



APILAKAARI

Kaavatunnus 19:104
Asemakaavaselostus
luonnosvaihe

6.5.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	KAAVAN LAATIJA	4
2	Tavoitteet.....	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet.....	5
3	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	9
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4.1	Aloitusvaihe	15
4.2	Luonnosvaihe	15
4.3	Ehdotusvaihe	17
4.4	Hyväksymisvaihe	17
5	Asemakaavan kuvaus.....	18
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	18
5.2	Aluevaraukset.....	19
5.3	Liikenne	21
5.4	Kaavaratkaisun perustelut	22
5.5	Vaikutusten arviointi	22
6	Asemakaavan toteutus.....	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.3	Toteutuksen seuranta.....	24
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	25

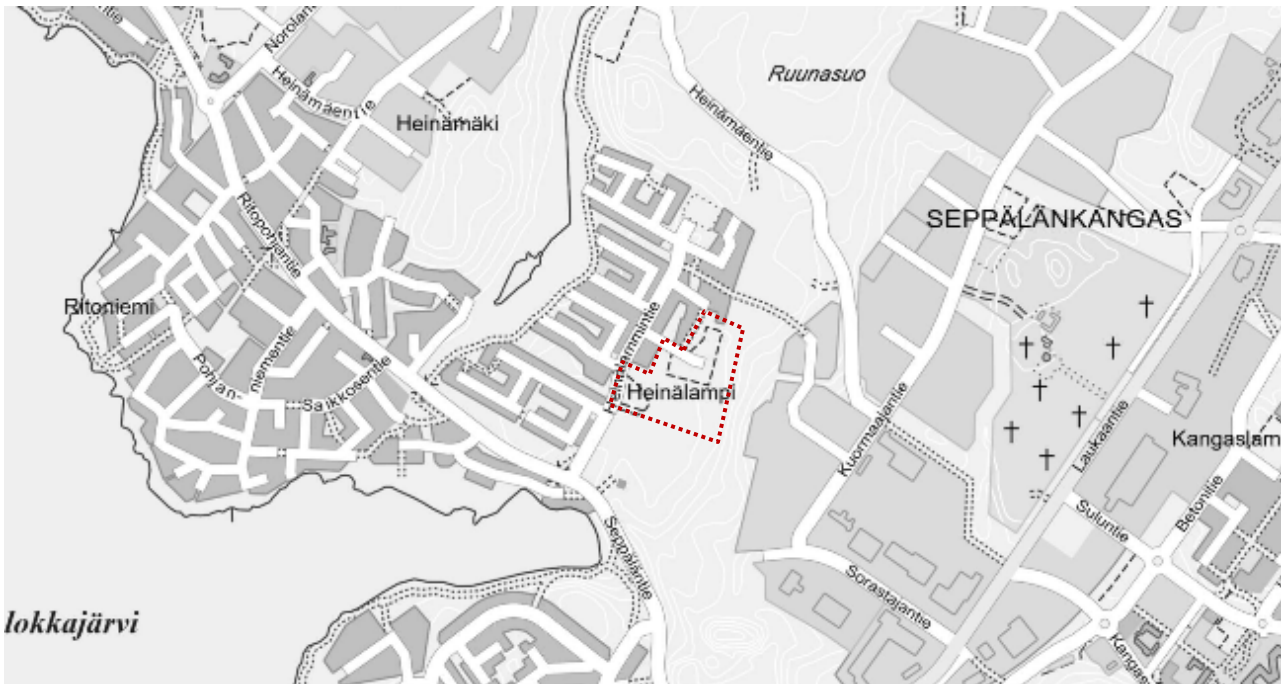
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 3.2.1. *Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.* Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella katkoviivalla.

Asemakaavan muutos koskee 19. kaupunginosan kortteleita 112 ja 113 sekä katu-, erityis-, ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 19. kaupunginosan korttelin 112 tontit 12-15, korttelin 113 tontti 2 sekä katu-, erityis- ja virkistysaluetta.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Asemakaavan muutoksella Heinälammelle muodostuu rivitalopainotteinen kortteli, joka täydentää aikaisemmin asemakaavoitettua Heinälampi III-aluetta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa pienimuotoisempi rakentaminen Apilakaaren toteutumattomaksi jääneessä kerrostalokorttelissa. Lisäksi asemakaavan muutos mahdollistaa asuinrakentamisen toteutumattomalla yleisen rakentamisen korttelialueella, joka sijaitsee Heinälammintien varressa. Molemmilla korttelialueilla käyttötarkoitus on asuminen. Asuinrakentamista muodostuu yhteensä noin 5 320 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeuden kokonaismäärä vähenee kaavamutoksella noin 6 960 kerrosalaneliometriä. Asuinrakentaminen on pienimittakaavaista, mikä sopii ympäröivään rakennuskantaan.

Apilakaari on osa Heinälampi III-aluetta, joka on asemakaavoitettu vuonna 2012 kumppanuuskaavana YIT Rakennus Oy:n kanssa. YIT Rakennus Oy on toteuttanut kaava-alueen lähiympäristön kunnallistekniikkaa, mutta vain osa Heinälampi III-alueesta on toteutunut. Jyväskylän kaupunki myy tai vuokraa yhden kortteliin 112 muodostuvista tonteista YIT:lle.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla 9.12.2025.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitettiin nähtäville kaavoituksen verkkosivuille vireilletulon yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 19.5.2026.
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.2026 välisen ajan.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille xx.xx.2026 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.2026.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.2026.

1.4 KAAVAN LAATIJA

Jyväskylän kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut

Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Valmistelijat:

Mauri Hähkiöniemi

projektipäällikkö

014 569 5034

etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

Veera Hurttia

kaavoitusarkkitehti

31.1.2026 asti

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Kohde on Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelmassa 2026–2028. YIT Rakennus Oy on toteuttanut kaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikkaa osana Heinälampi III -kumppanuuskaavoitushanketta. Kaava-alue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asuinkerrostalorakentamisen ja yleisen rakentamisen osalta.

2.2 TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset turvalliselle, terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Tavoitteena on mahdollistaa korkealaatuinen rivitalopainotteinen rakentaminen Heinälammella hyvien virkistysalueyhteyksien vieressä.

Apilakaaren korttelin toteutuminen täydentää alueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa pienimuotoisemman rakentamisen. Toteutuessaan Apilakaaren kortteli täydentää aikaisemmin asemakaavoitetun Heinälampi III-alueen. Asemakaavan muutos luo edellytykset alueen toteutumiselle vallitsevassa markkinatilanteessa, sillä rivitaloasunnoille on kerrostaloja enemmän kysyntää.

Lisäksi asemakaavan tavoitteena on tutkia asuinrakentamisen mahdollisuuksia kaava-alueen yleisen rakentamisen korttelialueella, jonka tämänhetkinen käyttötarkoitus ei vastaa kaupungin nykyisiä strategisia tavoitteita.

Asemakaavalla muodostuu kaksi asumisen korttelialuetta, jotka sopeutuvat ympäristöönsä ja eheyttävät yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajantasaistaa voimassa olevat asemakaavat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Heinälammella, Seppälänkankaan kaupunginosassa noin neljän kilometrin päässä Jyväskylän kaupungin keskustasta. Heinälampi on melko tiiviisti rakennettua pien- ja rivitalovaltaista asuinalueetta, joissa korttelialueiden väliin jää kapeita virkistysalueita. Kaava-alueen itäpuolella on lähivirkistysaluetta. Virkistysalueen itäpuolella sijaitsee Seppälänkankaan teollisuusalue. Kaava-alue on vanhaa peltoa, joka on osin metsäistä. Kaava-alueelta on kaadettu puustoa arviolta vuonna 2012. Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,8 hehtaaria.

Heinälammintien länsipuolella on 1970–1980-luvuilla rakennettua pien- ja rivitalovaltaista asuinalueetta. Heinälammen eteläosassa Heinälampi I:n alue on arvotettu säilyttämisen arvoiseksi pientaloalueeksi. Pohjoisosassa on 2000-luvulla valmistunut kerrostalojen kokonaisuus. Heinälammintien itäpuolen rivitalot on rakennettu pääosin 2000–2010-luvuilla. Uusimmat rakennukset ovat valmistuneet Apilakaaren varteen 2020-luvun alussa.



Ilmakuva kaakosta. Kaava-alue on rajattu kuvaan viitteellisesti valkoisella katkoviivalla.

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Heinälammin tien länsipuolen rakennuskanta on pien- ja rivitalovaltaista sekä yhtenäistä. Heinälampi I - alueen rakennuskannan julkisivut ovat tiili- tai puuverhoiltuja. Julkisivujen väreinä vaihtelevat punainen ja ruskea. Heinälammien länsipuolen muu rakennuskanta on puu- ja tiiliverhoiltua mutta väriykseltään vaihtelevampaa. Julkisivuväreinä on käytetty pääosin ruskeaa, vihreää, valkoista ja keltaista.

Heinälammin pohjoisosan kerrostalojen julkisivut ovat pääosin punaista tiiltä, ja kerrostalojen keskittymä muodostaa muusta alueesta poikkeavan kokonaisuuden. Heinälammintien itäpuolen rivitalot ovat puuverhoiltuja. Julkisivuväriyksessä vaihtelevat vaaleat sävyt (valkoinen, keltainen) ja tummat sävyt (ruskea, punainen). Rakennukset ovat toteutuneet asemakaavan mukaisesti yksi- ja kaksikerroksisina.



Apilakaaren varren rivitalot on rakennettu 2010–2020-luvuilla.

Asuminen ja palvelut

Heinälammin alueella on lapsia (0–17 vuotta) noin 200, 18–64-vuotiaita noin 700 ja yli 65-vuotiaita 250. Koko Heinälammien asukasmäärä on noin 1150. Lähin kauppa sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Lohikoskella. Laajemmat palvelut sijaitsevat reilun kahden kilometrin päässä Palokan keskustassa sekä Seppälän palvelukeskityksessä. Kaava-alueen itäpuolella on lähivirkistysaluetta, joka rajaa Seppälänkankaan teollisuusaluetta.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Kaava-alue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä. Lähin bussipysäkki on Heinälammintien, ja vilkkaampi joukkoliikenne kulkee Seppäläntien/Ritopohjantien varrella. Kaava-alue sijaitsee rauhallisella alueella eikä alueelle kantaudu liikenteen melua. Heinälammintien on vähäistä auto- ja joukkoliikennettä, sekä kävely- ja pyöräkäytävät. Kaava-alueella sijaitseva Apilakaaren katualue on jo rakennettu. Katualueen lisäksi kaava-alueella on rakennettua johtoverkostoa sekä puistomuuntamo. Heinälammien alueen keskitetty hyötykeräyspiste sijaitsee Heinälammintien ja Kaislikkotien risteyksessä.

Virkistys

Kaava-alue sijaitsee päävirkistysreittien läheisyydessä. Pyöräilyn pääreitti kulkee Seppäläntien varrella. Maastopyöräilyreitille pääsee Heinälammintien pohjoispäädyn vierestä. Lähin leikkipuisto sijaitsee Ulpukantiellä. Metsäinen ympäristö suojaa auringolta.

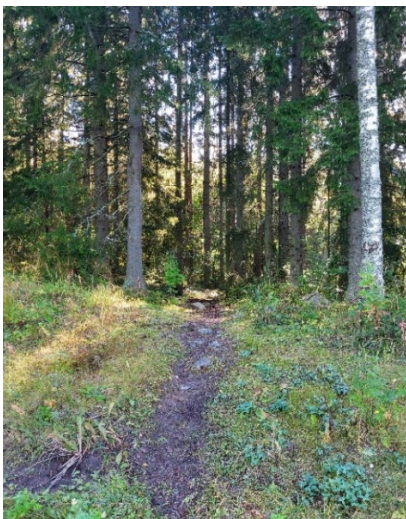
3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemakuva

Kaava-alue on suurelta osin rakentamatonta ja metsittynyttä/pusikoitunutta entistä peltoaluetta sekä metsäistä virkistysaluetta. Kaavoitetuilta korttelialueita puusto on kaadettu rakentamista valmistelevana toimenpiteenä noin kymmenen vuotta sitten. Maisemakuvassa suunnittelualueelle ei ole korostunutta asemaa. Alavahko ja tasainen alue, jonka lähiympäristö on suurelta osin rakennettu asuinalueeksi, ei erotu kaukomaisemassa. Lähimaisemassa suunnittelualueen rooli on korostuneempi, mutta silti vähäinen olemassa olevan rakennuskannan vuoksi.

Luonnonolot ja monimuotoisuus

Kaava-alueen maaperä on turvetta, liejuista savea, laihaa savea, savista silttiä, silttistä hiekkaa, silttistä moreenia ja hiekkamoreenia. Maasto nousee loivasti koilliseen päin. Kaava-alueen lähiympäristössä on puustoista peltoa ja kuusivaltaista metsää. Kaava-alueella on avo-ojia. Kaava-alueella on tehty havaintoja jättipalsamista ja espanjansiruetanasta, jotka ovat luokiteltu haitallisiksi vieraslajeiksi.



Vasemmalla kuva Hilpipolun ja Heinälammintien risteyksestä. Oikealla kuva Apilakaaren korttelialueelta 112.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueen lähivirkistysalueilla on kaksi kaavamerkinnällä suojeltua metsäaluetta (s-1), jotka kuuluvat liito-oravan elinympäristön ydinalueisiin. Nämä alueet perustuvat vuoden 2006 Heinälammien liito-oravaselvitykseen. Viimeisin liito-oravaselvitys on tehty keuhällä 2025, jota käsitellään osiossa 3.2.1 *Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset*. Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole havaittu muita uhanalaisia lajeja.

Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Seppälänkankaan pohjavesialueen luokitus on poistunut silloisen Keski-Suomen ELY-keskuksen ilmoituksella vuonna 2014. Aluetta koskevat edelleen lakiin perustuvat pohjaveden suojelua ja pilaamista koskevat säädökset.

3.1.4 MAANOMISTUS

Kaava-alue on kokonaan Jyväskylän kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Maakuntakaava

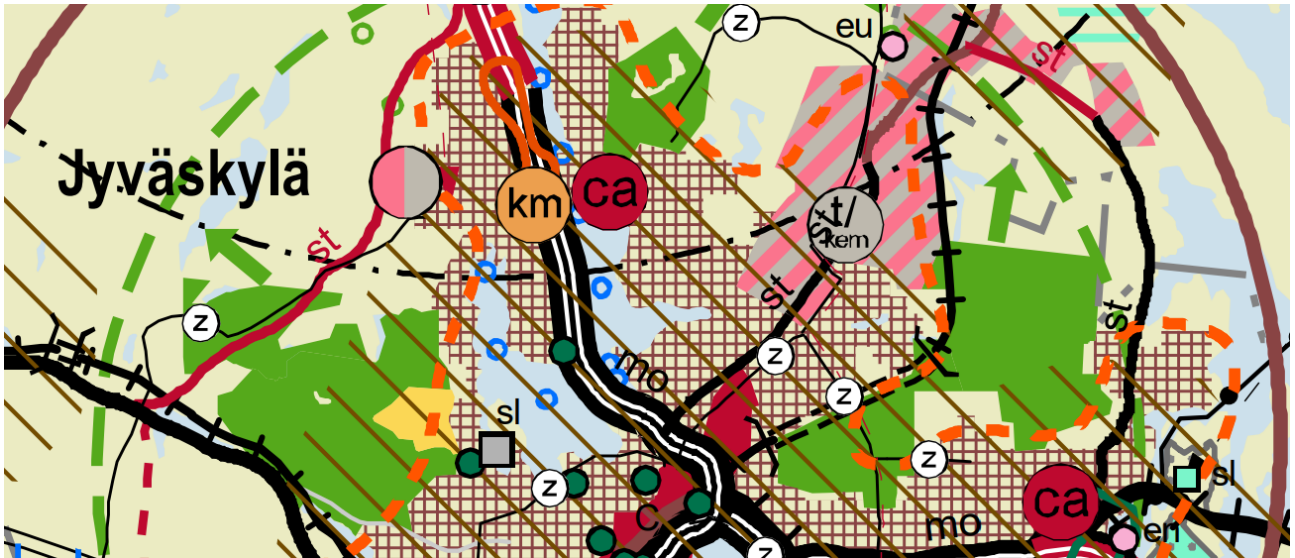
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa kaava-alue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueita.

Seudullisesti merkittävä tiivistettävä taajama merkinnällä osoitetaan kehitettävä ja palvelut säilyttävä taajama. Suunnittelumääräyksessä todetaan:

”Taajamaa ylläpidetään ja kehitetään seudullisesti kattavien palvelujen keskuksena. Kehittämisessä hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta kiinnittäen huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelun kohteet.”

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. Suunnittelumääräyksessä todetaan:

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



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta

Yleiskaava

Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.11.2014 oikeusvaikutteisena (tullut voimaan 25.11.2016), kaava-alue on osittain kestävän liikkumisen taajamaa ja osittain viheraluetta. Kaava-alueen eteläosa on toissijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä, jolla ympäristöön sopiva uudisalueraikentaminen on suotavaa.

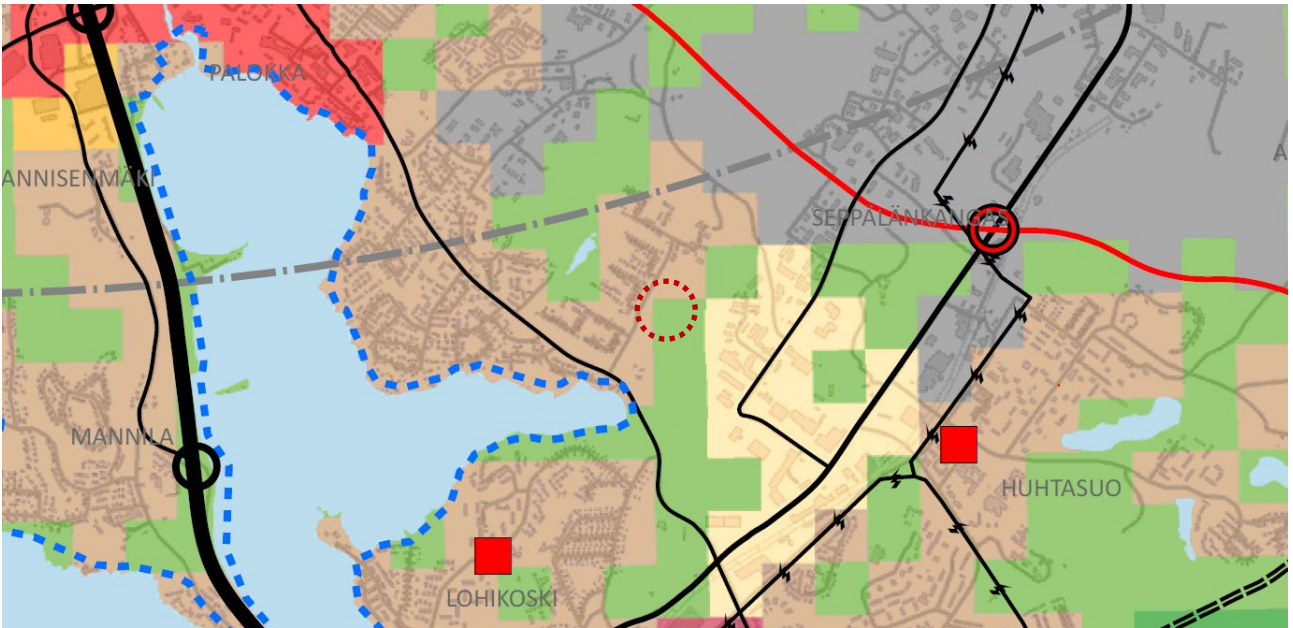
Kestävän liikkumisen taajaman merkintäkuvauksessa todetaan:

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

Viheralueen merkintäkuvauksessa todetaan:

”Ulkoilua ja virkistystä varten varattu alue, jolle voi sijoittua virkistysreitit ja liikuntapaikkoja. Alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §). Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Rakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset viheryhteydet. Myös maanläjitystoiminta on mahdollista, mikäli tämä perustuu asianmukaiseen hyväksytyyn suunnitelmaan ja toimet eivät aiheuta pysyvää haittaa alueen virkistyskäytölle tai ympäristön erityisarvoille.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelle sijoittuvien palvelujen saavutettavuus sekä viherverkon ja virkistysreittien jatkuvuus alueelta toiselle.”



Ote Jyväskylän yleiskaavasta (kartta 1/7). Kaava-alueen viitteellinen rajausta punaisella katkoviivalla.

Yleiskaavan "täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen" -kartassa (6/7) suunnittelualue on osittain toissijaisen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeellä.

Merkintäkuvauksessa todetaan:

"Toissijainen rakentamisen kohdentamisvyöhyke, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisaluerakentaminen on suotavaa. Toiminnot tukeutuvat joukkoliikenteeseen, pyöräilyreitteihin ja mahdollisuuksien mukaan kävelyyn."



Ote Jyväskylän yleiskaavasta (kartta 6/7). Kaava-alueen viitteellinen rajausta punaisella katkoviivalla.

Voimassa olevat asemakaavat

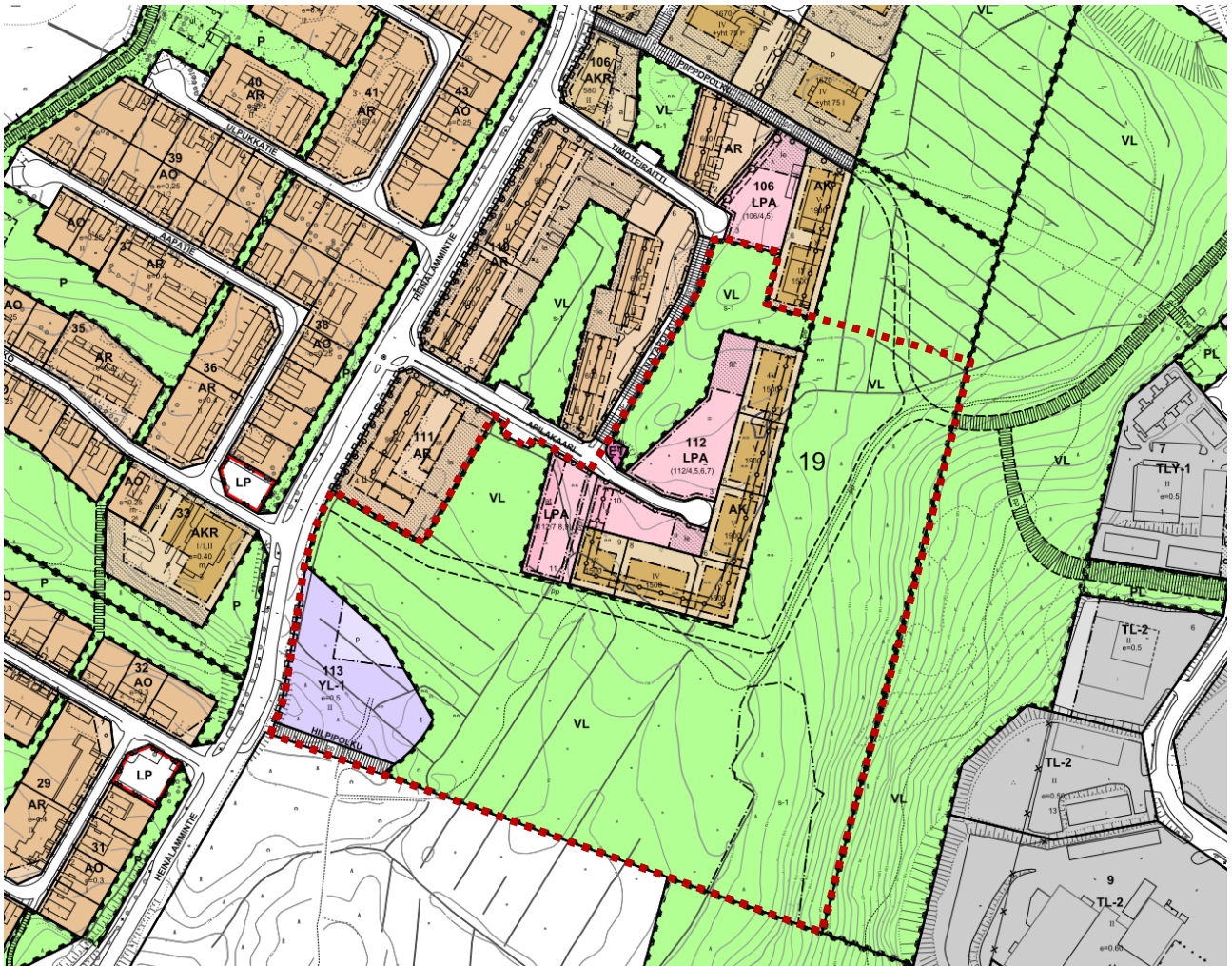
Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Asemakaava 19:042 on hyväksytty 23.12.1991 ja asemakaava 19:082 on hyväksytty 23.1.2012.

Asemakaava 19:042

Asemakaavassa suunnittelualue on asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta (AK), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), erityisaluetta (ET), virkistysaluetta (VL) sekä katualuetta (Apilakaari). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 9800 kerrosalaneliömetriä, joka jakautuu kuudelle tontille. Kerrosluvut vaihtelevat neljästä viiteen (IV–V), ja rakennukset muodostavat voimakkaan muurimaisen toisiinsa kytketyn elementin korttelin itä- ja eteläreunoille. Pysäköinti on osoitettu keskitettynä ratkaisuna LPA-alueelle, kuten myös leikki- ja oleskelualueet. Apilakaari niminen katu jatkuu pistona korttelialueen sisälle kiinteistömuodostuksellisista syistä. Asemakaavasta on toteutunut vain Apilakaari niminen katu.

Asemakaava 19:082

Asemakaavassa suunnittelualue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-1) sekä katualuetta (Hilpipolku). Tontin tehokkuusluku on asemakaavassa $e=0.5$, jolloin rakennusoikeutta on noin 2 500 kerrosalaneliömetriä. Kerrosluvuksi on osoitettu kaksi (II). Hilpipolku niminen katu on varattu jalankululle ja polkupyöräilylle. Asemakaava ei ole toteutunut.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen rajaus punaisella katkoviivalla.

Lähiympäristön kaavatilanne

Kaava-alue on osa vuonna 2012 asemakaavoitettua Heinälampi III -aluetta. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta. Rivitalojen kerroslukuna on I ja II. Asuinkerrostalot ovat neljä- ja viisikerroksisia (IV ja V). Rivi- ja asuinkerrostalot ovat toteutuneet vuosien 2018–2025 aikana.

Heinälammitien länsipuolella on voimassa 1978 vahvistunut asemakaava, jossa alue on rivi- ja pientalovaltaista asuinaluetta (AO, AR). Kaavassa kerroslukuna on I ja II. AO-tonttien tehokkuuslukuna on pääosin $e=0.25$. AR-tonttien tehokkuuslukuna on pääosin $e=0.4$. Länsipuolen alueen kaavarakenteessa yksittäisen poikkeuksen tekee Heinälammintien ja Hetteikön risteykseen 1999 kaavoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR), jossa kerroslukuna on 1/1 II.

Heinälammitien länsipuolen ensimmäinen vahvistettu asemakaava on vuodelta 1977, jolloin Heinälampi I -alue rakennettiin rivi- ja pientaloalueeksi. AO-tonttien kerroslukuna on I ½ ja tehokkuuslukuna $e=0.3$. Rivitalojen kerroslukuna on II ja tehokkuuslukuna $e=0.4$. Heinälampi I -alue on arvotettu säilyttämisen arvoiseksi pientaloalueeksi.

Kaava-alueen pohjoispuolella on voimassa 2002 hyväksytty asemakaava, jossa alue on rivi- ja kerrostalovaltaista asuinaluetta (AK, AKR). Kaavassa kerroslukuina ovat II ja IV.

Kaava-alueen eteläpuolella on asemakaavoittamatonta aluetta, jonka pinta-ala on noin 7,1 hehtaaria.

Lähiympäristön asemakaavat ovat toteutuneet eikä alueella ole toteutumattomia kaavavarantoja.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:

- **Aaltojen lailla** rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- **Viihtyisäksi koko kylän voimin** pääsemme luontopohjaisiin ratkaisuihin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- **Oppien, tehden, unelmoiden** luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautensa mukaisesti päästötön, jätteetön ja ylikulutukseton kestävä hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmana. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

Muut aluetta koskevat päätökset

- Asemakaavojen pysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta hyväksynyt 10/2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta hyväksynyt 10/2021)

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

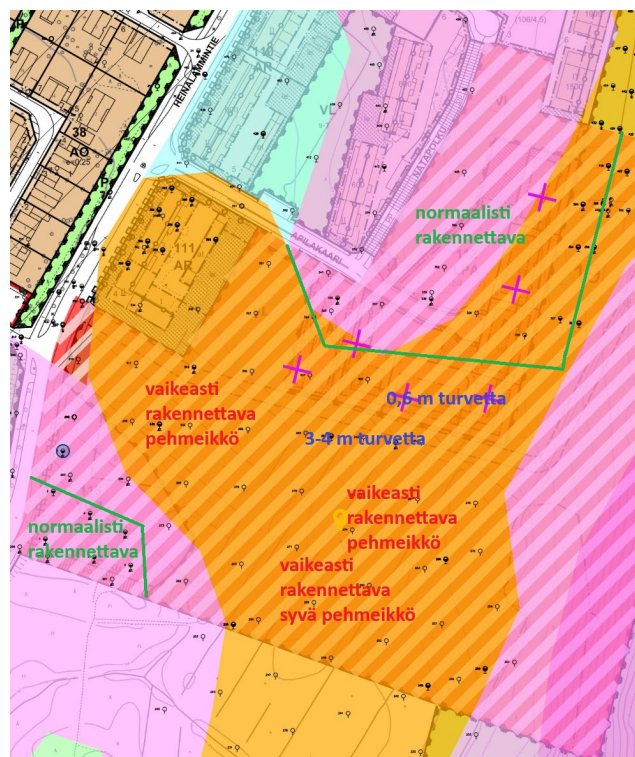
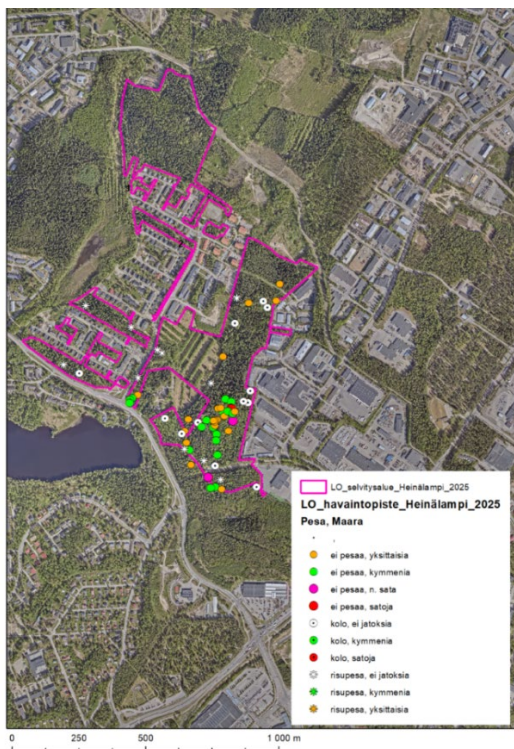
Liito-oravaselvitys 2025 (Jyväskylän kaupunki / Ympäristönsuojelu)

Heinälammella on tehty useita liito-oravaselvityksiä, joista viimeisin on tehty keväällä 2025. Aiemmat selvitykset ovat vuosilta 2006, 2011 ja 2019. Keväällä 2025 laaditussa selvityksessä on määritetty neljä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa Heinälammella. Lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Liito-oravahavaintoja ei ole tehty kaava-alueen sisäpuolella.

Rakennettavuusarvio - Apilakaari 2025 (Jyväskylän kaupunki / Kadut ja puistot)

Kaava-alueella on tehty pohjatutkimuksia lokakuussa 2025, joiden perusteella on arvioitu kaava-alueen maaperän rakennettavuutta. Kaava-alueen maaperä jakautuu rakennettavuudeltaan normaalisti rakennettavaksi alueeksi ja vaikeasti rakennettavaksi pehmeiköksi. Pohjatutkimusten perusteella rakennettavat korttelialueet sijaitsevat pääosin normaalisti rakennettavalla alueella.

Normaalisti rakennettavalla alueella rakennus, rakenteet ja liikennealueet voidaan perustaa maanvaraisesti perusmaan varaan. Rakennuksien, rakenteiden ja liikennealueiden perustaminen pehmeikölle edellyttää massanvaihtoa, pohjanvahvistusta ja paalutusta. Turve ja muut eloperäiset maalajit on poistettava rakennuspohjilta.



Vasemmalla liito-oravaselvitysalue sekä keväällä 2024 tehdyt havainnot. Oikealla kartta, joka kuvaa maaperän rakennettavuutta kaava-alueella.

SÄILYKE - Raportti 2025 (Jyväskylän kaupunki / Kaupunkisuunnittelu)

Jyväskylässä on tehty säilyttämisen arvoisten pientaloalueiden päivitysinventointi osana Jyväskylän yleiskaavan 2050 laatimista. Selvityksen yhtenä kohteena on Heinälampi I-alue, joka sijaitsee Heinälammen eteläosassa ja on säilynyt yhtenäisenä kokonaisuutena. Päivitetty Säilyke-raportti on tehty marraskuussa 2025.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Kaavamuutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Kaava-alue on Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelmassa 2026–2028. Kaavamuutosta on käsitelty eri viranomaisten ja YIT Rakennus Oy:n kanssa kaavoituksen aloitusvaiheessa.

Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa ja kaavan verkkosivuilla 9.12.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin kaavan verkkosivuilla vireilletulon yhteydessä.

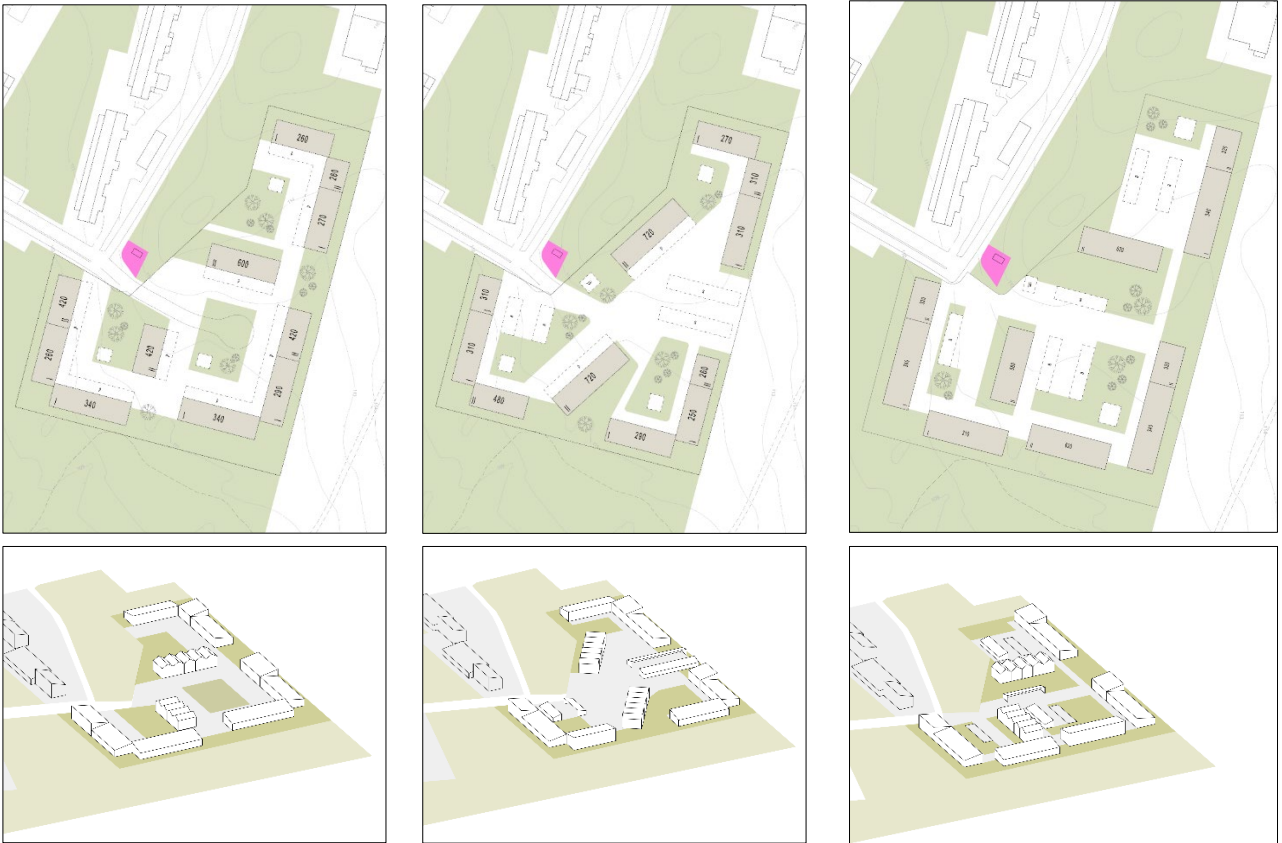
Kaavaluonnosta laatiessa on huomioitava kaava-alueella jo rakennettu kunnallistekniikka mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi on huomioitava liito-oravahavainnot kaava-alueen lähiympäristössä.

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Kaavoitusprosessin aloitus- ja luonnosvaiheessa on tehty erilaisia luonnosvaihtoehtoja, joiden avulla on tutkittu rakennusten sijoittumista kortteleissa, kerroslukuja sekä rakennusten kattomuotoa. Ympäröivä rakennuskanta on vaikuttanut kaavaluonnoksessa osoitettuihin kerroslukuihin ja osittaiseen eritasoisuuteen. Rakennusten sijoitteluun on vaikuttanut kaava-alueella tehdyt pohjatutkimukset, ja Apilakaaren osalta jo toteutuneet kunnallistekniset johtolinjat.

Keskeisenä reunaehtona vaihtoehtotarkastelulle oli rakentamisen sijoittaminen kokonaisuudessaan kaavoitetuille korttelialueille, jolloin virkistysalueet säilyivät ennallaan. Kerrostalopainotteisen rakentamisen muuttuessa pienimuotoisemmaksi ja kiinteistöjaotuksen muuttuessa, ei korttelialueen keskellä kulkevalle Apilakaaren katualueelle ollut tarvetta. Katualue liitettiin osaksi korttelia 112. Korttelin 113 eteläpuolelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Hilpipolun jalankululle ja pyöräilylle osoitettu katualue on jäänyt toteutumatta, eikä sille enää nähty tarvetta. Hilpipolun katualue liitettiin osaksi korttelia 113.



Tutkittuja suunnitteluvaihtoehtoja Apilakaaren korttelialueelle.



Luonnosvaihtoehto, jonka pohjalta kaavaluonnos on kehittynyt.

Kaikissa tutkituissa vaihtoehdoissa rakennustyyppinä oli rivitalo. Luonnosvaihtoehdossa, jonka pohjalta asemakaavaluonnos on muodostunut, on erilliset rakennusmassat. Rakennusmassoissa on sekä yksi- että kaksikerroksisia osia.

Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 5 320 kerrosalaneliömetriä, josta 4 120 kerrosalaneliömetriä muodostuu kortteliin 112 ja 1 200 kerrosalaneliömetriä kortteliin 113. Pysäköinti on järjestetty tonttikohtaisesti. Autopaikkoja on mitoitettu pysäköintinormien minimivaatimusta väljemmin, mikä jättää joustomahdollisuuksia toteutukselle. Rakennusmassojen keskelle muodostuu kolme piha- aluetta, joihin ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet on osoitettu. Leikki- ja oleskelualueita on oltava vähintään 10 neliömetriä 100 kerrosalaneliömetriä kohden.

Valittu kaavaratkaisu sopeutuu Heinälammen pientalovaltaisen asuinalueen kaupunkirakenteeseen ja mahdollistaa houkuttelevan uudisrakentamisen kokonaisuuden muodostumisen. Kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu selostuksen kappaleessa 5.4 Vaikutusten arviointi.

Asemakaavan muutosluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.3.2026.

4.2.2 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MIELIPITEET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

Täydentyy ehdotusvaiheessa...

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Täydentyy ehdotusvaiheessa...

4.3.2 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

Täydentyy hyväksymisvaiheessa...

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

Täydentyy hyväksymisvaiheessa...

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pienimuotoisempaa rivitalorakentamista voimassa olevassa asemakaavassa osoitettujen asuinkerrostalojen ja yleisen rakentamisen jäätyä toteutumatta.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), lähivirkistysaluetta (VL), erityisaluetta (ET) sekä katualuetta. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 5320 kerrosalaneliömetriä. Asemakaava mahdollistaa yhdeksän rivitalon rakentamisen kahdelle erilliselle korttelialueelle. Kerrosluvut vaihtelevat rakennusaloittain yhdestä kahteen (I–II). Pysäköinti toteutetaan hajautettuna tonttikohtaisesti. Rakentaminen on arkkitehtuuriltaan ja mittakaavaltaan sovitettu rakennettuun ympäristöön. Rakennukset ovat julkisivuiltaan puuta.

5.1.1 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 7,8 hehtaaria. Korttelialueiden (AR) pinta-ala on yhteensä noin 1,8 hehtaaria. Lähivirkistysaluetta (VL) kaava-alueella on noin 5,9 hehtaaria, erityisaluetta (ET) noin 0,0119 hehtaaria ja katualuetta 0,0356 hehtaaria.

Rakentamisen kokonaismäärä on 5 320 kerrosalaneliömetriä, josta

- 4 120 kerrosalaneliömetriä on osoitettu kortteliin 112 (e=0.3)
- 1 200 kerrosalaneliömetriä on osoitettu kortteliin 113 (e=0.25)

Voimassa olevaan asemakaavaan nähdessä alueen rakennusoikeuden määrä vähenee yhteensä noin 6 960 kerrosalaneliömetriä, josta:

- 5 680 kerrosalaneliömetriä vähenee korttelissa 112
- 1 280 kerrosalaneliömetriä vähenee korttelissa 113

Asemakaavamuutoksessa osoitettu rakentamisen määrä mahdollistaa laskennallisesti asunnon noin 120–150 asukkaalle ja huoneistojen koon mukaan noin 50 uutta asuntoa.

Asemakaavan aluetehokkuus on $e=0.07$.

5.1.2 PALVELUT

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavallisia varauksia palveluille. Kaava-alue tukeutuu pääasiassa Palokan, Seppälän ja Lohikosken alueen palveluihin.

5.1.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaava-alueen lähiympäristössä ei ole merkittäviä ympäristöhäiriötekijöitä. Heinälammen alue on rauhallinen asuinalue, joka erottuu Seppälänkankaan teollisuusalueesta laajoilla virkistysalueilla.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR (korttelin 112 tontit 12–15 ja korttelin 113 tontti 2)

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) muodostuu yhteensä 1,7714 hehtaaria. Korttelialueita muodostuu kaksi: 112 = 1,2365 hehtaaria ja 113 = 0,5349 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 5320 kerrosalaneliömetriä.

Kortteliin 112 muodostuu neljä tonttia ja kortteliin 113 yksi:

- Tontti 112-12	pinta-ala 3704 m ²	rakennusoikeus 1200 k-m ² > e=0.32
- Tontti 112-13	pinta-ala 2548 m ²	rakennusoikeus 1720 k-m ² > e=0.68
- Tontti 112-14	pinta-ala 2619 m ²	rakennusoikeus 520 k-m ² > e=0.20
- Tontti 112-15	pinta-ala 3494 m ²	rakennusoikeus 1200 k-m ² > e=0.34
- Tontti 113-2	pinta-ala 5349 m ²	rakennusoikeus 1200 k-m ² > e=0.22

Tonteille on osoitettu rakennusalat yhdeksälle rivitalolle siten, että muille tonteille kullekin kaksi, mutta tontille 112-14 yksi. Kullakin tontilla saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi toteuttaa enintään 30 k-m² asumista palvelevia tiloja kuten varasto- ja huoltotiloja.

Kortteleissa sallitaan rivitalojen ja/tai kytkettyjen pientalojen rakentaminen. Rakennusten tulee sopeutua ympäristöön ja muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus. Kaupunkikuvallisesti kortteli 112 jatkaa Apilakaaren osittain toteutunutta aluetta ja täydentää jo rakennettua ympäristöä, minkä vuoksi korttelialueen rakennuksien tulee soveltua ympäröivään rakennuskantaan. Heinälammintien varressa sijaitseva korttelialue muodostaa oman kokonaisuutensa. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat yhdestä (I) kahteen (II). Osa rakennuksista on ehdottomasti toteutettava kaksikerroksisena (II). Korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Korttelialueiden pysäköinti tulee toteuttaa tonttikohtaisesti. Autopaikkojen mitoitus on laskettu pysäköintinormeja väljemmin, mikä antaa joustoa toteutukseen. Korttelissa 112 ajoyhteys tonteille 13 ja 15 on osoitettu tontin 14 kautta ja tontille 12 tonttien 13 ja 14 kautta ajo-merkinnällä osoitetusta kohdasta. Tonteille on osoitettu ohjeelliset alueet leikille ja oleskelulle. Pysäköintialueet on erotettava oleskelualueista monilajisella kasvillisuudella.

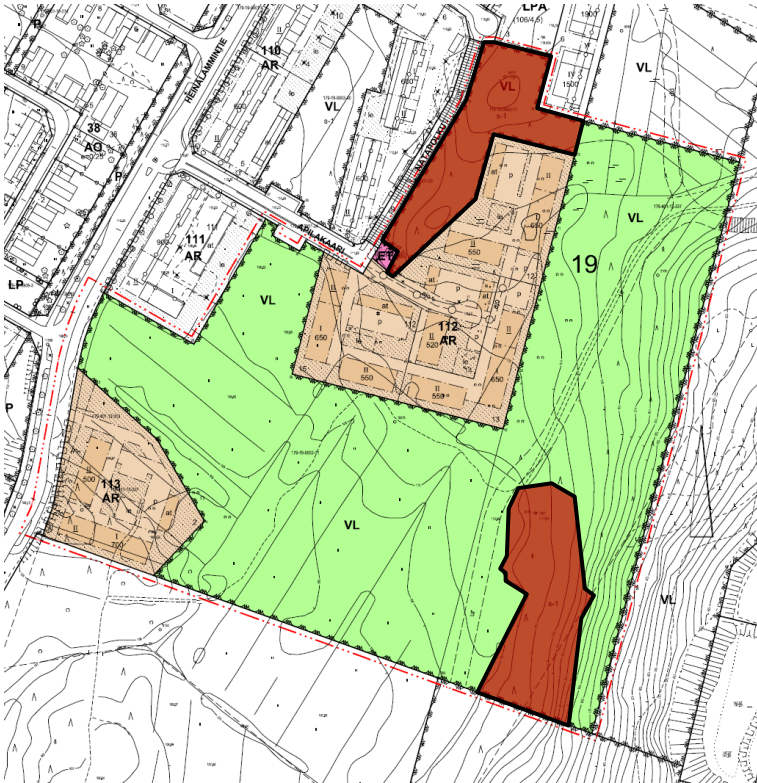


Asemakaavamuutoksen havainnekuva.

5.2.2 MUUT ALUEET

Lähivirkistysalue VL

Voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti kortteleita 112 ja 113 rajaavien lähivirkistysalueiden (VL) rajat säilyvät ennallaan. Lähivirkistysalueen laajuus on 5,9186 hehtaaria. Lähivirkistysalueella on kaksi asemakaavassa suojeltua metsäaluetta (s-1), jotka ovat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Suojelualueiden laajuus on noin 0,9 hehtaaria.



Kaava-alueella on kaksi asemakaavassa suojeltua aluetta (s-1), joilla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueet on korostettu karttaan punaisella.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET

Apilakaaren varressa ET-alueella sijaitsee puistomuuntamo, joka on otettu huomioon kaavamuutoksen valmistelussa. ET-alueen pinta-ala on noin 0,0119 hehtaaria.

Katualue

Kaava-alueeseen kuuluu kaistale Heinälammintien katualuetta. Katualueen pinta-ala on 0,0356 hehtaaria. Katualueen määrä vähenee kaavamuutoksella 0,0664 hehtaaria, sillä osa Apilakaaren katualueesta liitetään AR-korttelialueeseen.

5.3 LIIKENNE

Ajoyhteys kortteliin 112 on osoitettu Apilakaarelta ja kortteliin 113 Heinälammintieltä. Korttelissa 112 muodostuu neljä tonttia. Ajoyhteydet taemmille tonteille on osoitettu ajo-rasitteella entistä katua pitkin, joka on jatkossa tonttien sisäinen kulkuyhteys. Apilakaaren kadun ns. häntä on liitetty osaksi korttelialuetta, sillä erilliselle katuyhteydelle ei ole tulevan korttelirakenteen vuoksi tarvetta.

Rakentamisen määrä vähenee kaavamuutoksella noin 7000 kerrosalaneliömetriä, joten myös ajoneuvoliikenteen määrä vähenee merkittävästi.

5.4 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Keski-Suomen maakuntakaavan ja Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Kaava-alue kuuluu osittain toissijaiselle rakentamisen kohdentamisvyöhykkeelle, jolla ympäristöön sopiva uudisrakentaminen on suotavaa. Heinälampi on rivi- ja pientalopainotteinen alue, jolla pienemmän mittakaavan rakentaminen on luontevaa. Rakennettavuudeltaan heikoimmin toteutettavat alueet sekä liito-oravan elinympäristöt sijoittuvat lähivirkistysalueelle.

5.5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.5.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioidaan erityisesti kaavan merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan muutoksella on merkittäviä ja/tai kohtalaisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 112 on neljä-viisikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta, joka muuttuu yksi-kaksikerroksisten rivitalojen korttelialueeksi. Yleisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu asumiseen, ja korttelialueella mahdollistetaan rivitalorakentaminen. Rakennusoikeus vähenee noin 12300 kerrosalaneliömetristä noin 5300 kerrosalaneliömetriin eli yli puolella. Alueen käyttötarkoituksen muutoksella sekä rakentamisen korkeuden ja volyymin pienenemisellä on merkittävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen suhteessa alueella voimassa olevaan asemakaavaan. Heinälammien alue on toteutunut pääosin pienimittakaavaisena rivi- ja pientaloalueena, joten kaavamutoksen mahdollistama rakentaminen soveltuu hyvin ympäröivään rakenteeseen ja on perusteltua.

Rakennusoikeuden vähenemisellä on merkittäviä vaikutuksia kaupungin tontinmyyntituloihin ja siten yhdyskuntatalouteen. Toisaalta voimassa olevan asemakaavan mukainen kerrostalorakentaminen ei ole toteutunut, eikä tonteille ole ollut kysyntää. Rakentamisen mittakaavan muutos kysytymmän pienimittakaavaisen rakentamisen suuntaan saattaa jouduttaa tonttien myyntiä ja alueen toteutumista.

Apilakaaren katualueen osan liittäminen AR-korttelialueeseen vähentää kaupungin ylläpidettävän katualueen määrää, ja siten vaikuttaa positiivisesti yhdyskuntatalouteen. Tonttien ajoyhteyden osoittaminen tonteille ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia, vaan on ylläpidon näkökulmasta jo järkevää ottaen korttelirakenne ja pihatoiminnot huomioon.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Kaava-alueen korttelialueet ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamiselle. Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut, joten korttelialueet ovat rakentamattomia ja muuttuvat kaavamutoksen toteutuessa rakennetuiksi. Korttelialueet ovat kuitenkin luonnonympäristöltään entistä peltoa, joka on osittain metsittynyt/pusikoitunut. Korttelissa 112 puusto on kaadettu rakentamista valmistelevana toimenpiteenä 2010-luvun alkupuoliskolla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavan muutoksella on kohtalaisia tai merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin 112 on osoitettu kuusi tonttia neljä-viisikerroksiselle asuinkerrostalolle. Kaavamuutos mahdollista yhdeksän yksi-kaksikerroksista asuinrivitaloa. Rakentamisen typologian ja volyymin merkittävällä muutoksella ja supistumisella on suuri vaikutus aiemmin suunniteltuun aluekokonaisuuden kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Pienimittakaavaisempi rivitalorakentaminen soveltuu hyvin Heinälammen alueen pien- ja rivitalovaltaiseen kaupunkikuvaan. Muutoksen vaikutus on merkittävyystään huolimatta neutraali.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella on kohtalaisia sosiaalisia vaikutuksia, sillä aiemmin rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi. Kaavamuutoksen toteutumisen myötä alueelle tulee uusia asukkaita arviolta noin 120–150, mikä muuttaa alueen asukasrakennetta ja lähiympäristön käyttöä. Kaavamuutoksen myötä asukasmäärä alueella kuitenkin vähenee voimassa olevaan asemakaavaan nähden, joka olisi mahdollistanut noin 200–240 asukasta sekä julkisia palveluja. Myös kerrostalorakentamisen muuttuessa rivitalorakentamiseksi vaikuttaa alueelle muuttavien asukasprofiiliin asumisen preferenssien ollessa jokseenkin erilaisia. Heinälammen alue on asuinalue, joten uudella asuinrakentamisella ei ole kokonaisuuden kannalta korostunutta merkitystä. Asemakaavamuutoksen mahdollistama asukasmäärän lisäys on vähäinen lähiympäristön kokonaisasukasmäärään suhteutettuna. Kaavamuutoksen aiheuttamat sosiaaliset vaikutukset ovat positiivisia tai neutraaleja.

Kaavamuutos aiheuttaa sosiaalisia vaikutuksia myös rakentamisvaiheen häiriöiden takia. Rakentamisen aikainen melu tai lisääntynyt liikenne ovat häiriötekijöitä, jotka ovat kuitenkin luonteeltaan tilapäisiä.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat kohtalaiset tai merkittävät. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle maltillisesti rivitalovaltaista asumista 5320 kerrosalaneliömetriä eli noin 120–150 asukasta. Rakentamisen määrä ja asukasmäärä aiheuttaa laskennallisesti yhteensä noin 180–230 henkilöautolla tehtyä matkaa vuorokaudessa (saapuva ja lähtevä liikenne), mikä tarkoittaa ajoneuvoiksi muutettuna noin 120–150 ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -julkaisu, Ympäristöministeriö 2008). Alueelle suuntautuu myös saatto- ja huoltoliikennettä. Kokonaisuuden kannalta ja lähiympäristön katuverkon liikennemääriin suhteutettuna kaavamuutoksen aiheuttamat liikennesuoritteiden vaikutukset jäävät vähäisiksi. Heinälammintien liikennemäärä oli vuoden 2018 liikennemäärälaskennassa noin 1940 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueelle kerrostalorakentamista 9800 kerrosalaneliömetriä eli noin 200–240 asukasta sekä julkisia palveluja. Asuinrakentamisen määrä sekä asukasmäärä aiheuttaa laskennallisesti yhteensä noin 300–370 henkilöautolla tehtyä matkaa vuorokaudessa, mikä tarkoittaa ajoneuvoiksi muutettuna noin 200–240 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutos mahdollistaa noin 120–140 henkilöautolla tehtyä matkaa vähemmän vuorokaudessa. Tältä osin asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat merkittävät, mutta laadultaan positiiviset.

Katuverkon supistaminen Apilakaaren osalta siirtää liikennettä katualueelta tontille. Kyseessä on kuitenkin tonttien asukkaiden synnyttämää liikennettä, eikä muutoksella ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Pysäköinti on osoitettu tonttikohtaisesti hajautettuna, jolloin voimassa olevan asemakaavan mukaisilta laajemmilta keskitetyiltä pysäköintialueilta vältytään. Muutoksella on kohtalaisia vaikutuksia niin kaupunkikuvaan, viihtyisyyteen kuin turvallisuuteen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavamääräykset ja -merkinnät. Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Asemakaavalla muodostuvat tontit ovat Jyväskylän kaupungin omistuksessa. Kaupunki myy tai vuokraa yhden kortteliin 112 muodostuvista tonteista YIT Rakennus Oy:lle. Muut tontit kaupunki luovuttaa normaalin tontinluovutusprosessin mukaisesti. Jyväskylän maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman (Kymppi^R 2025) aikatauluarvion mukaan rakentaminen voisi alkaa vuonna 2027.

Todennäköisesti Apilakaaren alue toteutuu vaiheittain tonttikohtaisesti. Toteuttamisen ajoitukseen vaikuttaa asuntomarkkinatilanteen kehittyminen. Asemakaavan toteuttamisesta vastaa yksityiset toimijat. Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä suuria muutostöitä kunnallistekniikkaan tai merkittävää uuden kunnallistekniikan rakentamista.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa. Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen
- hulevesien hallintaan
- tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen
- luonnonympäristön arvojen säilymiseen

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin työryhmä:

Asemakaavoitus	Veera Hurttia	Kaavoitusarkkitehti (31.1.2026 asti)
	Mauri Hähkiöniemi	Projektipäällikkö
	Noora Kokkinen	Suunnitteluassistentti
Maankäyttö	Saara Vasama	Maankäyttöinsinööri
Kadut ja puistot	Juha Pennala	Geoteknillinen asiantuntija

Ulkopuoliset toimijat:

YIT Rakennus Oy	Alexi Vaakanainen
-----------------	-------------------



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

