

Sireenitie 18

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 66:072

17.6.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Yhteystiedot	4
2	TAVOITTEET	4
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	4
2.2	Tavoitteet ja lähtökohdat	4
2.3	Suunnittelutilanne	7
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
3.1	Aloitus- ja luonnosvaihe	9
3.2	Ehdotusvaihe	11
3.3	Hyväksymisvaihe	11
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
4.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	11
4.2	Aluevaraukset	13
4.3	Kaavaratkaisun perustelut	13
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
4.5	Vaikutusten arviointi	14
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	14
5.3	Toteutuksen seuranta	14

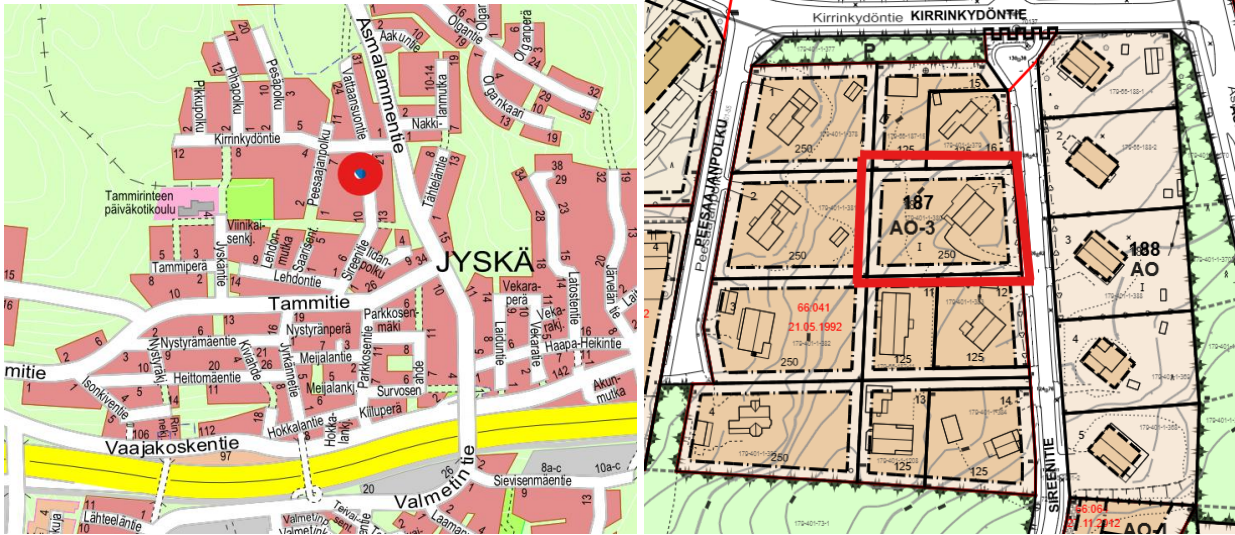
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa kaavan selvitykset. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualueen sijainti merkitty karttaan punaisella pallolla. Suunnittelualue eli kaavamutosalue on rajattu asemakaavakarttaotteeseen punaisella viivalla.

Asemakaavan muutos koskee 66. kaupunginosan korttelin 187 tonttia 7

Asemakaavan muutoksella muodostuu 66. kaupunginosan korttelin 187 tontit 16 ja 17

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Yksityinen maanomistaja on hakenut asemakaavamuutosta omistamalleen erillispientalotontille, jolla on 1960-luvulla rakennettu omakotitalo. Talo on tarkoitus purkaa ja jakaa nykyinen tontti kahdeksi omakotitontiksi, joilla olisi riittävästi rakennusoikeutta paritalon rakentamiseen. Muodostettaville tontille tulisi yksi paritalo tai kaksi asuntoa. Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan erilaisia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Asemakaava voidaan laatia myös siten, että olemassa oleva talo voitaisiin korjata ja säilyttää.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Maankäytösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

Asemakaavaa voi ryhtyä toteuttamaan kaavan saatua lainvoiman. Toteuttamisajankohdan ratkaisee kiinteistön omistaja. Yleisellä tasolla toteuttamisajankohtaan vaikuttavat mm. pientalomaisen asumisen kysyntä ja yleinen taloudellinen toimeliaisuus.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitus- ja luonnosvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävänä olosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 14.4.2026.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 19.5.2026 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.
- Asemakaavaluonnos AKL 30§:n mukaisesti nähtävillä 19.5.–2.6.2026 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.6.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.–xx.x.20xx.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä x.x.20xx.

1.4 Yhteystiedot

Reijo Teivaistenaho, asemakaava-arkkitehti

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 566 2457

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Yksityinen maanomistaja on hakenut kaavamuutosta omistamalleen erillispientalotontille, jolla on 1960-luvulla rakennettu omakotitalo. hakijan tarkoitus on, että vanha talo puretaan ja nykyinen tontti jaettaisiin kahdeksi pientalotontiksi, joilla olisi riittävästi rakennusoikeutta paritalon rakentamiseksi.

2.2 Tavoitteet ja lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole tunnistettuja rakennushistoriallisia arvoja tai luontoarvoja. Korttelissa on aiemmin tapahtunut tonttien täydennysrakentamista tonttien takaosiin, joillain tonteilla merkittävästikin. Alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja kevyenliikenteen yhteyksien äärellä on otollinen täydennysrakentamiselle, varsinkin kun lähitoltä löytyvät kattavat julkiset palvelut.

Kaava-alueella on vuonna 1966 rakennettu omakotitalo, jossa on osittainen maanlainen kerros. Korttelialueelta on vuosien saatossa tehty kolme tonttijakoa, joiden yhteydessä on tilalle toteutettu arkkitehtonisesti ja kooltaan hyvin erilaisia suurehkojakin omakotitaloja. Sireenitie on tavallinen kestopäällystetty valaistu tonttikatu ja alueella on muutenkin kattava infra. Tontin omistaa yksityinen maanomistaja.

Korttelialueella kasvaa korkeaa, näyttävää puustoa, joka pyritään ottamaan huomioon rakentamiselle osoitetuissa alueissa. Koska korttelialueen ja sen lähialueen rakennuskanta on moninaista ei erityistä syytä arkkitehtuurin laadulliseen ohjaamiseen ole. Tärkeintä on, että täydennysrakentaminen sopii mittakaavansa puolesta ympäristöönsä.

Omakotitalo on ollut kauan tyhjiällä. Tarkoitus on, että rakennus puretaan uuden tieltä. Asemakaavaratkaisu ei kuitenkaan tähän pakota, vaan rakennus voidaan myös säilyttää.



Suunnittelualueena oleva tontti sijoittuu vanhaan rakennettuun ympäristöön, jossa on merkittävää puustoa. Sireenitien varren rakennukset on alun perin sijoitettu tiettyyn koordinaatistoon. Tämä on kuitenkin osin menetetty vuosien saatossa. Tontti on rajattu katualueesta pensaille, jotka ovat kasvaneet vuosien saatossa niin suuriksi, ettei rakennusta voi kunnolla havaita kadulta päin.



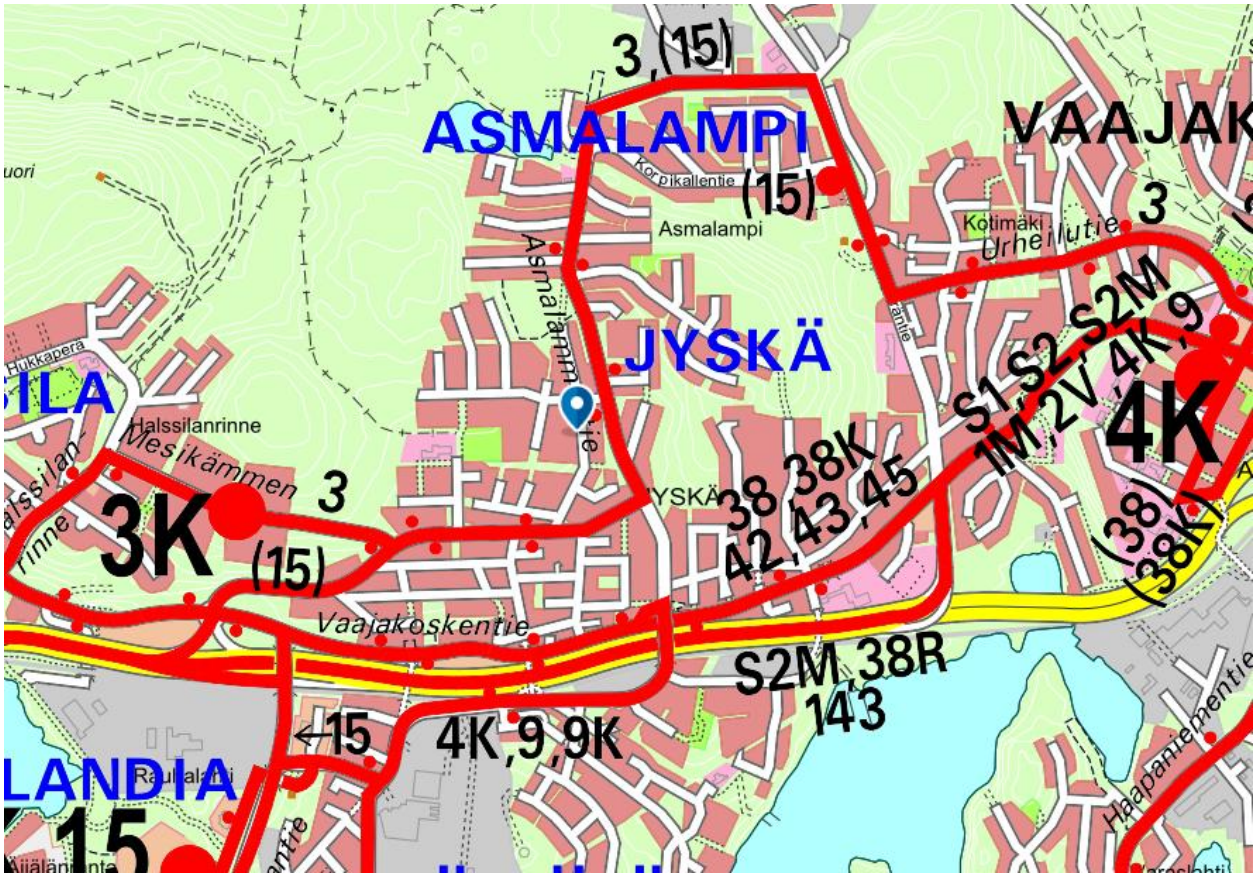
Kunnallistekniset järjestelmät.



Maaperä on laajalla alueella hiekkamoreenia (punainen väri).



Ajo Sireenitieltä Kirkinkydöntielle on katkaistu muulta kuin kevyeltä liikenteeltä.



Joukkoliikennedyhteiset. Asmalammentien varressa kulkee linja 3, jonka lähin pysäkki on 160 metrin päässä Sireenitie18:sta. Laadukas ja turvallinen pyöräilyn pääreitti kulkee Asmalammentien länsipuolella.

2.3 Suunnittelutilanne

2.3.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Tehokas ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen on VAT:n tavoitteiden mukaista.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (tullut voimaan 28.1.2020) suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajama-aluetta, kulttuuriympäristön vetovoima-aluetta.

Yleiskaavat

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on Kestävän liikkumisen taajamaa (kartta 1/7) ja ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä, jolla tehokas ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisalueraikentaminen on erityisen suotavaa.

Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavassa (66:041 Vaajakoski-Jyskä alueella rakennuskaavan muutos korttelit 187 ja 176 (osa) sekä rakennuskaavatalueutta) suunnittelualue on erillispientalojen korttelialuetta (AO-3).

Kaavamääräys: Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksen etäisyyden naapurin rakennuspaikan rajasta on oltava vähintään neljä (4) metriä, mikäli rakennuskaavassa ei ole toisin osoitettu tai rakennuslautakunta naapuria kuultuaan anna lupaa rakennuksen sijoittamiselle lähemmäs mainittua rajaa. Rakennuspaikka ei saa olla 600 m² pienempi.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

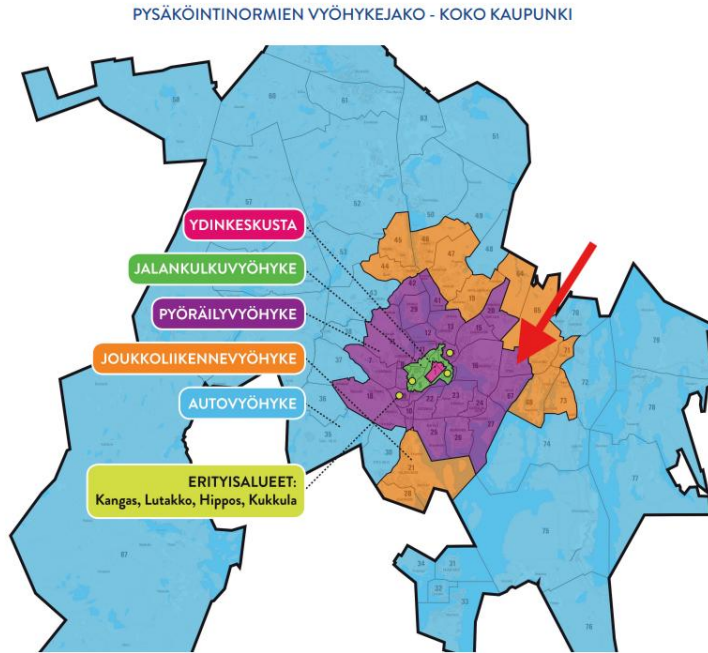
Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautusvisionensa mukaisesti päästötön, jäteetön ja ylikulutuksen kestävän hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmana. 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

Täydennysrakentaminen joukkoliikennereittien läheisyyteen on resurssiviisasta.

Muut aluetta koskevat päätökset (rakennuskiellot, suojelupäätökset, poikkeamiset, rakennusluvat, purkuluvat, päätetyt linjaukset jne.)

Jyväskylän kaupungin pysäköintinormien vyöhykejaon mukaan Jyskä ja samalla Sireenitie 18 on pyöräilyvyöhykettä.



Tontti sijoittuu pyöräilyvyöhykkeen itäreunaan (violetti).

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

-

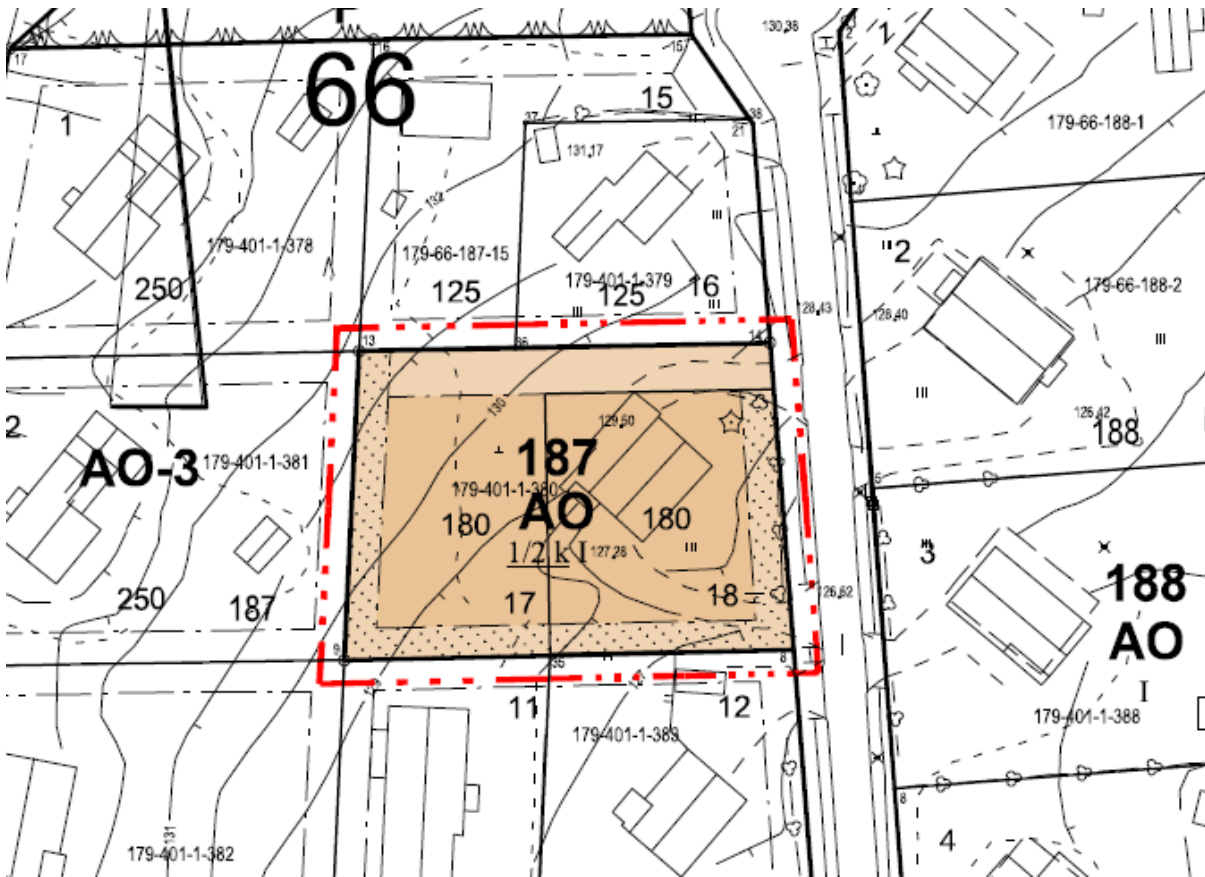
3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Aloitus- ja luonnosvaihe

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta ja kaavaluonnoksen nähtävänä olosta on kuulutettu sanomalehti Keskisuomalaisessa 19.5.2026. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä 19.5.-2.6.2026, jonka aikana saatiin Lupa- ja valvontaviraston ja Alva Oy:n lausunnot sekä Keski-Suomen elinvoimakeskuksen tiedoksi. Mielipiteitä ei saatu. K-S elinvoimakeskus ei katsonut tarpeelliseksi antaa lausuntoa. Lupa- ja valvontavirastolla ei ollut huomauttamista asemakaavaan, Alva Oy:n lausunto oli luonteeltaan tekninen.

3.1.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Kaavamuutoksen alkuperäisenä tavoitteena on ollut merkittävämpi täydennysrakentaminen, kuin mitä kaavan luonnosvaiheessa esitetään. Kaavaluonnoksen pohjaksi on laadittu havainnekuvia ja mallinnuksia.



Ote asemakaavan luonnosvaiheen kaavakartasta.

3.1.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet) ja vastineet/huomioon ottaminen

Lupa- ja valvontavirasto, ylitarkastaja Eero Manerus

Lupa- ja valvontavirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan valmisteluvaiheen aineistoon. Mikäli kaavaratkaisuun ei ehdotusvaiheessa tule oleellisia muutoksia, ei asemakaavaehdotuksesta ole tarpeen pyytää Lupa- ja valvontaviraston lausuntoa.

Alva-yhtiöt Oy, Juha Kettunen

Kaavoissa tulee käyttää mitoitussateena 216 l/s/ha, 10 min kesto. Nykyinen vesijohtoliittymä poistetaan käytöstä ja uusi vesijohtoliittymä rakennetaan nykyisen jätevesiviemäriin kohdalle. Kun tontti lohkotaan, nykyiselle tontille jää aiemmin rakennetut liittymät ja lohkotulle tontille haaroitetaan uudet liittymät. Molempien tonttien vesijohdon ja jätevesiviemäriin liittymispisteet ovat nykyisen kiinteistön rajalla Sireenitiellä. Takimmaisena tontin liittämiseksi vesihuoltoverkostoon on kiinteistölle lohkomisen yhteydessä perustettava johtorasite. Rasite koskee vesijohdon, jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin viemistä tontin läpi Sireenitielle.

3.2 Ehdotusvaihe

3.2.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaehdotus on pääosin samanlainen kuin asemakaavaehdotus. Hulevesimääräyksen mitoitussateen luku on muutettu lausunnossa ilmoitetun mukaiseksi (216 l/s/ha). Tontille 187-17 on lisätty ajorasite ja tontille 187-18 johtorasite.

- *Mahdolliset lisäselvitykset ja -suunnitelmat*
- *Asemakaavaluonnokseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset*
- *jos muutokset merkittäviä, niin ennen–jälkeen kuvapari*
- *Käsittely lautakunnassa*
- *yleisötilaisuus*

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

- *lyhyesti – voi kopioida listatekstistä ranskalaiset viivat jne. tähän*
- *maininta erillisestä liitteestä, jossa vastineet*

3.3 Hyväksymisvaihe

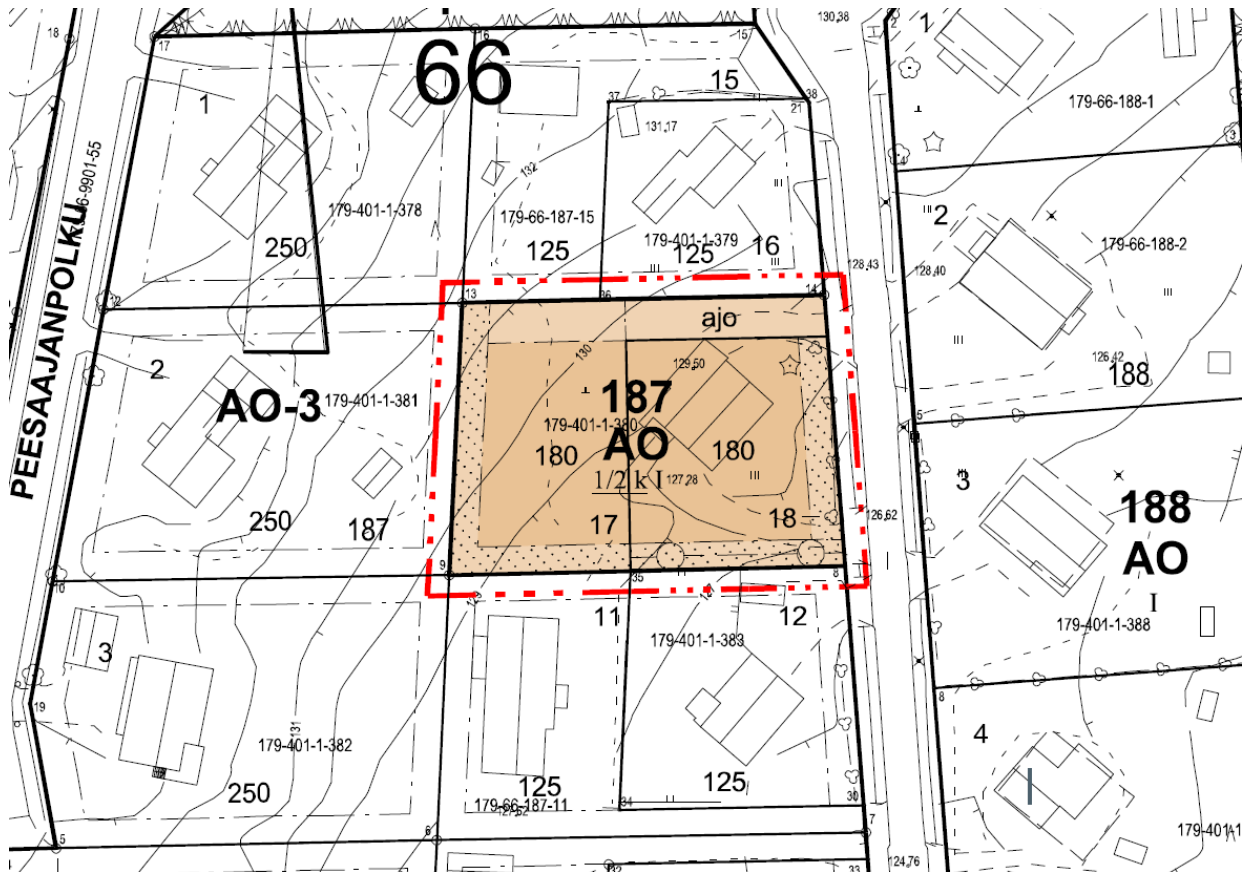
- *Asemakaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset*
- *jos muutokset merkittäviä, niin ennen–jälkeen kuvapari*
- *Käsittely lautakunnassa, hallituksessa ja valtuustossa*

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksessa erillispientalotontti jaetaan kahdeksi tontiksi. Molemmille tonteille esitetään rakennusoikeutta 180 kerrosalaneliömetriä. Tarkoitus on, että molemmille tonteille rakennettaisiin paritalot, joissa olisi osittainen kellarikerros. Toinen tonteista olisi ns. kirvesvarsitontti ja molemmilla toteilla olisi omat liittymät Sireenitielle. Asemakaava mahdollistaa tontilla olevan rakennuksen säilyttämisen tai sen purkamisen.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa sen, että molemmille tonteille voi olla sama liittymä suunnittelualueen pohjoisosassa olevan ”kirvesvarren” kautta. Tontin 18 kautta voidaan ohjata maanalaisen putken avulla tontilla 18 syntyviä hulevesiä ja jätevesiä kunnalliseen verkostoon.



Ote ehdotusvaiheen asemakaavakartasta.



Havainnekuva. Rakennukset "uppoavat" osittain rinteeseen. Ote mallinnuksesta (mallinnus Minna Rovio).

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue AO.

Rakennusten sijoittelua ei ohjata erityisen tarkkaan, vaan rakennusalat ovat joustavat. Rakennukset eivät kuitenkaan saa sijoittua neljää metriä lähemmäksi tontin rajaa. Piha-alueet ja pysäköinnit ovat sijoitettavissa melko vapaasti. Rakennusten arkkitehtuuria ei erikseen ohjata. Kerrosluku tontilla on 1/2kl, mikä mahdollistaa tonttien joustavan käytön ja erilaiset rakennusyhdistelmät.

4.3 Kaavaratkaisun perustelut

Kaavaratkaisu eli tontin jakaminen kahteen osaan ts. korttelin täydennysrakentaminen on maakuntakaavan, yleiskaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Kohde on lisärakentamiselle monin tavoin perusteltua.

4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-2 ap/asuinrakennus

Määräyksen kuvaus: Sireenitie 18 sijaitsee Jyväskylän kaupungin pysäköintinormien mukaisella pyöräilyvyöhykkeellä, jossa asemakaavoissa osoitettujen erillispientalojen ja paritalojen pysäköintinormi on 2 autopaikkaa rakennusta kohti.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Pengerrykset tulee maisemoida kasvillisuudella tai istutuksin. Lajikevalinnoissa on hyvä huomioida niiden houkuttelevuus pölyttävien hyönteisten ravinnonlähteenä.

HULEVEDET

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee hoitaa tontilla.

Mikäli korttelialueella olevalta tontilta tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s) tulee hulevesiä viivyttaa tontilla. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 216 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Tonteilla saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

4.5 Vaikutusten arviointi

4.5.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavalla ei ole merkittäviä muutoksia. Korttelialueen sisäosa tiivistyy entisestään ja samalla maankäyttö tehostuu omakotialueelle sopivalla tavalla.

5 Asemakaavan toteutus

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjataan asemakaavakartalla, asemakaavamääräyksillä ja asemakaavaselostuksella. Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestystä tulee noudattaa.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen toteuttaa yksityinen maanomistaja omien resurssiansa puitteissa. Tähän vaikuttavat mm. pientaloasuntojen yleinen kysyntä.

5.3 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.



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

