

29.8.2025

KOTANIEMENKUJA 5 -ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 70:023

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 25.4.–12.5.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana yksi lausunto ja viisi mielipidettä.

Lausunnon antoi Alva-Yhtiöt Oy/vesi.

Mielipiteen esitti yhdeksän yksityishenkilöä.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNNOT

Alva-Yhtiöt Oy/vesi

- Kiinteistö sijaitsee vesijohdon ja jätevesiviemärin toiminta-alueella, joten kiinteistö tulee liittää vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Kiinteistön liittäminen vaatii vesijohto- ja jäteveden paineviemärilinjan rakentamista Kotaniemenkujalta kiinteistön rajalle asti. Vesihuoltolinjan pituus on 72 metriä.
- Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto saatetaan tiedoksi hankkeen suunnittelusta vastaavalle taholle. Kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

MIELIPITEET

Luonto

- Rakentaminen aiheuttaisi luontoarvojen vähenemistä ja uhkaisi sekä kasvillisuutta että eläimistöä.
- Kaavamutoksen mukaisen uudisrakentamisen toteutus uhkaa suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan viheralueen elinvoimaa. Mahdollinen liikenteen lisääminen ja viemäriverkostoon liittyminen tulisi suunnitella niin, ettei tontille johtava kulkuyhteys levene viheralueen puolelle.
- Liito-oravaselvityksen lisäksi myös viitasammakoiden esiintyvyys alueella tulisi selvittää.

Kaavoittajan vastine:

Luontovaikutusten osalta selostukseen on täydennetty tontin luontoympäristön kuvausta ja luontoarvoihin kohdistuvaa vaikutustenarviointia sekä kerrottu tarkemmin biologin tekemästä maastokatselmuksesta alueella.

Rannan puustoisena säilytettävällä vyöhykkeellä on positiivinen vaikutus luonto- ja maisemavaikutusten suhteen. Rannan puusto vähentää rakentamisen vaikutuksia erityisesti järveltä päin katsottaessa.

Kaavamuutosalue on nykyisen tontin kohdalta puustoista pihaympäristöä. Alueella on laajasti puutarhakasveja, ja varsinaista metsäkasvillisuutta alueella on vain pienin paikoin. Kaavan selostukseen on lisätty tietoa viitasammakoiden esiintymisestä ja sen arvioinnista alueella. Alueen rantavyöhyke on kivikkoista, eikä asemakaavan muutosalueen kohdalla ole viitasammakoille soveltuvaa kuturantaa. Selvityksessä todettiin, että viitasammakoille soveltuvat ruovikkovyöhykkeet sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella.

Lähivirkistysalueen läpi kulkevaa ajoyhteyttä joudutaan todennäköisesti hieman leventämään, mikä mahdollisesti kaventaa VL-alueen metsäistä alaa. VL-alue on jo nykyisellään kapea, joten ajoyhteyden leveydellä on vaikutusta viheralueen luonteeseen ja virkistysarvoihin. Metsän ominaisuuksissa ja rakenteessa ei ole mitään erityisarvoja, mutta viheralueen puustoisuuden säilyttäminen tulee ajoyhteyden suunnittelussa ja toteutuksessa turvata. Kiinteistö liitetään vesihuoltolinjaan, jonka sijainti on suunniteltu rakennettavaksi ajoyhteyden alle.

Maisema

- Kaavamuutoksen mukaisella uudisrakentamisella olisi maisemallisia vaikutuksia sekä nykyisten asukkaiden näkökulmasta että järveltä katsottuna.

Kaavoittajan vastine:

Uudisrakentaminen tulee näkymään järven puolelta, mutta rannassa istutettavan alueen osa suojaa rannan olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta tuoden rakennuksille näkösuojaa.

Rakennusalan rajaa siirrettiin yli 10,5 metriä kauemmaksi lähivirkistysalueen puoleisesta tontin rajasta. Uudisrakennusten ja olemassa olevien pohjoisen puoleisten naapurirakennusten väliin jää vähintään 50 metriä, jonka myötä maisemalliset vaikutukset nykyisten asukkaiden näkökulmasta eivät ole merkittävät.

Liikenne

- Tontin suunniteltu käyttö neljän asunnon rakentamiseen tarkoittaa merkittävää lisäystä alueen liikenteeseen.
- Lisääntynyt liikenne heikentää alueen turvallisuutta ja asuinviihtyisyyttä.
- Kotaniemenkuja on kapea tie ilman kevyen liikenteen väylää.

Kaavoittajan vastine:

Kotaniemenkujan ajorata on kapeahko, mutta se ei ole poikkeuksellista päätyvien ja lyhyiden tonttikatujen kohdalla. Katualueen leveys ja sen varrelle rakentunut ympäristö ei mahdollista Kotaniemenkujan osalta jalkakäytävän rakentamista. Lisäksi, tonttikaduille ei yleensä toteuteta erillisiä jalankulun ja pyöräilyn väyliä mikäli tonttikadun liikennemäärät

ovat vähäiset, nopeusrajoitus on alhainen, katu on lyhyt, eikä katu toimi päiväkotitai koulureittinä. Tonttikatujen suunnittelussa on tavoitteena, että ajoneuvot alittavat kadulle osoitetun enimmäisnopeuden. Ajoradan leventäminen aiheuttaa usein ajonopeuksien kasvua, eikä sillä näin ollen saavutettaisi toivottua vaikutusta jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuteen kadun varressa. Tonttikadun sopivalla kapeudella voidaan siis myös vaikuttaa liikenneturvallisuuteen nopeutta hillitsevästi.

Ajantasainen asemakaava vaatii suunnittelun kohteena olevalle kiinteistölle vähintään kaksi autopaikkaa ja kaavamuutoksen jälkeen vähimmäisautopaikkavaade on kahdeksan autopaikkaa. Autopaikkojen määrällinen lisäys on siis kuusi kappaletta, joka on prosentuaalisesti iso lisäys, mutta kokonaisvaikutusten kannalta ajoneuvoliikenteen lisäys katuverkolla on vähäinen. Kaavamuutoksen liikennetuotosta ja sitä kautta hieman lisääntyvää liikennemäärää ei voida pitää merkittävänä liikenteen toimivuuden tai liikenneturvallisuuden heikentymisen kannalta.

Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

- Alueella on jo nyt kaavoitettuja mutta rakentamattomia tontteja, joiden sijainti on parempi infrastruktuurin ja ympäristöolosuhteiden kannalta.
- Kaupungin Avoin kaupunkiympäristö -strategian mukaisesti Kaunisharjun kaltaisia alueita tulisi kehittää kestävästi, ei tiivistää liikaa.
- Kaavamuutoksen mukainen tontin tehokkuus nousee liian suureksi verrattuna naapurikiinteistöön.

Kaavoittajan vastine:

Tontin rakennusoikeus kasvaa 250 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeutta on 500 kerrosalaneliömetriä, jolloin tehokkuusluku jää edelleen pieneksi (noin $e=0,1$). Tontin rakennustehokkuus on suurempi kuin lännen puoleisella AP-tontilla mutta muihin lähialueen asuinrakennusten tontteihin verrattuna tehokkuus on hyvin maltillinen ja keskimääräistä pienempi.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavamuutoksen mukaisen täydennysrakentamisen ei ole arvioitu olevan ristiriidassa Jyväskylän kaupungin tavoitteiden kanssa. Kaunisharjun alue on pientalovaltaista ja uudisrakentaminen sopeutuu asuinalueen luonteeseen ja on linjassa paikan identiteetin kanssa.