



Åströmin huvila

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 21:089

9.12.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue.....	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
1.4	Yhteystiedot	5
2	TAVOITTEET	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista (ja historiasta).....	6
3.2	Suunnittelutilanne	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	Aloituskvaihe	23
4.2	Luonnosvaihe	23
4.3	Ehdotuskvaihe	28
4.4	Hyväksymiskvaihe	29
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	31
5.2	Aluevaraukset	35
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	36
5.4	Kaavamerkinntät ja -määräykset	36
5.5	Vaikutusten arviointi.....	39
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	42
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	42
6.3	Toteutuksen seuranta	42

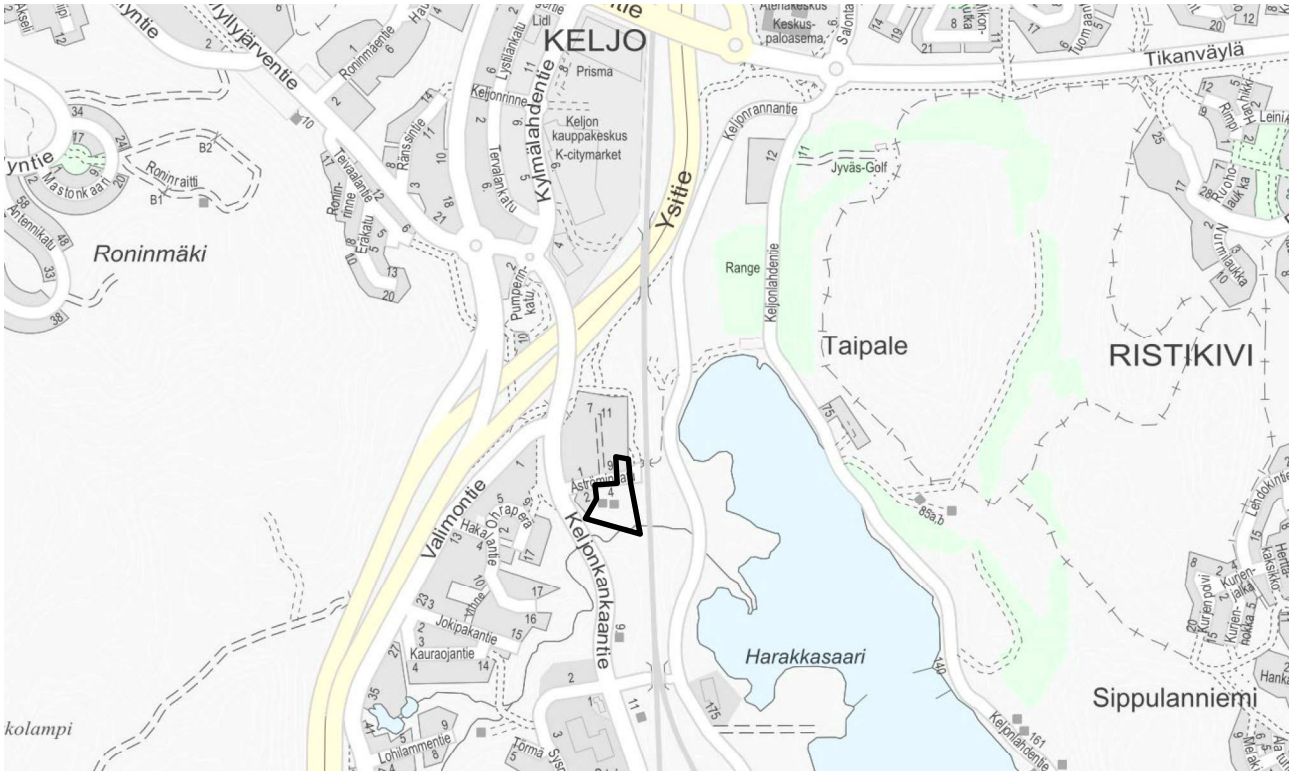
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa-asemakaavasta
- 3) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 4) asemakaavan viitesuunnitelma (havainnekuvia)
- 5) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 6) yhteenveto ehdotuskvaiheen palautteesta ja vastineet
- 7) yhteiskäyttöautosopimuksen sisältö ja ehdot
- 8) tonttijakokartta
- 9) asemakaavan seurantalomake

Kaavaa koskevat selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kappaleessa 3.2 Suunnittelutilanne. Lähdäaineistoon ja tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituk- sessa.

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 21. kaupunginosan korttelin 161 tonttia 2 sekä katu- ja erityisaluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu 21. kaupunginosan korttelin 161 tontit 3–6 sekä katu-, pysäköinti-, erityis- ja suojelualueita. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia suunnittelualueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja mahdollistaa alueen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan sopivaa täydennysrakentamista. Alueella sijaitseva Äströmin huvila pihapiireineen on historiallisesti, maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti paikallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Alueen rakennukset ovat asemakaavalla suojeltuja. Pihapiirin kaikki rakennukset ovat olleet pitkään tyhjiään ja ovat kuntotutkimusten perusteella osittain erittäin huonokuntoisia ja rakenteista otetuista näytteistä on löydetty terveydelle vaarallisia aineita, kuten sisäilmavaurioista indikoivia mikrobeja, asbestia ja PAH-yhdisteitä.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yhdyskuntarakennetta tiivistävää asumispainotteista täydennysrakentamista toteutuneen palveluverkon ja infrastruktuurin ääreen. Alueelle muodostuu asuinkerrostalojen korttelialue (AK), asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1), auto-paikkojen korttelialue (LPA-1), yleinen pysäköintialue (LP), suojaviheralue (EV) ja suojelualue (S-1). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 4500 kerrosalaneliömetriä, josta lisäystä voimassa

olevaan asemakaavaan on 3445 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeuden määrä tarkoittaa laskennallisesti noin 60–100 uutta asukasta.

Kaksi kuusikerroksista asuinkerrostaloa (AK) sijoittuu Åströmin kadun varteen. Pysäköinti toteutetaan pääosin erilliselle pysäköintialueelle (LPA-1). Uudisrakentaminen on sovitettu osaksi kaava-alueen pohjoispuoleista 2000-luvulla rakentunutta Åströmin kerrostaloaluetta. Uudisrakentamisen arkkitehtuurilta ja materiaaleilta edellytetään korkealaatuisuutta sekä yhtenäisen ja ympäristöön sopivan kokonaisuuden muodostumista.

Piha-alueet toteutetaan laajalle yhteiskäyttöiselle alueelle (AH-1). Kaava-alueen eteläpuolella oleva Jokpakannotko on luontoarvoiltaan merkittävä. Osa kaava-alueesta on osoitettu suojelualueeksi (S-1). Myös osa AH-1-alueesta on osoitettu maapohjaltaan ja kasvillisuudeltaan säilytettäväksi alueeksi (s) ja istutettavaksi reunavyöhykkeeksi (is).

Asemakaavamuutoksella alueella sijaitsevien rakennusten asemakaavallinen suojelu on poistettu. Rakennusten säilyttäminen osana AH-1-aluetta on mahdollistettu asumista palvelevina tiloina, mikäli niiden korjaamiselle löytyy asumisturvallisuuden kannalta mahdollinen toteutustapa. Purkutilanteessa käyttökelpoista purkumateriaalia ja rakennusosia tulee käyttää alueen ympäristörakentamisessa ja/tai asumista palvelevien tilojen toteutuksessa.

Kaavamuutoksella on merkittäviä vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kaupunkirakentamiseen ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

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



Ortokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (2024)

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 3.2.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 3.2.2023

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnokset kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 16.5. ja 30.5.2023.
- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 6.2.2024.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 16.2.–18.3.2024 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestetään 19.2.2024.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 18.6.2024.
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 28.6.–12.8.2024.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.12.2024.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 20.1.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025.

1.4 Yhteystiedot

Reijo Teivaistenaho, asemakaava-arkkitehti

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 566 2457

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Kaavamuutoksen hakemisesta on sovittu maanomistajan kanssa sen jälkeen, kun maanomistaja on hakenut poikkeamista voimassa oleva asemakaavan rakennussuojelua koskevista määräyksistä tontilla olevien rakennusten purkamiseksi. Maanomistaja on jo tässä yhteydessä velvoitettu teettämään rakennuksiin kuntotutkimukset. Maanomistajan tavoitteena on purkaa rakennukset ja rakentaa

tontille kerrostaloja. Pelkkä rakennusten purkaminenkin vaatisi asemakaavan muuttamisen, koska ne ovat asemakaavalla suojeltuja.

Åströmin huvila pihapiireineen on historiallisesti, maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä kohde. Pihapiirin kaikki rakennukset ovat olleet pitkään tyhjillään käyttämättöminä ja ovat kuntotutkimusten perusteella osittain erittäin huonokuntoisia ja niiden rakenteissa on tutkimusten mukaan ihmisten terveydelle vaarallisia aineita.

2.2 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on tutkia kerrostalojen rakentamisen mahdollisuus suojellun Åströmin huvilan pihapiiriin.

Huvilan tontin eteläpuolella oleva Jokpakannotko on luontoarvoiltaan merkittävä, mikä huomioidaan alueen suunnittelussa. Alueelle on tehty lepakkoselvitys. Lepakoista ei ollut havaintoja.

Lähellä olevan Jyväskylä-Tampere radan kaksoisraiteen suunnittelu on käynnistynyt keväällä 2023. Tätä ennen on laadittu alustava kaksoisraideselvitys, jossa on määritelty alustava aluevaaraus kaksoisraidetta varten. Tämä huomioidaan asemakaavan laadinnassa.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Maankäytösopimus laaditaan kaavanlaadinnan yhteydessä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista (ja historiasta)

Åströmin huvilana tunnettu rakennus on Jyväskylässä harvinainen aikakautensa (1800-luku) rakennusten ja rakennustyyppien edustaja. Pihapiirin rakennukset, erityisesti savupiirtinäkin toiminut puutarhurin talo on aikakautensa edustajana harvinaislaatuinen. Rakennukset ja pihapiiri ovat asemakaavalla suojeltuja.

Åströmin huvilan omisti aiemmin Torsten Åströmin perikunta, joka on myynyt huvilan asemakaavamuutoksen hakijalle vuonna 2020. Pihapiiri muodostuu 1800-luvun lopulla rakennetusta ja sveitsiläistyliä edustavasta suuresta hirsirunkoisesta päärakennuksesta, vanhemmasta alkujaan savutupa-pana olleesta asuinrakennuksesta sekä pitkästä aittarakennuksesta 1800–1900-luvun taitteesta. Lähellä ratapengertä sijaitsee huvimaja. Tila on toiminut aluksi suuressa mittakaavassa kauppuutarhana 1900-luvun alkupuolelta 1960-luvulle ja pienemmässä määrin aina 2000-luvun alkuun saakka. Tilalla oli useita kasvihuoneita, omenapuutarha, marja- ja koristepensaita sekä kukka- ja mansikkaviljelyä. Puutarhan toiminta päättyi uuden radan rakentamisen myötä. Kaikkiaan Jyväskylän keskustan lähialueella sijaitseva asemakaavan muutosalue on ollut yhdyskunnan kehittyessä moneen otteeseen muutoksen alla. Vanhoista pelloista, puutarhoista ja kasvihuoneista ei ole enää jäljellä mitään. Huvilan pihapiiri tenniskenttineen on kasvanut umpeen. Jäljellä on vain rakennukset.

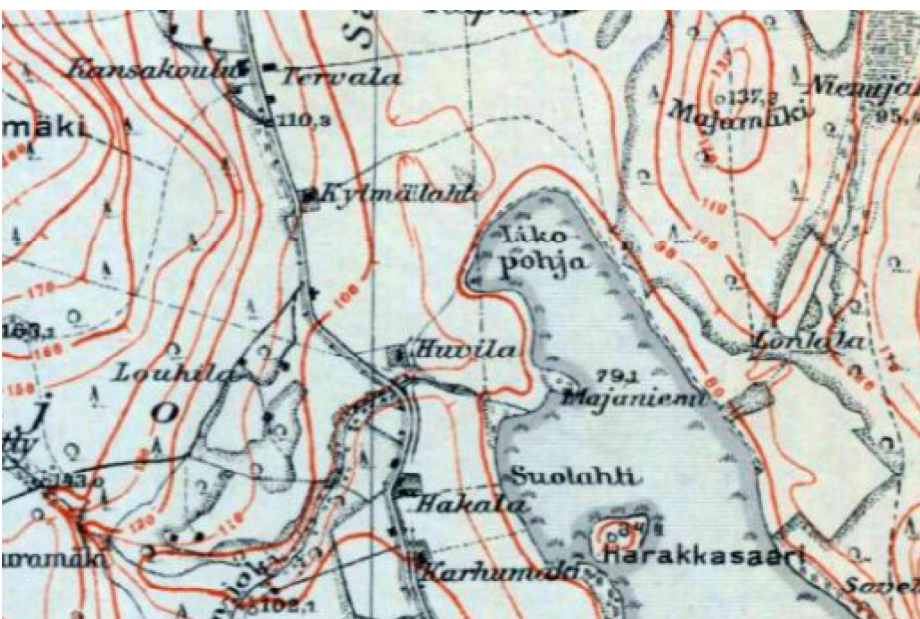
Åströmin huvila pihapiireineen on Keski-Suomen museon mukaan historiallisesti, maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä. Keski-Suomen museo on inventoinut Åströmin huvilan pihapiireineen ensimmäisen kerran vuonna 1983. Kohde on suojeltu asemakaavalla mutta Åströmin huvila

pihapiireineen ei ole Jyväskylän kaupungin yleiskaavan eikä Keski-Suomen maakuntakaavan kohdeluetteloissa.

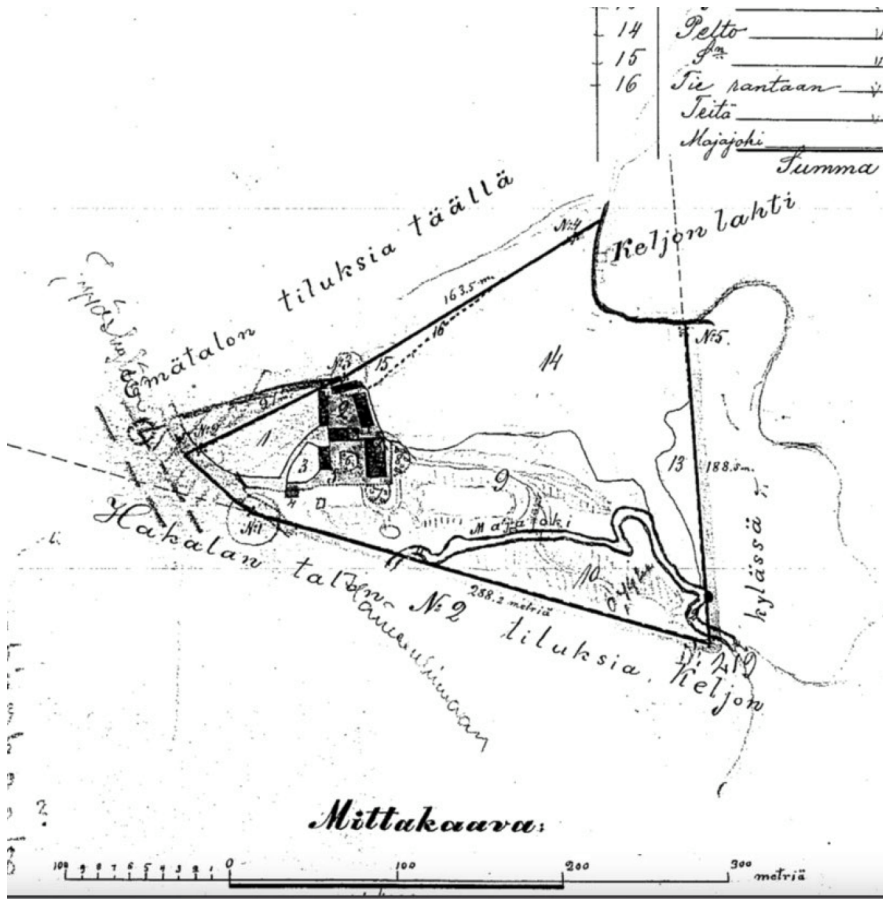
Huvila ja muut talot ovat olleet asumattomana ja hoitamattomana vuodesta 2006 saakka. Pihapiiri on metsittynyt. Päärakennus ja ulkorakennukset ovat kuitenkin säilyneet erittäin hyvin alkuperäisessä asussaan. Sisätiloissa on tehty asuinmukavuutta parantavia toimenpiteitä. Huvilan lähialueella oleva alue on muuttunut radan rakentamisen jälkeen voimakkaasti vuonna 2004 voimaan tulleen asemakaavan mukaisesti. Alueelle on rakennettu kokonaan uusi katu, Åströminkatu. Kadun pohjoispuolelle on 2010-luvulla rakennettu kerrostalokortteli, joka tunnetaan myös Åströmin alueena. Näiden lisäksi huvilan länsipuolelle Keljonkankaantien varteen on rakennettu rivitalo ja autokatos. Kauppapuutarhamiljööstä ei ole enää jäljellä mitään, mutta huvilan pihapiiri rakennuksineen on säilynyt, joskin rapistunut.



Åströmin huvila ja puutarha peltoineen. Huvilan pääjulkisivu on ollut ajan tapaan järven puolella, joka on ollut tärkein lähestymissuunta.



Peruskarttaa vuodelta 1922. Jokipakanjoen rannalla oleva Åström on nimetty Huvilaksi.



Äströmin tilan rajat. Vuosi tuntematon. Jokipakanjoki on nimetty Majajoeksi.



Peruskartta 1963–1972. Äström on nimetty Huvilaksi. Huvilan ja Keljonlahden pohjukan alueen pellot on kuvattu keltaisella värillä. Tampereen suunnan rataa ei ole rakennettu, joten pellot ulottuvat yhtenäisinä Keljonlahden rantaan saakka.



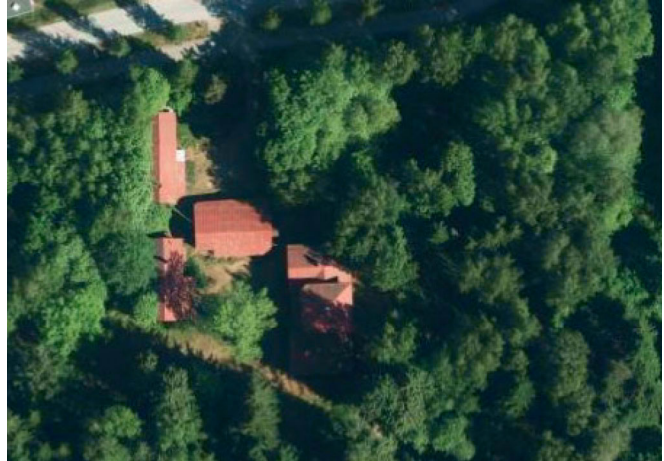
Åströmin huvila.



Ilmakuva vuodelta 2000. Kasvihuone ja pellot ovat vielä olemassa. Huvilan itäpuoli on jo kasvanut umpeen.



Åströminkatu puuriveineen ja Åströmin kerrostaloaluetta vuonna 2023.



Tonttiliittymä. Ortokuvassa Huvilan pihapiiriä, joka on vuosien saatossa muuttunut peitteisemmäksi.

Rakennukset



Åströmin pihapiiriin rakennuksia. 1 Päärakennus (huvila), 2. Puutarhurin talo, 3. Hirsiaitta, 4. Vaja.

Päärakennus

Ote rakenneteknisestä kuntotutkimuksesta:

Rakenneteknisen kuntotutkimuksen tavoitteena oli selvittää rakenteiden kunto ja vaurioiden laajuus sekä korjausmenetelmät. Tutkimus koski koko rakennusta ja kaikkia sen rakennusosia. Tutkimuksen yhteydessä rakenteita ja rakenteisiin tehtyjä rakenneavauksia tutkittiin havainnoimalla aistinvaraisesti, mittaamalla puurakenteiden kosteutta sekä koestamalla puukolla ja rasiaporalla.

Åströmin huvilan päärakennus on rakennettu 1800-luvun lopulla ja sitä on laajennettu melko pian valmistumisen jälkeen rakentamalla keskiosaan toinen kerros ja molempien päätyjen osalta. Viimeisin peruskorjaus on vuodelta 1949, jonka jälkeen on tehty lähinnä sisäpuolisten pintamateriaalien uusimista sekä asennettu vesikiertoinen öljykeskuslämmitys. Rakennus on ollut asuinkäytössä koko historiansa ajan. Vuodesta 2006 alkaen se on ollut asumattomana ja nykyisin se on

kylmillään. Samassa pihapiirissä on myös puutarhurintalo ja aitta, joista on laadittu erilliset kuntotutkimusraportit. Rakennukset on suojeltu kaavamerkinnällä.

Rakennus on perustettu suurien lohkontujen luonnonkivien varaan. Alapohja on ryömintätilainen puualapohja. Rungon pääasiallinen materiaali on hirsi. Rakenteissa on havaittu pitkälle edenneitä kosteusvaurioita. Rakennus on verhoiltu ulkopinnoiltaan pysty- ja vaakasuuntaisella lautavuorauksella, jota jäsentävät pysty- ja vaakalistoitukset. Rakennus on harjakattoinen ja vesikatteena on pystysaumattu palapeltikate. Ilmanvaihto toimii painovoimaisesti.

Lahottajasienistä otettiin laboratorionäytteitä lajiston selvittämiseksi. Rakenteiden kunnosta ja korjaustarpeesta saatiin hyvä käsitys. Rakennuksen saattaminen asuttavaan kuntoon edellyttää laaja-alaisia ja kaikki rakennusosat kattavia peruskorjaustasoisia toimenpiteitä. Hirsirungon lahovauriot on korjattava ja luonnoneristeet on vaihdettava niin ala-, väli- kuin yläpohjasta. Tulisijat ja hormit vaativat kunnostuksen tai ne on uusittava, mikäli ne aiotaan ottaa käyttöön.

Suosittelusta peruskorjaustasoisista korjaustoimenpiteistä huolimatta, hirsirakenteen saumoihin jää niissä käytettyjä luonnoneristeitä, jotka voivat sisältää mikrobien itiöitä ja rihmastoja. Vaikka korjausten jälkeiset olosuhteet kuivassa sisätilassa eivät ole aktiivisen mikrobikasvuston edellyttämällä tasolla, saattavat erityisesti aiemmin altistuneet henkilöt kokea sisäilmaongelmaan viittaavaa oireilua.



Åströmin huvilan päärakennus joulukuussa 2020 ja toukokuussa 2023.

Puutarhurin talo

Ote rakenneteknisestä kuntotutkimuksesta:

Åströmin huvilan puutarhurintalo on rakennettu 1800-luvun alkupuolella ja sitä on laajennettu pohjoisosastaan 1800-luvun loppupuolella. Avokuisti on rakennettu 1950-luvulla. Rakennus on yksikerroksinen asuinrakennus, joka on ollut asumaton ja lämmittämätön 1980-luvun alkupuolelta lähtien.

Rakennus on perustettu luonnonkivilatomuksen varaan. Alapohja on osin tuuletustilallinen puualapohja, osin maanvaraan rakennettu. Rungon pääasiallinen materiaali on hirsi. Rakenteissa on havaittu pitkälle edenneitä kosteusvaurioita. Rakennus on verhoiltu ulkopinnoiltaan pystysuuntaisella lautavuorauksella. Rakennus on harjakattoinen ja vesikatteena on pystysaumattu palapeltikate. Ilmanvaihto toimii painovoimaisesti.

Rakennuksen saattaminen asuttavaan kuntoon edellyttää laaja-alaisia ja kaikki rakennusosat kattavia peruskorjaustasoisia toimenpiteitä. Hirsirungon lahovauriot on korjattava ja luonnoneristeet on vaihdettava ala- ja yläpohjasta. Tulisijat ja hormit vaativat kunnostuksen tai ne on uusittava, mikäli ne aiotaan ottaa käyttöön.

Suositteluisista peruskorjaustasoisista korjaustoimenpiteistä huolimatta, hirsirakenteen saumoihin jää niissä käytettyjä luonnoneristeitä, jotka voivat sisältää mikrobien itiöitä ja rihmastoja. Vaikka korjausten jälkeiset olosuhteet kuivassa sisätilassa eivät ole aktiivisen mikrobikasvuston edellyttämällä tasolla, saattavat erityisesti aiemmin altistuneet henkilöt kokea sisäilmaongelmaan viittaavaa oireilua.



Piharakennus joulukuussa 2020. Puutarhurin talo toukokuussa 2023.

Aitta

Ote rakenneteknisestä kuntotutkimuksesta:

Åströmin huvilan aitta on rakennettu 1800-luvun loppupuolella ja sitä on laajennettu länsipäädystä hirsiaitan osalla sekä arviolta 1950-luvulla autosuojalla, avokuistilla ja takaosan polttopuuvarastolla. Rakennus on kaksikerroksinen kylmä varasto, jossa on kivrakenteinen kellari.

Rakennus on perustettu osin lohkokivimuurin ja osin maakivien varaan, avokuistilla on betoniperustus. Alapohja on tuuletustilallinen puualapohja, kellarissa ja polttopuuvarastossa on maapohja. Rakennus on vanhimmilta osiltaan hirsirunkoinen, myöhemmät laajennukset ovat lautarakenteisia. Rakennus on harjakattoinen ja vesikatteena on pystysaumattu palapeltikate.

Merkittävin yksittäinen korjaustoimenpide on kivrakenteisessa kellarissa havaitun lattiasienikasvuston puhdistaminen ja kellarin kiviholvin päällä olevien purueristeiden poistaminen. Avokuistin betonisokkeli vaatii kunnostamista. Julkisivujen lautarakenteisissa osissa on lahonneita ja puuttuvia lautoja, jotka on korvattava uusilla. Avokuistin vesikaton kantavien rakenteiden paikalliset vauriot on korjattava ja polttopuuvaraston vesikaton taipumaa on seurattava.



Hirsirakenteinen aitta toukokuussa 2023. Päärakennuksen kuisti toukokuussa 2023.



Pihapiiriä ja naapurin rivitalo toukokuussa 2023. Päärakennuksen edustalla kasvaa kookas saarnipuu.

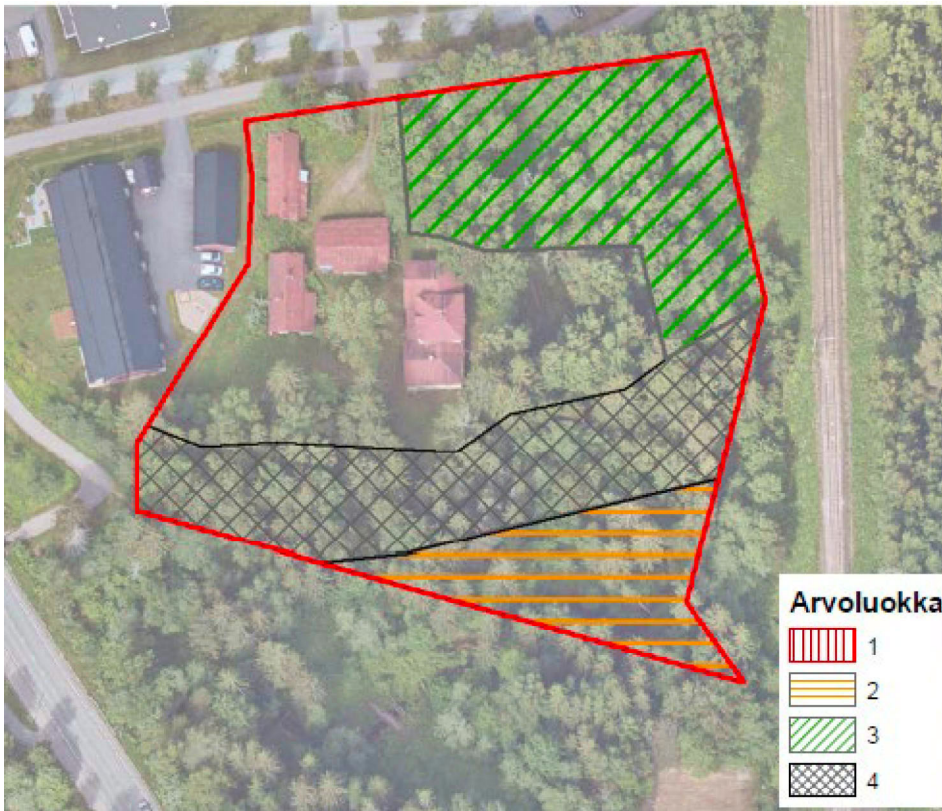


Päärakennuksen hirsiseinä rakenteita kuntotutkimuksen yhteydessä tehtyjen rakenneavauksien jäljiltä. Kivihiilitervapaperia on poistettu seinästä. Kuvat 5/2023.

Luonto

Suunnittelualue sijaitsee Jokpakannotkon äärellä. Notko on suojeluarvoiltaan merkittävä kuusivaltainen puronvarsinotko. Alueeseen sisältyy pienessä määrin suojeluarvoiltaan merkittävää jokikanjonja ja sen suojavyöhykettä. Piha-alueella on mm. istutettuja alppiruusuja, kivirakennelmia ja yksittäisiä puita ja pensaita. Alueen kasvupaikkatyyppi on lehto. Lehtokasvillisuutta esiintyy koko alueella pihapiiriä lukuun ottamatta.

Alueella on maankäytön suunnittelussa huomioitavia luontoarvoja. Rakennuksiin on tehty vuonna 2022 lepakkoselvitys, jonka mukaan rakennuksissa ei ole merkkejä lepakoista.



Åströmin alueen arvoluokitus vuoden 2022 luontoselvityksessä. 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet, Luokka 2: Eriyksen tärkeät kohteet, Luokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet ja Luokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet.

Vuoden 2016 liito-oravaselvitys

Vuonna 2016 tehdyssä liito-oravaselvityksessä Åströmin alueelta ei löytynyt merkkejä liitä-oravasta.

Liito-oravaselvityksen täydennyskartoitus 2023

Liito-oravakartoituksen maastotyöt alueella toteutettiin keuhällä 11.4 ja 3.5.2023. Alueen isojen puiden tyvet tarkastettiin liito-oravan jätösten varalta ja mahdollisia pesäpaikkoja (kolot ja risupesät) etsittiin. Liito-oravan lisäksi havainnoitiin muita mahdollisesti merkittäviä luontoarvoja. Osa selvitysalueelta oli ensimmäisen käynnin aikaan vielä niin lumen ja jään vallassa, että alueen kattavaan selvittämiseen tarvittiin toinen käynti. Selvityksen perusteella alueella ei ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa, eikä estettä alueen maankäytölle liito-oravan puolesta siten ole.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostot sijoittuvat Åströminkadun alle. Uudet talot voidaan liittää olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

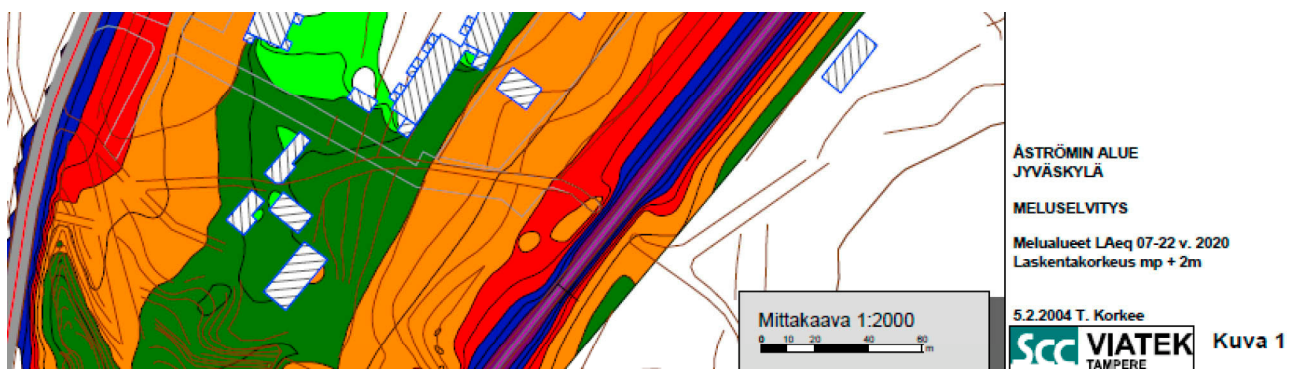
Åströminkadulla on myös pysäköintitasku lyhytaikaista pysäköintiä varten. Åströminkadun eteläpuolella on kevyen liikenteen väylä, jota pitkin pääsee keskustan, Keljonkeskuksen ja Keljonkankaan suuntaan. Radan alitse menevästä tunnelista pääsee kulkemaan rantaa myötäilevälle Keljonrannatielle.

Keljonkankaantiellä kulkevat bussilinjat 14, 16 ja 21. Lähimmät linja-autopysäkit ovat noin 300 metrin päässä.

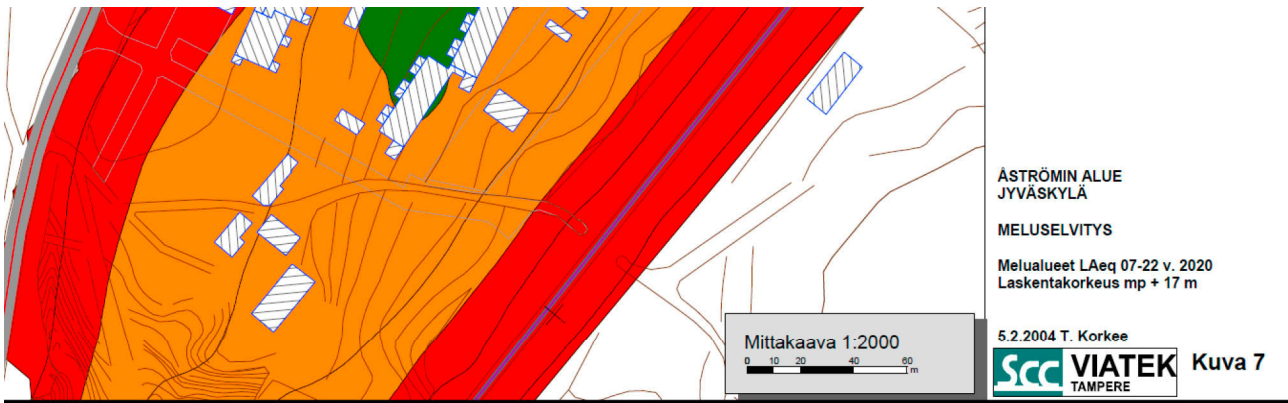
Rataliikenteen vaikutukset, tärinä ja melu

Alueelle on tehty voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä melu- ja tärinäselvitykset vuosina 2003 ja 2004. Vuonna 2002 Åströmin huvilan kohdan ohitti arkipäivisin 23 henkilöjunavuoroa ja 13 tavarajunaa. Vuonna 2021 liikennemäärät olivat 20 henkilöjunavuoroa ja 20–25 tavarajunaa päivässä. Meluselvityksessä ja tärinäselvityksessä raideliikenteen vuoden 2020 ennusteliikennettä arvioitaessa oli käytetty 30 % kasvukerrointa, joka on enemmän kuin toteutunut junaliikenteen määrä oli vuonna 2021.

Junaliikenteen maksimimelutason aiheuttavat yöaikana kulkevat tavarajunat. Meluselvityksessä on määritelty melutasot eri kerroskorkeuksille, koska Åströmin alueelle on jo aiemmin suunniteltu ja myös rakennettu kerrostaloja. Åströmin huvilan kohdalla v. 2020 ennustetilanteen mukainen maksimimelutaso olisi 20 metrin korkeudella maanpinnasta jopa 75–80 dB. Ekvivalenttitaso samalla korkeudella puolestaan olisi 55–60 dB mikä sekin ylittää 55 dB:n tason. Sen sijaan lähempänä maanpintaa (2 m) päästään ekvivalenttitasolle 55–60 dB. Piha-alueella ollaan alle 55 dB:n ekvivalenttitasolla.

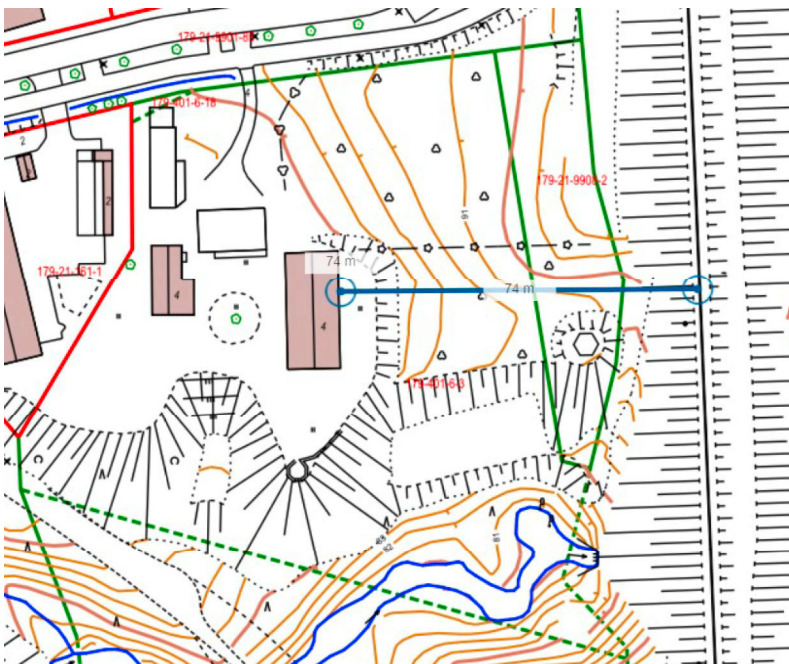


Päiväajan (klo 7-22) ekvivalenttimelutasot 2 m korkeudessa. Vihreäksi väritetyllä alueella melutaso on alle 55 dB:n. Selvityksessä ei ole huomioitu huvilan pihapiirin länsipuolelle rakennettua rivitaloa. Piha-alue jää melulta vapaaksi.



Päiväajan (klo 7-22) ekvivalenttimelutasot 17 m korkeudessa. Melutaso esimerkiksi tontilla olevan kerrostalon yläkerroksissa radan puolella on yli 55 dB:n.

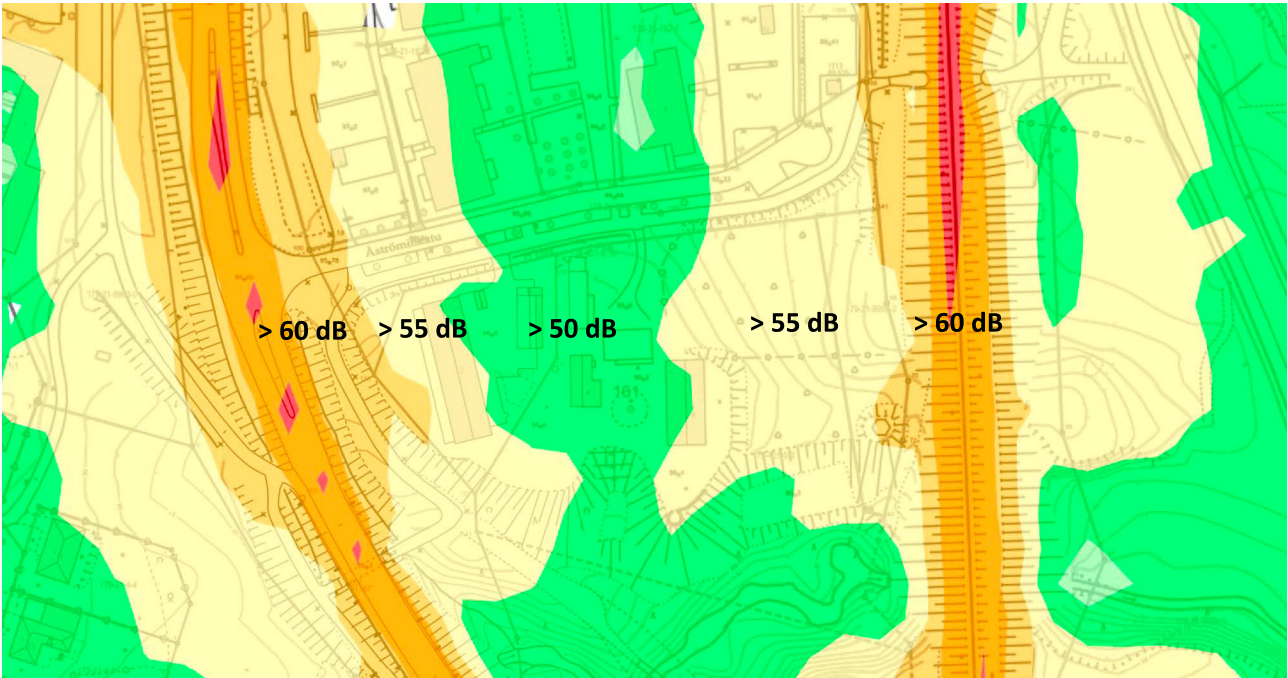
Tärinäselvityksessä suositellaan lähinnä rataa olevien rakennusten sijoittelua siten, etteivät ne sijaitse **70 m** lähempänä radan keskilinjaa. Resonointiriskin arviointi on selvityksessä tukeutunut pitkälti hyvin epävarmaan, maan ominaistajuuden likimääräisarviointiin. Selvityksen mukaan riskialueen tarkempi rajausta rakennusten sijoittelun täsmentämiseksi voidaan tehdä mittaamalla maan pinnan värähtelyn taajuussisällöt maan pinnalta perustamisalueella 55–65 m päässä radasta. Mittaukset tulisi tehdä silloin, kun radalla liikennöidään raskaalla kalustolla.



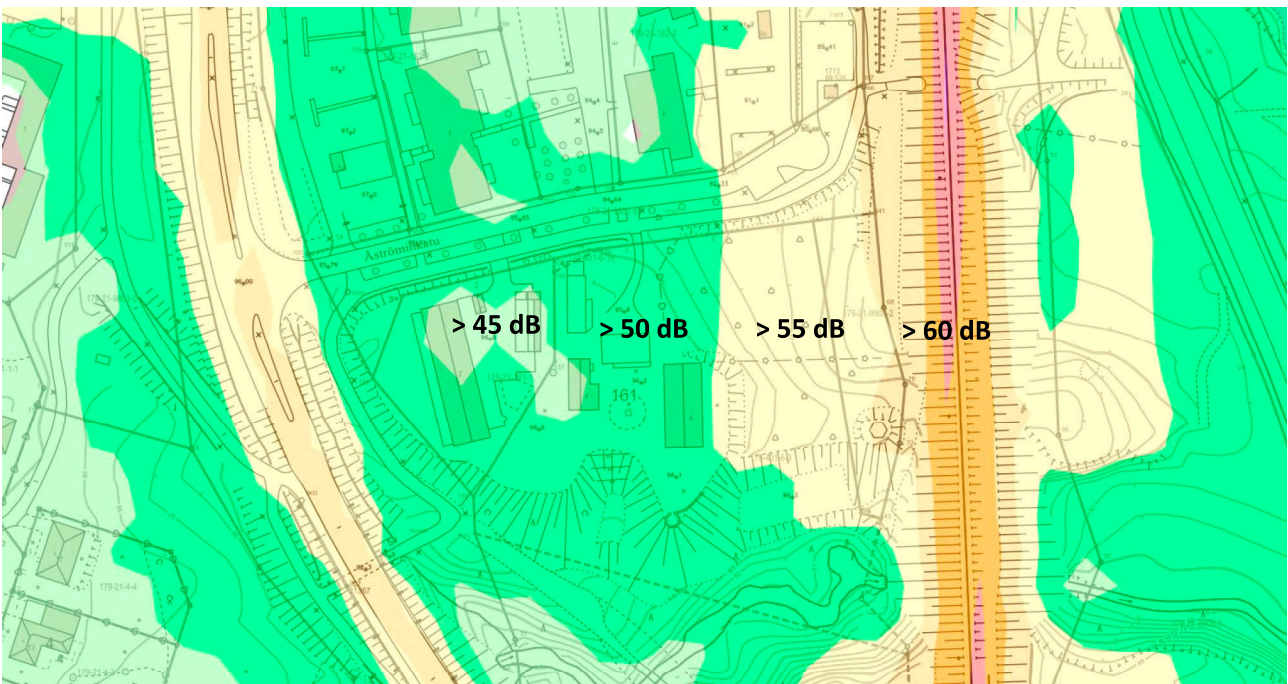
Äströmin huvilan päärakennuksen etäisyys radan keskilinjasta on noin 74 metriä.

Jyväskylän kaupungin meluselvitys 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.



Kuvassa tie- ja raideliikenteen yhteismelu ja leviäminen päiväaikaan (vaaleanvihreä >45 dB, vihreä >50 dB, keltainen >55 dB, vaaleanoranssi >60 dB, oranssi >65 dB ja punainen >70 dB). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla päiväajan (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on 55 dB ja sisätiloissa 35 dB.



Kuvassa tie- ja raideliikenteen yhteismelu ja leviäminen yöaikaan (vaaleanvihreä >45 dB, vihreä >50 dB, keltainen >55 dB, vaaleanoranssi >60 dB, oranssi >65 dB ja punainen >70 dB). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla yöajan (klo 22–7) keskiäänitason ohjearvona on 45–50 dB ja sisätiloissa 30 dB.

Meluselvitys 10/2024

Kaava-alueelle on laadittu ehdotusvaiheen lausunnon perusteella kohdennettu meluselvitys, jossa on otettu huomioon raideliikenteen ajantasaiset lähtötiedot liikennemäärien ja -nopeuksien osalta. Selvityksessä on tarkasteltu alueen melutilannetta kaavamuutoksen mahdollistamassa tilanteessa sekä melusuojausten tarvetta ja niiden vaikutusta meluolosuhteisiin.

Maaperä

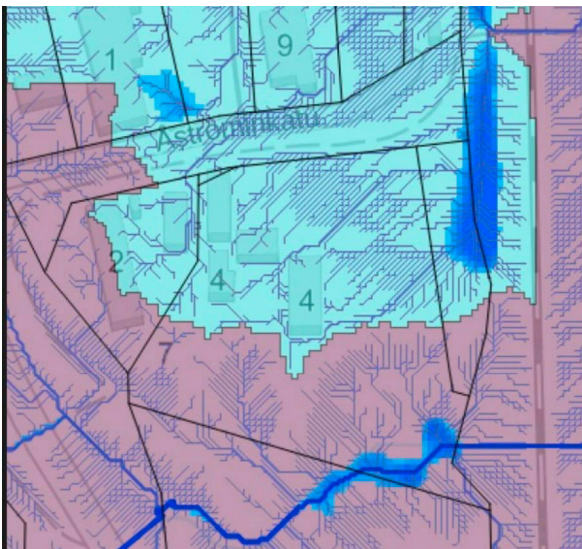
Åströmin huvilan alueen maaperä on siltistä eli rakennettavuudeltaan huonoa. Åströminkadun kohdalla on tehty pohjatutkimuksia vuoden 2004 syys-lokakuussa kunnallistekniikan ja kadun rakentamista varten. Näiden perusteella kallio olisi kadun kohdalla hiukan tontin koilliskulmalta noin tasolla +75,9, mutta toisessa kohtaa tontin pohjoispuolella ei kairauksessa löytynyt kuin pehmeää 20 metrin määräsyvyyteen ja näytteen perusteella maaperä olisi kahden metrin syvyydellä laihaa savea ja vastantyyppistä saattaa olettaa olevan syvemmälläkin. Ennen rakentamisen aloittamista tulee selvittää kallion sijainti.



Maaperä.

Vesiolosuhteet

Tontin keskeltä kulkee valuma-alueiden vedenjakaja. Tontilla ei ole tulvimisvaaraa vaan vedet valuvat tontin vieressä kulkeviin vettä kuljettaviin puroihin / ojiin.



Tontin keskeltä kulkee valuma-alueiden vedenjakaja.

Palvelut

Keljonkeskus, jossa on kaksi hypermarkettia ja useita muita suuria kauppia sijaitsee alle kilometrin päässä, kaupungin keskustaan matkaa on noin 5 kilometriä. Keljonkankaan alueella on kattavat koulu- ja päiväkotipalvelut.

Maanomistus

Åströmin huvilan tontti on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa maan asemakaavan mukaisella EV-alueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja se korvaa aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

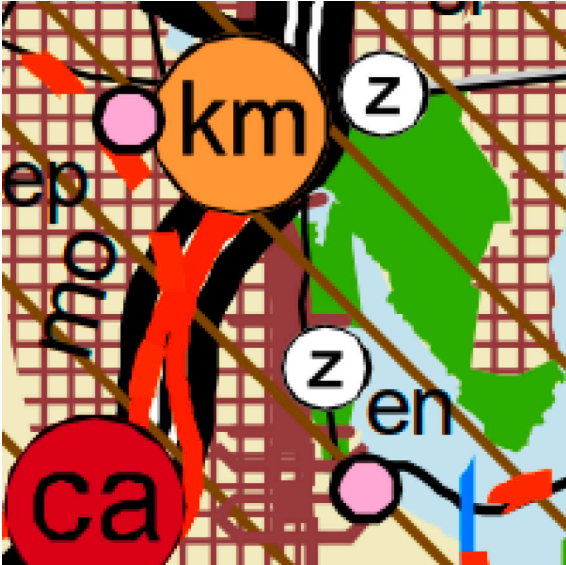
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat pääosin valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukaisia mutta osin myös niiden vastaisia. Tehokas täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikennedyksien ja kevyen liikenteen yhteyksien varrelle suhteellisen lähelle kaupungin merkittävimpiä työssäkäynti- ja palvelualueita on VAT:in kohtien 1. ja 2. mukaisia. Sen sijaan asemakaavalla suojeltujen rakennusten ja suojellun pihapiirin muuttamisen tavoite kerrostalorakentamisen mahdollistavaksi sotii kohdan 4. tavoitteita vastaan luonnonympäristön mutta erityisesti kulttuuriympäristön osalta.

Maakuntakaava

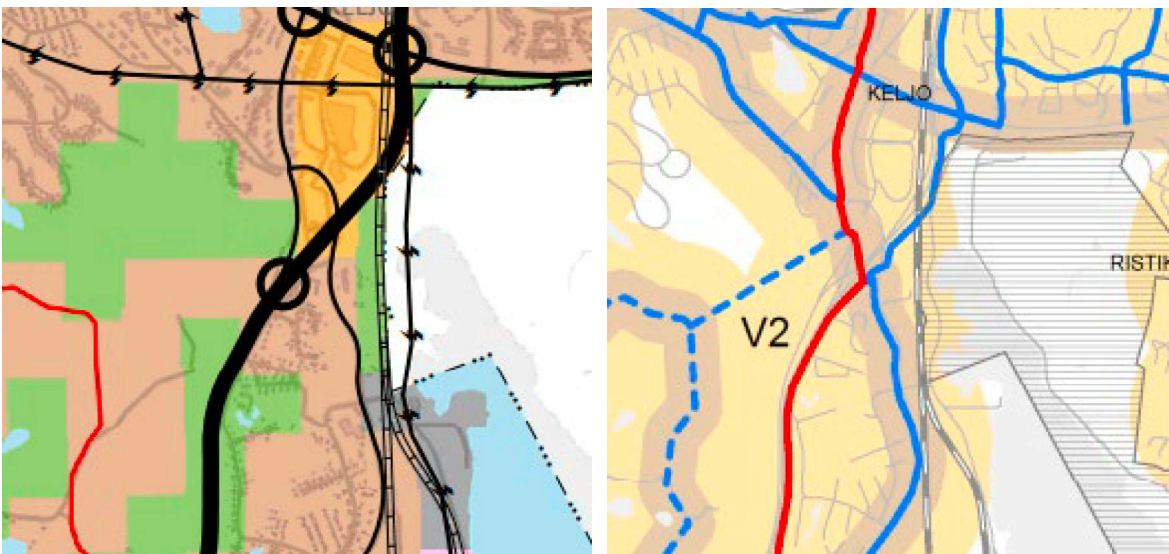
Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa. Alueen vieressä on valtakunnallisesti merkittävä kaksiraiteinen päärata.



Ote maakuntakaavakartasta.

Yleiskaava

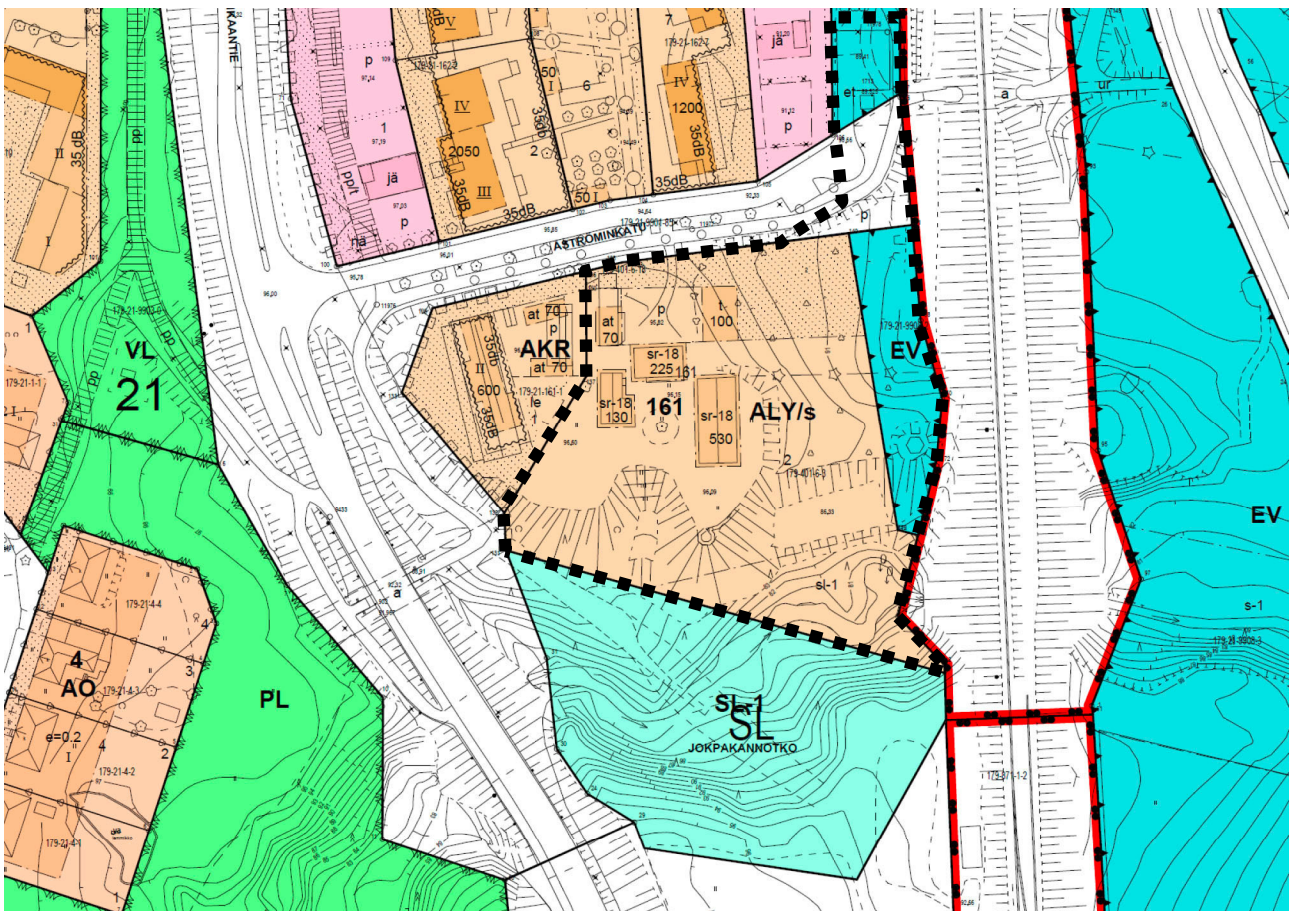
Oikeusvaikutteisessa Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on pääkartassa 1/7 osittain kestävän liikkumisen taajamaa ja osittain päävirkestysaluetta yleiskaavan esitystekniikasta johtuen. Suunnittelu alue tulkitaan kuitenkin kokonaan kestävän liikkumisen taajamaksi. Yleiskaavan kartassa 6/7 alue on ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä (V-1), jolla tehokas ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on suotavaa. Äströmin huvilaa ei ole esitetty yleiskaavan kartassa 5/7 Kulttuuriympäristön vaaliminen eikä se ole myöskään yleiskaavan liitteen nro 7 Kulttuuriympäristöselvityksen kohde- luettelossa.



Otteet Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kartoista 1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus ja 6. Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen.

Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavassa tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (ALY/s). Asemakaavalla suojellaan rakennuksia, pihapiiriä ja pihapiirin lähellä olevaa luonnonympäristöä. Asemakaavan ALY/s -määräys kieltää rakennusten purkamisen ja ympäristön merkittävän muuttamisen. Suojeltujen rakennusten rakennusaloilla on merkintä sr-18. Merkintä osoittaa, ettei rakennusta tai sen osaa saa purkaa eikä sen suojeluarvoja heikentää korjaus- ja muutostöissä. Tontin eteläosassa on luonnonsuojelulla rauhoitettavaksi tarkoitettu alueen osa (sl-1). Rakennusoikeus on määritelty rakennusten rakennusaloille kullekin erikseen ja sitä on yhteensä 1055 kerrosalaneliometriä. Asemakaavassa on yksi talousrakennuksen uudisrakennusala. ALY/s -käyttötarkoituksen lisäksi toinen suunnittelualueen käyttötarkoituksmerkintä on EV eli suojaviheralue rata-alueen vieressä.



Ote ajantasa-asetusta. Asemakaavamuutosalue on rajattu mustalla katkoviivalla. Alue on suurimaksi osaksi ALY/s -korttelialuetta, rata-alueen vieressä on kaistale suojaviheraluetta (EV).

Lähiympäristön kaavatilanne

Asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella on Åströmin kerrostaloalue. Kaavamuutosalueen länsipuolella on rivitalokortteli, johon on rakennettu yksikerroksinen rivitalo. Alueen eteläpuolella on Jokapakannotkon suojelualue.

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.

Asemakaavan tavoitteet ovat osin AVOin kaupunkiympäristö -politiikan vastaisia ja osin sen mukaisia. Åströmin huvilan historian arvot eivät säily, mikäli vanhat rakennuksen puretaan ja pihapiiri muuttuu kerrostaloympäristöksi. Näitä arvoja voidaan ainakin vähäisessä määrin pyrkiä uudistamaan nykyajan tarpeiden mukaiseksi esimerkiksi suunnittelemalla piha-alueita puutarhahistoriasta vaikutteita ottaen. Kerrostalokorttelin ilmestyminen vanhan puutaloidyllin tilalle voi olla joidenkin lähiympäristön asukkaiden mielestä alueen viihtyisyyttä heikentävää. Toisaalta vanhat rakennukset ovat heikossa kunnossa ja ne saatetaan kokea myös ympäristölleen haitallisiksi.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Åströmin pihapiiriin ja pihapirin rakennuksiin tehtyjä selvityksiä ja tutkimuksia:
- Korjaustarpeen laajuuden arviointi päärakennukseen 2020 (PH-Rakennuttajapalvelu Oy)
- Materiaalimikrobinäytetutkimus päärakennukseen 2020 (Sirate Oy)
- Sisäilmatutkimus päärakennukseen 2019 (Sirate Oy)
- Åströmin huvilan päärakennuksen rakennetekninen kuntotutkimussuunnitelma 2021 (Ramboll Oy)
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 2021 (Sirate Oy)
- Jyväskylän Åströminkatu 4:n piilotutkimukset, lepakot 2021 (Tutkimus- ja suunnittelutoimisto Habitaatti, Mikko Erkinaro)
- Rakennetekninen kuntotutkimus, Åströmin huvilan aitta 2021 (Ramboll Finland Oy, ins. Marko Jokipii ja ins. Juha Heikkilä)
- Rakennetekninen kuntotutkimus, Åströmin huvilan puutarhuritalo 2021 (Ramboll Finland Oy, samat)
- Rakennetekninen kuntotutkimus, Åströmin huvilan päärakennus 2021 (Ramboll Finland Oy, samat)
- Pohjatutkimus 2023 (Geo-Control Oy)
- Liito-oravaselvityksen täydennyskartoitus (Jyväskylän kaupunki)
- Åströmin huvilan korttelin 161 asemakaavan muutoksen meluselvitys 10/2024 (WSP Finland Oy)

Laajempaa aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

- Lisäraiteen aluevaraus selvitys välillä Keljonlahti–Jyväskylä–Vaajakoski (Ramboll Oy)
- Äströmin alueen junaliikennetärinän vaikutus selvitys (VTT)
- Meluselvitys, Äströmin alue (Soundplan)
- Liito-oravaselvitys (Jyväskylän kaupunki 2016)
- Liito-oravakartoitus Jyväskylän eteläpuoleisen junaradan lähiympäristöön (Väylävirasto/International K9 Institute 11/2024)

Laadittavat lisäselvitykset

Mahdollisten lisäselvitysten tarve selviää asemakaavaprosessin etenemisen myötä. Alueelle on laadittu kevään 2023 aikana täydentävä liito-oravaselvitys. Melu- ja tärinäselvitykset ovat noin 20 vuotta vanhoja, joskin rataliikenteen määrät eivät ole kasvaneet vuoden 2020 jälkeen merkittävästi. Melun ja tärinän suhteen epävarmuustekijän aiheuttaa mahdollinen lisäraiteen rakentaminen. Kaava-alueelle on laadittu uusi meluselvitys syksyllä 2024, jossa on otettu huomioon raideliikenteen ajantasaiset lähtötiedot liikennemäärien ja -nopeuksien osalta.

Kaksoisraiteen yleissuunnitelma

Väylävirasto on käynnistänyt Tampere–Jyväskylä ratahankkeeseen kuuluvan Saakoski–Jyväskylä kaksoisraiteen yleissuunnitelman laatimisen. Suunnittelu sisältää kaksi kohdetta rataosalla Tampere–Jyväskylä joista toinen, Keljo–Jyväskylä, koskee tämän asemakaavan suunnittelualuetta tai sen lähialuetta, koska kaksoisraideosuudet suunnitellaan nykyisen radan välittömään läheisyyteen. Keljo–Jyväskylä lisäraide alkaa Keljonkangas II tunnelin jälkeen ja päättyy Jyväskylän ratapihalle. Suunnittelun tavoitteena on vähentää rataosuuden häiriöherkkyyttä ja lisätä kapasiteettia.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Aloituskoous on pidetty 17.1.2023. Asemakaava vireille tulosta on kuulutettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 3.2.2023. Viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi järjestää. Vireille tulon yhteydessä on saatu yksi nimetön palaute, jossa kritisoitiin rakennusten purkamisaietta.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Äströmin korttelia varten laadittiin vuoden 2023 alussa useita erilaisia ratkaisuja, joissa kaikissa lähdetty siitä, että suojeltuja rakennuksia ei säilytetä. Kaavamutoksen hakijoiden tavoitteena on taloudellisen kannattavuuden varmistaminen ja sellaiseksi nähdään vanhojen rakennusten purkaminen ja kerrostalojen rakentaminen. Suojellut rakennukset ovat kuntotutkimusten ja selvitysten

mukaan huonossa kunnossa ja niiden korjaaminen tulisi kalliiksi. Korjaamisen kannattavuusharkintaan on vaikuttaa, että pahoin vaurioituneita rakennuksia on vaikea korjata niin, ettei asumisterveyteen vaikuttavia tekijöitä pystyttäisi riittävästi eliminoimaan pois. Usein jo tieto rakennuksissa olleista mikrobi- ja haitta-ainelöydöksistä saa mahdolliset asuntojen tai muiden tilojen tarpeessa olijat välttelemään kyseisiä kohteita.

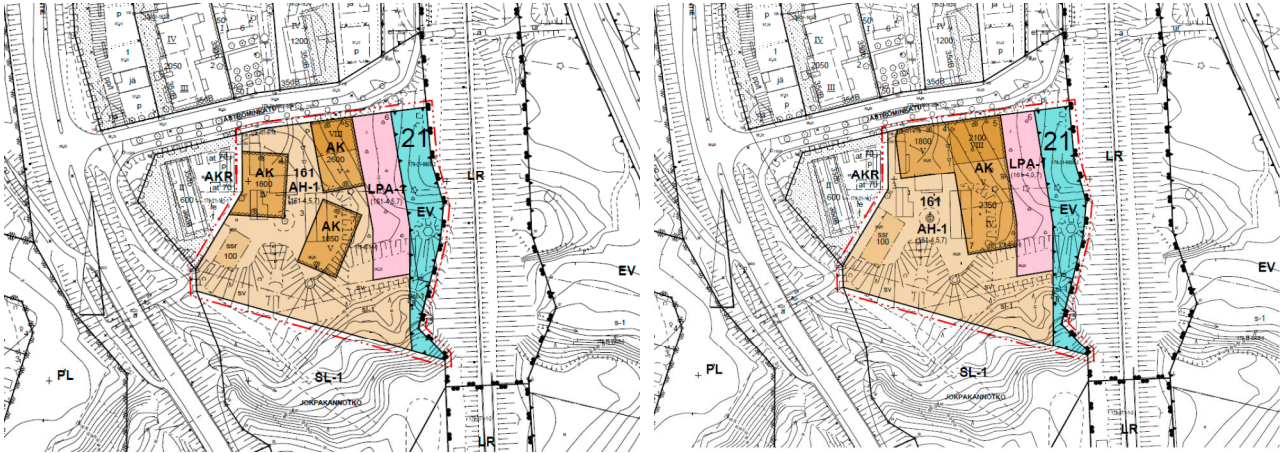
Suunnittelussa on pyritty ottamaan huomioon Åströmin kerrostaloalueen aluerakenne, rata-alueen vaikutukset, Jokpakannotkon suojelualue ja alueen maisemalliset ominaisuudet. Åströmin huvilan pihapiiri on lähellä rata-aluetta ja sen takana pilkistävää Päijännettä.

Suunnittelussa on haettu viereiseen kerrostaloalueeseen luontevasti sopivaa korttelirakennetta. Pysäköintiratkaisuna on alusta asti tutkittu maantasopysäköintiä. Viereisellä kerrostaloalueella pysäköintikentät on sijoitettu rata-alueen viereen ja samaan ratkaisuun on päädytty myös tämän hankkeen osalta.



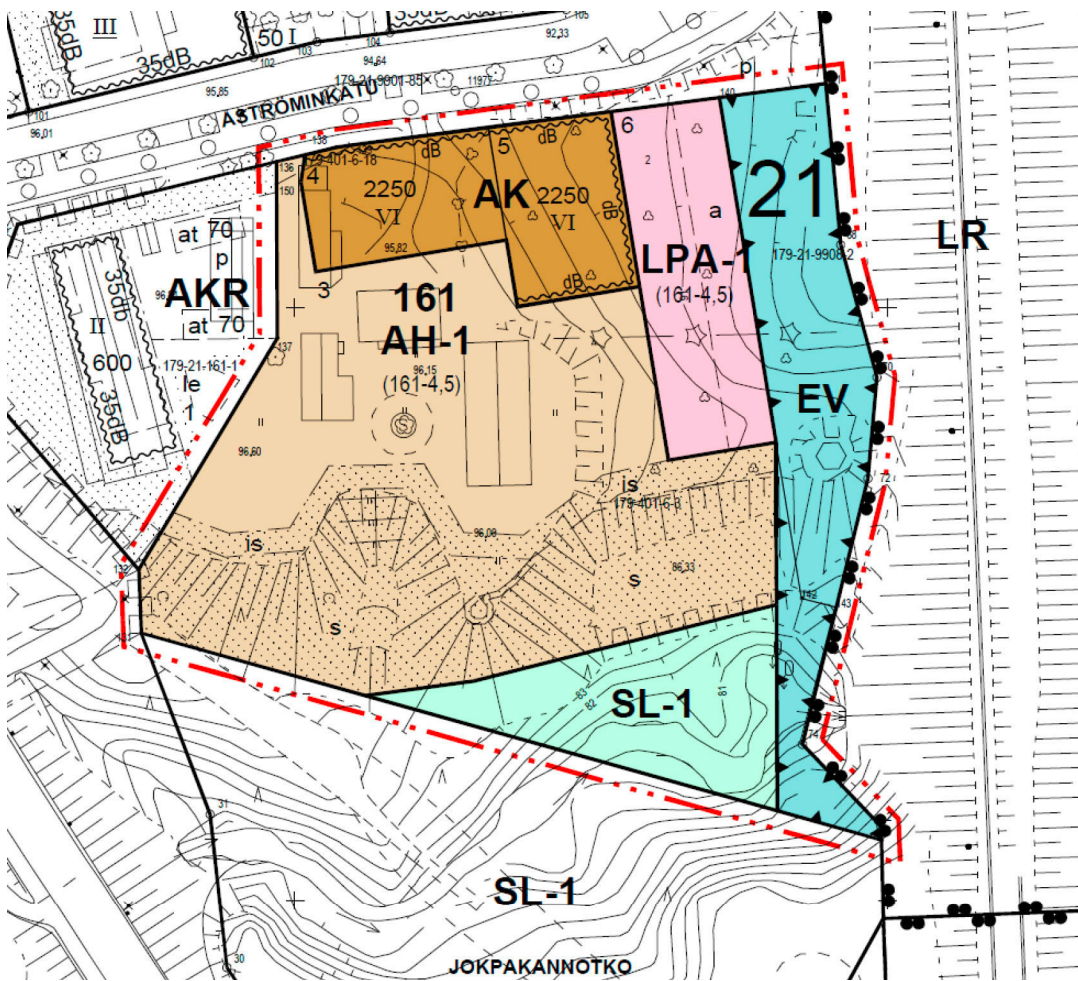
Korttelisunnitelmia.

Luonnosvaiheessa oli tarkoitus asettaa nähtäväksi kaksi luonnosvaihtoehtoa. Ne käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa 16.5.2023. Kaupunkirakennelautakunta palautti kaavan valmisteluun. Asemakaavaluonnosvaihtoehtojen rakennusoikeuden määrä oli molemmissa 6250 kerrosalaneliömetriä. Vanhojen rakennusten säilyttämisen edellytyksiä ei ole kummassakaan vaihtoehdossa. Rakennusten sijoitteluissa ja pysäköintiratkaisuissa on pientä vaihtelua. Pihapiiriin esitetään yksi rakennusala, jonne voi sijoittaa pihapiiriin rakennuksista esimerkiksi vanhan hirsiaitan.



Kaupunkirakennelautakunnan palauttama luonnosvaihtoehto 1 ja luonnosvaihtoehto 2.

Kaupunkirakennelautakunnan palautettua asemakaavan valmisteluun, tehtiin alueelle pohjatutkimus. Yksi kerrostalotontti, joka oli lähimpänä Jokpakannotkon suojelualueetta on poistettu ja rakentaminen on keskitetty Äströminkadun varteen. Suunnittelualueen eteläosassa oleva suojelualue on otettu erityisesti huomioon rakennusten sijoittelussa ja kahdella vierekkäisellä suojeluvyöhykkeellä (is ja s).



Ote luonnosvaiheen asemakaavakartasta.

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet) ja vastineet/huomioinnottaminen

Asemakaava-alueen luonnos oli nähtävänä 16.2.-18.3.2024, jona aikana saatiin viisi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Yleisötilaisuus järjestettiin Teams-etätilaisuutena 19.2.2024. Lausunnon antoivat Väylävirasto, Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, Alva-yhtiöt vesi ja Alva-yhtiöt sähkö. Kahdella jälkimmäisellä ei ollut huomauttamista asemakaavaan.

Lausunnot

Ratasuunnitteluosasto Väylävirasto (lyhennetty)

Vuosina 2003–2004 laadituissa junaliikennetärinän vaikutus selvityksessä ja meluselvityksessä on käytetty vanhoja toteutuneita nopeuksia. Kaavaa varten tulee laatia riittävät selvitykset melun, tärinän ja runkomelun leviämisestä ja osoittaa tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.

Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468). Raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen on huomioitava. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä.

Asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s. Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on olemassa VTT:n julkaisuja.

Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin. Rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan stabiliteetti on huomioitava suunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Rakennussuunnittelu tulee tehdä siten, että rakentaminen ei heikennä radan vakavuutta eikä aiheuta rataa painumia tai haitallista tärinää.

Aluevaraus selvityksessä esitetty lisäraide on osoitettu nykyisen raiteen länsipuolelle. Kaavassa on huomioitu kyseinen selvityksen mukainen varaus riittävällä tavalla. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Keski-Suomen ELY-keskus (lyhennetty)

Luontoselvityksen perusteella kuviot 3 ja 4 ovat tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on koko maassa vaarantunut luontotyyppi. Kuvio 2 sijoittuu osin SL-1 ja osin EV-alueille. EV-alueen kaavamääräys ei turvaa luontoarvojen säilymistä. Kuvio 3 sijoittuu AH-1 alueelle. Lisämääräyksenä on istutettava reunavyöhyke. Kaavamääräykset eivät turvaa uhanalaisen luontotyypin säilymistä alueella ja sallivat alueen hakkaamisen ja uudelleen istuttamisen. Hakkuu kuvion 3 alueella vaarantaisi SL-1-alueen luontoarvojen säilymistä ja tuhoaisi yhtä uhanalaisen luontotyypin kuin SL-1 alue on.

Kuvio 4 on luokiteltu luontoselvityksessä luokkaan 4, vaikka se vaikuttaisi täyttävän luokkien 2–3 kriteerit ja on valtakunnallisesti uhanalaista luontotyyppiä samoin kuin muutkin lehtokuviot. Lehtoluontotyyppien osalta luontotyyppien uhanalaisuuden arvioinnissa ei ole otettu kantaa puuston ikään eli kaikenikäiset lehdot kuuluvat yhtä lailla uhanalaiseen luontotyyppiin.

Luonnonsuojelulla rauhoitettavaa aluetta ei ole 19 vuodessa toteutettu luonnonsuojelualueeksi eikä se ole ELY-keskuksen lähivuosina etenemässä. Tässä voisi pohtia kaavamerkintää, jossa SL-1 alue olisi suoraan kaavalla suojeltu.

Suunnittelualan itäosa on Jyväskylän yleiskaavassa merkitty viheralueeksi, ja alueen läpi kulkevat viheryhteydet Sippulanniemen osayleiskaava-alueelle. Kaavassa esitetty rakentaminen ja siihen liittyvä pysäköintialue heikentäisi yhteyttä ja se jäisi vain kapean EV-vyöhykkeen varaan. Viheryhteyden katkeaminen tai heikentyminen huonontaisi liito-oravan liikkumismahdollisuuksia Jokpakannokkon ja Sippulanniemen välillä. Lisäksi EV-alueella ei ole aluetta puustoisena säilyttävää määräästä ja se on kauttaaltaan alle 20 m leveä.

Päärakennuksen edessä kasvava saarni on Jyväskylän oloissa poikkeuksellisen suureksi ja vanhaksi kasvanut yksilö, jonka säästäminen muistona kulttuuriympäristöstä olisi toivottavaa.

Kaavan sisältövaatimuksista on säädetty MRL:n 54 §:ssä. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Suojelumerkintöjen poistamisen edellytyksenä on, että rakennusten suojeluarvot ovat kadonneet tai että rakennusten peruskorjaaminen johtaisi suojeluarvojen katoamiseen. Suojelumerkintöjen poistamiselle ei näyttäisi olevan edellytyksiä käytettävissä olevien kuntotutkimusten perusteella.

Keski-Suomen museo (lyhennetty)

Kuntotutkimusaineistoissa ei ole tuotu esiin sellaisia suojelumääräyksien poistoa edellyttäviä seikkoja, jotka olennaisesti poikkeaisivat purkamislausuntojen liitteenä olevista aineistoista rakennusten purkamisen perusteluiksi.

Päärakennus ja piharakennukset tulee säilyttää ja kunnostaa. Korttelialueen /s- merkintä tulee säilyttää ja sen sisältöä kehittää kokonaisuuden lähtökohdista. Tontti tulee suunnitella kokonaan uudelleen ennen ehdotusvaihetta. Rakennusoikeutta tulee vähentää, mikäli suojeltuja rakennuksia ei kunnosteta ja suojeluarvot ovat tuhoutuneet omistajien laiminlyöntien tuloksena. Mahdollisen lisärakentamisen tulee perustua suojellun pihapiirin ominaispiirteisiin, mittakaavaan ja Åströmin huvilan pihapiirin luonteen tulee edelleen heijastua ympäristöönsä.

Mielipiteet

Yksityishenkilö 1

Nykyisten rakennusten purkaminen ja kerrostalon rakentaminen on erinomainen ratkaisu. Huvilarakennus ja pihapiiri ovat ränsistyneet. Mielipiteen antaja toteaa, että on halukas esittelemään aluetta ja alueen kunnossapitoon liittyviä asioita kaavoittajalle.

Yksityishenkilö 2

Lumen säilytys on ollut ongelmallista runsaslumisina talvina. On tärkeää, että kaikki lumet pystytään säilyttämään tontilla. Kaavaluonnokseen ja -aineistoon tulisi lisätä määräykset ja suunnitelmat talvikunnossapidon hoitamiseksi.

Yksityishenkilö 3

Åströminkadulla ei riitä parkkipaikkoja eikä vierasparkkeja ole riittävästi. Voisiko kaavassa edellyttää rakentamaan pysäköintipaikkoja enemmän kuin on tarve, jotta niitä voisi myydä tai vuokrata naapureille? Toivottavasti pysäköintialueelle rakennetaan valmius sähköautojen teholataukselle. Olisi hyvä, jos Åströmin korttelista tulisi seniorikortteli.

Asemakaavaselostuksen liitteenä on asiakirja, jossa on lyhennetyt lausunnot ja vastineet niihin.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaehdotus on päätökseltään luonnosvaiheen ratkaisun kaltainen. Lisäselvityksiä ei ole katsottu tässä vaiheessa tarpeelliseksi laatia. Raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä on otettu asemakaavaratkaisussa ja -kaavamääräyksissä riittävästi huomioon. Vuoden 2003–2024 laaditut melu- ja tärinäselvitykset ovat alueen luonne (kerrostaloratkaisu) huomioon ottaen edelleen relevantteja. Sen sijaan esimerkiksi kaksikerroksinen puurakentaminen aiheuttaisi lisäselvitysten tarpeen.

Asemakaava-aluetta on laajennettu luonnosvaiheen jälkeen. Åströminkadun päässä oleva pysäköintialue ja osa Åströminkadusta on otettu mukaan asemakaava-alueeseen. Pysäköintialueelle on esitetty LP-merkintä.

Suojaviheraluetta (EV) radan vieressä on pienennetty ja muutettu Jokapakannotkon suojelualueen kohdalla suojelualueeksi (S-1). Asemakaavan luonnosvaiheessa Luonnosuojelulla rauhoitettavaksi tarkoitettu alueeksi (SL-1) merkitty alue on muutettu suojelualueeksi (S-1).

AH-1-korttelialueen autopaikkojen määrä on rajoitettu kuuteen autopaikkaan.

Parvekkeita koskevaa kaavamääräystä on muutettu ja lisäksi täydennetty siten, että parvekkeet tulee lasittaa.

Kaavamääräyksiin on lisätty yhteiskäyttöautoja koskeva pysäköintimääräys.



Ote luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen asemakaavakartoista. Asemakaavan muutosaluetta on laajennettu. EV-alue on supistunut S-1-alueen kustannuksella. SL-1-alue on muutettu S-1-alueeksi.

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

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.6.–12.8.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnon antoi Keski-Suomen museo ja Väylävirasto. Muistutuksen esitti yksityishenkilö.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Kaavamuutoksen toteutuessa Åströmin tilan historia katoaa maisemasta kokonaan ja sen kulttuuriympäristö tuhoutuu.
- Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu Keski-Suomen museon eikä Keski-Suomen ELY-keskuksen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja rakennuksien kuntoa koskevia lausuntojen sisältöjä.
- Kaavamuutoksessa ei ole otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjä asemakaavan sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisen ja arvojen heikentämisen osalta.
- Asemakaavassa ei ole esitetty selvityksiä tai aineistoa, joka perustelisi rakennuksien suojelumääräyksiä poistamista.
- Hypoteettinen riski korjauksien onnistumisesta ei ole riittävä perustelu suojelun poistamiselle ja rakennuksien purkamiselle.
- Jyväskylässä erittäin harvinainen huvilamainen Åströmin päärakennus ja piharakennukset tulee säilyttää asemakaavan suojelumääräyksiin. Koko korttelia koskeva /s -merkintä tulee säilyttää.
- Jos suojeltuja rakennuksia ei kunnosteta ja suojeluarvot ovat tuhoutuneet omistajien pitkäaikaisen toiminnan tuloksena, tulee asemakaavalla vähentää rakennusoikeutta sen lisäämisen sijasta.
- Mahdollisen uudisrakentamisen tulee perustua suojellun pihapiirin ominaispiirteisiin ja mitatakaan.
- Alueelle osoitettavaa asuinrakentamista varten tarvitaan raideliikenteen osalta päivitetty meluselvitys.

Mielipiteessä esille nostetut asiat:

- Kaavassa tulee esittää talvikunnossapidon ratkaisu muun muassa lumen varastoinnille. Lumien poisto ja varastointi ei saa aiheuttaa haittaa tien käyttäjille tai naapurustolle.

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

4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saadun palautteen sekä tarkentuneiden suunnitelmien perusteella asemakaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Kaava-alueelle on laadittu ajantasaisiin raideliikenteen lähtötietoihin perustuva meluselvitys syksyllä 2024.
- Kaavamääräyksiin on tehty pieniä tarkistuksia muun muassa mahdollisten melusuojarakenteiden sekä piharakennusten/-rakennelmien rakennustavan osalta.
- Kaavan on lisätty määräys purettavien rakennusten käyttökelpoisten materiaalien ja rakennusosien hyödyntämisestä alueen ympäristörakentamisessa ja asumista palvelevien tilojen toteuttamisissa.
- Kaavaan on lisätty määräys, joka mahdollistaa olemassa olevien rakennusten säilyttämisen ja siirtämisen AH-alueella.
- Kaava-alueelle laadittua viitesuunnitelmaa on päivitetty melusuojarakenteiden osalta.
- Asemakaavaselistusta on täydennetty muun muassa laaditun meluselvityksen ja melusuojarakenteiden osalta.
- Väylävirasto on laatinut marraskuussa 2024 liito-oravakartoituksen junaradan perusparannuskohteiden suunnitteluun liittyen (selvitysalue sisälsi myös Åströmin huvilan kaava-alueen). Selvityksen perusteella kaavakarttaan on lisätty liito-oravan ydinaluerajaus (s-1) asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH-1).

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

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on hyväksyttävänä kaupunkirakennelautakunnassa 17.12.2024.

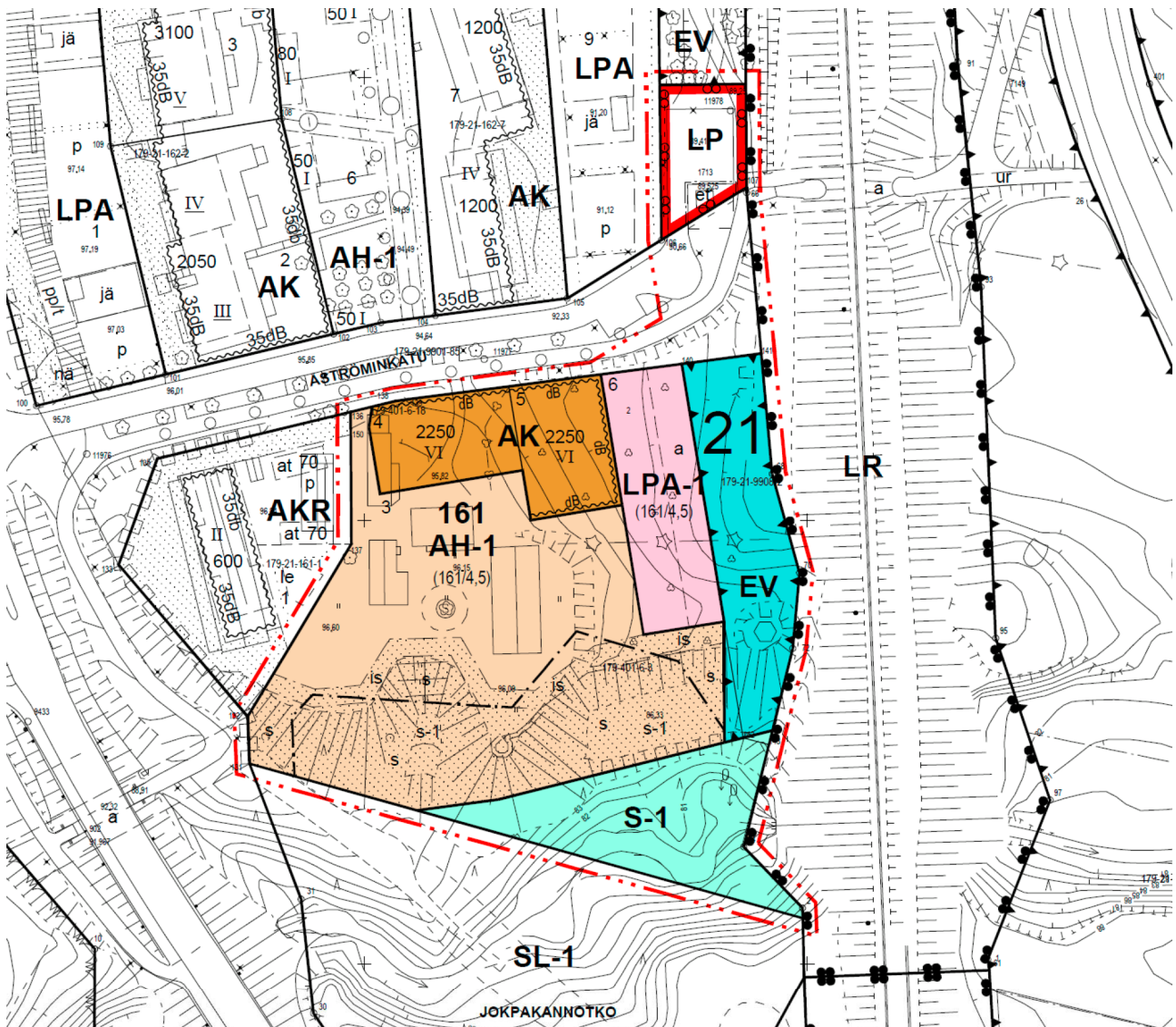
Asemakaavan muutosehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.12.2024, kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.2025 ja kaavamuuotos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavaratkaisussa ei enää suojella tontilla olevia vanhoja rakennuksia. Äströmin kadun varteen sijoittuva kerrostalokortteli liittyy osaksi laajaa kerrostaloaluetta. Uudet rakennukset ovat liitettävissä olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja katuverkkoon.

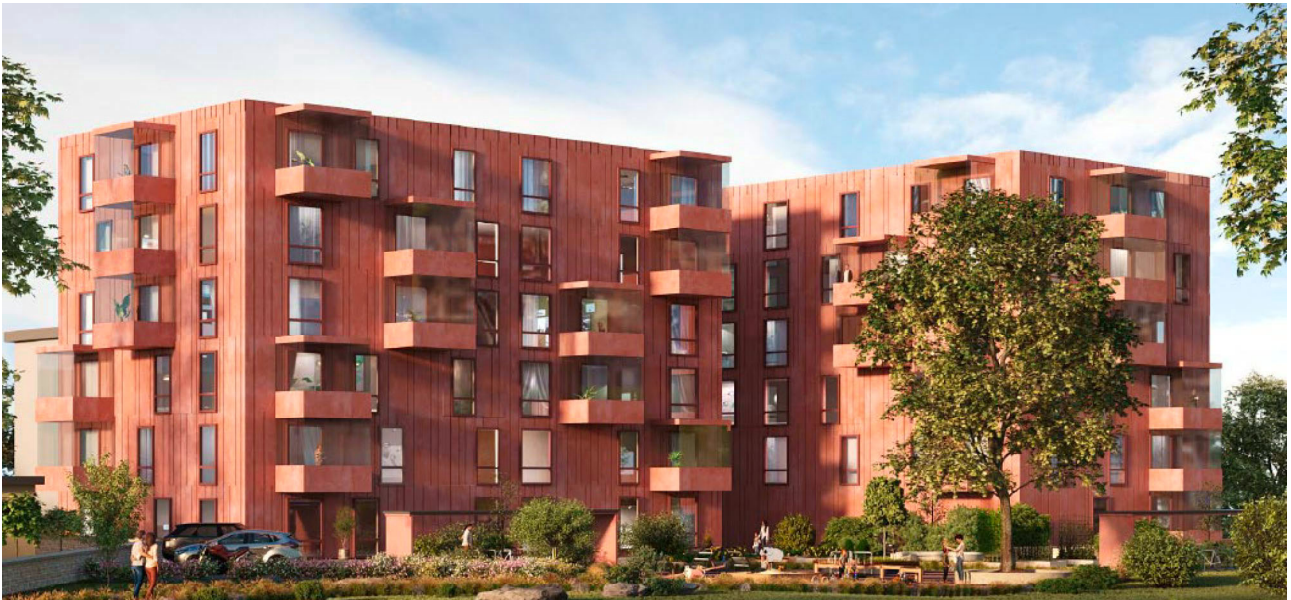
Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet sekä joukkoliikenneyhteydet. Lähistöllä on hyvät julkiset ja kaupalliset palvelut. Asukasmäärät kasvavat, joten kaikkien kulkumuotojen liikennemäärät lisääntyvät. Asemakaavalla muodostuu yhteispiha-alue, jolla hoidetaan tyypilliset piha-alueiden toiminnot, kuten oleskelu, leikki, jätehuolto ja jossain määrin pysäköinti.



Ote asemakaavan ehdotusvaiheen kaavakartasta.



Korttelisuunnitelma. Aktiivinen piha-alue (oleskelu ja leikki) sijoittuu korttelialueen keskelle mahdollisimman kauas melun lähteistä. AH-korttelialueelle voi sijoittaa enintään kuusi autopaikkaa. (10/2024 SWECO)



Ehdotusvaiheen asemakaavan havainnekuva. Uudet kerrostalot ja piha-alue. (5/2024 SWECO)

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaluonnoksessa on kaksi asuinkerrostalotonttia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 4500 kerrosalaneliömetriä. Asuntojen määrä voi olla noin 40–50 kappaletta, jolloin asukasmäärä olisi noin 60–100 henkeä. Asemakaavalla muodostuu myös pysäköintialuetta (LPA-

1), suojaviheraluetta (EV), yleinen pysäköintialue (LP), suojelualuetta (S-1) ja katualuetta (Äströminkatu).

5.1.2 Palvelut

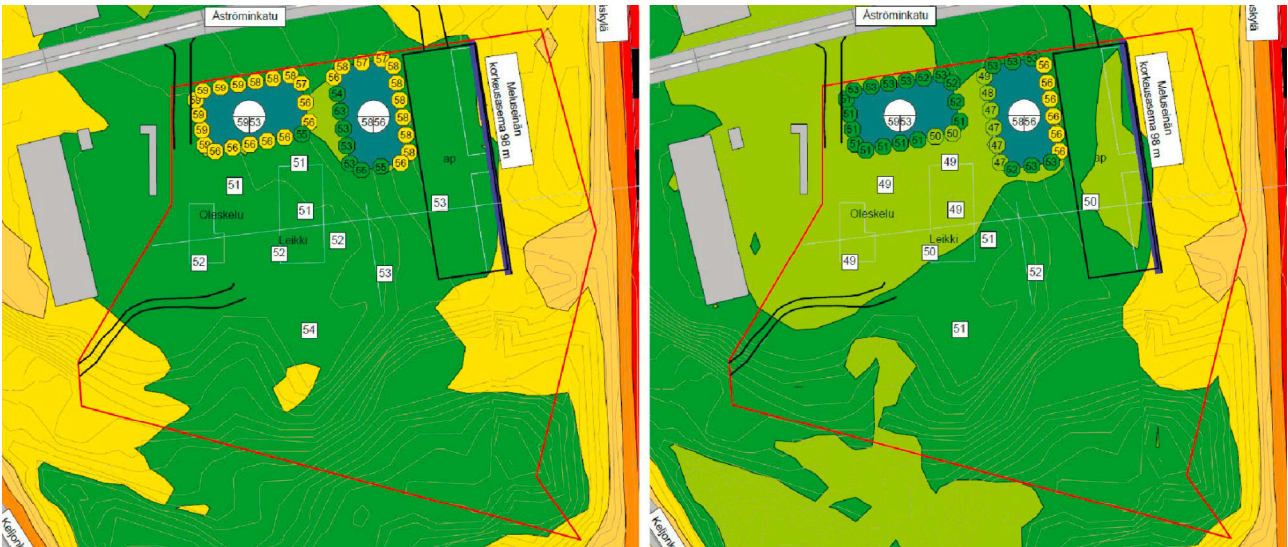
Palvelut ovat läheisessä Keljonkeskuksessa ja Keljonkankaalla, jossa on kattavat koulu- ja päiväkotipalvelut. Myös kaupungin keskusta on saavutettavissa polkupyörällä ja linja-autokyydillä.

5.1.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee vilkasliikenteisen Jyväskylä–Tampere rautatien ja Keljonkankaantien välisellä alueella. Alueelle aiheutuu merkittäviä liikennemeluhaittoja raide- ja autoliikenteestä. Raideliikenne, erityisesti tavarajunat, aiheuttavat myös tärinää. Tärinän vaikutukset voidaan minimoida rakennusten oikeanlaisella perustustavalla ja riittävällä etäisyydellä rataa.

Suunnittelualueelle on laadittu erillinen meluselvitys, jossa tarkasteltiin tieliikenteen aiheuttamia melun päivä- ja yöajan keskiäänitasoja kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteututtua. Selvityksen johtopäätöksenä todetaan:

- Junaliikenne on merkittävin melun aiheuttaja asemakaavamuutoksen alueella. Keljonkankaantien autoliikenne vaikuttaa laskennallisen tarkastelun perusteella piha-alueelle muodostuvaan melun keskiäänitasoon lähinnä asemakaava-alueen länsireunalla.
- Laskennallisen tarkastelun perusteella piha-alueen suojaukseen tarvitaan meluntorjuntarakenteita, jotta asuinrakennusten pihan oleskelu- ja leikkialueet saadaan suojattua melulta. Junaradan suuntaiseen autokatokseen kytkeytyvällä melumuurilla (muurin harjan korkeus-asema 98 m) piha saadaan suojattua riittävässä määrin junaliikenteen aiheuttamalta melulta.
- Junaliikenteen aiheuttamat melutasot riippuvat suuresti junien nopeuksista. Suunnittelukohteen kohdalta määritetyt keskimääräiset junien nopeudet ovat 32–33 km/h alempia kuin rataosuudelle esitetyt tavoitenopeudet. Tavoitenopeuksilla lasketut melutasot ovat suunnittelualueella 3–4 dB suurempia kuin junien toteutuneilla nopeuksilla lasketut melutasot.
- Tavoitenopeuksien käyttäminen melulaskennassa yliarvioi junaliikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa. Tavoitenopeuksien mukaista tilannetta on kuitenkin käytetty hyväksi määrittäessä suunnittelukohteen pihan melusuojausta.
- Radan puoleisen rakennuksen julkisivuun kohdistuu korkeita junien ohitusten aiheuttamia melun hetkellisiä maksimitasoja. Junien toteutuneitten nopeuksien perusteella julkisivuun kohdistuvat melutasot ovat suurimmillaan 81 dB (LAFmax) ja rataosuuden tavoitenopeuksilla 85 dB (LAFmax).
- Radan puoleiseen julkisivuun kohdistuvat melutasot edellyttävät julkisivun seinärakenteelta, ikkunoilta ja parvekeoilta hyvää ääneneristävyyttä. Hankkeen jatkosuunnittelussa julkisivurakenteiden ääneneristävyydet tulee mitoittaa tässä meluselvityksessä esitettyjen melun hetkellisiin maksimitasoihin perustuen.



Ote meluselvityksen melumallennoksesta. Kuvissa on kuvattu meluolosuhteita ennustetilanteen (vuosi 2050) mukaisilla liikennemäärillä **junien toteutuneilla nopeuksilla** – vasemmanpuoleisessa kuvassa päiväaikaan ja oikeanpuoleisessa kuvassa yöaikaan (vaalean vihreä $>45\text{ dB}$, vihreä $>50\text{ dB}$, keltainen $>55\text{ dB}$, vaalean oranssi $>60\text{ dB}$, oranssi $>65\text{ dB}$ ja punainen $>70\text{ dB}$). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla päiväajan (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on 55 dB ja yöajan (klo 22–7) 50 dB . (10/2024, WSP)



Ote meluselvityksen melumallennoksesta. Kuvissa on kuvattu meluolosuhteita ennustetilanteen (vuosi 2050) mukaisilla liikennemäärillä **junien tavoitenopeuksilla** – vasemmanpuoleisessa kuvassa päiväaikaan ja oikeanpuoleisessa kuvassa yöaikaan (vaalean vihreä $>45\text{ dB}$, vihreä $>50\text{ dB}$, keltainen $>55\text{ dB}$, vaalean oranssi $>60\text{ dB}$, oranssi $>65\text{ dB}$ ja punainen $>70\text{ dB}$). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla päiväajan (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on 55 dB ja yöajan (klo 22–7) 50 dB . (10/2024, WSP)

Liikennemeluhaittojen vähentämiseksi asemakaavassa on esitetty kaavamääräykset melulle altistuvien rakennusten rakenteiden ääneneristävyydelle sekä veloitettu sijoittamaan tai suojaamaan leikki- ja oleskelualueet siten, että melun ohjearvot täyttyvät. Raideliikenteen aiheuttamien tärinähaittojen vähentämiseksi asemakaavassa on esitetty kaavamääräykset rakennusten rakenteiden liikennetärinän värähtelyn enimmäisraja-arvolle sekä vaatimus tärinämittauksen suorittamisesta valmiissa kohteessa.

Asemakaavan yhteydessä laaditussa viitesuunnitelmassa on esitetty leikki- ja oleskelualueiden melusuojaratkaisuksi LPA-alueelle sijoittuvan autokatoksen yhteyteen toteutettavaa melumuuria. Yllä olevissa melumallennoksissa on otettu huomioon melumuurin vaikutus meluolosuhteisiin.

Melumuurilla leikki- ja oleskelualueiden keskiäänitasot jäävät päivä- ja yöaikaan ohjearvojen mukaisiksi (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB). Viitetsuunnitelmassa esitetty melumuuriratkaisu on yksi toteutusratkaisu, mutta myös muita ratkaisuvaihtoehtoja voidaan tutkia tarkemman toteutussuunnitelun yhteydessä.



Viitetsuunnitelman mukainen alueleikkauskuva, jossa on esitetty autokatoksen yhteyteen toteutettu melumuri (10/2024 SWECO)

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue AK (korttelin 161 tontit 4 ja 5)

Asuinkerrostalojen korttelialue muodostuu kahdesta tontista, joille molemmille on merkitty rakennusoikeutta 2250 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvuksi VI. Tontit ovat kiinni asemakaavan mukaisessa katualueessa ja täydentävät osaltaan Äströmin kerrostaloaluekokonaisuutta.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH-1 (korttelin 161 tontti 3)

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yhteisiä leikki-, puutarha-, oleskelu-, polkupyörien säilytys- ja jätehuoltotiloja sekä korttelin sähkömuuntamoita ja enintään kuusi (6) autopaikkaa. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden yhteisiä tiloja alueelle voidaan rakentaa. Alueelle saa rakentaa lisäksi maanalaisia johtoja sekä kulku-, huolto- ja pelastustiereittejä.

Autopaikkojen korttelialue LPA-1 (korttelin 161 tontti 6)

Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Korttelialueella saa johtaa ja viivyttaa hulevesiä.

5.2.2 Muut alueet

Suojaviheralue EV

Suojaviheraluetta laajennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesta suojaviheralueesta. Syynä on tuleva mahdollinen lisäraide. Rajaus perustuu lisäraideselvitykseen.

Suojelualue S-1

Suojelualue. Alueella sallitaan vain alueen turvallisuuden ja/tai suojelun kannalta välttämättömät toimenpiteet.

Yleinen pysäköintialue LP

Yleinen pysäköintialue palvelee Åströmin alueen lyhytaikaista pysäköintiä.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavaratkaisu on Keski-Suomen maakuntakaavan ja Jyväskylän kaupungin yleiskaavan tavoitteiden ja merkintöjen mukainen. Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden osalta tavoitteet menevät ristiin. Vanha paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö, pihapiiri ja rakennukset häviävät ja niistä voi jäädä jäljelle vain joitain teemallisia muistoja. Selvitysten perusteella rakennukset ovat huonokuntoisia ja sisältävät asumisterveydelle haitallisia yhdisteitä. Tehokas täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteyksien sekä palvelujen äärelle on perusteltua, varsinkin kun luonnonympäristölle ei aiheuteta haittoja, vaan luonnon olosuhteet osin jopa paranevat.

Ympäristön laadun osalta tavoitteet ovat samoin ristiriitaisia. Ränsisytneiden rakennusten purkaminen ja korvaaminen uusilla nähdään jopa alueen viihtyisyyttä lisäävänä. Toisaalta vanhat rakennukset on koettu arkkitehtuuriltaan kauniiksi ja pihapiiri erityisen viihtyisäksi. Matala rakentaminen olisi kunnossa pidettynä miellyttävä naapuri.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

(s)

Säilytettävä puu.

Tontilla on suuri lehtipuu nykyisen huvilan päärakennuksen edessä. Puun kunnosta ei ole asemakaavan luonnosvaiheessa ole parempaa tietoa ja on mahdollista, että merkintä ei ole tarkoituksen mukainen.

s-1

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 pykälän perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

Suunnittelualueella on tehty liito-oravahavaintoja, jotka sijoittuvat tälle alueelle. Alueen rajaus on osoitettu kartalla paksulla pistekatkoviivalla. Alue on osittain päällekkäinen s ja is-merkintöjen kanssa.

s

Alueen osa, jonka maapohja ja kasvillisuus tulee säilyttää nykyisellään. Tarvittaessa puustoa tulee täydennysistuttaa.

Suunnittelualueeseen kuuluu luonnonsuojelulla rauhoitettavaksi tarkoitettu alueen osa, jonka suojavyöhykkeenä tämä alueen osa toimii.

is

Istutettava reunavyöhyke. Alueen osa, jota tulee kehittää kasvillisuuspeitteisenä vaihettumisvyöhykkeenä metsäisen luiskan ja rakennetun pihan välissä. Kasvillisuutena tulee käyttää kotimaista luonnonlajistoa, puista esim. vaahteraa, saarnea, pihlajaa ja katajaa. Pihan rakentaminen tai luiskaus ei saa ulottua tälle alueelle.

Suunnittelualueeseen kuuluu luonnonsuojelulailta rauhoitettavaksi tarkoitettu alueen osa, jonka suojavyöhykkeenä tämä alueen osa toimii.

dB

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/100 asuinkerrosalaneliometriä (AK -korttelit)

Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi (5) autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti. Yhteiskäyttöautoille varatuilla pysäköintipaikoilla saa vähentää enintään 30 % asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakennuslupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Sopimuksilta edellytettävä sisältö ja ehdot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliometriä

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita helposti saavutettavissa. Pyöräpaikkoja voi sijoittaa erilliseen korttelin yhteiskäytössä olevaan ulkovarastoon. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

RAKENTAMISTAPA

- Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Kaava-alueella olevien rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen ja ympäristöön sopiva kokonaisuus.

- IV-konehuonetilat tulee sijoittaa kerrokseen tai toteuttaa ilmanvaihto huoneistokohtaisesti. IV-konehuonetiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

- Julkisivumateriaalia tulee käyttää selkeänä ja yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää osaksi julkisivun kuviointia.

- Parvekkeet tulee toteuttaa ns. ripustettuina ulokeparvekkeina ja/tai sisäänvedettyinä kulmaparvekkeina. Parvekkeet tulee lasittaa.
- Kaava-alueelle saa toteuttaa tarvittavia melusuojarakenteita, jotka tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään kaava-alueen uudisrakennuksiin. Melusuojarakenteet tulee mahdollisuuksien mukaan integroida osaksi piharakennuksia/-rakennelmia esimerkiksi autokatokseen tai pyöränsäilytystiloihin.
- Alueelle saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

- Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta. Piha-alueet tulee toteuttaa tonttien välisenä yhteisjärjestelynä erityisesti leikki- ja oleskelualueiden, kulkureittien sekä jätehuollon osalta. Yhteisjärjestelynä toteutettavia toimintoja voidaan sijoittaa kaikille tonteille.
- AK-, AH- ja LPA-korttelialueille tulee laatia kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman tulee laatia ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. Alueen toteutuksen tulee pohjautua kerralla laadittuun kokonaissuunnitelmaan.
- Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

MELUN- JA TÄRINÄNSUOJAUS

Tonttien piha- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Rataliikenteestä aiheutuva tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten rakenteissa siten, että liikenevärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C raja-arvoa 0,30. Selvitykset ja suunnitelmat tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin. Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee suorittaa tärinätasonmittaus valmiissa kohteessa.

HULEVESI

Mikäli tontilta tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttää tontilla. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää kiinteistölle rakennettavaksi hulevesien viivytyjärjestelmän 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 Tonttien hulevesiä voidaan johtaa tarvittaessa si-1-alueen osaa lukuun ottamatta AH-1-korttelialueen kautta ja viivyttää tarvittaessa AH-1-korttelissa.

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 tai si-1-alueen osaa lukuun ottamatta AH-1-korttelialueella.

YLEISMÄÄRÄYKSET

- Asumista palvelevien tilojen toteuttamisessa ja ympäristörakentamisessa tulee hyödyntää purettavia rakennuksia ja/tai niiden käyttökelpoisia materiaaleja ja rakennusosia. Rakennusoikeuden tai muidenkaan kaavamääräysten estämättä saa AH-alueella säilyttää ja siirtää olemassa olevia rakennuksia, ja ottaa niitä korttelialueen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.
- Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.
- Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Vaikutusten arvioinnin menetelmät

Maisemallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointia varten on suunnittelun kuluessa laadittu 3D-malleja, jotka on istutettu Jyväskylän kaupungin kaupunkimalliin. Erityisesti uuden rakentamisen maisemallisia vaikutuksia ja näkyvyyttä eri suuntiin voidaan 3D-mallin avulla arvioida joustavasti eri etäisyyksiltä ja korkeuksilta kaikista suunnista.

5.5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset	negatiivinen (-) (haitallisten vaikutusten lieventäminen)	neutraali (0)	positiivinen (+)
väestön rakenteeseen ja kehitykseen	Väestörakenteeseen tulee muutoksia ja lasten suhteellinen osuus voi kasvaa. Uudisrakentamisen myötä asukkaita tulee alueelle lisää. Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen arvioidaan olevan paikallisesti positiiviset. (+)		
yhdyskuntarakenteeseen	Yhdyskuntarakenteeseen tiivistyy. Kunnallisteknisiin järjestelmiin liitetään uusia rakennuksia. Uusi rakentaminen on lähiympäristön kerrostaloalueen kanssa samanlaista. Alueesta syntyy tasapainoinen kokonaisuus. Vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen voidaan pitää positiivisena. (+)		
kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön	Huvilamaisen puustoisien alueen muuttuessa pääosin kerrostaloalueeksi kaupunkikuva muuttuu oleellisesti. Vaikutuksia voidaan pitää toisaalta huomattavasti kaupunkikuvaan heikentävinä, koska vanhat rakennukset on mahdollista purkaa ja vehreä piha-alue peittyy betonisilla kerrostaloilla. Vanhat rakennukset purkamalla menetetään aiemmin asemakaavalla suojeltua 1800-luvulla rakennettua rakennus- ja kulttuurihistoriaa, jota Jyväskylässä ei enää juurikaan ole. Puutarhahistorialliset arvot ovat pääosin hävinneet jo aiemmin. Pihalla oleva suuri saarni suojellaan asemakaavalla. Olemassa olevan rivitalon lähinaapurin rakennettaisiin tavanomaisia kerrostaloja, jolloin sen lähiympäristö muuttuu huomattavasti. Myös rivitalon piha-alueiden ja mahdollisesti myös asuntojen yksityisyys kärsii. (+)		
asumiseen	Kerrostaloasumista tulee lisää ja pienimittakaavaisempi asuinvaranto (=yksi asunto) vähenee. Määrällisiä vaikutuksia asumiseen voidaan pitää positiivisina. (+)		
palveluihin	Asuinrakentaminen tukee suunnittelun alueen lähipalveluita. Keskustan saavutettavuus joukkoliikenteellä ja eri liikkumismuodoilla on hyvä. Vaikutukset palveluiden osalta ovat positiivisia. (+)		
virikistyksen	Kaavaratkaisu sijoittuu osittain rakennetulle yksityisomistuksessa olevalle alueelle. Vaikutukset alueen virikistysarvoihin ovat jonkin verran negatiivisia, mikäli kerrostalot nähdään oleskeluympäristöä heikentävinä. (-)		

liikenteen järjestämiseen	Kaavaratkaisun toteutuessa liikennemäärä Äströminkadulla kasvaa. Vaikutuksia liikenteeseen voidaan tältä osin kuitenkin pitää negatiivisina. Aamuruuhkassa voi ilmetä ajoittaista ruuhkautumista lähdeittäessä Keljonkankaantielle. Äströminkadulta poistuu yksi lyhytaikaisen pysäköintiin tarkoitettu pysäköintitasku. Äströminkadun itäpäässä on suurempi pysäköintialue lyhytaikaiseen pysäköintiin. (-)
tekniseen huoltoon	Asemakaavaratkaisu ei edellytä uuden infran rakentamista. Yksi Äströminkadun varren pysäköintialue poistuu. Vaikutuksia voidaan pitää näin ollen positiivisina. (+)
sosiaaliseen ympäristöön	Kaavaratkaisussa käyttötarkoituksen ollessa asuminen, voidaan vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön pitää positiivisina. (+)
maisemaan	Kolmiulotteisista malleista havainnoimalla on voitu todeta, että kerrostalot eivät näy Päijänteelle. Lähimaisema muuttuu. Äströmin kerrostaloalueen ja naapurissa olevan rivitalon suuntiin maisema muuttuu metsittyneestä piha-alueesta voimakkaasti rakennetuksi ja luonteeltaan paikallisesti avoimemmaksi. Vaikutuksia maisemaan voidaan pitää sitä heikentävinä tai neutraaleina. Kerrostalot sopivat hyvin Äströminkadun pohjoispuolella olevan kerrostaloalueen mittakaavaan mutta viereisen rivitalon ja erityisesti siihen liittyvän talusrakennuksen kanssa syntyy mittakaavallinen ristiriita. Mittakaavaerot eivät ole kaupunkialueella epätavallisia. (0)
luonnonoloihin	Kaavaratkaisu vaikuttaa luonnonoloihin, koska alue on tällä hetkellä osittain rakentamatonta. Viereinen Jokpakanotko on huomioitu asemakaavassa suojavyöhykkeillä ja suojelualueella mutta erityisesti kerrostalojen ja piha-alueiden rakentamisen aikana saattaa silti siihen olla vähäisiä vaikutuksia. Tehokas rakentaminen tulee vaikuttamaan alueen vesitalouteen ja alue tulee nykytilanteeseen verrattuna muuttamaan joiltain osin kuivemmaksi. Uutta rakentamista esitetään luontoselvityksen arvoluokkaan 3 kuuluvan alueen kohdalle. Tämä heikentää alueen luonto-olosuhteita kokonaisuutena arvioiden, vaikka rakennettavalla alueella ei olekaan merkittäviä luontoarvoja. Asukkaiden määrän lisääntyminen vaikuttaa alueen luontoon sen kulumisena. Uusi asutus vaikuttaa negatiivisesti luonnonoloihin. (-)
pintavesiin	Kaavaratkaisussa on hulevesiä koskevia merkintöjä ja määräyksiä, jotka lieventävät rakentamisen vaikutuksia pintavesiin. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Jokpakanotkon puro on huomioitu niin, että jokeen/puroon päin viettävä rinne on osoitettu suojavyöhykkeeksi ja suojelualueeksi. Tällä estetään jokeen ja luonnonsuojelualueeseen kohdistuvaa lisäkuormitusta. Vaikutuksia pintavesiin voidaan pitää jonkin verran negatiivisina, koska metsäaluetta rakennetaan. (-/0)
talouteen	Vaikutukset ovat positiivisia uusien asukkaiden tuomien verotulojen ja maankäyttö-sopimusmaksujen osalta. Kunnallistekniikkaan tehdyt panostukset kannattavat aiempaa paremmin. (+)
melu ja tärinä	Voimassa olevaa asemakaavaa varten vuosina 2003–2004 laaditut tärinä- ja meluselvitykset sekä asemakaavan tärinää ja melua koskevat määräykset ovat riittäviä ja tarkoitukseensa soveltuvia. Alueelle on myös laadittu ajantasaisiin raideliikenteen lähtötietoihin perustuva meluselvitys syksyllä 2024. Uusi, asemakaavan mahdollistama rakentaminen tulee olemaan nykyaikaista betonirunkoista kerrostalorakentamista. Liikennemäärät ovat vuosien 2002 ja 2021 tasoista kasvaneet tavarajunien osalta ja vähentyneet henkilöjunavuorojen osalta. Vuonna 2002 Äströmin kohdan ohitti arkipäivisin 23 henkilöjunavuoroa ja 13 tavarajunaa. Vuonna 2021 Äströmin kohdan ohitti 20 henkilöjunavuoroa ja 20–25 tavarajunaa päivässä. Melu- ja tärinäselvityksessä on vuoden 2020 ennusteliikennettä arvioitaessa käytetty 30 % kasvukerrointa eli noin 47 junaa/vrk. Mainittakoon, että matkustajaliikenteen matkustajamäärän ja tavaraliikenteen kuljetusmäärien ennustetaan jonkin verran kasvavan. Suunnitellut kerrostalot muodostavat radan suuntaan melumuurin. Melun kohdentuminen suunniteltujen kerrostalojen yläkerroksiin tulee tapahtumaan samalla tavalla kuin Äströmin kerrostaloalueen vastaavalla etäisyydellä oleviin rakennuksiin. Rakennusten rakenteissa, parvekkeissa ja ikkunoissa on otettava melu huomioon.

	<p>Parvekkeet on määrätty lasitettavaksi. Kunnollisessa parvekelasituksella melutasoa saadaan alenemaan 8–10 dB.</p> <p>Asemakaavaehdotuksessa on melua ja tärinänsuojausta koskevat asemakaavamääräykset, joilla varmistetaan, että rakentamisessa otetaan huomioon ja varaudutaan sekä rataliikenteen aiheuttamaan meluun että tärinään. Massiiviset kerrostalot eivät ole tärinäherkkiä, kuten esim. puurunkoiset (ei hirsi) kaksikerroksiset talot.</p> <p>Tonttien piha- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Rataliikenteestä aiheutuva tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten rakenteissa siten, että liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C raja-arvoa 0,30. Selvitykset ja suunnitelmat tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin. Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee suorittaa tärinätasonmittaus valmiissa kohteessa.</p> <p>Meluselvityksessä (2024) on osoitettu, että AH-korttelialueelle sijoittuvilla leikki- ja oleskelualueilla pystytään toteuttamaan ohjearvojen mukaiset meluolosuhteet. Kaavan yhteydessä laaditussa viitesuunnitelmassa melusuojarakenteeksi esitetään autokatoksen yhteyteen toteutettavaa melumuuria.</p> <p>Korttelialueen lähimpänä rataa olevan rakennuksen etäisyys radan keskilinjaan on noin 56 metriä. Rakennuksen ja radan väliin jää LPA-alue ja EV-alue. Myöhemmin mahdollisesti toteutettava lisäraide voi muuttaa alueen melu- ja tärinäolosuhteita.</p> <p>Tärinäselvityksessä todetaan, että alle 55 m päähän radasta rakennettavien rakennusten tärinän suuruus tullee kuitenkin ylittämään havaintokynnyksen ja herkimmat ihmiset tulevat kokemaan tärinän häiritseväksi. Tärinän kokemista lisää suora näköyhteys rataan ja meluhaittojen assosioituminen tärinäkokemukseksi. Liikenne radalla on jatkuvaa ja ympärivuorokautista. Selvityksessä suositellaan, ettei rakennuksia rakennettaisi 70 m lähemmäksi radan keskilinjaa.</p> <p>(+)</p>
--	---

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjataan asemakaavakartan merkinnöillä ja määräyksillä. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma, joka ohjaa tarkempaa toteutusvaiheen suunnittelua. Viitesuunnitelma osoittaa kuvallisesti kaavamääräysten tarkoituksen ja tavoitteet rakennusten arkkitehtuurin ja piha-alueiden ratkaisujen laadullisista periaatteista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Alueen äärellä on valmis kunnallistekniikka ja katu. Korttelialueen pysäköinnin toteuttaminen (LPA-alue) vaatii Äströminkadulla olevan pysäköintitaskun poistamista, jotta LPA-alueelle voidaan rakentaa ajoliittymä. Asemakaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa yksityinen toimija, joka määrittää toteutuksen ajankohdan. Toteuttamisen ajankohtaan vaikuttaa rakentamisen ja talouden suhdanteet sekä asuntojen kysyntä. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain.

Radan läheisyyteen osoitettavan rakentamisen osalta on otettava jatkosuunnittelun osalta huomioon, ettei siitä saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä), louhinta- tai paalutus- töitä taikka maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä alueiden jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on huomioitava suunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Rakennussuunnittelu tulee tehdä siten, että rakentaminen ei heikennä radan vakavuutta eikä aiheuta rataa painumia tai haitallista tärinää. Väylävirastossa asiasta lisätietoja antaa ja tehdyt suunnitelmat sekä selvitykset hyväksyy geosiantuntija.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden viranomaisten kanssa. Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen, hulevesien hallintaan, tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen sekä luonnonympäristön arvojen säilymiseen

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.

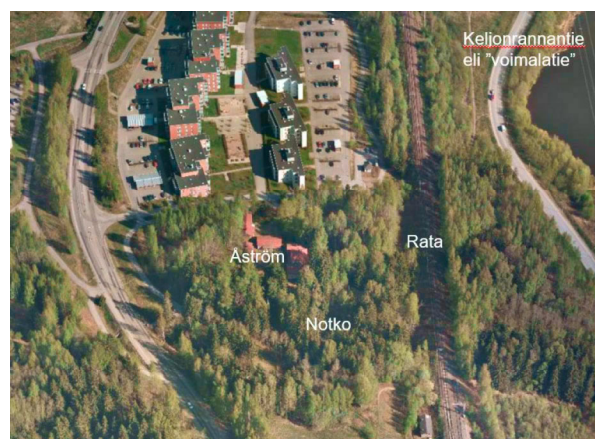
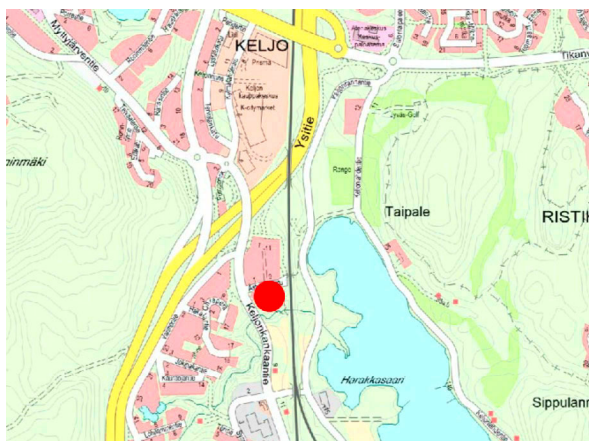
www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ



Åströmin huvila

Kaavatunnus 21:089 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 21. kaupunginosan korttelin 161 tonttia 2 sekä suojaviheraluetta. Tontti sijaitsee osoitteessa Åströminkatu 4.

Asemakaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Maaomistaja on aiemmin hakenut asemakaavasta poikkeamista tontilla olevien suojeltujen rakennusten purkamiseksi. Maaomistajan tavoitteena on rakentaa tontille kerrostaloja. Asemakaavaprosessin tarkoitus on tutkia tontin rakentamisen mahdollisuudet alueen olosuhteet huomioon ottaen. Rakennusten purkaminen vaatii asemakaavan muuttamisen, koska ne ovat asemakaavalla suojeltuja. Kerrostalojen rakentaminen vaatii asemakaavan muutoksen, sillä myös piha-alueet ovat asemakaavalla suojeltuja.

Åströmin huvila pihapiireineen on Keski-Suomen museon arvion mukaan historiallisesti, maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä kohde. Pihapiirin kaikki rakennukset ovat olleet pitkään tyhjillään tai käyttämättöminä ja ovat kuntotutkimusten perusteella ainakin osittain erittäin huonokuntoisia ja niiden rakenteissa on tutkimusten mukaan terveydelle vaarallisia aineita.

Huvilan tontin eteläpuolella oleva Jokpakannotko on luontoarvoiltaan merkittävä, mikä huomioidaan alueen suunnittelussa. Alueelle on tehty lepakkoselvitys. Lepakoista ei ollut havaintoja.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Maankäyttösopimus laaditaan kaavanlaadinnan yhteydessä.

Suunnittelija

Reijo Teivaistenaho
Asemakaava-arkkitehti
etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi
P. 040 566 2457



Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa. Alueen vieressä on valtakunnallisesti merkittävä kaksiraiteinen päärata.
- Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on pääkartassa 1/7 osittain kestävän liikkumisen taajamaa ja osittain päävirkestysaluetta yleiskaavan esitystekniikasta johtuen. Suunnittelu alue tulkitaan kuitenkin kokonaan kestävän liikkumisen taajamaksi. Yleiskaavan kartassa 6/7 alue on ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä (V-1), jolla tehokas ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on suotavaa.
- Asemakaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten kortteli- aluetta, jolla ympäristö säilytetään (ALY/s). Asemakaavalla suojellaan rakennuksia, pihapiiriä ja pihapiirin lähellä olevaa luonnonympäristöä. Asemakaavan ALY/s -määräys kieltää rakennusten purkamisen ja ympäristön merkittävän muuttamisen. Suojeltujen rakennusten rakennusaloilla on merkintä sr-18. Merkintä osoittaa, ettei rakennusta tai sen osaa saa purkaa eikä sen suojeluarvoja heikentää korjaus- ja muutostöissä. Tontin eteläosassa on luonnonsuojelulla rauhoitettavaksi tarkoitettu alueen osa (sl-1). Rakennusoikeus on määritelty rakennusten rakennusaloille kullekin erikseen ja sitä on yhteensä 1055 kerrosalaneliometriä. Asemakaavassa on yksi uuden talousrakennuksen uudisrakennusala. ALY/s -käyttötarkoituksen lisäksi toinen suunnittelualueen käyttötarkoituksmerkintä on EV eli suojaviheralue rata-alueen vieressä.

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

- Väylävirasto on käynnistänyt Tampere-Jyväskylä ratahankkeeseen kuuluvan Saakoski-Jyväskylä kaksoisraiteen yleissuunnitelman laatimisen. Suunnittelu koskee tämän asemakaavan suunnittelu- aluetta ja sen lähialuetta, koska kaksoisraideosuudet suunnitellaan nykyisen radan välittömään läheisyyteen. Suunnittelun tavoitteena on vähentää rataosuuden häiriöherkkyyttä ja lisätä kapasiteettia.

Suunnittelualueen nykytilanne:

Pihapiiri rakennuksineen on kulttuurihistoriallisena kokonaisuutena merkittävä. Åström kauppapuutarhoineen on ollut 1800-1900 -lukujen taitteen jyväskyläläinen vaikuttajatali. Åströmin huvilana tunnettu päärakennus on rakennettu 1800-luvun lopulla ja sitä on laajennettu useaan otteeseen. Se on ollut asuinkäytössä lähes koko historiansa ajan. Se on ollut asumattomana vuodesta 2006 alkaen ja viimeiset vuodet kylmillään. Huvila on Jyväskylässä harvinainen aikakautensa (1800-luku) rakennusten ja rakennustyyppin edustaja. Pihapiirin rakennukset, erityisesti savupirtinäkkin toiminut puutarhurin talo on aikakautensa edustajana harvinaislaatuinen. Puutarhurintalo on rakennettu 1800-luvun alkupuolella ja sitä on laajennettu 1800-luvun loppupuolella. Talo on ollut asumaton ja lämmittämätön jo 1980-luvun alkupuolelta lähtien. Samassa pihapiirissä on hirsirakenteinen aitta.

Asuinrakennukset ovat selvitysten mukaan päässeet vuosien saatossa huonoon kuntoon. Rakennuksiin on tehty rakennusteknisiä kuntotutkimuksia, sisäilmatutkimus, materiaalmikrobinäytetutkimus, asbesti- ja haitta-ainetutkimus ja lepakkojen piilotutkimus. Mikrobeista, asbestista ja PAH-yhdisteistä on tehty löydöksiä. Asuinrakennusten saattaminen asuttavaan kuntoon edellyttäisi laajalaisia ja kaikki rakennusosat kattavia peruskorjaustasoisia toimenpiteitä perustuksia myöten.

Rakennuksista ei löytynyt merkkejä lepakoista. Alueella on huomioitavia luontoarvoja, kuten suoje-luarvoltaan merkittävä asemakaavalla suojeltu Jokpakannotko. Alueeseen sisältyy pienessä mää-rin suoje-luarvoiltaan merkittävää jokikanjonian ja sen suojavuöhykettä. Äströmin piha-alueella on mm. istutettuja alppiruusuja, kivirakennelmia ja yksittäisiä puita ja pensaita. Lehtokasvillisuutta esiintyy pihapiiriä lukuun ottamatta koko alueella. Alueella on maankäytön suunnittelussa huomioi-tavia luontoarvoja. Alueelle tehdään keväällä 2023 tarkempi liito-oravaselvitys.

Vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostot sijoittuvat Äströminkadun alle. Äströminkadulla on myös pysäköintitasku lyhytaikaista pysäköintiä varten. Äströminkadun eteläpuolella on kevyen liikenteen väylä, jota pitkin pääsee keskustan, Keljonkeskuksen ja Keljonkankaan suuntaan. Keljonkankaan-tiellä kulkevat bussilinjat 14, 16 ja 21. Lähimmät linja-autopysäkit ovat noin 300 metrin päässä.

Keljonkeskus, jossa on kaksi hypermarkettia ja useita muita suuria kauppoja sijaitsee alle kilomet-rin päässä, kaupungin keskustaan matkaa on noin 5 kilometriä.

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

Osalliset

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

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toi-mijat
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Jyväskylän kaupunki, Liikenne ja viheralueet
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
- Keski-Suomen museo
- Väylävirasto
- Keljonkankaan asukasyhdistys ry

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaali-set, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan maankäyttö- ja rakennus-lain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat vaikutukset luontoon ja vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan.

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomate-riaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osal-listua kaavan vaikutusten arviointiin.

Äströmin pihapiiriin ja pihapirin rakennuksiin tehtyjä selvityksiä ja tutkimuksia:

- Korjaustarpeen laajuuden arviointi päärakennukseen 2020 (PH-Rakennuttajapalvelu Oy)
- Materiaalimikrobinäytetutkimus päärakennukseen 2020 (Sirate Oy)
- Sisäilmatutkimus päärakennukseen 2019 (Sirate Oy)
- Åströmin huvilan päärakennuksen rakennetekninen kuntotutkimussuunnitelma 2021 (Ramboll)
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 2021 (Sirate Oy)
- Jyväskylän Åströminkatu 4:n piilotutkimukset, lepakot 2021 (Tutkimus- ja suunnittelutoimisto Habitaatti, Mikko Erkinaro)
- Rakennetekninen kuntotutkimus, Åströmin huvilan aitta 2021 (Ramboll Finland Oy, ins. Marko Jokipii ja ins. Juha Heikkilä)
- Rakennetekninen kuntotutkimus, Åströmin huvilan puutarhurintalo 2021 (Ramboll Finland Oy, samat)
- Rakennetekninen kuntotutkimus, Åströmin huvilan päärakennus 2021 (Ramboll Finland Oy, samat)
- Laajempaa aluetta koskevat selvitykset:
- Lisäraiteen aluevaraus selvitys välillä Keljonlahti–Jyväskylä–Vaajakoski (Ramboll Oy)
- Åströmin alueen junaliikennetärinän vaikutus selvitys (VTT)
- Meluselvitys, Åströmin alue (Soundplan)
- Pohjatutkimus 2023

Laadittavat lisäselvitykset

Mahdollisten lisäselvitysten tarve selviää asemakaavaprosessin etenemisen myötä. Alueelle on tehty kevään 2023 aikana liito-oravaselvitys. Selvityksen perusteella alueella ei ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa, eikä siltä osin estettä alueen maankäytölle.

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 mielihyvyytensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Aloitusvaihe (kevät 2023)

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 (kevät 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 osallisille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.
- Voit osallistua yleisötilaisuuteen (alustava arvio 8.6.2023 Äströmin huvilalla)

Ehdotusvaihe (kesä 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 ka2023nnanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

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

Hyväksymisvaihe (syksy 2024)

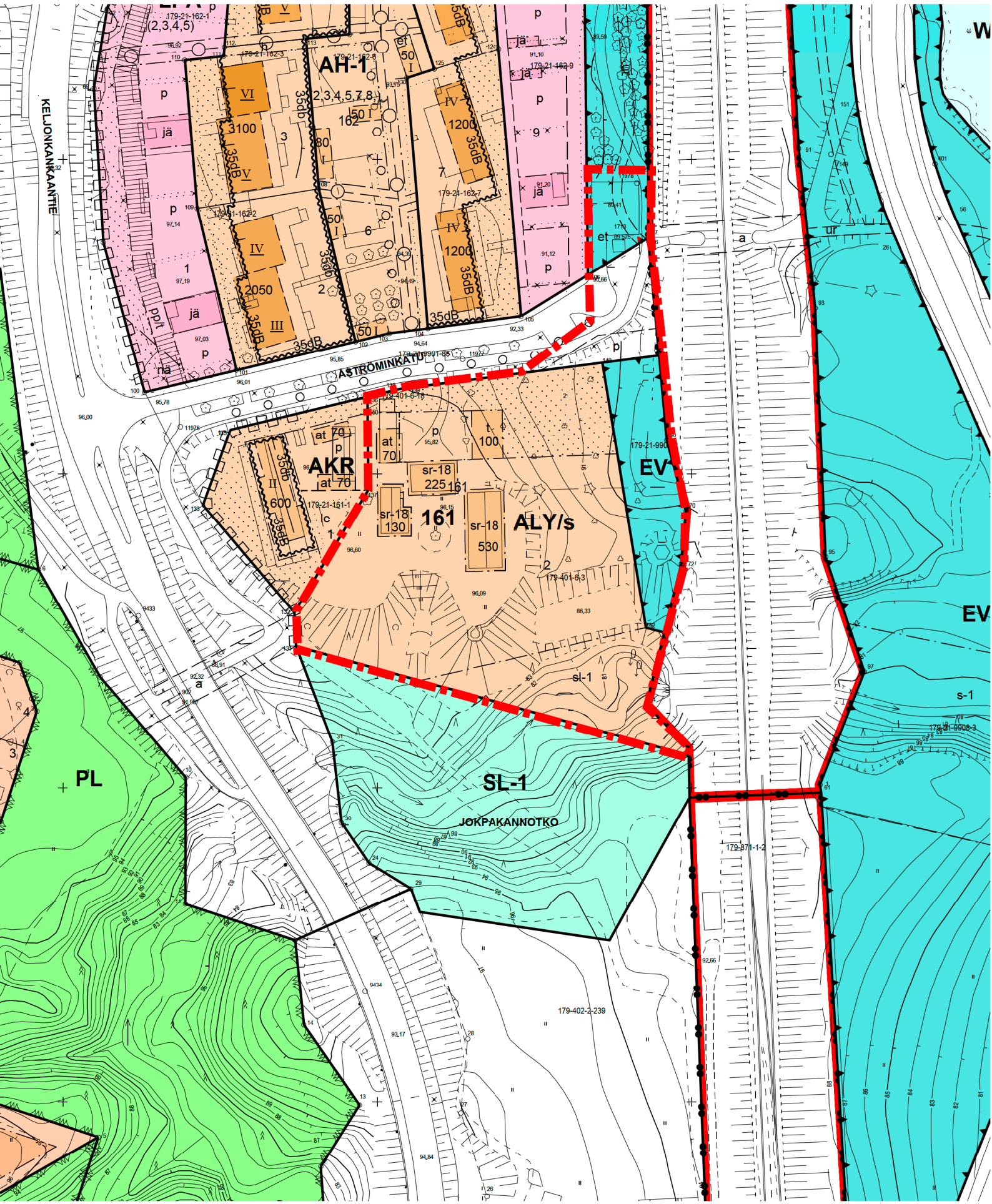
Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

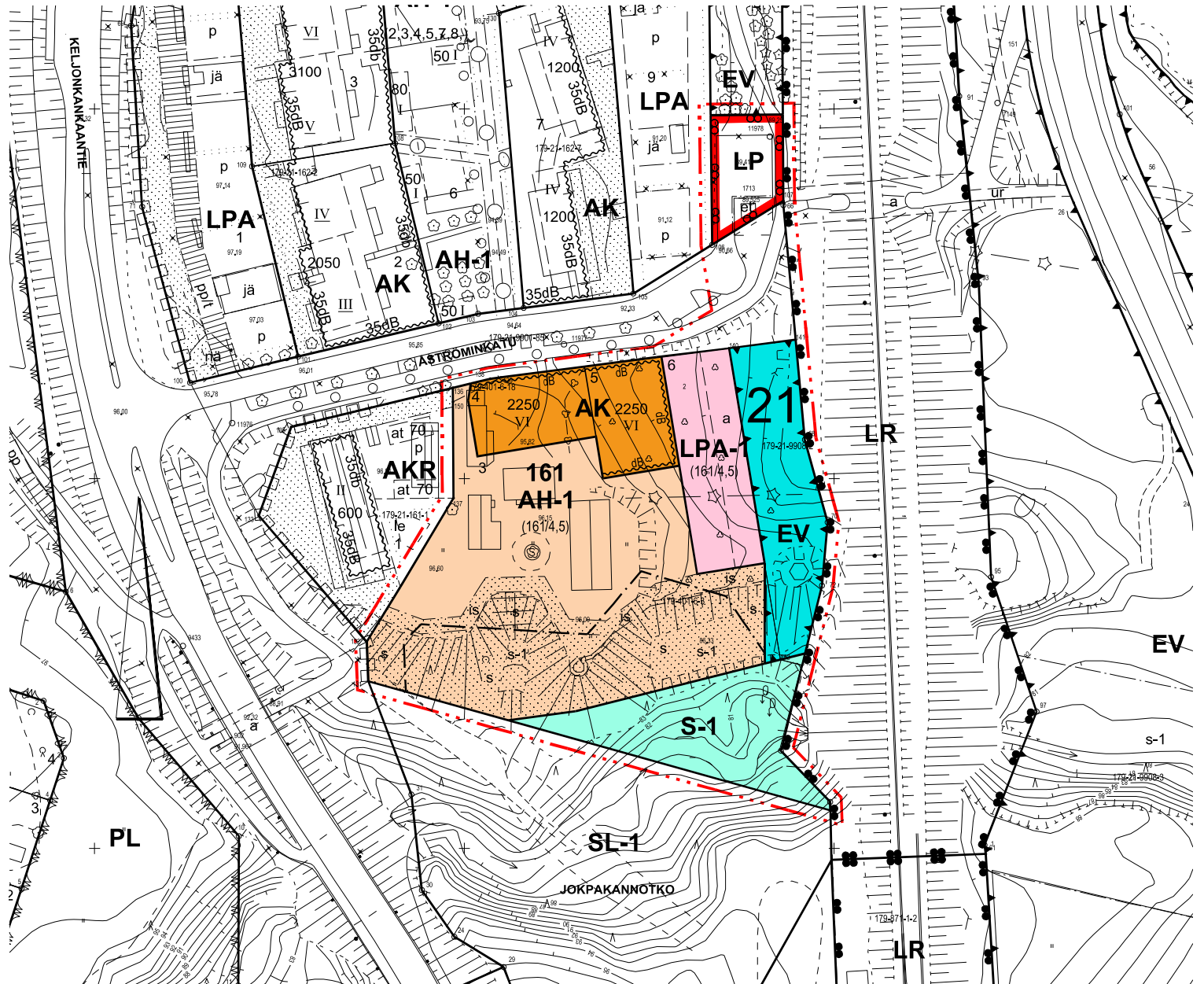
- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.
- Voit hakea muutosta hyväksymispäätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Saat tiedon kaavan voimaantulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.

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

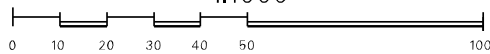
Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupungin kirjaamoon
kirjaamo@jyvaskyla.fi
PL 193, 40101 Jyväskylä

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA





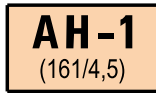
1:1000



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



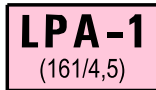
Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yhteisiä leikki-, puutarha-, oleskelu-, polkupyörien säilytys- ja jätehuoltotiloja sekä korttelin sähkömuuntamoita ja enintään kuusi (6) autopaikkaa. Suluisissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden yhteisiä tiloja alueelle voidaan rakentaa. Alueelle saa rakentaa lisäksi maanalaisia johtoja sekä kulku-, huolto- ja pelastustiereittejä sekä melusuojarakenteita.



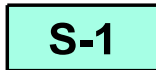
Yleinen pysäköintialue.



Autopaikkojen korttelialue. Suluisissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Korttelialueella saa johtaa ja viivyttää hulevesiä.



Suojaviheralue.



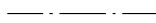
Suojelualue. Alueella sallitaan vain alueen turvallisuuden ja/tai suojelun kannalta välttämättömät toimenpiteet.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Tontin raja.

21

Kaupunginosan numero.

161

Korttelin numero.

4

Tontin numero.

ÄSTRÖMINKATU

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

2250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

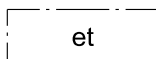
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



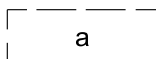
Rakennusala.



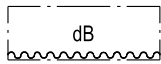
Ohjeellinen rakennusala.



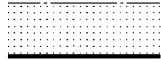
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa autojen säilytyspaikkoja (autokatos) ja melusuojarakenteita.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.



Istutettava alueen osa.



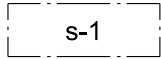
Säilytettävä puu.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 pykälän perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.



Alueen osa, jonka maapohja ja kasvillisuus tulee säilyttää nykyisellään. Tarvittaessa puustoa tulee täydennysistuttaa.



Istutettava reunavyöhyke. Alueen osa, jota tulee kehittää kasvillisuuspeitteisenä vaihtumisvyöhykkeenä metsäisen luiskan ja rakennetun pihan välissä. Kasvillisuutena tulee käyttää kotimaista luonnonlajistoa, puista esim. vaahteraa, saarnea, pihlajaa ja katajaa. Pihan rakentaminen tai luiskaus ei saa ulottua tälle alueelle.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap/100 asuinkerrosalaneliometriä

Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi (5) autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti. Yhteiskäyttöautoille varatuilla pysäköintipaikoilla saa vähentää enintään 30 prosenttia asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakennuslupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Sopimuksilta edellytettävä sisältö ja ehdot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliometriä

Pyöräpaikkojen tulee olla helpokäyttöisiä ja sijaita helposti saavutettavissa. Pyöräpaikkoja voi sijoittaa erilliseen korttelin yhteiskäytössä olevaan ulkovalvostaan. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Kaava-alueella olevien rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa keskenään yhtenäisen ja ympäristöön sopiva kokonaisuus.

IV -konehuoneet tulee sijoittaa kerrokseen tai toteuttaa ilmanvaihto huoneistokohtaisesti. IV -konehuoneet ei lasketa rakennusoikeuteen.

Julkisivumateriaalia tulee käyttää selkeänä ja yhtenäisenä pintana sokkelista räystääseen. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää osaksi julkisivun kuviointia.

Parvekkeet tulee toteuttaa ns. ripustettuina ulokeparvekkeina ja/tai sisäänvedettyinä kulmaparvekkeina. Parvekkeet tulee lasittaa.

Kaava-alueelle saa toteuttaa tarvittavia melusuojarakenteita, jotka tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään kaava-alueen uudisrakennuksiin. Melusuojarakenteet tulee mahdollisuuksien mukaan integroida osaksi piharakennuksia/-rakennelmia esimerkiksi autokatokseen tai pyöränsäilytystiloihin.

Alueelle saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

Asemakaavasta on laadittu toteutusta ohjaava viitesuunnitelma (kaavaselostuksen liite 4).

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta. Piha-alueet tulee toteuttaa tonttien välisenä yhteisjärjestelynä erityisesti leikki- ja oleskelualueiden, kulkureittien sekä jätehuollon osalta. Yhteisjärjestelynä toteutettavia toimintoja voidaan sijoittaa kaikille tonteille.

AK-, AH ja LPA -korttelialueille tulee laatia kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. Alueen toteutuksen tulee pohjautua kerralla laadittuun kokonaissuunnitelmaan.

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

MELUN- JA TÄRINÄNSUOJAUS

Tonttien piha- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Rataliikenteestä aiheutuva ääriä tulee ottaa huomioon rakennusten rakenteissa siten, että liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C raja-arvoa 0,30. Selvitykset ja suunnitelmat tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin. Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee suorittaa ääritasonmittaus valmiissa kohteessa.

HULEVESI

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 tontilta tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttää tontilla. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää kiinteistölle rakennettavaksi hulevesien viivytysjärjestelmän myös pienemmällä virtaamalla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 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

Asumista palvelevien tilojen toteuttamisessa ja alueen ympäristörakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää purettavia rakennuksia ja/tai niiden käyttökelpoisia materiaaleja ja rakennusosia. Uudelleenkäytössä keskeistä on tarkoituksenmukaisuus ilmastoviisauden etenkin kiertotalouden, materiaalitehokkuuden ja vähähiilisyuden näkökulmasta.

Rakennusoikeuden tai muidenkaan kaavamääräysten estämättä saa AH-alueella säilyttää ja siirtää olemassa olevia rakennuksia, ja ottaa niitä korttelialueen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Åströmin huvila

Asemakaavan muutos koskee:

21. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 161

TONTTIA 2

SEKÄ KATU- JA ERITYISALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

21. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 161

TONTIT 3-6

SEKÄ KATU-, PYSÄKÖINTI-, ERITYIS- JA SUOJELUALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsittelyt:

Ltk 16.05.2023

Ltk 30.05.2023

Ltk 06.02.2024

MRA 30 näht. 16.02.2024

Näht.olo päättyy 18.03.2024

Ltk 18.06.2024

MRL 65 näht. 28.06.2024

Näht.olo päättyy 12.08.2024

Ltk 17.12.2024

Kh 20.01.2025

Kv 27.01.2025

Korjaukset:

2.1.2024

23.4.2024

9.12.2024

KAAVOITUS

Suunn. Reijo Teivaistenaho

Suunn.avust. Outi Hänninen

Arkisto n:o 21:089

Pvm 12.04.2023

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

12.04.2023

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

ÅSTRÖMIN HUVILA

Asemakaavamuutoksen havainnekuvia



Tontinkäyttösuunnitelma (10/2024, SWECO)



Havainnekuva suunnittelualueesta etelän suunnasta (10/2024, SWECO)



Havainnekuva suunnittelualueesta lännen suunnasta (10/2024, SWECO)



Havainnekuva koillisesta (10/2024, SWECO)



Havainnekuva kaakosta (10/2024, SWECO)



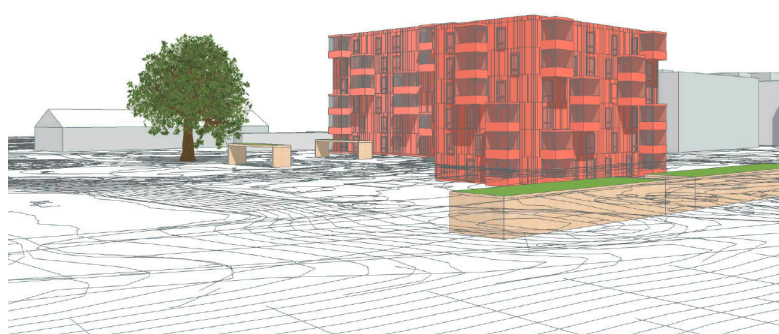
Havainnekuva lounaasta (10/2024, SWECO)



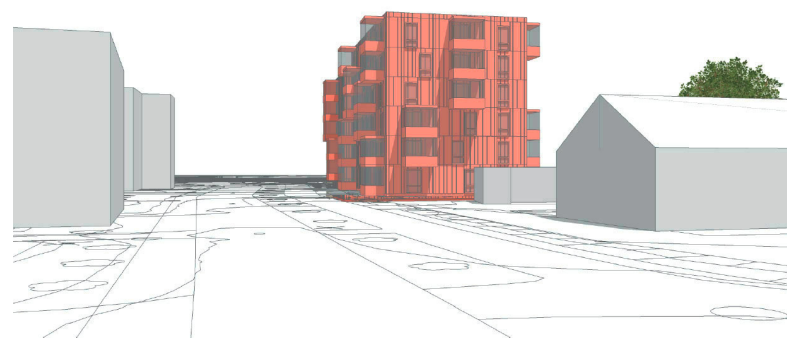
Havainnekuva luoteesta (10/2024, SWECO)



Näkymäkuva sisäpihalta lounaasta (10/2024, SWECO)



Näkymäkuva junaradalta (10/2024, SWECO)

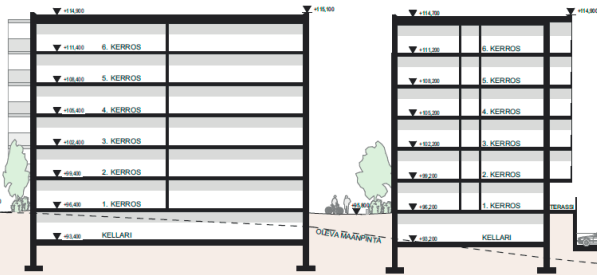


Näkymäkuva Åströminkadulta (10/2024, SWECO)



Näkymäkuva naapurikorttelista (10/2024, SWECO)

PUUTARHAKORTTELI - MAASTOLEIKKAUS A-A



Äströmin huvilan asemakaava luonnosvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet niihin

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 16.2.-18.3.2024, jona aikana saatiin viisi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Yleisötilaisuus järjestettiin Teams-etätilaisuutena 19.2.2024. Lausunnon antoivat Väylävirasto, Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, Alva-yhtiöt vesi ja Alva-yhtiöt sähkö. Kahdella jälkimmäisellä ei ollut huomauttamista asemakaavaan. Mielipiteen antoi kolme yksityishenkilöä.

Lausunnot

Ratasuunnitteluyksikkö Väylävirasto (lyhennetty)

Vuosina 2003-2004 laadituissa junaliikennetärinän vaikutus selvityksessä ja meluselvityksessä ei huomioida Äströmin huvilan alueen uudisrakentamista ja meluselvityksessä on käytetty vanhoja toteutuneita nopeuksia. Kaavaa varten tulee laatia riittävät selvitykset melun, tärinän ja runkomelun leviämisestä ja osoittaa tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melutasot ulkoalueilla ja sisätiloissa eivät saa ylittää ohjearvoja. Tavarajunaliikenteestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso on huomioitava Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti. Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.

Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinävaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistajuuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa.

VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta tulee huomioida. Asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s. Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on olemassa VTT:n julkaisuja.

Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin. Rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan stabiliteetti on huomioitava suunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Rakennussuunnittelu tulee tehdä siten, että rakentaminen ei heikennä radan vakavuutta eikä aiheuta rataa painumia tai haitallista tärinää.

Aluevaraus selvityksessä esitetty lisäraide on osoitettu nykyisen raiteen länsipuolelle. Kaavassa on huomioitu kyseinen selvityksen mukainen varaus riittävällä tavalla. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Kaavoittajan vastine:

Voimassa olevaa asemakaavaa varten laaditut tärinä- ja meluselvitykset sekä asemakaavan tärinää ja melua koskevat määräykset ovat riittäviä ja tarkoitukseensa soveltuvia. Uusi, asemakaavan mahdollistama rakentaminen tulee olemaan nykyaikaista betonirunkoista kerrostalorakentamista. Liikennemäärät ovat kasvaneet tavarajunien osalta ja vähentyneet henkilöjunavuorojen osalta. Vuonna 2002 Äströmin kohdan ohitti arkipäivisin 23 henkilöjunavuoroa

ja 13 tavarajunaa. Vuonna 2021 Åströmin kohdan ohitti 20 henkilöjunavuoroa ja 20-25 tavarajunaa päivässä. Melu- ja tärinäselvityksessä on vuoden 2020 ennusteliikennettä arvioitaessa käytetty 30 % kasvukerrointa eli noin 47 junaa/vrk). Mainittakoon, että matkustajaliikenteen matkustajamäärän ja tavaraliikenteen kuljetusmäärien ennustetaan jonkin verran kasvavan.

Suunnitellut kerrostalot muodostavat radan suuntaan melumuurin. Melun kohdentuminen suunniteltujen kerrostalojen yläkerroksiin tulee tapahtumaan samalla tavalla kuin Åströmin kerrostaloalueen vastaavalla etäisyydellä oleviin rakennuksiin. Rakennusten rakenteissa, parvekkeissa ja ikkunoissa on otettava melu huomioon. Parvekkeet määrätään lasitettavaksi. Kunnollisessa parvekelasituksella melutasoa saadaan alenemaan 8-10 dB.

Tärinäselvityksessä todetaan, että junaliikenteen aiheuttamaa haitta kohteessa on vähäinen. Lähimmäksi rataa rakennettavien rakennusten suunnitellulla 55 metrin etäisyydellä radasta tärinän suuruus tulee kuitenkin ylittämään havaintokynnyksen ja herkimmät ihmiset tulevat kokemaan tärinän häiritseväksi. Tärinän kokemista lisää suora näköyhteys rataan ja meluhaittojen assosioituminen tärinäkokemukseksi.

Asemakaavaluonnoksessa ja myös asemakaavaehdotuksessa on melua ja tärinäsuojausta koskevat asemakaavamääräykset, joilla varmistetaan, että rakentamisessa huomioidaan ja varaudutaan sekä rataliikenteen aiheuttamaan meluun että tärinään. Massiiviset kerrostalot eivät ole tärinäherkkiä, kuten esim. puurakenteiset (ei hirsi) kaksikerroksiset talot.

Tonttien piha- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Rataliikenteestä aiheutuva tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten rakenteissa siten, että liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C raja-arvoa 0,30. Selvitykset ja suunnitelmat tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin. Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee suorittaa tärinätasonmittaus valmiissa kohteessa.

Parvekkeita koskevaa asemakaavamääräystä täydennetään siten, että parvekkeet määrätään lasitettaviksi.

Keski-Suomen ELY-keskus (lyhennetty)

Luontoselvityksen perusteella kuviot 3 ja 4 ovat tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on koko maassa vaarantunut luontotyyppi. Kuvio 2 sijoittuu osin SL-1 ja osin EV-alueille. EV-alueen kaavamääräys ei turvaa luontoarvojen säilymistä. Kuvio 3 sijoittuu AH-1 alueelle. Lisämääräyksenä on istutettava reunavyöhyke. Kaavamääräykset eivät turvaa uhanalaisen luontotyypin säilymistä alueella ja sallivat alueen hakkaamisen ja uudelleen istuttamisen. Hakkuu kuvion 3 alueella vaarantaisi SL-1 -alueen luontoarvojen säilymistä ja tuhoaisi yhtä uhanalaisen luontotyypin kuin SL-1 alue on.

Kuvio 4 on luokiteltu luontoselvityksessä luokkaan 4, vaikka se vaikuttaisi täyttävän luokkien 2–3 kriteerit ja on valtakunnallisesti uhanalaista luontotyyppiä samoin kuin muutkin lehtokuviot. Lehtoluontotyyppien osalta luontotyyppien uhanalaisuuden arvioinnissa ei ole otettu kantaa puuston ikään eli kaikenikäiset lehdot kuuluvat yhtä lailla uhanalaiseen luontotyyppiin.

Luonnonsuojelulailta rauhoitettavaa aluetta ei ole 19 vuodessa toteutettu luonnonsuojelualueeksi eikä se ole ELY-keskuksen lähivuosina etenemässä. Tässä voisi pohtia kaavamerkintää, jossa SL-1 alue olisi suoraan kaavalla suojeltu.

Suunnittelualueen itäosa on Jyväskylän yleiskaavassa merkitty viheralueeksi ja alueen läpi kulkevat viheryhteydet Sippulanniemen osayleiskaava-alueelle. Kaavassa esitetty rakentaminen ja

siihen liittyvä pysäköintialue heikentäisi yhteyttä ja se jäisi vain kapean EV-vyöhykkeen varaan. Viheryhteyden katkeaminen tai heikentyminen huonontaisi liito-oravan liikkumismahdollisuuksia Jokpakannotkon ja Sippulanniemen välillä. Lisäksi EV-alueella ei ole aluetta puustoisena säilyttävää määräästä ja se on kauttaaltaan alle 20 m leveä.

Päärakennuksen edessä kasvava saarni on Jyväskylän oloissa poikkeuksellisen suureksi ja vanhaksi kasvanut yksilö, jonka säästäminen muistona kulttuuriympäristöstä olisi toivottavaa.

Kaavan sisältövaatimuksista on säädetty MRL:n 54 §:ssä. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Suojelumerkintöjen poistamisen edellytyksenä on, että rakennusten suojeluarvot ovat kadonneet tai että rakennusten peruskorjaaminen johtaisi suojeluarvojen katoamiseen. Suojelumerkintöjen poistamiselle ei näyttäisi olevan edellytyksiä käytettävissä olevien kuntotutkimusten perusteella.

Kaavoittajan vastine:

Luonto

Kerrostalojen ja niihin liittyvän pysäköintialueen rakentaminen aiheuttaisi kaikkien puiden ja muun kasvillisuuden poistamisen luontoselvityksen arvoluokkaan 3 luokitellun kuvion länsiosassa (n. 0,15 hehtaarin laajuudelta). Arvoluokka 3 edustaa monimuotoisuutta turvaavia kohteita, ja kuvio on nuoripuustoinen, koivuvaltainen lehtokuvio. Siihen kuuluu myös radan varren raivattua metsäosuutta. Kaavan osoittama muu rakentaminen kohdistuu kuvion 1 alueelle, joka edustaa arvoluokkiin sisällymätöntä alueen pihapiiriä.

Luontoselvityksen kuvat 2-4 edustavat kaikki samaa uhanalaista lehtotyyppiä (tuore lehto). Arvioinnissa on kuitenkin otettu kantaa luontotyypin uhanalaisuuden lisäksi kohteen laadulliseen edustavuuteen. Esimerkiksi kuvion 4 rakennetun metsäpuutarhaosuuden ja maastonmuokkausten on arvioitu heikentävän kohteen luonnontieteellistä edustavuutta. Samoin radan varressa tehdyt raivaukset ja puuston iän ja rakenteen on katsottu heikentäneen kuvion 4 edustavuutta ja se on luokiteltu luokan 2 sijasta luokkaan 3. Nämä kaikki kuvat on arvioitu uhanalaisen luontotyypin (tuore lehto) mukaisina esiintyminä.

AH-1 korttelialueelle osoitettu s-merkintä kattaa kokonaisuudessaan (EV-alueita lukuun ottamatta) luontoselvityksen kuvion 2 (joka on luokiteltu arvoluokkaan 4). Kaavan s-merkintä tarjoaa varsin tiukan määräyksen kuvion luontoarvojen turvaamiseksi. Istutettavaa alueen osaa (is) on osoitettu ainoastaan s-merkinnän reunavyöhykkeelle.

EV-alueen merkintä kohdistuu ehdotusvaiheessa luontoselvityksen kuvioille 3 ja 4 (arvoluokat 3 ja 4). Radan vierustan (samoin kuin tiealueiden) metsäalueet on asemakaavoissa laajasti osoitettu alueen suojametsätarkoitusta esiin nostavaan EV-aluevaraukseen. Metsän on radan varressa tarkoitus suojata asukkaita liikenteen aiheuttamalta melulta ja kaupungin metsäohjelman mukaan EV-alueita hoidetaan metsän kerroksellisuutta ja suojaominaisuuksia tavoittelevina suojametsinä. EV-alueilla on myös useasti tarve rataturvallisuudelle riskiä aiheuttavia puita. EV-merkintä säilyttää alueen puustoisena viheryhteytenä, ja radanvarsimetsänä tämä on nähty tälle kohtaa parhaiten istuvaksi kaavamerkinnäksi.

AH-1 -korttelialueen asemakaavamääräystä tarkennetaan. SL-1 -alueen asemakaavamääräys muutetaan muotoon S-1, jota koskeva kaavamääräys on Suojelualue. Alueella sallitaan vain alueen turvallisuuden kannalta välttämättömät toimenpiteet. S-1 -alueen rajausta muutetaan niin, että se kattaa kokonaisuudessaan luontoselvityksen kuvion 2 (arvoluokka 2). Saarni on säilytetty asemakaavaluonnoksessa s-merkinnällä. Sama merkintä esitetään asemakaavaehdotukseen.

Aluevaraus selvityksessä esitetty lisäraide on osoitettu nykyisen raiteen länsipuolelle. Kaavassa on huomioitu kyseinen selvityksen mukainen varaus riittävällä tavalla eli käytännössä EV-alueella. On mahdollista, että EV-alue ja osa luonnosvaiheessa esitetystä SL-1 -alueesta sekä voimassa olevan asemakaavan SL-1 -alueesta joudutaan ottamaan lisäraiteen vaatimien rakenteiden käyttöön.

Rakennukset ja pihapiiri

Kuntotutkimusaineistossa ei esitetä rakennusten purkamista, vaan esitetty rakennusosat ja asiat, jotka tulee korjata. Kuntotutkimusten lisäksi rakennuksiin on tehty materiaalmikrobinäytetutkimus sekä asbesti- ja haitta-ainetutkimus (asha), josta selviää, että laboratorioanalyysien on todettu korkeita PAH-yhdisteitä päärakennuksen ja puutarhurin talon ulkoseinien tervapaperissa. Lisäksi on todettu korkeita PAH-yhdistepitoisuuksia päärakennuksen ulkoseinän purueristeessä ja myös sisäpinnan tervapaperissa (eteinen). Useissa kohdista on löydetty asbestia. Päärakennuksessa todettiin olevan myös kosteusvaurioon viittavia mikrobeja.

Kuntotutkimuksissa todetaan, että suositelluista peruskorjaustasoisista korjaustoimenpiteistä huolimatta hirsirakenteen saumoihin jää niissä käytettyjä luonnoneristeitä, jotka voivat sisältää mikrobien itiöitä ja rihmastoja. Vaikka korjausten jälkeiset olosuhteet kuivassa sisätilassa eivät ole aktiivisen mikrobikasvuston edellyttämällä tasolla, saattavat erityisesti aiemmin altistuneet henkilöt kokea sisäilmaongelmaan viittaavaa oireilua. Luonnoneristeet ovat olleet kosketuksissa myös PAH-yhdisteitä sisältäviin kivihiilitervapareihin. Jotta sisäilmaongelmilta varmasti välttyttäisiin, tulisi rakennukset uusia useilta rakennusosiltaan.

Keski-Suomen museo (lyhennetty)

Äströmin rakennukset sekä ympäristö tulisi suojella ja mahdollistaa suojeltujen rakennuksien kunnostaminen. Purkamisella menetetään historiallisesti, maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä pihapiiri.

K-S museolta on pyydetty lausuntoja suojeltujen rakennuksien purkamiseksi. Museo on antanut kaikkiin kielteisen lausunnon. Suojeltujen rakennusten purkaminen on vastoin MRL:n 166 §:ssä tarkoitettua rakennussuojelun tarkoitusta, josta on päätetty asemakaavasuojelun yhteydessä vuonna 2004. Kaavassa suojelluksi määrätyn rakennuksen käytössä ja kunnossapitämisessä on otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. Kiinteistön omistajan tulee huolehtia rakennusten säilymisestä. Kaavamuutoksen hakijat ovat hankkineet kiinteistön tietoisena tontin suojeluarvoista ja -tavoitteista, asemakaavasuojelusta ja tontin rakennusoikeudesta.

Kuntotutkimusaineistoissa ei ole tuotu esiin sellaisia suojelumääräyksien poistoa edellyttäviä seikkoja, jotka olennaisesti poikkeaisivat purkamislausuntojen liitteenä olevista aineistoista rakennuksien purkamisen perusteluiksi.

Aiemman kaavalaadinnan yhteydessä kiinnitettiin huomiota pihapiirin rapistuneeseen asuun, joka johtuu pitkään jatkuneesta rakennusten hoidon ja ylläpidon puutteesta. Rakennusvalvonnan olisi pitänyt puuttua asiaan MRL:n 166§:än ja 118§:än perustuen. K-S museo on poikkeamislupiin antamissaan lausunnoissa tuonut esiin rakennuksien säilyttämistavoitteen. Viimeistään silloin olisi pitänyt käynnistää suojeltujen rakennuksien omistajien kanssa prosessit suojelun tavoitteiden turvaamiseksi ja kunnossapitovelvollisuuden toteutumiseksi.

Jos kunnostuksiin ei voida ryhtyä, eikä jatkossakaan suojeltujen rakennuksien kuntoa ole mahdollista valvoa ja kohdistaa niihin toimenpiteitä viranomaisten toimesta, ei rakennussuojelun tarkoitus toteudu. Rakennusten laiminlyöminen palkitaan purkamisen mahdollistamisella ja lisärakennusoikeudella. Kiinteistöjen suojelu asemakaavalla näyttää olevan turhaa, ellei rakennusta nimenomaan haluta kunnostaa. Tämä tulee lisäämään vastaavien hankkeiden ja kaavamuutoksien määrää kaupungissamme.

Vaikka rakennushistorialliset arvot usein arvioidaan rakennuksen materiaalien alkuperäisyyden suhteen, tulee säilymisessä tarpeen mukaan mahdollistaa myös laaja-alaiset korjaukset ja muistaa rakennussuojelun tarkoitus. Käytön (asuminen, liiketoiminta, varasto) tulee sopeutua suojeluun, ei toisin päin. Palauttavissa toimenpiteissä ei toimenpidettä voi tehdä ilman uutta materiaalia. Kun materiaalien uusiminen tehdään alkuperäisiä ratkaisuja kunnioittaen, voidaan suojelun tarkoitus turvata. Purkamisen ei ole vaihtoehto, jos kuntotutkimuksissa todetaan kohteen kunnostettavuuden olevan mahdollista ja toimenpiteiden kohtuullisia. Spekulointi korjauksien onnistumisella ei kuulu asiaan.

Kaavan suojelumääräyksiä voidaan tässä yhteydessä uudistaa niin, että ne ohjaavat ja mahdollistavat rakennusten korjauksia. Samalla voidaan arvioida korjauksien vaikutukset rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvioihin. Hirsirakennuksien korjattavuus on parempi kuin muilla rakennustekniikoilla tai -materiaaleilla.

Päärakennus ja piharakennukset tulee säilyttää ja kunnostaa. Korttelialueen /s- merkintä tulee säilyttää ja sen sisältöä kehittää kokonaisuuden lähtökohdista. Tontti tulee suunnitella kokonaan uudelleen ennen ehdotusvaihetta. Rakennusoikeutta tulee vähentää, mikäli suojeltuja rakennuksia ei kunnosteta ja suojeluarvot ovat tuhoutuneet omistajien laiminlyöntien tuloksena. Mahdollisen lisärakentamisen tulee perustua suojellun pihapiirin ominaispiirteisiin, mittakaavaan ja Åströmin huvilan pihapiirin luonteen tulee edelleen heijastua ympäristöön.

Kaavoittajan vastine:

Kuntotutkimusaineistossa ei esitetä rakennusten purkamista, vaan esitetty rakennusosat ja asiat, jotka tulee korjata. Kuntotutkimusten lisäksi rakennuksiin on tehty materiaalmikrobinäytetutkimus sekä asbesti- ja haitta-ainetutkimus (asha), josta selviää, että laboratorioanalyysien on todettu korkeita PAH-yhdisteitä päärakennuksen ja puutarhurin talon ulkoseinien tervapapereissa. Lisäksi on todettu korkeita PAH-yhdistepitoisuuksia päärakennuksen ulkoseinän purueristeessä ja myös sisäpinnan tervapaperissa (eteinen). Useissa kohdista on löydetty asbestia. Päärakennuksessa todettiin olevan myös kosteusvaurioon viittavia mikrobeja.

Kuntotutkimuksissa todetaan, että suositelluista peruskorjaustasoisista korjaustoimenpiteistä huolimatta hirsirakenteen saumoihin jää niissä käytettyjä luonnoneristeitä, jotka voivat sisältää mikrobien itiöitä ja rihmastoja. Vaikka korjausten jälkeiset olosuhteet kuivassa sisätilassa eivät ole aktiivisen mikrobikasvuston edellyttämällä tasolla, saattavat erityisesti aiemmin altistuneet henkilöt kokea sisäilmaongelmaan viittaavaa oireilua. Luonnoneristeet ovat olleet kosketuksissa myös PAH-yhdisteitä sisältäviin kivihiilitervapareihin. Jotta sisäilmaongelmilta varmasti vältyttäisiin, tulisi rakennukset uusia useilta rakennusosiltaan.

Mielipiteet

Yksityishenkilö 1

Nykyisten rakennusten purkamisen ja kerrostalon rakentaminen on erinomainen ratkaisu. Huvilarakennus ja pihapiiri ovat ränsistyneet. Mielipiteen antaja toteaa, että on halukas esittelemään aluetta ja alueen kunnossapitoon liittyviä asioita kaavoittajalle.

Yksityishenkilö 2

Lumen säilytys on ollut ongelmallista runsaslumisina talvina. On tärkeää, että kaikki lumet pystytään säilyttämään tontilla. Kaavaluonnokseen ja -aineistoon tulisi lisätä määräykset ja suunnitelmat talvikunnossapidon hoitamiseksi.

Yksityishenkilö 3

Åströminkadulla ei riitä parkkipaikkoja eikä vierasparkkeja ole riittävästi. Voisiko kaavassa edellyttää rakentamaan pysäköintipaikkoja enemmän kuin on tarve, jotta niitä voisi myydä tai vuokrata naapureille? Toivottavasti pysäköintialueelle rakennetaan valmius sähköautojen teholataukselle. Olisi hyvä, jos Åströmin korttelista tulisi seniorikortteli.

Kaavoittajan vastine mielipiteisiin:

Asemakaavassa määritellään vain pysäköintipaikkojen minimimäärä. Yleensä paikkoja ei rakenneta enempää kuin esitetty minimimäärä. Sähköautopaikkojen rakentamista ilmeisesti tullaan ohjaamaan muulla lainsäädännöllä tai ohjeistuksilla.

Åströmin AK- ja AH -alueella on tilavarausten puolesta mahdollista säilyttää ja sulattaa kaikki korttelialueen lumet.

21:089, ÅSTRÖMIN HUVILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kooste ehdotusvaiheen palautteesta (lausunnot ja muistutukset) sekä vastineet niihin

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 28.6.–12.8.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana kaksi (2) lausuntoa ja yksi (1) muistutus.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Väylävirasto.

Muistutuksen antoi yksityishenkilö.

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

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kulttuurihistoriallisesti merkittävän, nykyisessä asemakaavassa suojellun Åströmin huvilan pihapiirin purkaminen. Suojellun pihapiirin paikalle asemakaavan ehdotuksessa on osoitettu uusien kerrostalojen yhteiskäyttöinen korttelialue, jonne sijoitetaan jätehuoltopiste, muuntamoita, leikkialueita, pysäköintiä, lumenkaatoalue ja varastotilat AH-1 merkinnällä. Alueelle saa rakentaa lisäksi maanalaisia johtoja sekä kulku-, huolto- ja pelastustiereittejä. Rakennusoikeutta ei alueelle ole määriteltä tai rajoitettu millään tavalla muutoin kuin isona rakennusalana, eikä myöskään kerroskorkeuksia ole merkitty. Rakennustapaa ei ole määriteltä, eikä myöskään materiaaleja. Asemakaavan ehdotuksen toteutuksessa koko Åströmin tilan historia katoaa maisemasta kokonaan ja sen kulttuuriympäristö tuhoutuu. Uutta rakennusoikeutta osoitetaan edelleen ehdotusvaiheessa kerrostalorakentamiselle 4500 kerrosalaneliömetriä kuuteen kerrokseen. Rakentamista ei ohjata rakentamistapaohjeilla kuin vähäisissä määrin, tontit ovat kokonaisuudessaan aina rakennusalaksi merkittyä eikä siten rakennusaloja ole määriteltä.

Keski-Suomen museo pitää asemakaavaprosessia epäonnistuneena. Asemakaavan muutosehdotus vastaa sisällöltään asemakaavan luonnosvaihetta. Asemakaavan ehdotuksessa ei ole huomioitu Keski-Suomen museon eikä Keski-Suomen ELY-keskuksen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja rakennuksien kuntoa koskevia lausuntojen sisältöjä. Kaavoittajan vastineessa lausuntoihin on ainoataan referoitu kuntotutkimusta ja haitta-aineselvityksiä. Keski-Suomen museo pitää kaavoittajan luonnosvaiheen vastinetta lähinnä kritiikkinä Suomen korjausrakentamisen nykylaatua ja ammattilaisia kohtaan. Muutoksia asemakaavaan ei ole lausuntojen pohjalta tehtä.

Keski-Suomen museo katsoo, että asemakaavaa laadittaessa ei ole huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ä. Siinä todetaan, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Keski-Suomi museo katsoo, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän ja asemakaavalla suojellun pihapiirin purkaminen merkitsee elinympäristön laadun heikkenemistä. Keski-Suomen museo myös kyseenalaistaa sen, toteutuuko asemakaavahankkeessa maankäyttö- ja rakennuslain 1 §, jossa turvataan jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Keski-Suomen museo katsoo, että asemakaavan liitteenä olevia aineistoja ei ole täydennetty uusilla selvityksillä eikä sellaisilla aineistolla, joka perustelisivat rakennuksien suojelumääräyksien poistamista. Keski-Suomen museo katsoo, että kunnostaminen vahvistaa kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä suinkaan heikennä niitä. Keski-Suomen museo muistuttaa, että sekä tässä maakunnassa että muualla Suomessa korjataan saman ikäisiä, vastaavilla rakenteilla ja materiaaleilla tehtyjä rakennuksia. Keski-Suomen museo muistuttaa, että rakenteet ja materiaalit ovat olleet rakennusaikansa hyvää rakennustapaa edustavia. On muistettava, että korjaussuunnittelussa ja -rakentamisessa on nykyisin käytössä aikaisempaa enemmän asiantuntemusta sekä

olennaisesti parempia ja tehokkaampia työvälineitä korjaamaan vaurioita ja poistamaan vahingoittuneita tai nykytiedolla haitalliseksi katsottavia materiaaleja aikaisempia vuosikymmeniä paremmin. Suuri osa Suomen nykyisestä rakennuskannasta omaa pah-yhdisteitä ja asbestia eri rakennusosissa sekä myös luonnonmateriaaleja eri muodoissa. Keski-Suomen museo katsoo, hypoteettinen riski korjauksien onnistumisesta ei ole riittävä perustelu suojelun poistamiselle ja rakennuksien purkamiselle. Keski-Suomen museo katsoo, että Jyväskylässä erittäin harvinainen huvilamainen Åströmin puutarhatilan päärakennus ja siihen liittyvät piharakenukset tulee edelleen säilyttää asemakaavan suojelumääräyksin. Koko korttelia koskeva /s- merkintä tulee jatkossa säilyttää.

Keski-Suomen museon näkemys on, että jos suojeltuja rakennuksia ei kunnosteta ja suojeluarvot ovat tuhoutuneet omistajien pitkäaikaisen toiminnan tuloksena, tulee asemakaavalla vähentää rakennusoikeutta sen lisäämisen sijasta. Mahdollinen alueen rakentaminen tulee perustua suojellun pihapiirin ominaispiirteisiin ja mittakaavaan.

Keski-Suomen museo ei puolla asemakaavan muutosehdotusta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

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

Kaavoittajan vastine:

Rakennusten purkaminen ja rakennettu kulttuuriympäristö

On valitettavaa, että 2000-luvun alkupuolella asemakaavalla suojellut rakennetun kulttuuriympäristön arvoja sisältävät rakennukset ovat päässeet vuosien saatossa erittäin huonoon kuntoon, ja nyt suojelun purkamista joudutaan tarkastelemaan. Keski-Suomen museo tuo lausunnossaan esille, että rakennusten huono kunto on omistajien pitkäaikaisen toiminnan tulosta (hoidon ja ylläpidon puute), ja että Jyväskylän rakennusvalvonnan olisi pitänyt puuttua tilanteeseen. Rakennusten hoidon ja ylläpidon puute tai rakennusvalvonnan tilanteeseen puuttumattomuus eivät ole asemakaavalla tai kaavamuutoksella ratkaistavia asioita. Kaavamääräyksillä ohjataan ja veloitetaan, mutta asemakaavoitus ei ole toteutusta ja käytön aikaista toimintaa valvova viranomainen.

Kaava-alueella sijaitsevista rakennuksista on tehty perusteelliset kuntotutkimukset, jotka osoittavat rakennusten olevan erittäin huonossa kunnossa ja materiaalien sisältävän terveydelle haitallisia yhdisteitä. Tehdyissä selvityksissä on arvioitu vaurioiden olevan korjattavissa, mutta korjausasteen olevan erittäin suuri. Selvitysten perusteella rakennusten korjausaste vastaa lähes uudisrakentamisen tasoa, mikä tarkoittaa muun muassa materiaalien mittavaa korvaamista uudella. Korjausasteen ollessa selvitetyn laajuinen, on pohdittava korjaamisen perusteltavuutta niin rakennusten suojeluarvojen säilyvyyden, rakennusten terveydellisten raja-arvojen saavuttamisen kuin taloudellisuuden näkökulmasta. Asemakaavoituksessa ei voida keskittyä vain yhden lähtökohdan tai reunaehdon tarkasteluun, vaan muodostettava perusteltu ja harkittu näkemys kokonaisuudesta.

Asemakaavoitus on pyytänyt asiantuntija-arvion kaava-alueella sijaitsevista rakennuksista tehdyistä kuntotutkimuksista ja niiden pätevydestä. Arvion mukaan selvitykset on laadittu ammattitaidolla eikä niiden johtopäätöksissä ole kiistämistä. Keski-Suomen museo katsoo, että selvitykset eivät perustele rakennusten suojelumääräysten poistamista. Asemakaavoituksen näkökulmasta selvitykset osoittavat kiistatta rakennusten huonokuntoisuuden, suuren korjausasteen ja korkeat asumisterveydelle haitallisten aineiden pitoisuudet, ja siten perustelevat suojelumääräysten poistamisen. Toisaalta voidaan myös todeta, että asemakaavan muutosprosessin aikana ei ole esitetty sellaista selvitystä tai lisätietoa rakennusten kunnosta, korjattavuudesta tai terveellisyydestä, mikä perustelisi olemassa olevien huonokuntoisten rakennusten säilyttämisen. Rakennusten arvo paikallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä on kuitenkin kiistaton.

*Osana kaavoitusprosessia on arvioitu laadittujen selvitysten perusteella suojeltujen rakennusten korjausasteen olevan niin korkea, että käyttöön palauttava korjaus vaatisi laaja-alaisesti materiaalien vaihtamista uuteen heikentäen merkittävästi rakennuksen suojeluarvoja ja asu-
misterveyden varmistaminen niin haastavaa, ettei toteuttamisedellytyksiä kunnostamiselle ole. Alueen maankäytöllistä ratkaisua on näin ollen tutkittu purkavan täydennysrakentamisen lähtökohdasta. Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisesti yhdyskuntarakenteessa toteutuneen infrastruktuurin ja palveluiden äärellä. Kestävän yhdyskuntarakenteen näkökulmasta Åströmin kaltaiset alueet on perusteltua ottaa tehokkaan rakentamisen piiriin. Alueen maankäytöllistä tulevaisuutta tarkasteltaessa on myös otettava huomioon alueeseen liittyvät rakennetun ympäristön arvot, jotka Åströmin tapauksessa voidaan suurelta osin tulkita tuhoutuneen pitkään jatkuneeseen hoidon ja kunnossapidon puutteeseen. Kaava-alue kytkeytyy tiiviisti 2000-luvulla rakentuneeseen Åströmin kerrostalovaltaiseen alueeseen. Rakennuskannan tuhoutumisen myötä on luontevaa tutkia uudisrakentamista lähiympäristöön sovittaen. Alueelta poistuvan rakennuskannan mittakaavan säilyttäminen voisi olla yksi ratkaisu, mutta sen perustelemisen muistamalla entiseen voisi jäädä irralliseksi ja perusteettomaksi osaksi kokonaisuutta.*

Laaditun kaavaratkaisun arvioinnissa on myös huomioitavaa, että kaava-alueen rakennukset ja pihapiiri on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi. Arvoluokitus kuvaa kohteen laajempaa merkitystä rakennetussa ympäristössä. Mikäli kohteen arvot olisivat paikallista merkittävämmät, olisi kohde arvotettu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tällöin sen ohjausvaikutus olisi luonnollisesti velvoittavampi. Huomio ei tarkoita sitä, etteikö myös paikallisilla arvoilla olisi merkitystä ja ohjausvaikutusta maankäytön suunnittelussa.

Keski-Suomen museo kritisoi lausunnoissaan Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen toimintaa suhteessa asemakaavasuojelun merkitykseen sekä kunnossa- ja ylläpidon laiminlyömisestä palkitsemiseen. Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus käyttää lainsäädännön sille suomia mahdollisuuksia edistää rakennussuojelun toteutumista parhaalla mahdollisella tavalla. Asemakaavoituksella ei ole keinoja puuttua suojeltujen rakennusten ylläpidon, korjausten ja kunnossapidon laiminlyönteihin. Maankäytön muutostilanteissa asemakaavoitus perustuu aina kokonaisvaltaiseen harkintaan kaikki tavoitteet, reunaehdot ja lähtökohdat huomioon ottaen usein ristiriitaisissa tilanteissa. Todettakoon, että Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on tehnyt valtakunnallisesti uraauurtavaa työtä rakennusten asemakaavallisen suojelun painoarvon lisäämisessä kaavamääräyksiä kehittämällä.

*Keski-Suomen museon lausunnon pohjalta kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys, mikä mahdollistaa alueella olevien vanhojen rakennusten säilyttämisen ja siirtämisen AH-alueella rakennusoikeudesta tai muista kaavamääräyksistä riippumatta. Määräys jättää avoimeksi rakennusten tulevaisuuden. Mikäli rakennusten korjaamiseksi löydetään sopivat ratkaisut ja asu-
mista palveleva käyttötarkoitus (esim. pyörä- ja irtaimistovarastot tai yhteistilat), on mahdollista, että rakennukset säilyvät alueella. Kaavaehdotukseen on myös lisätty kaavamääräys, joka velvoittaa purkutilanteessa käyttökelpoisen materiaalin ja rakennusosien käyttämiseen alueen asumista palvelevissa tiloissa ja ympäristörakentamisessa.*

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n ja 1 §:n huomioon ottaminen

Asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjä asemakaavan sisältövaatimuksia noudattaen. Kaavamuutos perustuu riittäviin kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun, selvityksiin ja vaikutusten arviointiin. Asemakaavan sisältövaatimuksissa edellytetään muun muassa edellytysten luomista terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä vaalimaan rakennetun ympäristön arvoja. Asemakaavaa laadittaessa sisältövaatimuksissa saattaa olla ristiriitaisuuksia, kuten Åströmin huvilan alueella. Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on arvotettu paikallisesti arvokkaiksi, ja ne on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Suojellut rakennukset ovat olleet vuosia käyttämättömänä

ja vailla asianmukaista yllä- ja kunnossapitoa. Rakennukset ovat selvitysten mukaan asumis-terveydelle haitallisia. Asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti rakennusten säilyttämiselle ei ole perusteita terveellisen ja turvallisen asuinympäristön näkökulmasta. Toisaalta rakennusten purkaminen hävittää rakennetun ympäristön erityisiä arvoja. Kuten aiemmin on jo todettu, kaavaprosessin aikana laadittujen selvitysten voidaan katsoa perustelevan asemakaavallisen suojelun purkamisen. Kaavaprosessin aikana ei ole myöskään tuotu esille sellaisia selvityksiä, jotka perustelisivat kaavallisen suojelustatuksen säilyttämisen rakennusten kunto huomioon ottaen.

Vaikka asemakaavamuutoksen lopputulemana on rakennetun kulttuuriympäristön paikallisesti arvokkaiden rakennusten purkaminen, ei se tarkoita, etteikö kaavamuutosta olisi laadittu avoimesti ja vuorovaikutteisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n mukaisesti kaikille on annettu mahdollisuus osallistua kaavan laatimisen ja sen vaikutusten arviointiin, vuorovaikutus ja tiedottaminen on järjestetty asianmukaisesti ja turvattu suunnittelun laatu sekä asiantuntemuksen monipuolisuus.

AH ja AK-alueen rakentamistavan ohjaaminen

AH-korttelialueella ei ole ohjattu tarkemmin rakentamisen määrää tai kerroslukua, sillä korttelialueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaikki rakentaminen AH-alueelle tulee olla sellaista, mikä ei muodosta rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa. Rakentaminen tarkoittaa siis osittain avoimien rakennelmien tekemistä kuten esimerkiksi pyöräkatoksia ja jätehuoltotiloja. Tämä lähtökohta, ympäristön kokonaisuus sekä kaavamuutoksen tavoite ja tarkoitus huomioon ottaen ei rakentamisen määrän rajoittamista ole katsottu tarpeelliseksi. Koko kaava-alueen rakennustapaa on ohjattu yleismääräyksellä edellyttäen rakennusten ja rakennelmien arkkitehtuurin ja materiaalien korkealaatuisuutta. Kaava-alueen rakennusten ja rakennelmien edellytetään muodostavan keskenään yhtenäinen kokonaisuus. Kaavamääräystä on täsmennetty siten, että se koskee yksiselitteisesti kaikkia kaava-alueen rakennuksia ja rakennelmia. Määräykseen on myös lisätty velvoite rakennusten ja rakennelmien muodostaman kokonaisuuden yhtenäisyydestä ja ympäristöön sopivuudesta.

AK-korttelialueella tontit ovat pinta-alaltaan pieniä, eikä tonteille ole tarkoituksenmukaista osoittaa erillisiä rakennusaloja. Kaikki AK-korttelialueen pihatoiminnot sijoitetaan yhteiskäyttöiselle AH-alueelle. AK-korttelin rakentamistapaa ohjataan kaupunkikuvallisesti keskeisten ominaispiirteiden osalta jättäen kuitenkin vapauksia tarkemmalle toteutussuunnittelulle. Rakennuslupavaiheessa hankkeet käyvät kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyssä, missä rakentamistapaa on mahdollista ohjata asemakaavaa tarkemmin.

Väylävirasto

Väylävirasto on jättänyt aiemmin nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta lausunnon, jossa edellytetään riittävien selvityksien laatimista. Åströmin huvilan asemakaavan muutoksessa alueelle osoitettavaa asuinrakentamista varten tarvitaan päivitetty meluselvitys. Kaava-aineiston vuoden 2004 meluselvityksessä on käytetty nykytilanteeseen nähden liian alhaisia junien nopeuksia. Tavarajunista suurin osa on meluselvityksessä mallinnettu 50 km/h nopeudella, kun tänä päivänä ne ajavat kohteen ohi jopa yli 80 km/h. Tavarajunien nopeudet ovat nousseet merkittävästi, eikä kaksikymmentä vuotta vanhan meluselvityksen lähtötiedot siten mahdollista oikeantasosten kaavamääräysten antamista melun osalta. Väylävirasto käyttää ratasuunnitelmia varten tehtävissä meluselvityksissä radan sallimaa maksiminopeutta ennustetilanteissa. Ratasuunnitelmia ja radanvarren kaavoitusta varten laadittavien meluselvitysten on lähtötietojen osalta hyvä olla mahdollisimman yhtenevät ja siksi Väylävirasto suosittelee junatyypikohtaisten maksiminopeuksien käyttöä ennustetilanteen meluselvityksissä.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavoittajan vastine: Kaavamuutosalueelle on laadittu syksyllä 2024 ajantasaisiin raideliikenteen lähtötietoihin perustuva meluselvitys. Melua koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ja niiden sisältöä on tarkasteltu suhteessa laadittuun meluselvitykseen. Merkinnot ja määräykset ovat vallitsevien meluolosuhteiden mukaiset, ja mahdollistat turvallisen ja terveellisen asuin- ympäristön muodostumisen.

MIELIPITEET

Mielipide 1 (yksityishenkilö)

Rivitaloa on vaivannut lumiongelma erityisesti viimeisten runsaslumisten talvien aikana. Rivitalossa on saatu tosissaan etsiä paikkoja, minne kasata lumi mutta onneksi tontilla on runsaasti tilaa.

Åströmin huvilankaavaluonnoksessa länsipuolella sijaitsevasta tonttiliittymästä Åströminkatu 2 tontin rajalla sekä pihatieltä ja mahdollisilta pihaparkkipaikoilta tulee lumen poistaminen olemaan haasteellista lumisina talvina. On erityisen tärkeitä, että kaikki lumet pysyvät luonnostellun tontin sisällä.

On toivottavaa, että kaavaluonnokseen lisättäisiin selkeät määräykset ja suunnitelmat talvikunnossapidon ratkaisemiseksi. Olisi hyödyllistä, jos kaavaan sisällytettäisiin esimerkiksi suunniteltu lumen varastointialue tai muu ratkaisu, joka mahdollistaisi lumien poiston ja varastoinnin siten, ettei se aiheuttaisi haittaa tien käyttäjille tai naapurustolle.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavassa tai sen tausta-aineistoksi laaditussa viitesuunnitelmassa ei ole otettu tarkemmin kantaa talvikunnossapidon ratkaisuihin. Asemakaavoissa ei lähtökohdaisesti osoiteta tonttien yksityiskohtaisia ratkaisuja kuten talvikunnossapidon järjestelyjä. Åströmin kaava-alue ei ole normaalista asuinrakentamiskohteesta poikkeava, jossa talvikunnossapitoon voitaisiin arvioida kohdistuvan erityisiä haasteita.

Talvikunnossapidon yksityiskohdat ratkaistaan tarkemmassa toteutusvaiheen suunnittelun yhteydessä. Laadittu asemakaava luo hyvät puitteet ratkaista talvikunnossapito siten, ettei se aiheuta haittaa lähiympäristölle. Uudisrakentamisen laajat tonttialueet mahdollistavat lumen varastoinnin alueella. Esimerkiksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1) on laajuudeltaan liki 6000 m². Lähtökohdana on aina, että talvikunnossapito tulee järjestää oman tontin sisällä.

YHTEISKÄYTTÖAUTOT JA AUTOPAIKKAVÄHENNYS

Rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän sopimuksen sisältö ja ehdot

Sopimusosapuolet ja sopimuksen tarkoitus

Palveluntarjoaja harjoittaa autojen yhteiskäyttöpalveluun liittyvää palvelutoimintaa.

Rakennuttaja rakennuttaa asuinrakennuksia sekä perustaa asunto-osakeyhtiöitä.

Seuraavia sopimusehtoja hyödynnetään silloin, kun asunto-osakeyhtiö sitoutuu pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun ja hakee sen perusteella asemakaavan edellyttämien autopaikkojen kokonaismäärän vähentämisen. Ehtona on että Jyväskylän kaupunki on asemakaavalla tai muuten todennut asunto-osakeyhtiön soveltuvan yhteiskäyttöautoilukohteeksi. Pysyväksi sitoutumiseksi katsotaan 10 vuoden sopimusaika rakennusluvan myöntämisestä. Mikäli asunto-osakeyhtiön ja Palveluntarjoajan välinen sopimus raukeaa ennen 10 vuoden sopimusajan päättymistä, on asunto-osakeyhtiön solmittava uusi sopimus toisen Palveluntarjoajan kanssa. Taavoitteena on vähentää henkilöautojen määrää ja niistä johtuvia häiriötekijöitä, tukea kestäväen kehityksen mukaista liikkumista, vähentää pysäköintitarvetta ja lisätä näin asumisviihtyvyyttä, edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä tarjota asukkaalle oikean tyyppinen ja edullinen auton käyttömahdollisuus aina tarvittaessa.

Sopimuksen osapuoli voi olla Rakennuttajan perustama tai jo olemassa oleva asunto-osakeyhtiö. Ellei asunto-osakeyhtiötä ole vielä perustettu, sopimuksen tekovaiheessa asunto-osakeyhtiötä edustaa Rakennuttaja. Kaupunki hyväksyy Rakennuttajan/asunto-osakeyhtiön ja Palveluntarjoajan välisen sopimuksen erikseen rakennusluvan yhteydessä. Autopaikkavähennystä varten sopimuksen tulee sisältää vähintään seuraavat kohdat ja täyttää seuraavat ehdot.

Palvelun sisältö

- Sopimuksessa tulee kuvata autojen varausjärjestelmän, autojen käyttöönoton ja autojen palautuksen ja varattujen yhteiskäyttöautojen toimittamisen palvelumalli.
- Autojen tulee olla asunto-osakeyhtiön, lähialueen asukkaiden ja palveluntarjoajan muiden asiakkaiden yleisesti vuokrattavissa.
- Yhteiskäyttöautojen käyttöastetta seurataan jatkuvasti.

Ajoneuvot

- Palveluntarjoajan toimittamat autot ovat aina keskimäärin korkeintaan kolme vuotta vanhoja ja mieluiten vähäpäästöisiä.
- Kiinteistön alueella olevista yhteiskäyttöautoista aina vähintään yhden on oltava henkilöauto. Mopoauto ei täytä kaupungin edellytyksiä yhteiskäyttöautokalustolle.

Maksut

Autot vuokrataan asunto-osakeyhtiön asukkaille Palveluntarjoajan yleisten sopimusehtojen mukaisesti, ellei toisin sovita.

Pysäköintipaikat, sijainti ja varustelu

- Sopimuksessa määritellään pysäköintipaikat, joilta varatut autot voi noutaa, joille ne palautetaan ja joilla autoja voidaan säilyttää varausten välisinä aikoina. Autopaikkavähennykseen oikeuttavien yhteiskäyttöautopaikkojen tulee sijaita kiinteistön alueella.
- Yhteiskäyttöautopaikat tulee varustaa vähintään standardin SFS-EN 62196-2 mukaisella puolinopealla vähintään 22Kw sähköauton latauspisteellä ja autonlämmityspisteellä. Kiinteistön sähköliittymän kapasiteetin tulee olla riittävä. Sähköliittymän riittävyys tulee varmistaa paikalliselta sähkötoimittajalta ja osoittaa yhteiskäyttöautosopimuksessa.

Yhteiskäyttökalustoon ja -alueeseen liittyvät vastuut

- Palveluntarjoaja vastaa kustannuksellaan autojen hankinnasta, hallinnoinnista, tarvittavista siirroista, huolloista, kunnossapidosta ym. toimenpiteistä. Palveluntarjoaja vastaa myös autojen kaikesta ylläpidosta, kuten huolloista, vakuutuksista ja pesuista, ilkivallan aiheuttamista toimenpiteistä ym.
- Rakennuttaja/asunto-osakeyhtiö vastaa yhteiskäyttöautolle osoitetun autopaikan toteuttamisesta sähköauton lataus- ja autonlämmityspisteineen.

- Yhteiskäyttöautopaikan sähkönkulutuksen mittaamisesta ja korvaamisesta sovitaan erikseen Rakennuttajan/asunto-osakeyhtiön ja Palveluntarjoajan välisessä sopimuksessa.
- Asunto-osakeyhtiö vastaa alueellaan sijaitsevien pysäköintipaikkojen ylläpidosta, ellei toisin sovita.
- Asunto-osakeyhtiö huolehtii, että yhteiskäyttöautopaikoille on avoin kulku.

Muut ehdot

- Rakennuttaja/asunto-osakeyhtiö osallistuu yhteiskäyttöautopalvelun menekinedistämiseen tuomalla sen asunto-osakeyhtiön asukkaiden tietoisuuteen kulloinkin käytössä olevia asukastiedotuskanavia käyttäen.
- Rakennuttaja ylläpitää mainintaa yhteiskäyttöautopalvelun saatavuudesta kohteen asukas- ja markkinointimateriaaleissa.
- Yhteiskäyttöautopalvelun ja noutopaikan markkinointi sallitaan myös muiden tiedotuskanavien ja palvelualustojen kautta.

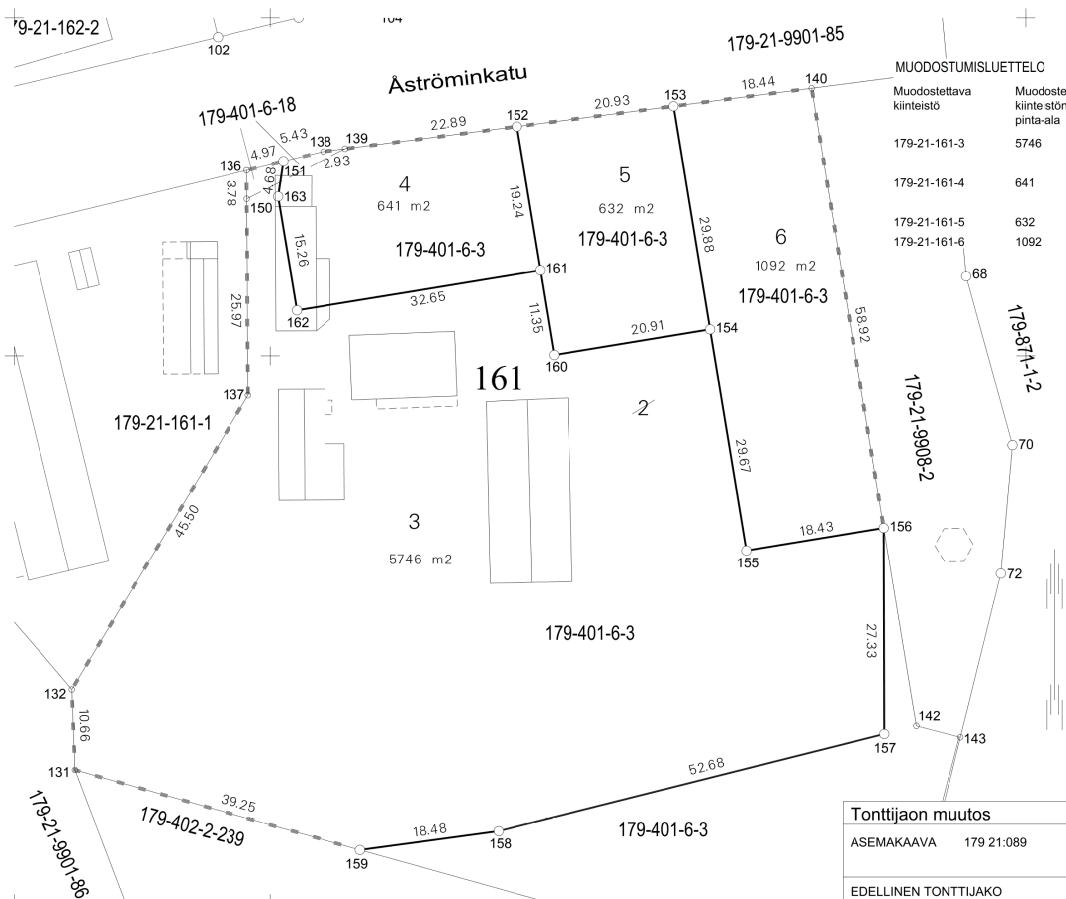
Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Sopimuksen tulee olla voimassa kymmenen (10) vuotta autopaikkavähennykseen oikeuttavan rakennusluvan myöntämispäivästä.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Osapuolet voivat sopia keskenään mm. seuraavista:

- Mikäli Palveluntarjoaja syyllistyy vakavaan sopimusrikkomukseen tai toistuviin sopimusrikkomuksiin, asunto-osakeyhtiöllä on oikeus purkaa sopimus välittömin vaikutuksin.



LIITE 8

MUODOSTUSLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö
179-21-161-3	5746	179-401-6-3
179-21-161-4	641	179-401-6-18
179-21-161-5	632	179-401-6-3
179-21-161-6	1092	179-401-6-18
		179-401-6-3

Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
		5731	Osa
		15	Osa
		629	Osa
		12	Osa
		632	Osa
		1092	Osa

KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26

N:O	X	Y
131	6900145.139	485474.066
132	6900155.791	485473.642
136	6900224.546	485496.887
137	6900194.797	485437.066
138	6900226.988	485507.002
139	6900227.364	485509.906
140	6900235.367	485571.649
150	6900220.767	485496.910
151	6900225.714	485501.723
152	6900230.307	485532.607
153	6900232.996	485532.359
154	6900203.516	485558.203
155	6900174.238	485563.014
156	6900177.228	485581.204
157	6900149.894	485581.278
158	6900137.072	485530.185
159	6900134.584	485511.870
160	6900200.125	485537.567
161	6900211.324	485535.726
162	6900206.030	485503.509
163	6900221.084	485501.035

Tonttijaon muutos		1:500	JYVÄSKYLÄ
ASEMAKAAVA	179 21:089	VAHVISTETTU	
EDellinen TONTTIIAJOKO	29.11.2004	TJNRO	21161002
LASKI	TONTTIIAJON LAATI	06.06.2024	KAUP. OSA 21
PIIRSI	TOIMITUSINSINÖÖRI		KORTTELI 161
TARK	Simo Dromberg		TONTIT 3-6
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			MUUTT. TONTIT 2
			TJ-KARTTA 21-161/2

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	179 Jyväskylä	Täyttämispvm	23.04.2024
Kaavan nimi	21. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 161 TONTIN 2 SEKÄ KATU- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (Äströmin huvila)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.02.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	179 21:089
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2272	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2272
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

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	1,2272	100,0	4500	0,37	0,0000	3445
A yhteensä	0,7019	57,2	4500	0,64	-0,2624	3445
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2381	19,4			0,1659	
E yhteensä	0,1389	11,3			-0,0518	
S yhteensä	0,1483	12,1			0,1483	
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä			-3	-885

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2272	100,0	4500	0,37	0,0000	3445
A yhteensä	0,7019	57,2	4500	0,64	-0,2624	3445
ALY/s					-0,9643	-1055
AH-1	0,5746	81,9			0,5746	
AK	0,1273	18,1	4500	3,53	0,1273	4500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2381	19,4			0,1659	
LPA-1	0,1092	45,9			0,1092	
Kadut	0,0722	30,3			0,0000	
LP	0,0567	23,8			0,0567	
E yhteensä	0,1389	11,3			-0,0518	
EV	0,1389	100,0			-0,0518	
S yhteensä	0,1483	12,1			0,1483	
S-1	0,1483	100,0			0,1483	
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä			-3	-885
Asemakaava			-3	-885
Ei-aseemakaava				