



JYÄSKYLÄ

XVI KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KORTTELIT: 44 - 49, 67, 68, 77-79

KATU- JA PUISTOALUE

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 3 M VAHVISTETTAVAN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
- ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA.
- KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
- OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
- KAUPUNGINOSAN NUMERO
- KORTTELIN NUMERO
- VIENÄRIÄ VARTEN VARATTAVA ALUE.
- KADUN, KATUAUKION, TORIN TAI PUUSTON NIMI.
- PORRAKATU TAI YLEISELLE JALANKULU- JA POLKUPYÖRÄLIIKENTEELLE VARATTU KATUALUE.
- ISTUTETTAVA TONTIN OSA.
- KATUALUEEN OSA, JONKA KANSSA ERI TASOON SAA RAKENTAA JALANKULU- JA POLKUPYÖRÄTIEN.
- ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUSKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN VARSINAISEN KERROSLUVUN.
- MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAA KELLARIKERROKSESSA SALLITUN, KERROS-ALAN LASKETTAVAN RAKENNUSOIKEUDEN.
- MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA ULLAKKOKERROKSESSA SALLITUN, KERROS-ALAN LASKETTAVAN RAKENNUSOIKEUDEN.
- TONTTITEHOKUSLIIKU ELI TONTIN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAA.
- OHJEELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄLIIKENTEELLE VARATTU ALUE
- AJO KADULTA TONTILLE KIELLETTY.
- RAKENNUSALA
- PYSÄKÖIMISPAIKKA
- OMAKOTIRAKENNUSTEN, RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- OMAKOTIRAKENNUSTEN, RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENTAMISSESSA ON NOUDATETTAVA ERITYISMÄÄRÄYSTÄ.
- YHDISTETTYJEN LIIKE- JA RIVITALOJEN KORTTELIALUE, JONKA KERROSALASTA TULEE RAKENTAA LIIKETILOIKSI VÄHINTÄÄN 200 m².
- RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- LUONNONTILASSA SÄILYTETTÄVÄ PUISTOALUE.
- ISTUTETTAVA PUISTOALUE.
- PYSÄKÖIMISALUE

ASUNTOKORTTELIALUEELLA ON OSOITETTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI

ALR- JA AL-KORTTELIALUEELLA ON OSOITETTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA LIIKETILAN 50 KERROS-ALANLIIKEMETRIÄ KOHTI.

Y-KORTTELIALUEELLA ON OSOITETTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA 100 KERROSALANLIIKEMETRIÄ KOHTI.

TONTILLA ON VARATTAVA ASUKAIDEN YHTEISEN KÄYTTÖÖN LEIKKI- JA OLESKELUTILAA VÄHINTÄÄN 10 M² ASUNTOA KOHTI.

AOR- JA AR-KORTTELIALUEELLA SAA RAKENNUSTEN ENIMMÄISPITUUS OLLA 25 M. RAKENNUKSET VOIDAAN KYTKÄ TOISIINSA VÄHINTÄÄN 3 METRIN JULAISUVIN PORRASTUKSELLA, KATOKSELLA, TALOUSRAKENNUKSELLA TAI AIDALLA. KOKONAAN MAANPÄÄLLISTÄ KELLARIKERROSTA EI SALLITA.

Y-KORTTELIALUEELLA SAA SIIJOITTAA ASUNTOJA VAIN SELLAISTA HENKILÖKUNTAA VARTEN, JONKA JATKUVAA LÄSNÄOLO ON KIINTEISTÖN HOIDON KANNALTA VÄLTÄMÄTÖN.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:

AOR^R-KORTTELIALUEELLA ON RAKENNUSLUPIA MYÖNNETTÄESSÄ KIINNITETTÄVÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA SIIHEN, ETTÄ RAKENNUSAANNAN SÄILYMITÄ EDISTETÄÄN.

UUDISRAKENTAMISSESSA ON AOR^R-KORTTELIALUEELLA NOUDATETTAVA SEURAAVIA MÄÄRÄYKSIÄ:

- KATTOMUOTONA TULEE OLLA JOKO HARJA- TAI AUMAKATTO, JONKA KALTEVUUS ON 1:3 TAI SITÄ JYRKEMPI.
- JULAISIVUMATERIAALINA SALLITAAN VAIN MAALATTU LAUTA, KATTOMATERIAALINA TIILI, MAALATTU PELTI, ALUETALVI TAI UUVI.
- IKKUNOIDEN RUUTUKOHO SAA OLLA ENINTÄÄN 1 m².
- JULAISIVUN ENIMMÄISPITUUS ON 15 METRIN.
- TONTIT SAA AIDATA JOKO PENSAS- TAI PUUAIDALLA.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE OSAKSI TONTTIREKISTERISSÄ JA OSAKSI MAAREKISTERISSÄ OLEVAA ALUETTA.

Pohjakartta on laadittu kaavoitusmittaukseista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen mukaan.

Jyväskylä, toukokuun 26 päivänä 1976.

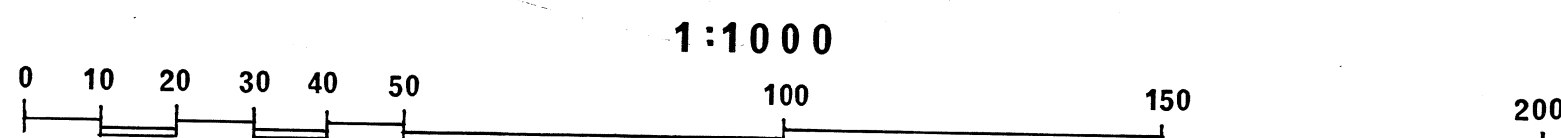
Kaupungingeodeetti *Viljo Kuvaja*



Arkisto n:o 16:041

Suunn. RB Piirt. MN: TR Tarkast. ST
Pv. 26.5.1976 Kori. 1.9.76; 15.11.76
Asemakaava-arkkitehti *Matti Tönnö*
Antero Vainio

Sis. as. min. 9.3.78
Kv. 21.3.77
Kh. 20.9.76, 13.12.76
Ltk. 24.8.1976;
30.11.76
Näht. 6 - 20.10.76
23.12.76 - 6.1.77



1:1000

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26 päivänä toukokuuta 1976 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

JYVÄSKYLÄN KAUPUNGIN

XVI - kaupunginosan

Kortteleita 44-49, 67, 68, 77, 78 ja 79 sekä katu- ja puistoaluetta.

Alue sijaitsee n. 2,5 km itään kaupungin keskustasta ja rajoittuu eteläpuolelta Vaajakoskentiehen.

1. PERUSTIEDOT

11.2 Yleiskaava on vuodelta 1968.

11.3 Voimassaoleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1950, kaavamuutoksia on osalla aluetta tehty vuosina 1953 ja 1955.

11.4 Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu vuonna 1962.

11.5 Alue on osittain tontti-, osittain maarekisterissä.

11.6 Alue on rakennuskiellossa.

11.8 Pohjakartta on Jyväskylän kaupungin mittausosaston laatima ja tarkastama.

12. Maanomistus

Noin puolet kaava-alueen pinta-alasta on kaupungin omistuksessa. Muulla osalla on yli 100 omistajaa (yksityishenkilöitä ja perikuntia).

13. Väestö ja työpaikat

Alueen asukasluku on n. 600. Suurin osa asukkaista on keski-ikäni ylittäneitä. Koska alueella on n. 30 kaupungin omistamaa omakotitaloa, on asukkaissa paljon vuokralla asuvia. Alueella on muutama palvelualan työpaikka.

14. Rakennettu ympäristö

Rakennuskannasta on suurin osa vanhoja puutaloja, osa jopa vuosisadan alkukymmeniltä. Osa rakennuksista on korjauskelpoisia, osa purettavia. Palveluista voidaan mainita vain yksi valintamyymälä, mutta läheisten alueiden palvelutaso on suhteellisen hyvä.

XVI - kaupunginosassa on mm. peruskoulun ala-aste, kirjasto, seurakuntakeskus, vanhustentalo, lastentarha- ja seimi, pankki, posti, huoltoasemia ja myymälöitä.

15. Luonnonympäristö

Maaperä on kalliota, pinta moreenia. Perustamisolosuhteet ovat hyvät. Kasvillisuus on puutarhamaista. Ilmastollisesti alue on lämmin, tuuleton etelärinne. Kaava-alueen pohjoispuolella on Aittovuori, joka on yleiskaavassa varattu virkistys- ja ulkoilualueeksi.

16. Erityispiirteet ja suojelukohteet

Rakennuskanta on siksi vanhaa ja huonokuntoista, että varsinainen rakennussuojelu ei koko alueella ole järkevää. Sensijaan miljöön kokonaisuutena on säilyttämisen arvoinen. Yhtenäisyys syntyy sellaisista tekijöistä, kuten rakennusten koko, materiaali, sijoitus, tonteilla oleva kasvillisuus ja pienimittakaavainen katuverkko. Selvimmin yhtenäisen alueen muodostavat korttelit Kärpänkuja ja Majavankujan välillä.

17. Ympäristön häiriötekijät

Vaajakoskentien liikenne aiheuttaa huomattavan meluhaitan läheisillä tonteilla, mutta rantaväylän käyttöönoton jälkeen vähenee Vaajakoskentien raskas läpikulkuliikenne, mikä pienentää meluhaittaa.

2,3 TAVOITTEET / ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Halssilan nyt kaavoitetulla alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1950. Vuodesta 1963 lähtien on alueella ollut rakennuskielto uuden asemakaavan laatimista varten.

Valtuuston vuonna 1968 vahvistamassa yleiskaavassa on tämä Vaajakoskentien ja Nakertajantien-Revonkadun välinen alue merkitty kerrostaloalueeksi.

Rakennuskieltoaikana on tehty useita kaavaehdotuksia, joista viimeisimmät tehtiin kesällä 1975. Nämä kaksi luonnosta olivat vaihtoehtoiset kerrostalo- ja pientaloalueluonnokset. Niiden johdosta järjestettiin mielipidetiedustelu kaava-alueen tontinomistajille. Lähetetyistä 110:stä tiedustelulomakkeesta palautettiin 82. Mielipiteet jakautuivat seuraavasti:

48,8 % oli pientalojen kannalla

41,5 % oli kerrostalojen kannalla.

Muiden kanta oli epämääräinen. Lisäksi selvisi, että useimmat kerrostalovaihtoehdon kannattajista asuivat muualla kuin Halssilassa (perikunnat).

Lisäksi tehtiin ns. kompromissivaihtoehto, jonka mukaan osa alueesta oli kaavoitettu pientaloille osa kerrostaloille. Kaupungin suunnittelutoimikunta käsitteli näitä kolmea luonnosta 17.8.1975 ja päättyi suosittelemaan alueen kaavoittamista pientalovaihtoehdon pohjalta. Myös Kiinteistö- ja asemakaavalautakunta asettui samalle kannalle ja hyväksyi tämän asemakaavaehdotuksen 24.8.1976.

Perusteluina asemakaavaluonnokselle voidaan esittää seuraavaa

- Miljöö (puusto, osa rakennuskannasta, katuverkko) säilyy.
- Kaavan toteuttaminen voi tapahtua lähes nykyisen kiinteistönmuodostuksen puitteissa.
- Alueen sosiaalinen rakenne säilyy tai muuttuu hitaasti.
- Kunnallisteknillinen rakentaminen voidaan toteuttaa vähitellen, vain nykyistä katu- ja viemäriverkkoa parantaen.

Erityismääräyksellä AOR^E- kortteleissa on tarkoitus ohjata rakentamista tässä selvimmin yhtenäisessä ja luonteenomaisessa osassa Halssilaa niin, että asuinympäristön muutokset eivät ole suuria ja että ne tapahtuvat vähitellen. Vaajakoskentien varrella on omakotitontteja yhdistelemällä muodostettu rivitalonauha. Näin on jouduttu tekemään, jotta voidaan välttää tonttiliittymät Vaajakoskentiehen.

Kapeita ja jyrkkiä katuja on muutettu pussikaduiksi läpikulun välttämiseksi ja lisäksi Vaajakoskentien katuliittymien vähentämiseksi. Samoin on vältetty tarpeetonta katujen levenyttämistä, jotta katujen varsilla oleva kasvillisuus säilyisi.

Kokonaan uutta kaavassa on jalankulkuraitti, joka on Aittorinteen jalankulku-polkupyörätien välitön jatke.

Koko alueen asuntokortteleissa on tehokkuutena 0,3. Se on omakotialueelle melko korkea, koska on haluttu mahdollistaa kokonaan uuden talon tai lisärakennuksen rakentaminen tontilla jo olevan lisäksi. AOR-merkintä antaa lisäksi mahdollisuuden kahta useamman asunnon rakentamiseen tontille.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämpöverkkoon liittäminen on Halssilan kohdalla vielä avoin.

Alueen vesijohto- ja viemäriverkosto tulee pääosaltaan pysymään ennallaan, vain joitakin lisävetoja uusille kaduille tarvitaan.

4. TOTEUTTAMINEN

Koska alue on ollut kauan rakennuskiellossa on vanhan rakennuskannan korjaamisella jo kiire ja lisärakentamistarvetta-kin on.

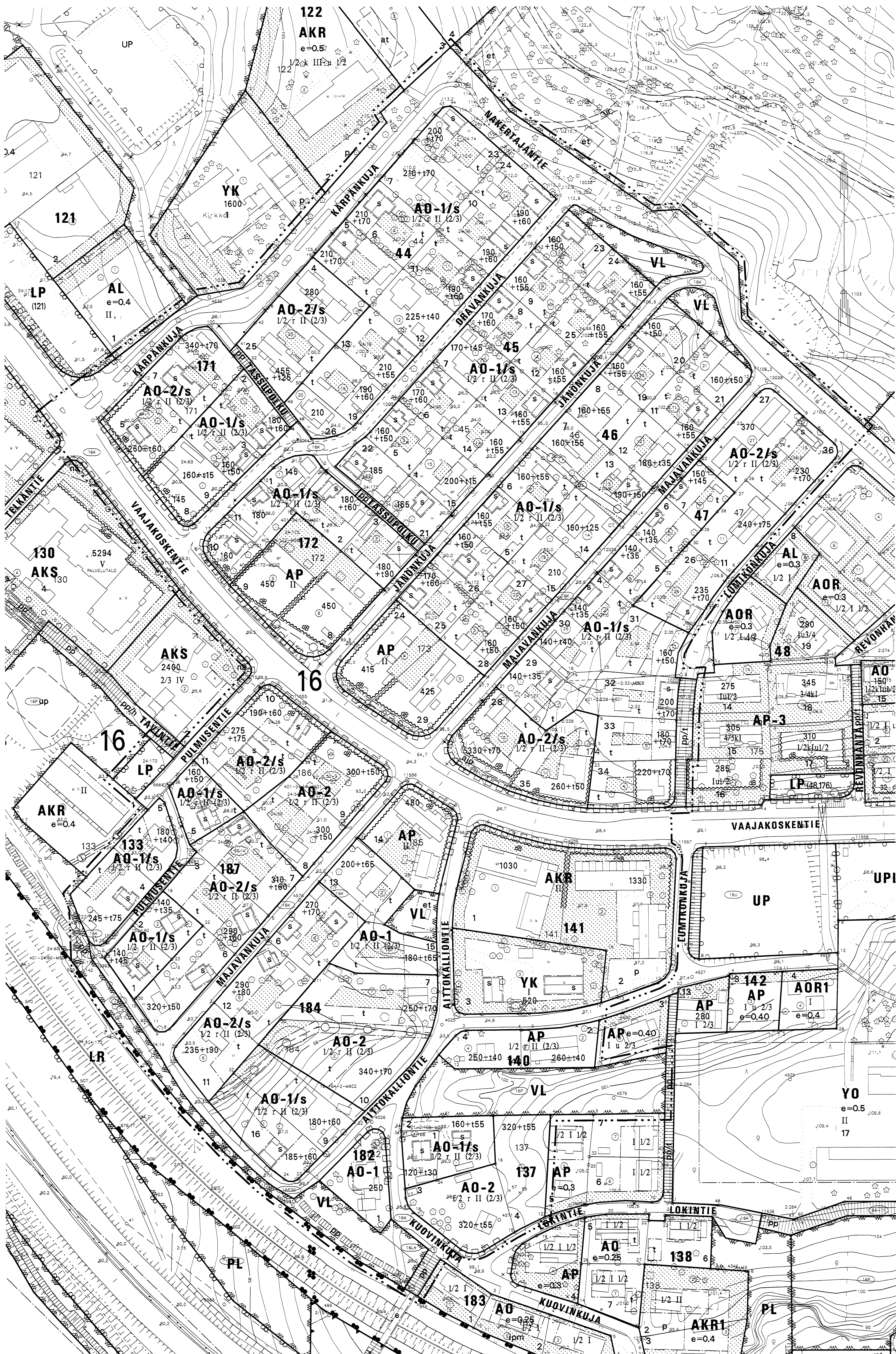
Jyväskylässä, 26 päivänä toukokuuta 1976

Asemakaava-arkkitehti

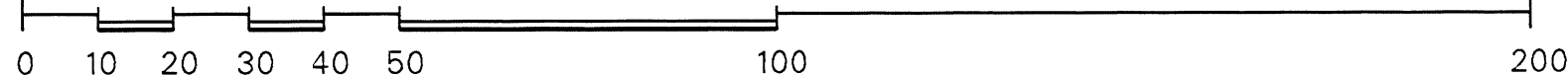
Antero Vainio
Antero Vainio



TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus ek	Kerrosala asukas	Ohjevuoden asukasluku	
	ha	%	%	k-m ²		k-m ²		
A _K	°	°		°	1)°	°	°	
A _R	° 4.66	° 37.70		° 13.980	° 0.3	° 30	° 470	
A _O	°	°		°	°	°	°	
A _L	°	°		°	°	°	°	
A _{LK}	° 0.17	° 1.38		° 850	° 0.5	° -	° 4	
A _M	°	°		°	°			
A _P	°	°		°				
A _{OR}	6.72	54.37		20.160	0.3	30	672	
A _{LR}	0.81	6.55		4.050	0.5	-	100	
A yhteensä	° 12.36	100	° 59.06	° 39.040	° 0.3	°	° 1246	
Y _H	°	°		°	°			
Y _K	°	°		°	°			
Y _V	°	°		°	°			
Y _O	°	°		°	°			
Y _T	°	°		°	°			
Y	2.01	100.00		10050	0.5			
Y yhteensä	° 2.01	100 -	° 9.60	° 10050	° 0.5		° 10	
T _T	°	°		°	°			
T _V	°	°		°	°			
T _P	°	°		°	°			
T yhteensä	° -	100	°	°	°		°	
Yhteensä	°		°	°	°		°	
Kadut, tiet	° 5.57	° 99.11						
Torit, katuaukiot	°	°						
L _T	°	°						
L _R	°	°						
P	° 0.05	° 0.89						
Yhteensä	° 5.62	100	° 26.85					
Puistoalue	° 0.94		°					
Urheilualue	°		°					
Retk. ja loma-alue	°		°					
Yhteensä	° 0.94		° 4.49					
Vaara-alue	°		°					
Erityisalue	°		°					
Hautausmaa-alue	°		°					
Vesialueet	°		°					
Koko kaava-alue yht.	° 20.93		100	° 47470	2)° 0.23		° 1256	
Viemärit								
Vesijohdot								



1:1000



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AKR

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Mikäli rakennuksen pituus on yli 12 metriä, saa yhtäjaksoinen julkisivu tai kattopinta kuitenkin olla korkeintaan 12 metriä.

AP

Asuinpientalojen ja rivitalojen korttelialue. Mikäli rakennuksen pituus on yli 12 metriä, saa yhtäjaksoinen julkisivu tai kattopinta kuitenkin olla korkeintaan 12 metriä.

AO-1/s

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä. Rakennuksen suurin sallittu pituus on 12 metriä ja runkosyvyys 8 metriä. Talousrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 6 metriä. Tontille saa rakentaa vain yhden erillisen päärakennuksen.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue. Rakennuksen suurin sallittu pituus on 12 metriä ja runkosyvyys 8 metriä. Talousrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 6 metriä. Tontille saa rakentaa vain yhden erillisen päärakennuksen.

AO-2/s

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä. Rakennuksen suurin sallittu pituus on 12 metriä ja runkosyvyys 8 metriä. Talousrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 6 metriä. Tontille saa rakentaa kaksi erillistä päärakennusta.

AO-2

Erillispientalojen korttelialue. Rakennuksen suurin sallittu pituus on 12 metriä ja runkosyvyys 8 metriä. Talousrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 6 metriä. Tontille saa rakentaa kaksi erillistä päärakennusta.

YK

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Asuinrakennuksen suurin sallittu pituus on 12 metriä ja runkosyvyys 8 metriä. Talousrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 6 metriä. Rakennusten julkisivut voivat olla myös rapattuja. Tontille saa rakentaa kaksi asuinrakennusta.

VL

Lähivirkistysalue.

LP

Yleinen pysäköintialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteesen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Luku, joka ilmoittaa rakennusalaalla ainoastaan talous- ja piharakennuksiin sallittavan neliömetrimäärän.

Rakennusta, joka on merkitty s-merkinällä, ei saa purkaa eikä sitä saa muuttaa niin, että sen luonne kärsii.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.

Rakennusala, jolle saa rakentaa ainoastaan talous- tai piharakennuksia. Talous- tai piharakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on asumista tukevia toimintoja, kuten sauna, ympäristöhäiriötä aiheuttamaton työtila, varasto ja/tai 20 m² suuruinen asuintila.

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 no 993/92 mukaiset ohjeavot.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Pysäköintipaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katusuuren rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleismääräys:

Uudet rakennukset sekä vanhojen rakennusten muutokset on suunniteltava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueen rakennusten ominaispiirteitä. Rakennukset tulee sopeuttaa maaston korkeus- ja muotoväiriteluihin.

Rakennusten on oltava päämuodoltaan suorakaiteen muotoisia. Päämuodosta ja runkosyvyydestä sekä tonttijärjestelyn miin salliessa rakennusalaista voidaan poiketa vähäisen rakennusosan, kuten kulstin, osalta.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivujen on oltava yhdensuuntaista peittomaalattua laudottusta. Kunkin julkisivun pinta-alasta korkeintaan 20 prosenttia saa olla ikkunapinta-alaa. Parvekkeet tulee toteuttaa ulokkeina.

Katot:

Katemateriaalin on oltava tummaksi maalattu konesaumattu peiti tai tumma kolmiorimoihittettu kattuhuopa. Kattomuodon on oltava satula- tai mansardikatto. Setulakaton kaltevuus on oltava t12 ja t18 välillä. Piharakennusten kattomuodoksi sallitaan myös pulpettikatto. Kattoon voidaan avata vähäisiä valoaukkoja tai kattolyhtyjä.

Rakennusten sijoittaminen tontille:

Päärakennus on sijoitettava kadun suuntaisesti korkeintaan kahden metrin pään tontin ja kadun välisestä rajasta. Mikäli tontti rajautuu kahdelta sivultaan katualueeseen, saa rakennus kuitenkin olla toisesta rajasta kauempana kuin kaksi metriä.

Aidat ja istutukset

Rakennukset saa kykeä toisilnsa ainoastaan puurakenteisella matalalla aidalla tai pensasaidalla. Rakennuksen ja tontin rajan väliin jäävä alue on istutettava. Tontin rajalle saa rakentaa puurakenteisen matalan aidan tai pensasaidan.

Autopaikat

Pientalotontilla autopaikkoja on osoitettava 2 ap / asunto, riivi- ja kerrostalotontilla 1,3 ap / asunto. YK-tontille on osoitettava 1 autopaikka 10 kokoushuonetilojen käyttäjää kohden ja 1 autopaikka toimistotilana palvelevaa kerrosalan 60 neliömetriä kohden.

Asemakaavan toteuttamista ohjaavia asiakirjoja:

Kaavan kanssa on laadittu rakennuksia koskeva rakennustapaohje sekä viheralueita, tontteja ja katualueita koskeva lähiympäristösuunnitelma, jotka täydentävät kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ja joissa lisäksi on muita toimenpide-ehdotuksia. Asiakirjat ovat asemakaavaselvityksen asiakirjoja.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Tämän asemakaavan alueella on korttelihin laadittava erillinen tonttijako, lukuunottamatta tontteja, joita koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Halssilan suojeluakaava

Asemakaavan muutos koskee:

16. KAUPUNGINOSAN

KORTTELEITA 44-47

KORTTELIN 133 TONTTEJA 4 JA 5

KORTTELIN 137 TONTTEJA 1-4

KORTTELIN 140 TONTTEJA 2 JA 4

KORTTELEITA 141, 171-174, 182, 184-187

SEKÄ KATU-, LIIKENNE- JA VIRKISTYSALUEITA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

16. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIT 44-47

KORTTELIN 133 TONTIT 4 JA 5

KORTTELIN 137 TONTIT 1-4

KORTTELIN 140 TONTIT 2 JA 4

KORTTELIT 141, 171, 172, 182, 184 JA 187

SEKÄ KATU-, LIIKENNE JA VIRKISTYSALUEET

Käsittelyt:	MRL 65 näht. 19.09.2008	Korjaukset:
Ltk 14.06.2005	Nähtöolo päättyy 20.10.2008	12.6.2008
MRA 30 näht. 22.09.2005	Ltk 25.11.2008	12.11.2008
Nähtöolo päättyy 14.10.2005	Kh 08.12.2008	
Ltk 19.08.2008	Kv 12.01.2009	
Kh 01.09.2008		

KAUPUNKISUUNNITTELUOSASTO			Kaupunginarkkitehti <i>Ilkka Halinen</i>
Suunn. Teivaistenaho/Sikiö	Arkisto no.	16:126	
Suunn. avust. Jussi Sievänen	Pvm.	6.6.2006	

Pohjakartta on laadittu kaavoitusmittausasetuksen mukaan.

Jyväskylässä 6.6.2006

Kaupungeodeesti

Eija Saarivaara
Eija Saarivaara



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Vanha Halssila (ak 16:126)

Selostuksen päiväys 15.8.2008
Asemakaavakartan päiväys 6.6.2006

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos 16. kaupunginosan kortteleille 44 - 47, korttelin 133 tontille 4 ja 5, korttelin 137 tonteille 1-4, korttelin 140 tonteille 2 ja 4, kortteleille 141, 171 - 174, 182, 184 -187 sekä katu-, liikenne- ja virkistysalueille (Halssilan suojelukaava)

Kaavan nimi	Halssilan suojelukaava
Kaavan tunnus	16:126
Kaavan päiväys	6.6.2006
Kaavan laatija	Sampo Sikiö, kaavoitusarkkitehti
Osoite	Jyväskylän kaupunki Kaupunkisuunnitteluosasto PL 233 40101 Jyväskylä
Yhteyshenkilö	Reijo Teivaistenaho, kaavoitusarkkitehti
Puhelin	014-624375
Sähköposti	reijo.teivaistenaho@jkl.fi
Kaavan vireilletulo	Jyväskylän kaupungin tiedotuslehti 10.11.2004
Hyväksymispäivämäärät	Ltk 25.11.2008 KH 08.12.2008 KV 12.01.2009

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on muuttaa ja uudistaa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän vanhan Halssilan asemakaava. Uudella kaavalla suojellaan alueen rakennuksia ja kaupunkimiljöötä samalla mahdollistaen kaavan tavoitteiden mukainen korjaus-, lisä- ja uudisrakentaminen.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Halssilassa Vaajakoskentien molemmin puolin.

SISÄLLYSLUETTELO

	SISÄLLYSLUETTELO	3
	TIIVISTELMÄ	4
1	LÄHTÖKOHDAT	5
1.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
1.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
1.1.2	Maisema ja luonnonympäristö	5
1.1.3	Yhdyskuntarakenne	5
1.1.4	Rakennettu ympäristö	5
1.1.5	Väestö ja sosiaalinen ympäristö	6
1.1.6	Liikenne	6
1.1.7	Ulkoilu ja virkistys	6
1.1.8	Palvelut	6
1.1.9	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	7
1.1.10	Maanomistus	7
1.2	SUUNNITTELUTILANNE	7
1.2.1	Maakuntakaava / seutukaava	7
1.2.2	Yleiskaava	7
1.2.4	Rakennuskannan selvitykset ja inventoinnit	7
2	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
2.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN	8
2.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
2.2.1	Osalliset	8
2.2.2	Vireilletulo	8
2.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
2.2.4	Viranomaisyhteistyö	9
2.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
2.3.1	Kaupungin asettamat tavoitteet	9
2.3.2	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	9
2.3.3	Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteet	9
2.3.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	9
2.4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	9
2.4.1	Asemakaavaluonnos	9
2.4.2	Asemakaavaehdotus	10
3	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
3.1	KAAVAN RAKENNE	10
3.1.1	Mitoitus	10
3.1.2	Palvelut	10
3.1.3	Melun huomioiminen kaavaratkaisussa	10
3.2	ALUEVARAUKSET	10
3.2.1	Korttelialueet	10
3.2.2	Muut alueet ja liikennejärjestelyt	11
3.2.3	Erityispiirteet ja suojelukohteet	11
3.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	11
3.3.1	Vaikutusten arvioinnin suorittamistapa	11
3.3.2	Epävarmuustekijät	11
3.3.3	Vaikutukset	12
3.4	Aluevaraukset ehdotusvaiheessa	12
3.5	Asemakaavamääräyksistä	15
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
4.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	15
4.2	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	15
4.2.1	Rakennustapaohje	15
4.2.2	Halssilan suojelukaava-alueen lähiympäristösuunnitelma	15
4.2.3	Vaajakoskentien rauhoittamissuunnitelma	15
4.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	16
	LÄHDEMATERIAALI	16
	LIITTEET	16

TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

- Alueen suunnittelu on käynnistynyt vuonna 2004 kaupunkisuunnittelutoimiston aloitteesta.
- Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Jyväskylän tiedotuslehdessä 7/2004 (10.11.2004).
- Asemakaavasta pidettiin alkuvaiheen viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa 22.11.2004.
- Kaavoituksen aloituskokous (sisäinen) pidettiin 20.10.2004.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 13.9.2005 ja lähetetty osallisille 20.9.2005.
- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.6.2005.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 20.9. - 14.10.2005. Nähtävillä olon yhteydessä on järjestetty asukastilaisuus Halssilan koululla 27.9.2005.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallituksen käsittelyyn 19.8.2008.
- Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen alustavasti 1.9.2008.
- Asemakaavaehdotus on virallisesti nähtävillä 19.9.- 20.10.2008.

Asemakaavan sisältö

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Tarkoitus on säilyttää vanhan Halssilan ainutlaatuinen pientalomiljöo suojelemalla vanhoja rakennuksia ja ohjaamalla korjaus-, lisä- ja uudisrakentamista alueen hengen mukaiseksi.

Asemakaavan toteutus

Alueen olemassa olevat tontit on pääosin rakennettu mutta tyhjiäkin tontteja on. Asemakaavan mukainen korjaus- ja täydennysrakentaminen alkaa ja jatkuu kaavan saatua lainvoiman. Alueen uuden kunnallistekniikan ja tiestön toteuttaa Jyväskylän kaupunki.

Kaupunki omistaa uudet tontit. Ne luovutetaan yksityisille ostajille myöhemmin päätettävällä tavalla. Viranomaiset valvovat uudis- ja korjausrakentamista tontinluovutuksen ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Kaavan laatimisen aikana alueella on käynnistynyt ja loppuun saatettu rakennushankkeita, joita on ohjattu tämän kaavan periaatteiden mukaan.

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Halssilan kaupunginosassa Vaajakoskentien molemmin puolin. Aluetta rajaavat Kärpänkuja, Nakertajantie, Lumikonkuja, Lokintie, Kuovinkuja, Aittokalliontie, Kivistönranta sekä Pulmusentie. Laajemmin aluetta rajaavat Vaajakosken moottoritie ja Aittovuoren ulkoilualue.

Alue on rakennettu pääosin 1900-luvun alkupuolella, mutta tämän jälkeen useita rakennuksia on korvattu uusilla tai peruskorjattu. Suurin osa rakennuksista on pienehköjä puurakenteisia erillistaloja. Vaajakoskentien varressa on rivitaloja.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 13 hehtaaria.



Oravankujan katutilaa.



Aluerajaus.

1.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on jyrkähkössä rinteessä siten, että kadut kulkevat kohtisuoraan rinnettä vasten. Alueen yläosasta näkyy Jyväsjärven suurmaisemaa. Jyväsjärven suunnasta katsottuna alue häipyy runsaan puuston ja muun kasvillisuuden ansiosta lähes näkymättömiin. Vanha Halssila sulautuu suurmaisemassa Aittovuoren vihreään kokonaisuuteen.

Kadut ovat osin hyvin kapeita, millä on suuri maisemallinen, alueen tunnelmaan vaikuttava merkitys. Kaavan katualueilla kasvaa suuria puita.

1.1.3 Yhdyskuntarakenne

Vanha Halssila on lähellä kaupunkikeskustaa. Vaajakosken moottoritie ja Tourulan raskaat liikennejärjestelyt katkaisevat yhteyden. Alue on osa entisen alueellisen pääväylän, Vaajakoskentien varteen kehittyntä asuinalueen rakennetta, kuten Jyskä ja Kotimäki maalaiskunnan puolella.

1.1.4 Rakennettu ympäristö

Vanhan Halssilan asuinrakennukset ovat pääasiassa pienehköjä puolitoistakerroksisia puutaloja, jotka yhdessä piharakennusten kanssa muodostavat selkeitä tonttikokonaisuuksia. Alue on melko yhtenäinen kokonaisuus, vaikka sen luonne on kärsinyt sinne sopimattomista rakennuksista.

1.1.5 Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueella oli vuonna 2006 noin 300 asukasta, joista noin 28 prosenttia on alle 15-vuotiaita, 63 prosenttia 15 - 64 -vuotiaita ja 9 prosenttia yli 65-vuotiaita.

1.1.6 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen halkaisee vilkasliikenteinen Vaajakoskentie. Lounaassa aluetta rajaavat Vaajakosken moottoritie ja Pieksämäen suunnan rautatie. Kulku alueelle on Vaajakoskentieltä. Jyrkät kadut, kuten Kärpänkuja ja Majavankuja ovat kapeita ja talvisin hankalia autoliikenteelle.

Kevyt liikenne

Alueen pääasiallinen kevyenliikenteenväylä kulkee Vaajakoskentiellä korotettuna. Kevyen liikenteen yhteydet on järjestetty Jyväsjärven rantaraitille kevyen liikenteen sillan välityksellä. Vaajakoskentieltä on yhteys sillalle Aittokalliontien ja Kuovinkujan katujen kautta. Vaajakoskentien eteläpuoliselle alueelle johtaa Kivistöstä kevyen liikenteen väylä, joka päättyy tarkastelualueen reunalla Pulmusentiehen. Pulmusentiellä ja Kivistönrannalla on ainoastaan pihaan ajo sallittu, joten näitä katuja käytetään myös yleisesti kevyen liikenteen väylinä.

Julkinen liikenne

Alueen läpi Vaajakoskentietä kulkevat Jyväskylän Liikenteen bussireitit 1-4, 38, 42 ja 43, joilla pääsee Jyväskylän keskustaan, keskussairaalaan, Kuokkalaan ja Vaajakoskelle. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Lumikonkujan ja Itäsauman risteyksien kohdalla.

Raideliikenne

Alue rajautuu lounaassa Jyväskylä-Pieksämäki -rautatiehen. Radalla kulkee nykyisin noin 20 päivittäistä matkustajajunaa sekä tavarajunia. Tällä hetkellä ei junaseisaketta ole.

Olemassa olevat suunnitelmat

Vaajakoskentien liikenteen rauhoittamisesta on tehty yleissuunnitelma, jossa mm. ehdotetaan ajonopeuden alentamista, tämän tukemista ajoradan kavennuksin ja hidastein, sekä suojateiden ja kevyen liikenteen väylien parantamista. Suunnitelman on tehnyt Ramboll Finland Oy.

1.1.7 Ulkoilu ja virkistys

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Aittovuoren virkistysalue monipuolisine ulkoilureitteineen. Aluetta palvelee myös kaksi urheilukenttää. Alueelta on hyvät yhteydet Jyväsjärven rantaraitille, jossa on erinomaiset ulkoilu- ja liikuntareitit.

1.1.8 Palvelut

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Halssilan ala-aste, kirjasto, kirkko, lähikauppa, ravintola sekä neljä päiväkotia. Liikuntamahdollisuuksia tarjoavat kaksi urheilukenttää sekä Aittovuoren monipuoliset ulkoilureitit.

Läheisillä Tourulan ja Seppälän liikealueilla on useita erikoisliikkeitä sekä automarketteja. Keskustan palveluihin on matkaa pari kilometriä. Suunnittelualueella ei ole muita kuin asuinrakennuksia. Aittokalliontie 3:ssa on Ruusu-Risti -säätion temppelirakennus, jossa järjestetään säätion omia tapahtumia.

1.1.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vanhan Halssilan perinteinen viherympäristö, erityisesti pihojen kotoperäiset hyöty- ja koristekasvit, ovat vaarassa hävitä, ellei sitä mahdollisimman pian inventoida ja sen säilyttämistä ohjeisteta.

Alueella ei ole erityisiä ympäristöhäiriöitä, ellei sellaisiksi lasketa erilaisia liikenneväyliä. Vaajakoskentien, moottoritien ja rataliikenteen melu aiheuttaa häiriötä asutukselle, mutta tilanne on parane-
nemassa moottoritien melusuojausten ja Vaajakoskentien kehittämisen ansiosta.

1.1.10 Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Maanomistajatiedot ovat saatavissa Jyväskylän kaupungin yhdyskuntatoimen toimialan palvelupiste Hannikaisesta tai kaupunkisuunnitteluosastolta. Jyväskylän kaupunki omistaa muut maa-alueet.

1.2 SUUNNITTELUTILANNE

1.2.1 Maakuntakaava / seutukaava

Alueella on voimassa Maakuntavaltuuston hyväksymä seutukaavan 5. vaihekaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 2.8.1999. Seutukaavassa alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi (A). Vahvistamisvaiheessa olevassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

1.2.2 Yleiskaava

Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa vuodelta 1982 alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

1.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on useita voimassa olevia asemakaavoja. Voimassaolevat asemakaavat on hyväksytty seuraavasti:

16:002	27.10.1950 (Aittovuoren virkistysalue)
16:027	1.10.1971
16:030	20.5.1974
16:041	9.3.1978 (kaavan erityispiirteenä ns. AORE -määräys)
16:048	27.8.1979
16:057	29.3.1985
16:060	1.11.1985
16:068	30.3.1987
16:075	19.6.1989
16:105	1.4.1997

1.2.4 Rakennuskannan selvitykset ja inventoinnit

Keski-Suomen museon Olli Lampinen on tutkinut aluetta 1970-luvun puolivälin tienoilla. Tämän jälkeen Keski-Suomen museo on inventoinut alueen rakennuskantaa vuosina 1983 – 1986. Inventointia on täydennetty 1990-luvulla. Päivi Andersson on esittänyt suojelemisen arvoistenomakoti-
alueiden inventoinnin yhteydessä myös vanhan Halssilan sellaiseksi vuonna 1999. Tämän asemakaavan raja-
aus perustuu Anderssonin esitykseen.

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Kaavaluonnoksen on laatinut arkkitehtiylippiilas Sampo Sikiö. Selvitys- ja luonnosvaihe on ollut Sikiön diplomityö teknilliseen korkeakoulun arkkitehtiosastolle. Tämän jälkeen arkkitehti Sikiö on laatinut varsinaisen asemakaavaehdotuksen Jyväskylän kaupungin kaavoitusarkkitehtina.

2.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

2.2.1 Osalliset

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat

Halssilan asukasyhdistys

Viranomaiset:

Keski-Suomen ympäristökeskus / luonto- ja maankäyttöyksikkö

Tiehallinto / Keski-Suomen tiepiiri

Ratahallintokeskus / kiinteistöyksikkö

Yhdyskuntatoimi / tonttiosasto, katu- ja puisto-osasto, rakennusvalvontaosasto, ympäristöosasto, asuntotoimi

Jyväskylän Energia Oy / vesihuolto, kaukolämpö, JE-Siirto Oy

Keski-Suomen museo

Keski-Suomen pelastuslaitos

2.2.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 7/2004 (10.11.2004) ja kaavan sisäinen aloituskokous pidettiin 21.10.2004. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille syyskuussa 2005.

2.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyön aloittamisesta tiedotettiin Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 7/2004. Työn lähtökohdista pidettiin asukastilaisuus 3.11.2004 ja välitiedotustilaisuus asukasyhdistyksen kevätkokouksen yhteydessä 3.4.2005. Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 27.9.2005. Asemakaavan vireille tulosta ja luonnosvaiheen nähtävillä olosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa ja maanomistajille kirjeitse.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot K-S:n ympäristökeskukselta, Ratahallintokeskukselta, Tiehallinnon Keski-Suomen tiepiiriltä, tonttiosastolta, rakennusvalvonnalta, katu- ja puisto-osastolta, ympäristövirastolta, JE-vesi Oy:ltä, JE-siirto Oy:ltä ja Sonera Entrum Oy:ltä.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin määräaikaan mennessä 5 lausuntoa ja 16 mielipidettä. Asukkaiden ja osallisten mielipiteistä osa on saatu kirjeitse, osa sähköpostitse ja suuri osa suullisesti. Alueen asukkaat ovat käyneet kaavoitusarkkitehti Sampo Sikiön luona keskustelemassa omaa tonttiaan koskevista kysymyksistä.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen ympäristökeskus, Tiehallinto, Jyväskylän Energia Oy / vesiliike-

toiminta, Jyväskylän Energia Oy / siirto sekä katu- ja puisto-osasto. Jyväskylän Energia Oy / siirrolle ei ollut kaavaan huomautettavaa.

Mielipiteensä (suullisen tai kirjallisen) antoivat: Petri Ruuskanen, Pekka Ollila, Kirsti & Ilkka Jauhiainen, Ilona Sassi, Järvinen, Sinikka Korhonen, Päivi Malinen, Olli Tähtinen, Eero Paananen, Kari Länsisalmi, Onni Sikala, Eila Viinikainen, Pentti Närhi, Petri Ruuskanen, Alpo Arkko, Olli Nyysönen, Olli Nurminen, Pekka Ollila, Hannu Kiviranta, Pasi Hakanen ja Pelttonen.

2.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutosta käsiteltiin kaupunkisuunnittelutoimiston ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen välisessä viranomaisneuvottelussa 22.11.2004.

2.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

2.3.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tarkoitus on suojella vanhan Halssilan henkeä ja kokonaisuutta, joka syntyy katu- ja pihatiloista, pienimittakaavaisista rakennuksista ja arkkitehtuurista. Ennen 1950-lukua rakennetut rakennukset säilytetään, ellei niiden purkamiselle ole ehdotonta edellytystä, kuten terveydelle haitallinen kunto.

2.3.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Sijainti vilkasliikenteisten teiden ja rautatien välissä lisää suunnittelutehtävän vaativuutta. Kaupunkikuvallisesti paikka on merkittävä, sillä Vaajakoskentien katutila kaipaakin selkiyttämistä ja poikkikatut tilantunnun säilyttämistä.

2.3.3 Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteet

Keski-Suomen museo on ollut osaltaan vaikuttamassa kaavamuutoksen käynnistymiseen ja suosittelut alueen suojelemista miljöökokonaisuutena.

2.3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Alueen suurta rakennusoikeutta (tonttitehokkuus $e=0,3$) ei vähennetä, mutta se on mahdollista toteuttaa tonteille niin, ettei mittakaavallisesti liian suuria rakennuksia voida rakentaa.

2.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

2.4.1 Asemakaavaluonnos

Kaavan keskeinen periaate on rakennusalojen sijoittelu tonteille siten, että päärakennukset rakennetaan katujen varsille ja muut esim. asumista tukevat piharakennukset tontin reunoille. Näin katutila säilyy selkeästi rakennuksilla ja kasvillisuudella rajattuna ja samalla muodostuu suojaisia pihatiloja. Rakennusoikeus on jaettu eri rakennusaloille. Suojeltavat rakennukset on omilla rakennusaloillaan ja niille on osoitettu riittävästi rakennusoikeutta, jotta rakennuksen sisällä voidaan tarvitta-

essa tehdä muutoksia. Suojeltavat rakennukset on asemakaavassa merkitty suojelumerkinnällä (s).

2.4.2 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksessa rakennusalojen muotoa on tarkistettu ja yksinkertaistettu. Rakennusoikeuksia ei ole erikseen osoitettu eri rakennusaloille, mutta ne on useimmilla tonteilla jaettu tontti-kohtaisesti kahteen osaan, yleiseen ja pelkästään piharakennuksille varattuun rakennusoikeuteen.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaava noudattelee voimassa olevaa asemakaavaa. Vanhasta kaavasta poistetaan rakentamatta jääneitä kevyenliikenteen varauksia ja muutamia uusia tontteja on saatu muodostettua. Alueen käyttötarkoitus säilyy entisellään.

3.1.1 Mitoitus

Mitoitus perustuu pääasiassa olemassa olevan tilanteen toteamiseen. Rakennusoikeuden jaotellussa eri rakennusaloille on arvioitu nykyisten rakennuksien mittasuhteita ja laajentamismahdollisuuksia.

3.1.2 Palvelut

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole palveluja, eikä asemakaavan muutoksessa niitä synny.

3.1.3 Melun huomioiminen kaavaratkaisussa

Vaajakoskentie aiheuttaa lähitonteille meluhaittaa. Kaavaluonnos lähtee siitä oletuksesta, että Vaajakoskentien rauhoittamissuunnitelma toteutetaan lähivuosina. Sen myötä liikennemäärän ja ajonopeuksien oletetaan vähenevän merkittävästi. Suunnittelualueen eteläpuolella olevine moottoritien ja rata-alueen meluhaitat vähenevät erityisesti moottoritien meluntorjunnan parantuessa.

3.2 ALUEVARAUKSET LUONNOSVAIHEESSA

3.2.1 Korttelialueet

Alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on AO/s: erillispientalojen korttelialue, joilla ympäristö säilytetään. Merkinnällä AO-2 osoitettuihin kortteleihin saa rakentaa kaksi päärakennusta, AO-1 -kortteleihin vain yhden.

Vaajakoskentien varren nykyiset rivitalokortteleissa on AKR -merkintä, joka sallii nykyisen kaltaisen rakentamisen mutta edellyttää jatkossa yhtenäisten julkisivujen rytmittämistä pienimittakaavaiseksi. Ruusu-Risti -kirkon tontille on osoitettu YK-merkintä, ja vanha kirkkorakennus on osoitettu säilytettäväksi.

Lähtökohtana on ollut tonttien jakaminen pää- ja talousrakennusten rakennusaloihin. Kadun varteen jää noin 12 metrin syvyinen, koko tontin levyinen päärakennuksen rakennusala, ja piharakennusten rakennusala kiertää tontin reunoja noin 8 metrin levyisenä. Tontin keskelle jää osa-alue, jolle ei saa rakentaa. Nykyiset rakennukset on huomioitu rakennusaloja määritettäessä, joten joillakin tonteilla rakennusalat ovat erimuotoiset, ja kaikilla ei ole erillistä pää- ja talousrakennuksen alaa. Nykyisestä rakennusoikeudesta on yleensä noin neljännes osoitettu talousrakennuksille.

3.2.2 Muut alueet ja liikennejärjestelyt

Varsinaisia merkittäviä lähivirkistysalueita ei kaavassa ole. Nykyiset yleiset viheralueet ovat hyvin pieniä ja hankalasti käytettäviä. Alueen pohjoisreunaan rajautuva Aittovuori toimii yhteisenä lähivirkistysalueena.

Vaajakoskentien rauhoittamissuunnitelmassa tien molemmin puolin kulkevat puuriveillä ajoradasta rajatut kevyen liikenteen väylät. Edelliseen asemakaavaan merkityt uudet kevyen liikenteen väylät, Hirvenpolun ja Tavintien jatkeet, eivät ole toteutuneet. Niille varatut alueet liitetään ympäröiviin tontteihin ja kevyt liikenne ohjataan nykyisiä väyliä pitkin.

3.2.3 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kaavan tavoitteena on suojella alueen miljöötä. Tärkeintä on säilyttää ennen 1960-lukua rakennetut rakennukset. AO/s –kortteleiden tonteilla olevia s-merkinnällä varustettuja rakennuksia ei saa purkaa eikä niitä saa muuttaa niin, että niiden luonne kärsii. Purkuluvan saamiseen tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen poikkeaminen, jonka myöntää Keski-Suomen ympäristökeskus. Merkintä sallii rakennusten hallitun korjaamisen ja laajentamisen. Tarkoitus ei ole museoida aluetta, vaan mahdollistaa ja edesauttaa sen käyttämistä siten, että kulttuurihistoriallinen kokonaisuus säilyy.

3.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.3.1 Vaikutusten arvioinnin suorittamistapa

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arvioina kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä kokouksissa ja neuvotteluissa. Arviointi perustuu olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin sekä kaavoitusprosessin kuluessa laadittuihin lisäselvityksiin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa. Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkävyyttä.

3.3.2 Epävarmuustekijät

Kaavan suurin epävarmuustekijä liittyy suojelutavoitteen toteutumiseen. Vaikka asemakaava määrittelee rakennusten sijoittumisen ja ulkoarkkitehtuurin tarkasti, lopputulos saattaa poiketa suunnitellusta, jos valvonta ja ohjaus ovat riittämättömiä. Asemakaavamääräysten laatiminen kaikkiin tilanteisiin tarkoituksen mukaisiksi on vaikeaa. Tiukoilla asemakaavamääräyksillä saatetaan joskus jopa estää alueelle sopiva ja järkevä rakentaminen. Tätä pyritään kaavamääräyksissä välttämään, mutta silloin valvonnan rooli korostuu.

3.3.3 Vaikutukset

Kaavamuutos todennäköisesti lisää vanhan Halssilan houkuttelevuutta asuinalueena, koska sen vetovoimatekijänä on pidetty viihtyisää, vanhanaikaista miljöötä. Alueelle tulee vain muutamia uusia tontteja, joten asukaslukuun ei tule merkittäviä muutoksia. Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen eivät ole merkittäviä.

Vaajakoskentien muuttuminen puistokatumaiseksi alentaa ajonopeuksia ja todennäköisesti myös liikennemääriä.

Kaava parantaa alueen maisemakuvan säilymismahdollisuuksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Alue tosin jää suurmaisemassa lähes näkymättömiin. Vaajakoskentien muutos tekee katutilasta viihtyisämmän jalankulkijoille. Pienten poikkikatujen säilyminen rakenteeltaan entis-laisina luo sinne ainutlaatuisen tunnelman.

Alueen houkuttelevuuden kasvaessa rakennusten ja tonttien arvot nousevat. Tämä saattaa lisätä asukkaiden halukkuutta korjata ja säilyttää rakennuksia. Toisaalta taas kohonnut hintataso saattaa vaikeuttaa erityisesti korjaamishaluisten ja –kykyisten nuorten mahdollisuuksia ostaa alueelta vanhan talon.

Kaavalla ei ole vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

3.4 ALUEVARAUKSET EHDOTUSVAIHEESSA

Asemakaavan luonnosvaiheessa ei kaavakarttaa ollut merkittynä kortteli- eikä tonttinumeroita. Asemakaavakarttaa on tarkennettu kaavamääräysten ja rakennusalojen sekä tonttirajojen suhteen ennen ehdotusvaihetta.

AO-1/s –korttelit ja -tontit

Asemakaavamääräys AO-1/s (*Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä. Rakennuksen suurin sallittu pituus on 12 metriä ja runkosyvyys 8 metriä. Talousrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 6 metriä. Tontille saa rakentaa vain yhden erillisen päärakennuksen.*) on esitetty monille vanhan Halssilan kortteleihin ja tonteille. Määräys koskee korttelin 44 tontteja 5-7, 10-13 ja 23-24; korttelia 45 kokonaan; korttelin 46 tontteja 5-8, 11-15, 19-21 ja 25-28; korttelin 47 tontteja 4-7, 29-34; korttelia 133 kokonaan; korttelin 137 tonttia 2; korttelin 171 tontteja 2, 3, 8 ja 9; korttelin 172 tontteja 1-3, 10-11; korttelin 184 tontteja 9, 13, 15 ja 16 sekä korttelin 187 tonttia 5.

Määräyksellä suojellaan sekä rakennuksia että pihaympäristöä. Tontille saa rakentaa vain yhden päärakennuksen, jota saa laajentaa rakennusoikeuden, yleismääräysten ja rakennustapaohjeistuksen antamissa rajoissa. Määräystä käytetään niillä vanhan Halssilan tonteilla, joilla vanhat rakennukset ovat säilyneet ja joiden pinta-ala on pieni. Nämä tontit ovat vanhan Halssilan ydinaluetta.

Kaikissa edellä mainituissa kortteleissa on kerrosluku $\frac{1}{2}$ RII(2/3). Kerrosluku on sovelias vanhan Halssilan mäkiseen maastoon mahdollistaen rakentamisen pääkerroksen alapuolelle. Myös pääkerroksen yläpuolelle saa rakentaa kaavamääräyksissä tarkennetulla tavalla vanhan Halssilan taipa.

AO-2/s –korttelit ja -tontit

Asemakaavamääräys AO-2/s (*Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä. Rakennuksen suurin sallittu pituus on 12 metriä ja runkosyvyys 8 metriä. Talousrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 6 metriä. Tontille saa rakentaa kaksi erillistä päärakennusta.*) on esitetty useisiin vanhan Halssilan kortteleihin ja tonteille. Määräys koskee korttelin 44 tontteja 4 ja 25; korttelin 47 tontteja 11, 26, 27 ja 36; korttelin 137 tontteja 3 ja 4; korttelin 171 tontteja 5 ja 7; korttelin 184 tontteja 7 ja 10 sekä korttelin 187 tontteja 3, 6, 7, 10 ja 11.

Asemakaavamääräyksellä suojellaan sekä rakennuksia että pihaympäristöä. Tontille saa rakentaa kaksi päärakennusta, joita saa laajentaa rakennusoikeuden, yleismääräysten ja rakennustapaohjeistuksen antamissa rajoissa. Määräystä käytetään niillä vanhan Halssilan tonteilla, joilla on jo tapahtunut merkittäviä muutoksia rakennuskannassa ja joiden pinta-ala on verraten suuri. Nämä tontit ovat myös vanhan Halssilan ydinaluetta.

Kaikissa edellä mainituissa kortteleissa on kerrosluku $\frac{1}{2}rII(2/3)$. Kerrosluku on sovelias vanhan Halssilan mäkiseen maastoon mahdollistaen rakentamisen pääkerroksen alapuolelle. Myös pääkerroksen yläpuolelle saa rakentaa kaavamääräyksissä tarkennetulla tavalla, kuten Halssilassa ennen vanhaan on ollut tapana.

AO-1 –korttelit ja -tontit

Asemakaavamääräys AO-1 (*Erillispientalojen korttelialue. Rakennuksen suurin sallittu pituus on 12 metriä ja runkosyvyys 8 metriä. Talousrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 6 metriä. Tontille saa rakentaa vain yhden erillisen päärakennuksen.*) on esitetty muutamiin vanhan Halssilan kortteleihin ja tonteille. Määräys koskee korttelia 182 sekä korttelin 184 tontteja 13 ja 15.

Asemakaavamääräyksellä suojellaan miljöötä. Tontille saa rakentaa yhden päärakennuksen ja joita saa laajentaa rakennusoikeuden, yleismääräysten ja rakennustapaohjeistuksen antamissa rajoissa. Määräystä käytetään niillä vanhan Halssilan tonteilla, jotka ovat rakentamattomia, eivätkä ole ydinalueella. Tonteilla olevat rakennukset voivat jo poiketa selvästi alueen muusta rakennuskannasta ja siksi niillä ei ole suojelutarvetta. Rakennuksien koosta annetaan määräyksiä, jotta ne sopisivat paremmin vanhaan miljööseen.

Kaikissa edellä mainituissa kortteleissa on kerrosluku $\frac{1}{2}rII(2/3)$. Kerrosluku on sovelias vanhan Halssilan mäkiseen maastoon mahdollistaen rakentamisen pääkerroksen alapuolelle. Myös pääkerroksen yläpuolelle saa rakentaa kaavamääräyksissä tarkennetulla tavalla.

AO-2 –korttelit ja -tontit

Asemakaavamääräys AO-2 (*Erillispientalojen korttelialue. Rakennuksen suurin sallittu pituus on 12 metriä ja runkosyvyys 8 metriä. Talousrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 6 metriä. Tontille saa rakentaa kaksi erillistä päärakennusta.*) on esitetty samoin joihinkin vanhan Halssilan kortteleihin ja tonteille. Määräys koskee korttelin 137 tontteja 3 ja 4; korttelin 184 tontteja 7 ja 10 sekä korttelin 187 tontteja 8 ja 9.

Asemakaavamääräyksellä suojellaan lähinnä miljöötä. Tontille saa rakentaa kaksi päärakennusta ja joita saa laajentaa rakennusoikeuden, yleismääräysten ja rakennustapaohjeistuksen antamissa rajoissa. Määräystä käytetään niillä vanhan Halssilan tonteilla, jotka ovat rakentamattomia, eivätkä ole ydinalueella. Tonteilla olevat rakennukset voivat olla selvästi alueen muusta rakennuskannasta poikkeavia ja siksi niillä ei ole suojelutarvetta. Kuitenkin uusien rakennuksien koosta annetaan määräyksiä, jotta ne sopisivat vanhaan miljööseen.

Kaikissa edellä mainituissa kortteleissa on kerrosluku $\frac{1}{2}$ RII(2/3). Kerrosluku sopii vanhan Halssilan mäkiseen maastoon mahdollistaen rakentamisen pääkerroksen alapuolelle. Pääkerroksen yläpuolelle saa rakentaa kaavamääräysten mukaisesti.

AP-korttelit ja -tontit

Asemakaavamääräys AP (*Asuinpientalojen ja rivitalojen korttelialue. Mikäli rakennuksen pituus on yli 12 metriä, saa yhtäjaksoinen julkisivu tai kattopinta kuitenkin olla korkeintaan 12 metriä.*) on esitetty vanhan Halssilan kortteleihin ja tonteille, joilla on rivitaloja. Nämä korttelit on rakennettu 1980-luvulla Vaajakoskentien varteen. Rakennukset eivät sovi kovin hyvin vanhaan Halssilaan, mutta jatkossa mahdollisesti tehtävä rakentaminen on huomioitu kaavamääräyksessä. Määräys koskee korttelin 172 tontteja 8 ja 9; korttelin 46 tontteja 24 ja 29; korttelia 140 sekä korttelin 184 tonttia 14.

Asemakaavamääräyksellä parannetaan miljööttä. Rakennuksia saa laajentaa ja korjata rakennusoikeuden, yleismääräysten ja rakennustapaohjeistuksen antamissa rajoissa. Tonteilla olevat rakennukset eivät ole suojelun arvoisia tänä päivänä. Uusien rakennuksien koosta annetaan määräyksiä, jotta uudet rakennukset sopisivat vanhaan miljööseen.

Tonteilla käytetty kerrosluku on II, joka on sama kuin olemassa olevilla rakennuksilla.

AKR-kortteli 141

Asemakaavamääräys AKR (*Asuinkeuhkotalojen ja rivitalojen korttelialue. Mikäli rakennuksen pituus on yli 12 metriä, saa yhtäjaksoinen julkisivu tai kattopinta kuitenkin olla korkeintaan 12 metriä.*) on esitetty vanhan Halssilan kortteleihin ja tonteille, joille on rakennettu jo asuinkeuhkotaloja. Nämä korttelit sijoittuvat Vaajakoskentien varteen ja ne on rakennettu 1980-luvulla. Rakennukset eivät sovi vanhaan Halssilaan, mutta jatkossa mahdollisesti tehtävä rakentaminen on huomioitu kaavamääräyksessä. Määräys koskee korttelin 141 tontteja 1 ja 2.

Asemakaavamääräyksellä parannetaan miljööttä. Rakennuksia saa laajentaa ja korjata rakennusoikeuden, yleismääräysten ja rakennustapaohjeistuksen antamissa rajoissa. Tonteilla olevat rakennukset ovat selvästi alueen muusta rakennuskannasta poikkeavia ja siksi suojelutarvetta ei ole. Uusien rakennuksien koosta annetaan määräyksiä, jotta uudet rakennukset sopisivat vanhaan miljööseen.

Tonteilla käytetty kerrosluku on II, joka on sama kuin niille rakennetuilla rakennuksilla.

YK-korttelialue 141

Asemakaavamääräys YK (*Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Mikäli rakennuksen pituus on yli 12 metriä, saa yhtäjaksoinen julkisivu tai kattopinta kuitenkin olla korkeintaan 12 metriä. Tontille saa rakentaa kaksi asuinrakennusta.*) on esitetty vanhan Halssilan korttelin 141 tontille 3. Tontilla on miljööseen sopiva kirkkorakennus ja asuinrakennus.

Asemakaavamääräyksellä parannetaan ja säilytetään miljööttä. Rakennuksia saa laajentaa ja korjata rakennusoikeuden, yleismääräysten ja rakennustapaohjeistuksen antamissa rajoissa. Uusien rakennuksien koosta annetaan määräyksiä, jotta uudet rakennukset sopisivat vanhaan.

Tontilla käytetty kerrosluku on I.

Virkistysalue VL

Suunnittelualueella on neljä pienehköä virkistysaluetta. Näistä merkittävin on Aittokalliontien itäpuolelle jäävä pitkänomainen metsikkö. Alue on lähistön asukkaiden ja Halssilan koulun oppilaiden suosima lähimetsä.

Suunnittelualueen pohjoisosaan Nakertajantien varteen on jätetty puistosuikale miljöön säilyttämisen takia. Erityistä virkistysarvoa ei alueella ole.

3.5 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ

Asemakaavan yleismääräyksissä on tarkkaan määritelty alueen uudisrakentamista ja rakennusten laajentamista koskevat ehdot. Yleismääräyksissä on määritelty, kuinka rakennetaan julkisivut ja katot ja kuinka rakennukset sijoitetaan tonteille. Lisäksi annetaan määräykset aidoista ja istutuksista sekä autopaikoista. Lisäksi rakentamista ohjaavat asiakirjat mainitaan.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alueelle määrätty rakennuskielto päättyy viimeistään silloin kun kaava saa lainvoiman. Tonttiosasto vastaa alueen uusien tonttien myynnistä tai vuokraamisesta.

Korjaus- ja uudisrakennushankkeita ohjataan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluosaston, rakennusvalvontaosaston ja katu- ja puisto-osaston kanssa. Alueella on ollut kaavatyön aikana käynnissä rakennushankkeita, joita on ohjattu suojelukaavan hengessä.

4.2 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

4.2.1 Rakennustapaohje

Korjaus-, laajennus- ja uudisrakentamista varten on laadittu rakennustapaohje, jossa kerrotaan alueelle soveltuvista ratkaisuista, kuten rakennusten koosta, materiaaleista, yksityiskohdista ja sijoittelusta tontille. Rakennustapaohje on tämän asemakaavaselostuksen liiteasiakirja.

4.2.2 Halssilan suojelukaava-alueen lähiympäristösuunnitelma

Alueelle on laadittu WSP LT-Konsultit Oy:n ja katu- ja puisto-osaston yhteistyönä lähiympäristösuunnitelma. Suunnitelmassa alue luokitellaan osiin, joille annetaan eritasoisia ohjeita. Suunnitelmaan liittyy myös viherrakennustapaohjeisto, jossa rakennustapaohjeen tavoin neuvotaan mm. tonteille sopivista kasveista ja niiden sijoittelusta. Lähiympäristösuunnitelma on tämän asemakaavaselostuksen liiteasiakirja.

4.2.3 Vaajakoskentien rauhoittamissuunnitelma

Katusuunnitelmaa ryhdytään tekemään Ramboll Oy:n yleissuunnitelman pohjalta. Katusuunnitelma on tämän asemakaavaselostuksen liiteasiakirja.

4.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan toteutumista valvovat Jyväskylän kaupungin kaupunkisuunnitteluosasto, rakennusvalvontaosasto ja katu - ja puisto-osasto. Yhteistyö ja tiedonkulku eri viranomaisten välillä on tärkeää suojelutavoitteiden toteutumisen kannalta.

LÄHDEMATERIAALI

- Keski-Suomen museon inventointitiedot sekä valokuva-arkisto
- Osallisten ja viranomaisten lausunnot
- Paikan hengen säilyttävä suunnittelu: Jyväskylän Halssilan alueen suojelukaava. Sampo Sikiön diplomityö. TKK 2005
- Nakertaen XVI kaupunginosa: Tuohimutkan-Kivistön-Halssilan paikallishistoria. Janne Haikari 2001.

LIITTEET

- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavaehdotus, pienennös
- Asemakaavan havainnekuva
- Rakennustapaohje
- Lähiympäristösuunnitelma
- Ote Vaajakosken moottoritien meluselvityksestä / melutasojen ennustetilanne 2030
- Kooste luonnosvaiheen palautteesta
- Asemakaavan seurantalomake