



HUHTAKESKUS

Kaavatunnus 20:041
Asemakaavaselostus

21.5.2025 luonnos

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Yhteystiedot.....	5
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	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.1	Aloitusvaihe	18
4.2	Luonnosvaihe	18
4.3	Ehdotusvaihe.....	20
4.4	Hyväksymisvaihe.....	20
5	Asemakaavan kuvaus.....	21
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvauS	21
5.2	Aluevaraukset.....	23
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	27
5.4	Nimistö	27
5.5	Vaikutusten arviointi	27
6	Asemakaavan toteutus.....	30
6.1	toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	30
6.3	Toteutuksen seuranta.....	30

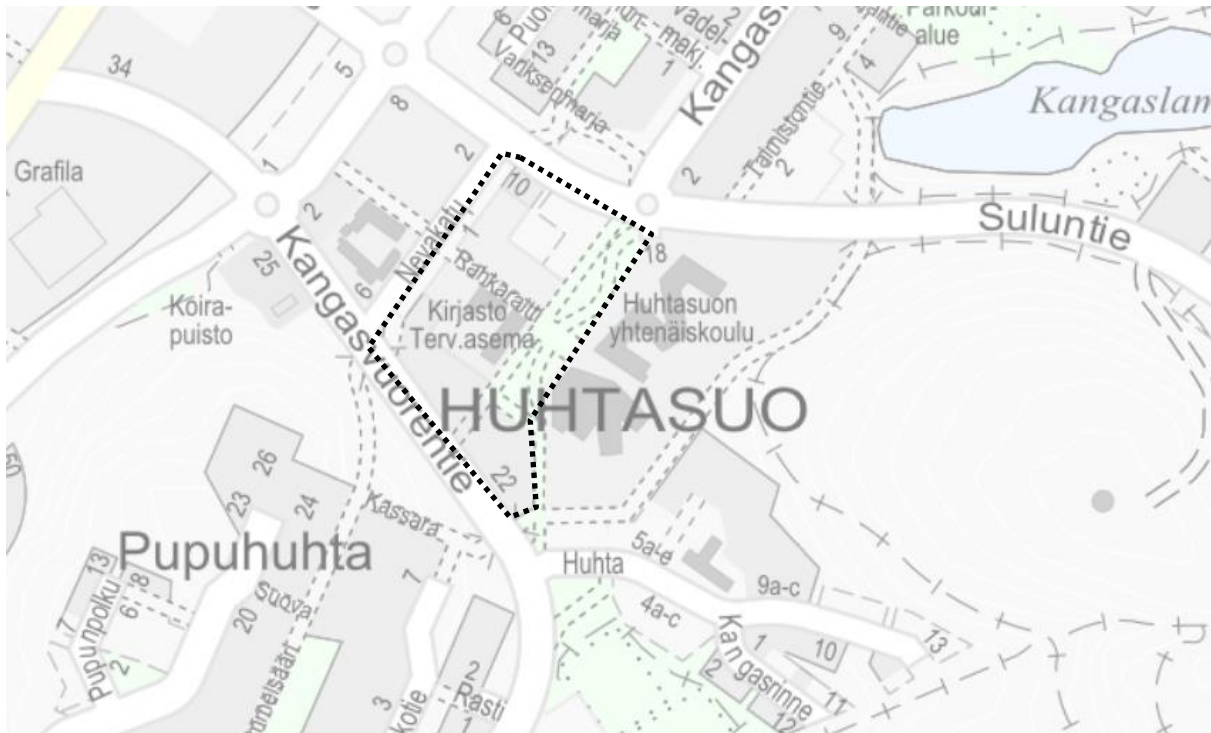
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa-asemakaavasta
- 3) asemakaavan muutosluonnos
- 4) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 5) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 6) tonttijakokartta
- 7) asemakaavan seurantalomake

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

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan korttelia 46, korttelin 80 tonttia 3 sekä katu- ja puistoaluetta. Suunnittelualue sijoittuu 5 km päähän kaupungin keskustasta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusia tontteja.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Huhtakeskus on Huhtasuon suuralueen aluekeskus, jossa on julkisia ja kaupallisia palveluita. Tavoitteena on Huhtakeskuksen alueen kehittäminen vahvistuvana aluekeskuksena, jossa on hyvät edellytykset asumiseen, palveluihin ja liiketoimintaan.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueen pohjoisosa osoitetaan asumiseen. Nelikerroksisten kerrostalojen maantasokerrokseen on mahdollista sijoittaa palveluita ja yhteistiloja. Suluntien ja puiston kulmaan osoitetaan kaksikerroksista rivitalojen tontti. Uutta asumista on yhteensä 9240 kerrosalaneliömetriä, mikä tarkoittaa laskennallisesti 200 uutta asukasta.

Suunnittelualueen eteläosa osoitetaan julkisten ja kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa rakentaa 8000 kerrosalaneliömetriä. Kerrosluku on kaksi. Rahkaraitti osoitetaan katuaukioksi. Ostoskeskuksen keskipihaan perustuva rakenne ja kaksi keskellä pihaan olevista pienistä liikerakennuksista säilytetään. Kolmas pieni liikerakennus on mahdollista säilyttää tai purkaa. Katoksia voi purkaa ja rakentaa uudelleen osittain pergolarakenteisina. Rahkaraitin keskellä olevista pienistä liikerakennuksista säilyy kaksi. Kerrostalojen tonteilla oleva ajorasite ja pyöräilyreitti muutetaan kaduksi.

Asemakaavalla säilytetään liikekeskuksen alkuperäistä tilasommitelmaa, kuitenkin niin että Rahkaraitin alueesta tulee ilmeeltään väljempi ja asumisen toiminnot tuovat keskuspihan ympäristöön uudenlaista toimintaa.



Ortokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (2023). Suunnittelualue rajattu kuvaan viitteellisesti.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 30.8.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille xx.xx.202x luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.05.2025.
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx. 202x välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus 21.5.2025.
- Asukaskysely oli auki 1.-30.6.2025

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x.
- Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin xx.xx.202x.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.202x.

1.4 YHTEYSTIEDOT

Virva Hannula
Kaavoitusarkkitehti
P. 0503125286
Sähköpostiosoite: virva.hannula@jyvaskyla.fi

Jyväskylän kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus
Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä
Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan muutos on ohjelmoitu Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelmassa vuosille 2025-2027 ja kaavamuuotos on käynnistetty kaavoitusohjelman perusteella.

2.2 TAVOITTEET

Tavoitteena on Huhtakeskuksen kehittäminen vahvistuvana aluekeskuksena, jossa on hyvät edellytykset asumiseen, palveluihin ja liiketoimintaan. Huhtakeskuksen alueelle tavoitellaan laadukasta täydennysrakentamista alueen palvelut säilyttäen.

Kaavamutoksen tavoitteena on säilyttää ostoskeskuksen Rahkaraitin sisäpihamaiseen ratkaisuun ja katoksin kytkettyihin rakennuksiin perustuva idea, mutta uudistaa ostoskeskuksen rakennukset. Asemakaavalla säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Huhtakeskuksen liikekeskuksen tilasommitelmaa.

Huhtakeskuksen pohjoisosassa tavoitellaan enemmän asumista ja myös kerrostalorakentamista pienimittakaavaisempaa rivitaloasumista. Tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostaminen.

Tavoitteena on, että Huhtakeskuksen lähiympäristön liikennejärjestelyjä selkeytetään.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kaavan toteuttaminen vaiheittain niin, että suurimmalta osin keskuksen palvelut voivat toimia ilman katkoksia.

Ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen liittyen tavoitellaan, että suunnittelualueella olevaa kookasta puustoa voidaan säilyttää.

Ostoskeskuksen on voimassa suhteellisen tuore asemakaava, jossa alueen rakennetun ympäristön suojelun tarpeet on tutkittu ja suojelu on kohdistettu ostoskeskuksen rakenteen ja Rahkaraitin idean säilyttämiseen. Voimassa oleva asemakaava ohjaa kaavam muutoksen ratkaisua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijoittuu 5 km päähän kaupungin keskustasta. Huhtakeskus on Huhtasuon suuralueen aluekeskus. Suunnittelualue rajautuu Nevakatuun, Suluntiehen, puistoon ja Kangasvuorentiehen. Suunnittelualueen itäpuolella on Huhtasuon yhteiskoulu ja päiväkoti. Lähiympäristössä on kerrostaloja ja Nevakadun varressa tällä hetkellä poissa käytöstä oleva Huhtasuon seurakuntakeskus. Suunnittelualue sijaitsee hyvien palveluiden ja kulkuyhteyksien äärellä. Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan rakennettu. Huhtakeskus on 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu useasta erillisestä katoksien avulla liitetystä rakennuksista koostuva ostoskeskus. Suunnittelualueen eteläosassa ovat JASO:n kaksi 2010-luvulla rakennettua yhteisöllistä asumisoikeustaloa sekä kaksi kerrostaloa, jotka on rakennettu vuonna 2001. Suunnittelualueen itäosassa on puisto, jonka halki kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria.



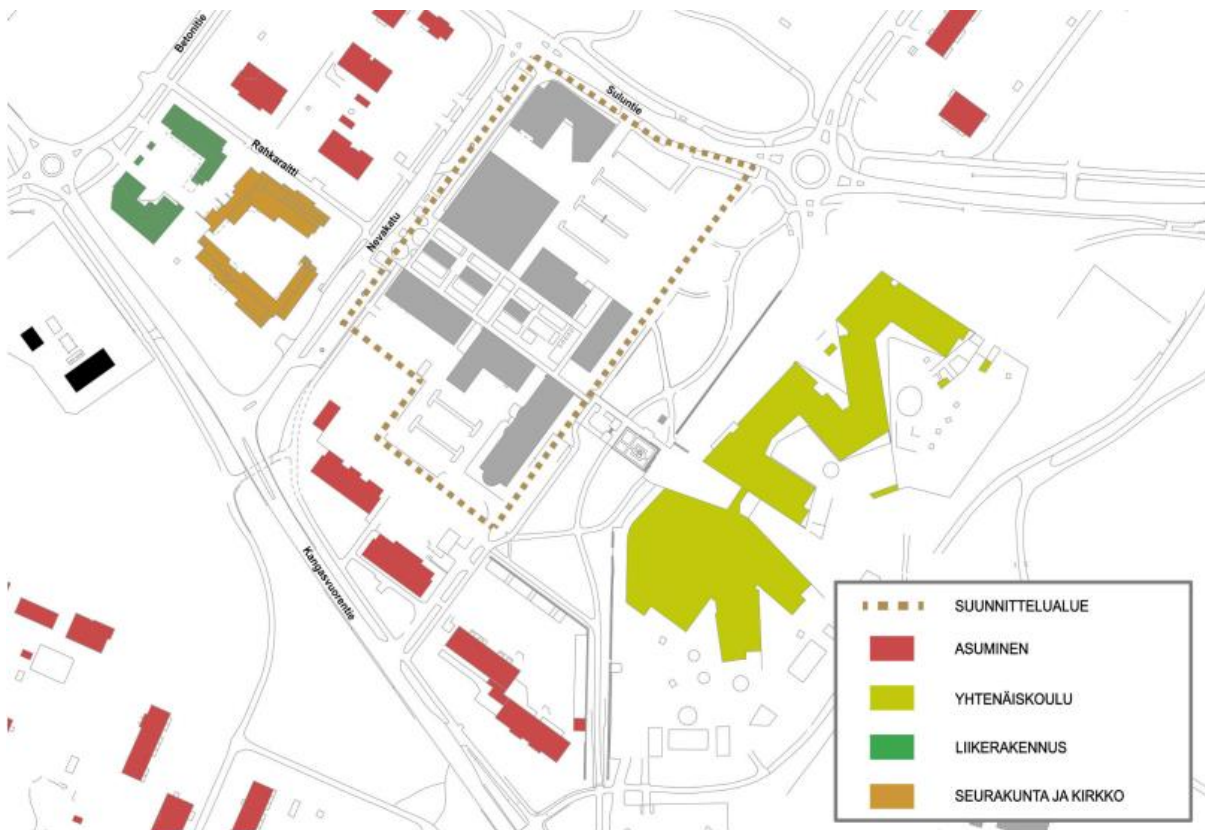
Viistokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (2024).

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Huhtasuolla, Jyväskylän koillisosassa noin viiden kilometrin etäisyydellä keskustasta. Suunnittelualueella on Huhtasuon suuralueen aluekeskus. Yhdessä Kangasvuoren kaupunginosan kanssa Huhtasuo muodostaa Huhtasuon suuralueen, jossa asui vuonna 2023 yhteensä 9696 asukasta. Huhtasuon suuralueen asemakaavoitustyö alkoi 1960-luvun alkupuolella, jolloin suunnitteluun vaikutti alullepanevana voimana ajalleen ominainen voimakas maaltamuutto. Aluerakenne on väljä. Sitä leimaavat laajat virkistysalueet ja tonteille jätetyt leveät puustovyöhykkeet. Huhtakeskuksen ympäristön aluerakenne on väljä. Rakennukset ovat verraten matalia, ja niitä ympäröivät laajat asfaltoidut pysäköintialueet.

Alueen 1970-luvulla tapahtuneen rakentamisen jälkeen on puusto ja muu kasvillisuus kasvanut huomattavasti ja sen avoimuus on siitä muuttunut. Yhdyskuntataloudellisesti Huhtakeskus ympäristöineen on taloudellinen rakentaa, sillä se on valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen keskellä.



Rakeisuuskaavio Huhtakeskuksesta ja lähialueesta, jossa on osoitettu rakennusten käyttötarkoitukset. Kaavio on Huhtakeskuksen kehittämisestä tehdystä diplomityöstä (Essi Pekkarinen 2024), ja suunnittelualue osoittaa diplomityön kohdealueen, joka on suppeampi kuin asemakaavanmuutoksen suunnittelualue.

Kaupunkikuva, rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Huhtakeskus valmistui vuonna 1979 Huhtasuon ja samannimisen suuralueen palvelukeskukseksi. Keskuksen asemakaavan laativat Anna-Maija ja Matti I. Jaatinen, jotka myös suunnittelivat ostoskeskuksen rakennukset myöhemmin. Asemakaavan tavoitteena oli luoda palveluiden keskus Huhtasuon suuralueelle, jonka asukasluvun ennustettiin olevan 1970-1980- lukujen taitteessa 11000-

13000. Martti I. Jaatinen suunnitteli yhdeksästä rakennuksesta koostuvan liikekeskuksen, jossa sijaitsi alkuaikoina erilaisia liikkeitä, kahvila, ravintola, pankkeja, posti, apteekki, kiinteistöhuollon toimisto, kirjasto, seurakunnan tiloja, terveysasema sekä pieni koulutila. Huhtakeskukseen tehtiin vielä vuonna 1988 suurehko muutostyö, jossa terveysasemaa laajennettiin.

Huhtakeskus koostuu yhdeksästä rakennusmassasta. Kuusi suurempaa rakennusta muodostavat keskuksen ulkoreunat, joiden keskellä sijaitsee atriumpiha (Rahkaraitti). Atriumpihalla ovat kolme pienempää rakennusta, sekä kaikkia rakennuksia yhdistävä katosrakennelma. Katosrakennelma luo atriumpihalle katetun jalankulkuväylän, joka jatkaa Nevankadun toiselta puolelta alkavaa Rahkaraittia aina Huhtakeskusta ja Huhtasuon yhtenäiskoulua erottavalle viheralueelle. Ostoskeskuksen pysäköintipaikat on sijoitettu keskuksen pohjois- ja eteläpuolille sekä Nevankadun varteen. Ostoskeskuksen liiketilat aukeavat sisäpihalle ja ostoskeskuksen muut julkisivut ovat hyvin umpinaisia.



Huhtakeskus kuvattuna heti valmistumisen jälkeen. Kuva on Huhtasuon kirjaston 40-vuotis historiikista.

Atriumpihan ulkoreunojen rakennukset ovat 1970-luvulla yleistyneitä betonielementtirakennuksia. Nämä rakennusmassat ovat umpinaisia ja niiden aukotukset, muun muassa näyteikkunat, sekä sisäänkäynnit sijoittuvat suurimmalta osin atriumpihan puoleisille ja Nevankadun puoleisille sivuille. Ulkoreunoilla sijaitsevista rakennuksista A, C ja L ovat kaksikerroksisia muiden keskuksen rakennusten ollessa yksikerroksisia. Aukotukset ovat vaihtelevasti suuria näyteikkunoita ja tasaisesti sijoitettuja pyöreitä ikkunoita. Sisäpihalla sijaitsevat pienemmät liikerakennukset ovat muita rakennusmassoja matalampia ja kevyempiä julkisivuiltaan. Nämä kolme rakennusta ovat teräsrunkoisia, ja niiden julkisivumateriaali on lasia. Rakennusten välissä kulkeva katos on teräsrakenteinen. Sisäpihan lasirakennukset muodostavat väleihinsä kaksi luode-kaakko-suuntaista kulkuväylää. Rakennusten muodostamien katettujen kujien väliin jää kaksi aukiota. Suuremmalla aukiolla on ennen sijainnut lasten leikkipaikka.

Keski-Suomen museo on inventoinut Huhtakeskuksen rakennukset vuonna 2009. Liikekeskus on rakennettu alkuperäisten suunnitelmien mukaan ja säilynyt lähes autenttisena. Liikekeskus on

inventoinnissa arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi, mutta se ei ole mukana maakuntakaavan kohdeluettelossa. Huhtakeskus on kokonaisuus, jossa ulkotila muodostuu liikekeskuksen luontevaksi osaksi ja sisätilojen jatkeeksi. Tämä piirre on Keski-Suomessa ainut laatuaan, joten sillä voidaan katsoa olevan maakunnallista arvoa. Huhtakeskus on toiminnalliselta ja arkkitehtoniselta idealtaan omaperäinen. Moduulijattelun yhdistäminen atriumpihaperiaatteeseen on jo sellaisenaan erityistä.



Huhtakeskus kuvattuna Nevakadun suunnasta. Kuvassa vasemmalla olevissa rakennuksissa toimii vähittäistavarakauppa ja kylätoimisto. Osa liiketiloista on tyhjillään. Keskellä Rahkaraitin keskuspihaa olevissa pienissä rakennuksissa toimii mm. kampaamo ja pizzeria. Kuvassa takaa-alalla vasemmalla olevassa rakennuksessa on toimitiloja ja oikealla terveysasema. Oikealla etualalla olevassa rakennuksessa on apteekki sekä seurakunnan Huhtakoti-tila. Oikealla keskellä olevassa rakennuksessa toimii kirjasto sekä nuorisotilat. Takana Rahkaraitin päätteenä näkyy vuonna 2015 valmistunut Huhtasuon yhtenäiskoulu.



Vasemmalla lähinnä puistoa oleva, ilmeeltään väljempi osa keskuspihaa. Keskellä terveyskeskus, jota on laajennettu 1980-luvulla. Oikealla apteekin ja seurakunnan tilojen takaosa. Huhtakeskukseen liittyy myös laajat asfaltoidut pysäköintialueen. (04/2025)



Vasemmalla Huhtakeskus Nevakadun puolelta kuvattuna. Oikealla näkymä Huhtakeskuksen keskuspihalta. (04/2025)



Vasemmalla terveyskeskus sekä toimitilarakennus Huhtakeskuksen puiston puoleisessa osassa. Oikealla Nevakadun puoleisessa osassa olevia istutusaluita sekä pienet liikerakennukset kaupan edestä kuvattuna. (04/2025)

Suunnittelualueen pohjoisosassa on vuonna 2016 valmistunut Huhtasuon palvelutalo, joka sijaitsee suunnittelualueen luoteiskulmassa Nevakadun ja Suluntien risteyksessä. Rakennuksessa on ikääntyneiden ympärivuorokautisen asumisen palveluja (ent. tehostettu palveluasuminen).

Suunnittelualueen eteläosassa Kangasvuorentien laidan tuntumassa on neljän kerrostalon ryhmä. Lähempänä Nevakatua olevat kerrostalot (Kangasvuorentie 24 ja 26) ovat viisikerroksisia ja valmistuneet vuonna 2001. Rakennukset ovat asumisoikeusasuntoja ja niiden pysäköinti on tontilla maantasossa. Kangasvuorentien varressa suunnittelualueen eteläosassa ovat lisäksi JASO:n kaksi 2010-luvulla rakennettua yhteisöllistä asumisoikeustaloa, joihin liittyvät oleskelupihat sekä autokatoksin rajatut pysäköintialueet.

Suunnittelualueen itäosa on puistoa. Rahkaraitin ja yhtenäiskoulun yhdistävän reitin yhteydessä on oleskelualueita ja istutuksia. Puiston pohjoisosassa on ulkokuntoilupiste. Puistoalueen läpi kulkee kävelyn ja pyöräilyn reittejä. Puiston ilme on metsäinen, koska puistoalueelle on kookkaita mäntyjä. Suunnittelualueen länsipuolella Nevakadun varressa on Huhtasuon kirkko ja seurakuntakeskus. Rakennus on Jyväskylän ainoita ns. Oulun koulun tyyliä edustavia rakennuksia ja punatiiliverhoillut rakennukset on suunniteltu vuonna 1985. Rakennukset ovat poissa käytöstä. Suunnittelualueen vieressä Nevakadun varressa on myös viisikerroksisia 1990-luvulla rakennettuja punatiiliverhoiltuja kerrostaloja.

Huhtakeskuksen lähiympäristö on muuttunut voimakkaasti 2010-luvulta lähtien. Vuonna 2015 Huhtasuolle valmistui yhtenäiskoulu- ja päiväkotirakennus, joka on suunnittelualueen itäpuolella. Suunnittelualueesta kaakkoon olevan Kangasvuoren entisen sairaalan alueella on rakentunut kerros-, rivi- ja omakotitaloja 2020-luvulla. Suunnittelualueesta noin 400m kaakkoon on vuonna 2025 otettu käyttöön Huhtahalli, joka on Suomen suurin palloilulajeille soveltuva urheiluhalli. Halliin mahtuu täysimittainen jalkapallokenttä. Sen ympäristössä on jalkapallokenttiä ja muita liikuntapalveluita.



Vasemmalla Huhtasuon kirkon ja seurakuntakeskuksen rakennukset sekä kerrostaloja 1990-luvulta. Kuvassa oikealla metsäinen ja reittien halkoma puisto sekä Huhtasuon yhtenäiskoulu. (2024)



Vasemmallalla Huhtasuon palvelutalo kuvattuna puistosta. Keskellä Kangasvuorentien reunalla oleva JASO:n kerrostalo piha- ja pysäköintialueineen. Oikealla suunnittelualueen eteläosassa tonteilla oleva ajoyhteys Huhtakeskuksen eteläpuoleiselle pysäköintialueelle. (04/2025)

Väestön rakenne, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä (400 metrin etäisyydellä, 5/2025) on lapsia (0–14-vuotta) noin 86 nuoria ja työikäisiä (15–64-vuotta) noin 472 ja eläkeläisiä (yli 65-vuotta) noin 227. Kaava-alueen lähiympäristön kokonaisasukasmäärä on noin 785, josta nuorten ja työikäisten osuus on noin 72 prosenttia ja eläkeläisten 28 prosenttia.

Huhtasuon suuralueella asukkaita on Huhtasuon suuralueen väestön ikärakenne on Jyväskylän vanhimmaasta päästä. Yhden hengen asuntokuntien osuus on myös suhteellisen suuri, 59 % väestöstä. Muuhun kaupunkiin verrattuna työttömyyden ja maahanmuuttajien määrä alueella ovat suuria. Alueen asuntokanta on kerrostalopainotteista; 85,5 % alueen asunnoista sijaitsee kerrostaloissa. Rakennukset ovat pääsääntöisesti 1970-80-luvuilla rakennettuja, mutta alueelle on viime vuosikymmeninä tullut myös uudisrakentamista. Huhtasuon suuralueella on jo 1980-luvulta lähtien ollut erinäisiä asumalähiön kehitykseen tähtääviä hankkeita, viimeksi valtakunnallinen lähiöohjelma (Lähiöohjelma 2020-2022: Hyvinvointia ja elinvoimaa Huhtasuolle). Lähiöohjelmassa keskityttiin muun muassa rakennetun ympäristön ja asukkaiden hyvinvoinnin parantamiseen.

Palvelut

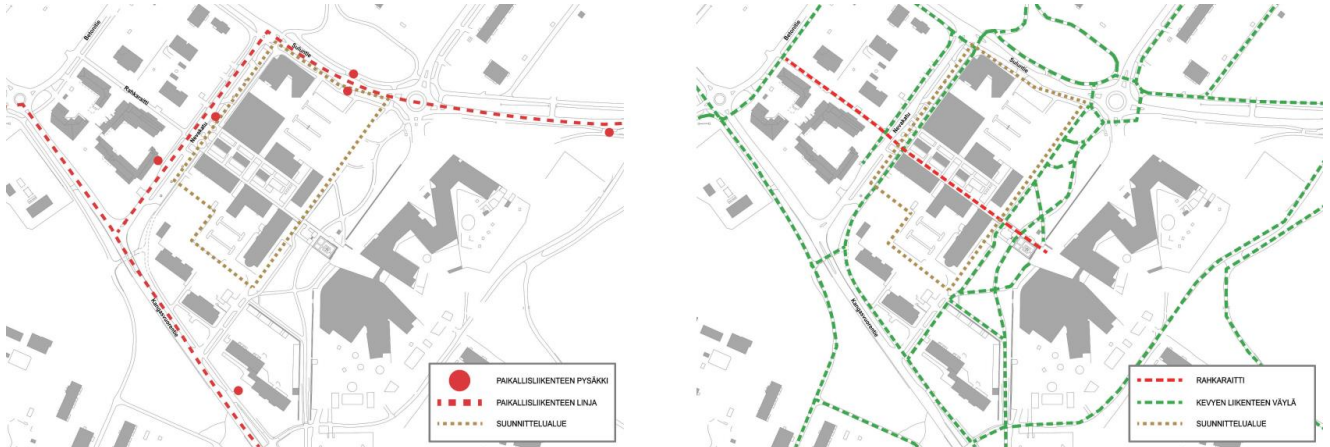
Huhtakeskuksen ympäristössä on monipuoliset palvelut. Lisäksi alue tukeutuu Seppälän ja Tourulan palveluihin. Huhtakeskuksessa sijaitsevat koko Huhtasuon suuraluetta palvelevat päivittäistavarakauppa, apteekki, kylätoimisto, parturi-kampaamo, ravintola, kirjasto, nuorisotila sekä terveyskeskus. Lisäksi alueelta löytyvät päiväkotit, Huhtasuon yhtenäiskoulu (luokat 1.-9.) ja palvelutalo.

Liikenne

Alueen katuverkkoa ovat Nevakatu, Suluntie ja Kangasvuorentie. Lisäksi suunnittelualueen eteläosassa on ajorasitteena kerrostalotontilla katumaisesti toteutettu kulkuyhteys Huhtakeskukseen. Nevakadun varressa on asiakaspysäköintiä ja bussipysäkit. Myös Sulutiellä ja Kangasvuorentiellä on bussipysäkit. Joukkoliikenneyhteydet ovat kattavat, sillä useita linjoja (S5, 12,14, 3K) kulkee Huhtakeskuksen vierestä. S5-linja on ns. Super-linkki ja sen vuoroväli on 15 talvisin 15 minuuttia.

Huhtakeskus on suunniteltu kevyenliikenteen ehdoilla, joten kevyenliikenteen reitit ovat kattavat ja pääsoin käyttäjilleen turvalliset tienalituksineen. Kävelyn ja pyöräilyn reittejä on puistossa ja itä-länsi suuntaisesti Rahkaraitilla Huhtakeskuksen läpi. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet joka suuntaan, ja ne liittyvät jouhevasti ympäristön muuhun kevyen liikenteen reittiverkostoon

Pysäköinti on laajoilla pysäköintikentillä Huhtakeskuksen etelä- ja pohjoispuolella sekä asuinkerrostalojen tonteilla. Nevakadun varressa on pysäköintialueet. Huhtasuon palvelutalon pysäköinti on rakennuksen kellarikerroksessa ja osin LPA-alueella Huhtakeskuksen pohjoisosassa.



Oikealla kaavio, jossa näkyy Huhtakeskuksen lähiympäristön katualueet ja julkisen liikenteen reitit. Vasemmalla kaavio kävelyn ja pyöräilyn reiteistä.. Kaaviot ovat Huhtakeskuksen kehittämisestä tehdystä diplomityöstä (Essi Pekkarinen 2024), ja suunnittelualue osoittaa diplomityön kohdealueen, joka on suppeampi kuin asemakaavanmuutoksen suunnittelualue.

Virkistys

Huhtasuon alueella sijaitsevat myös monipuoliset liikunta- ja virkistysmahdollisuudet, joista mainittakoon Huhtasuon liikuntapuisto, Kangasvuoren luontopolku, Kaakkolammen uimaranta, Huhtasuon koirapuisto sekä viisi leikkipuistoa. Suunnittelualueesta noin 400m kaakkoon on vuonna 2025 otettu käyttöön Huhtahalli, joka on Suomen suurin palloilulajeille soveltuva urheiluhalli. Halliin mahtuu täysimittainen jalkapallokenttä. Sen ympäristössä on jalkapallokenttiä ja muita liikuntapalveluita.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa olevat teknisen huollon verkostot. Suunnittelualueen lähiympäristöön katualueille ja Huhtakeskuksen halkaisevalla Rahkaraitille on toteutettu kattavasti kunnallisteknistä verkostoa. Katualueille sijoittuu muun muassa kaukolämpö, vesi- ja viemäriverkostot ja teleliikennekaapeleita. Tontilla 80-3 ja puistossa on puistomuuntamot.

3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maasto suunnittelualueella on tasaista ja korkeuserot vähäisiä. Alue on lähes kokonaisuudessaan rakennettu. Huhtakeskuksen ja asuinkerrostalojen tonteilla on yksittäisiä puita ja istutuksia. Puistoalueella ja tontilla 46-13 on kookasta puustoa, runsaimmin mäntyjä. Suunnittelualueella ei ole suojeltavia luontoarvoja, mutta kookkaan puuston säilyttäminen on tavoiteltavaa.



Näkymä Suluntien suunnasta kohti puistoa ja Huhtakeskuksen tontin itäosaa, jolla on kookasta männikköä. (04/2024)

3.1.4 MAANOMISTUS

Alue on kerrostalon ja palvelutalojen tontteja lukuunottamatta kaupungin omistuksessa. Huhtakeskuksen tontti on vuokrattu Huhtakeskus Oy:lle vuoteen 2027 saakka. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat Avara Amplus Oy, Avain Asumisoikeus Oy ja Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso.

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
 - Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa siten, että alueelle on mahdollista luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen vahvistaen sen eheyttä. Alue on myös joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisellä on suuri merkitys ilmastonmuutoksen hillitsemisen sekä yhdyskuntien toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta.
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - Suunnittelualueella on syytä varautua sään ääri-ilmiöihin, tulviin ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Suunnittelualueella on inventoitu rakennettu kulttuuriympäristö. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä voidaan edistää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa suunnittelualue on *Seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa*.

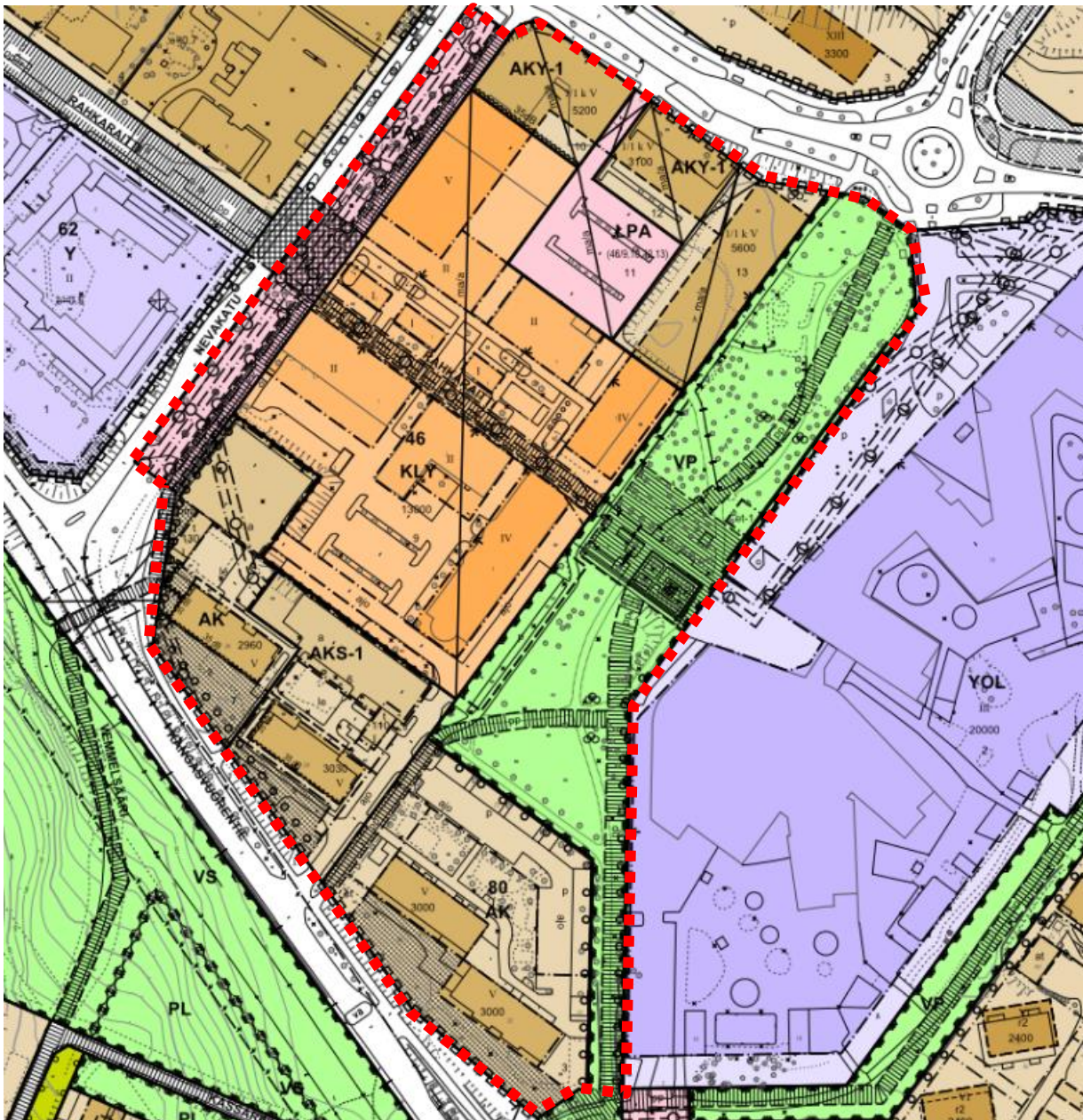
Yleiskaavat

- Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on *Kestävän liikkumisen taajamaa*. Huhtakeskus on merkitty *Lähikeskukseksi*. Yleiskaavan kartassa, 6/7 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen, suunnittelualue on *Ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä*. Lisäksi Nevakadulle on merkitty *Pyöräilyn aluereitti* ja *Keskeinen joukkoliikennekäytävä*.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa: 20:018 (4.3.1985) ja 20:030 (25.6.2001). Korttelialueiden käyttötarkoitukset ovat liike- ja yleisten rakennusten korttelialue, asuinkerrostalojen korttelialue, asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue, autopaikkojen korttelialue, katualue (Nevakatu) ja puistoalue. Huhtakeskuksen korttelialueella on rakennusoikeutta 13 000 kerrosalaneliömetriä liiketoimintaa ja/tai yleisiä palveluja varten.

Huhtakeskuksen alueen nykyinen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2012. Ostoskeskuksen alue on kaavaan merkitty KLY-tontiksi (Liike- ja yleisten tilojen korttelialue), sen pohjoispuolella ovat rakennukset AKY-1-tonteiksi (seniori- ja palveluasuntojen korttelialue) ja etelänpuoleiset tontit AK- ja AKS-1-tonteiksi (asuinkerrostalojen ja sosiaalisen asuntotuotannon korttelialue). Kerrostalotonteille on osoitettu rakenteellinen pysäköinti (ma/a). Kaavan mukaisesti Huhtakeskuksen ostoskeskuksen A-rakennuksen paikalle on mahdollista rakentaa viisikerroksinen liikerakennus, jonka yhteydessä olisi kaksikerroksinen katokseen kiinnittyvä rakennusosa. Myös C-rakennukseen on mahdollista rakentaa kiinni viisikerroksinen asuinkerrostalo, johon on sijoitettava seniori- ja palveluasuntoja. Muut ostoskeskuksen rakennukset ovat kaavassa nykyisenlaisia. Muita rakennuspaikkoja on osoitettu Suluntien varteen. Huhtasuon palvelutalon viereen on mahdollista rakentaa viisikerroksinen asuinkerrostalo, johon tulee sijoittaa seniori- ja palveluasuntoja.



Lähiympäristön kaavatilanne

Yhtenäiskoulun asemakaava on laadittu 2012 ja rakennus on valmistunut 2015. Kangasvuoren sairaala-alueen täydennysrakentamisen kaavamuuos on laadittu 2019. Kaavassa osoitetuista kerrostaloista ja omakotitaloista noin puolet on rakennettu. Kaksi rivitalotonttia on toteutumatta. Toteutumattomien rakennusoikeutta on myös Sulutien pohjoispuolella, jossa on toteuttamattomien kolmetoista- ja neljäkerroksisten kerrostalojen tontti. Viimeisin kaavamuuos Huhtakeskuksen ympäristössä on Huhtahallin rakentamista varten laadittu kaava, joka tuli voimaan 2023 ja halli on valmistunut 2025.

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, jätteen- 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
- ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

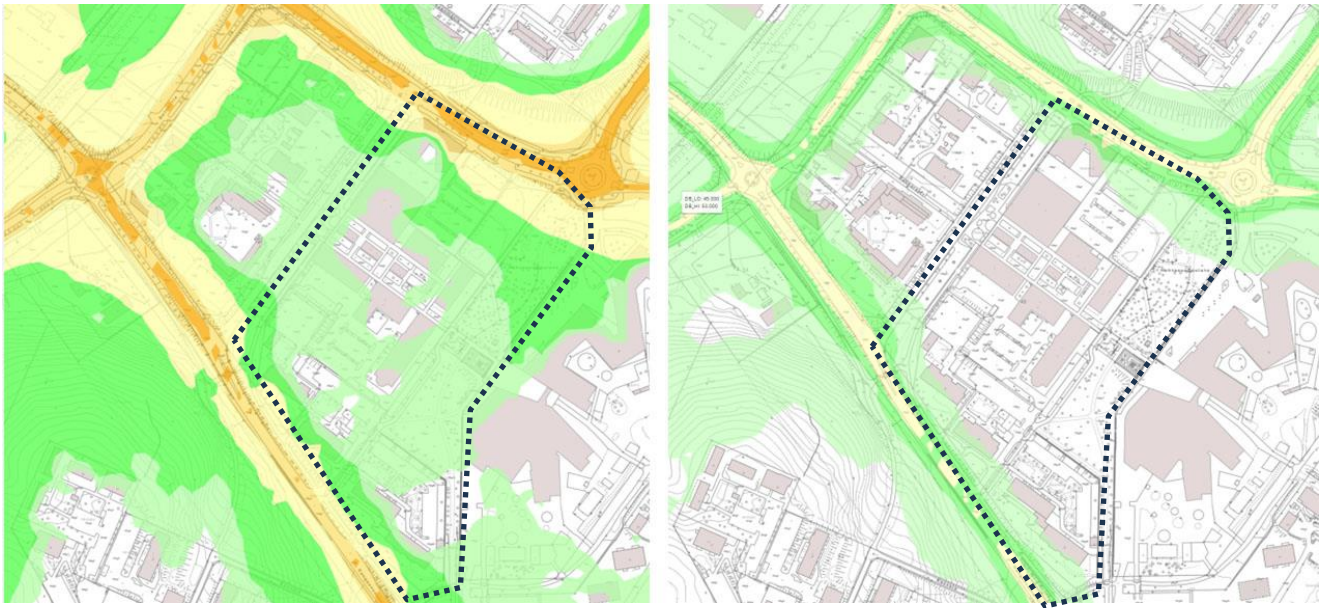
Muut aluetta koskevat päätökset

Kaavamuuotosaluetta koskevat erilliset päätökset:

- Asemakaavojen pysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 16.10.2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 12.10.2021)

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Keski-Suomen museo on inventoinut Huhtakeskuksen rakennukset vuonna 2009. Liikekeskus on rakennettu alkuperäisten suunnitelmien mukaan ja säilynyt lähes autenttisenä.
- Huhtakeskukseen on tehty peruskuntoarvio (Mittatyö 2010) ja Kehittämisanalyysi Ostari 2.0.
- Alueesta on tehty arkkitehtuurin diplomityö Yhteisön sydän – Huhtakeskuksen kehittämissuunnitelma vuonna 2024. (Essi Pekkarinen)
- Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022 (WSP 8/2022). Koko kaupunkialuetta koskeva meluselvitys sisältää laskennalliset tarkastelut tieliikenteen, raideliikenteen ja teollisuustoimintojen aiheuttamista ympäristömelutasoista. Melulaskennat on tehty erikseen ulkoalueille ja rakennusten julkisivuihin kohdistuvilla melutasoilla. Melulaskentojen tulokset on esitetty kansallisina tunnuslukuina 2 metrin laskentakorkeudella. Melulaskennat on tehty vuoden 2021 mukaisilla liikennemäärillä. Suunnittelualueelle melua kohdistuu asuinalueen ohjearvoja ylittäviä määriä Suluntien ja Kangasvuorentien lähiympäristöön.



Vasemmalla kuvassa tie- ja raideliikenteen yhteismelu ja leviäminen päiväaikaan (vaaleanvihreä >45 dB, tummanvihreä >50 dB, keltainen >55 dB, vaalea oranssi >60 dB, oranssi >65 dB, punainen >70 dB ja lila >75 dB). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla päiväajan (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on 55 dB ja sisätiloissa 35 dB Oikealla kuvassa tie- ja raideliikenteen yhteismelu ja leviäminen yöaikaan (vaaleanvihreä >45 dB, vihreä >50 dB, keltainen >55 dB, oranssi >60 dB, punainen >65 dB ja lila >70 dB). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla yöajan (klo 22–7) keskiäänitason ohjearvona on 45–50 dB ja sisätiloissa 30 dB.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

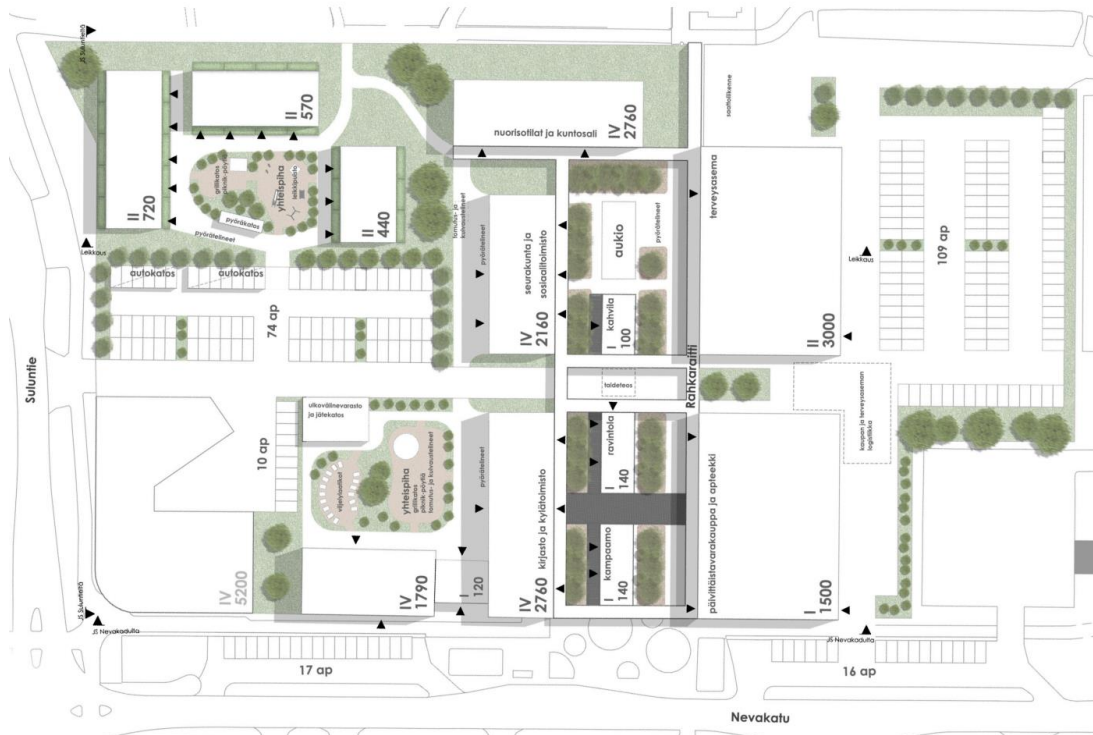
Asemakaavan muutos on ohjelmoitu Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelmassa vuosille 2025-2027 ja kaavamuuotos on käynnistetty kaavoitusohjelman perusteella.

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Yhteisön sydän – Huhtakeskuksen kehittämissuunnitelma

Asemakaavan aloitusvaiheessa Huhtakeskuksen kehittämistä varten laadittiin suunnitelmia osana arkkitehtuurin diplomityötä (Yhteisön sydän – Huhtakeskuksen diplomityö. Arkkitehtuurin diplomityö, Essi Pekkarinen 2024). Diplomityön lähtökohtana oli, että vuosina 1979-1988 valmistuneen Huhtakeskuksen uudistaminen on ollut jo pitkään kaupungin tavoitteena, sillä alueen ostoskeskukselle on kertynyt korjausvelkaa, tyhjiä liiketiloja ja sosiaalisia ongelmia. Diplomityö keskittyi korjaamaan Huhtakeskuksen ongelmakohtia sekä luomaan asuinalueen nykyistä ja tulevaa asukaskantaa paremmin palvelevan nykyaikaisen aluekeskuksen. Samalla huomioitiin myös ostoskeskuksen kulttuurihistoriallinen arvo, mutta säilytettäväksi esitettiin vain keskuspihan rakenne.



Aluesuunnitelma (Diplomityö Essi Pekkarinen 2024). Diplomityössä esitettiin ostoskeskuksen rakennusten korvaaminen uudisrakennuksilla. Vain Rahkaraitilla olevat pienet liikerakennuksen ja katos säilytettiin.



Aluesuunnitelman havainnekuvia (Diplomityö Essi Pekkarinen 2024).

Diplomityön perusteella todettiin, että ostoskeskuksen uudistaminen on mahdollista tehdä niin, että alueelle tuodaan merkittävästi asumista, Rahkaraitin idea säilyy ja alueen palvelut sijoittuvat uusiin rakennuksiin. Diplomityössä osoitettiin kaupallisia palveluita ja terveyskeskus uudisrakennukseen Rahkaraitin eteläpuolelle. Asuinrakennuksiin Rahkaraitin varrelle tuotiin maantasoon tiloja palveluille sekä asukkaiden yhteistiloja. Alueelle esitettiin myös rivitaloja puiston laitaan Suluntien tuntumaan. Rakentaminen mitoitettiin niin, että pysäköinti on mahdollista järjestää maan tasossa, mikä lisää suunnitelman toteuttamiskelpoisuutta aluekeskuksessa.

Valmisteluvaiheen palaute kehittämissuunnitelmasta

Diplomityöstä oli esittelypiste Huhtahallin avajaisissa 1.2.2025. Tilaisuudessa kehittämissuunnitelmista saatiin seuraavaa palautetta:

- Ostoskeskuksen purkaminen ja asuminen uutena toimintana toivottavaa. Monipuolista asumista kaivataan.
- Jos katoksia ja pieniä liikerakennuksia säilyy, onko Rahkaraitin alue edelleen liian sokkeloinen, sulkeutunut ja turvattoman oloinen?
- Huhtakeskuksen kaikki nykyiset palvelut tulee säilyttää. Kirjasto mainittiin useaan kertaan. Kivijalkaan tuodut tilat palveluille tervetulleita.
- Toiveissa uusia palveluita keskukseen: sisäliikuntapaikka/kuntosali, jossa voi myös nuoret käydä sekä yhteinen olohuone, jossa voi tavata ihmisiä, lukea, tehdä käsitöitä. Myös kirpputoria toivottiin.
- Värikkäitä kerrostaloja toivotaan
- Päiväkodin ja koululaisten osallistuminen suunnitteluun olisi hyvä. Asuinalueen perhekeskusverkostolta, päiväkodilta ja koululta olisi hyvä pyytää palautetta suunnitelmien edetessä.

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

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

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

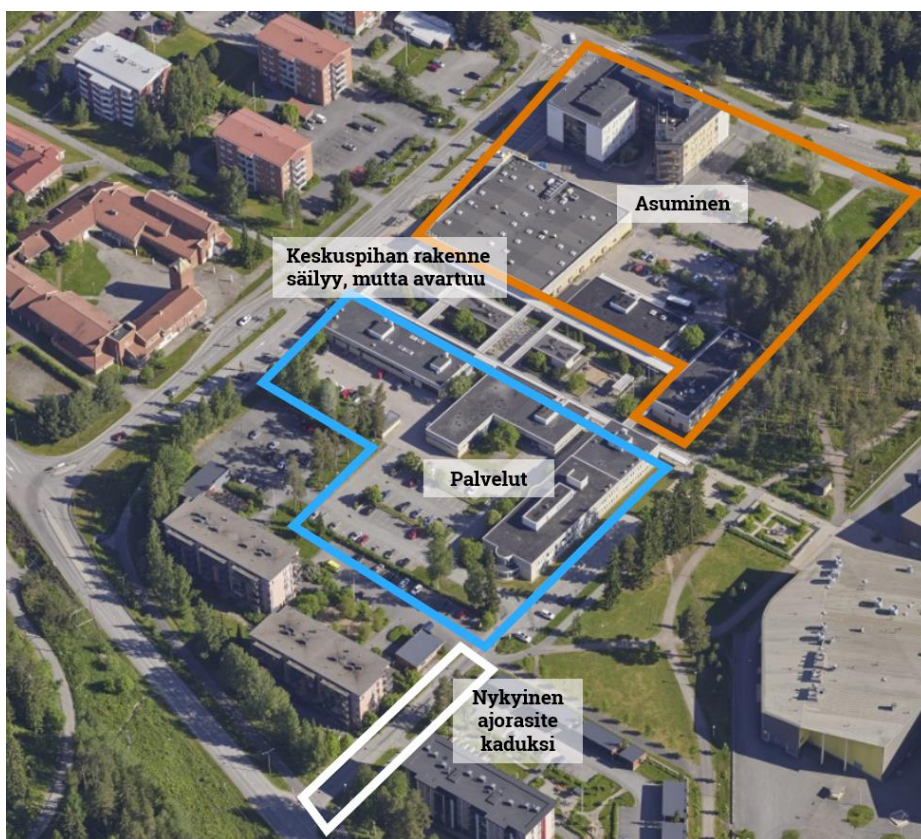
4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueen pohjoisosa osoitetaan asumiseen. Nelikerroksisten kerrostalojen maantasokerrokseen on mahdollista sijoittaa palveluita ja yhteistiloja Rahkaraitin keskusaution laidalla. Suluntien ja puiston kulmaan osoitetaan kaksikerroksisten rivitalojen tontti. Suunnittelualueen eteläosa osoitetaan julkisten ja kaupallisten palveluiden alueeksi. Kerrosluku on kaksi. Rahkaraitti osoitetaan katuaukioksi. Ostoskeskuksen keskipihaan perustuva rakenne ja kaksi keskellä pihaan olevista pienistä liikerakennuksista säilytetään. Katoksia voi purkaa ja rakentaa uudelleen osittain pergolarakenteisina. Rahkaraitin keskellä olevista pienistä liikerakennuksista säilyy kaksi ja kolmas pieni liikerakennus on mahdollista säilyttää tai korvata uudella. Asemakaavalla säilytetään liikekeskuksen alkuperäistä tilasommitelmaa, kuitenkin niin että Rahkaraitin alueesta tulee ilmeeltään väljempi ja asuminen toiminnot tuovat keskuspihan ympäristöön uudenlaista toimintaa. Huhtakeskuksen rakennukset ovat olleet yhdellä tontilla, joka kaavaluonnoksessa on jaettu viideksi tontiksi sekä katuaukioksi.

Kangasvuorentien varressa olemassa olevien kerrostalojen tonteilla oleva ajorasite ja pyöräilyreitti muutetaan kaduksi. Pysäköinti säilyy pääosin ennallaan, niin että Huhtakeskuksen etelä- ja pohjoisosassa sekä Nevakadun varressa on pysäköintialueet.



Kaaviokuva kaavaluonnoksen periaatteista. Huhtakeskuksen pohjoisosaan ja toteutumattomilla kerrostalotonteille osoitetaan asumista. Keskuspiha säilyy. Palvelut keskittyvät jatkossa Huhtakeskuksen eteläosaan.



Havainnekuva Nevakadun suunnasta. Etualalla näkyvät punertavat rakennukset ovat palvelurakennuksia ja vaaleat rakennukset asuinkerrostaloja. Keskuspihan rakenne ja Rahkaraitin kaksi pientä liikerakennusta säilyvät.

5.1.1 MITOITUS

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria. Alueelle muodostuu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1 ja AK) noin 6 000 neliömetriä ja rivitalojen korttelialuetta noin 3500 neliömetriä.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu yhteensä 9420 kerrosalaneliömetriä. Rivitalojen rakennusoikeutta on osoitettu 1200 kerrosalaneliömetriä. Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta muodostuu noin 4600 neliömetriä, ja korttelialueelle osoitetaan 8000 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi Rahkaraitille muodostuu yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta, joka säilytetään. Sen laajuus on noin 450 neliömetriä ja sille on osoitettu 280 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta. Rakennusoikeus ei muutu tonteilla 20-46-10 (Huhtasuon palvelutalo) eikä Kangasvuorentien laidassa olevien asuinkerrostalojen tonteilla (Kangasvuorentie 22.24 ja 26). Yhteensä rakennusoikeutta muodostuu 36 190 kerrosalaneliömetriä.

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on yhteensä 39 130 kerrosalaneliömetriä, joten asemakaavan muutoksella rakennusoikeus vähenee. Asuinrakentamiselle osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa laskennallisesti asunnon noin 200 asukkaalle (asuntokoosta riippuen). Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta lähipalveluille, jotka palvelevat koko Huhtasuon suuraluetta. Lisäksi alue tukeutuu muihin Huhtasuon keskustan ja Seppälän palveluihin.

5.1.2 PALVELUT

Kaavamuuotosalueelle osoitetaan rakennusoikeutta lähipalveluille, niin että nykyisten Huhtakeskuksen palveluiden säilyminen on mahdollista. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kaavan toteuttaminen vaiheittain niin, että suurimmalta osin keskuksen palvelut voivat toimia ilman katkoksia.

Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialueen lisäksi palveluta voi sijoittua kerrostalojen tonteille maantasoon, tosin näiden tilojen toteuttamiseen liittyvä kaavamerkintä ei ole velvoittava.

5.1.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualue sijoittuu vilkasliikenteisten Suluntien ja Kangasvuorentien varteen, ja näille alueille kohdistuu kohtalaista liikenteen aiheuttamaa meluhäiriötä. Liikennemeluhaittojen vähentämiseksi asemakaavassa on esitetty kaavamääräykset melulle altistuvien rakennusten rakenteiden ääneneristävyydelle. Rivitalotontin piha-alueet sijoittuvat, niin että kadun varteen sijoittuvat rakennusmassat sulkevat liikennemelun piha-alueen ulkopuolelle.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Asuinkerrostalojen korttelialue AK-1, AK ja AKS-1

Huhtakeskuksen tontille ja sen pohjoispuolelle muodostuu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1 ja AK) noin 6 000 neliometriä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu yhteensä 9420 kerrosalaneliometriä. Asuinkerrostalot ovat nelikerroksia. Keskeisesti Rahkaraitin varteen sijoittuvilla tonteilla on määrätty, että Rahkaraitin puolelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä lähipalvelu- ja yhteistiloja.

Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten kattomuotona tulee olla tasakatto. Rakennusten Rahkaraitin (keskuspihan) puoleiselle tontinosalle tulee toteuttaa koko rakennuksen Rahkaraitin puoleisen julkisivun pituinen katos, joka liittyy viereisten tonttien sekä Rahkaraitin poikkisuuntaisiin katoksiin, niin että muodostuu yhtenäinen kokonaisuus rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väritysten osalta. Osan katoksesta voi toteuttaa lasikatteisena tai pergolana.

Lähinnä Nevakatua olevalla AK-1-tontilla on kaksi nelikerroksista rakennusala, jotka on mahdollista yhdistää yksikerroksisella osalla. Tontilla muodostuu suojainen oleskelupiha, jota rajaa talousrakennuksen rakennusala. Lähemmäs puistoa sijoittuvissa AK-1 ja AK-tonteilla esitetty ohjeellinen leikkialue niin, että tonttien sekä rivitalotontin leikkialueet sijoittuvat keskitetysti lähekkäin. AK-tontilla on esitetty alue (sp-1), jolla nykyinen mäntyvaltainen puusto säilytetään.

AK 1 ja AK-tonttien pysäköinti maantasossa on korttelin pohjoisosassa LPA-alueella sekä Nevakadun varren LPA-alueella. Ajantasakaavassa asuinkerrostalojen pysäköinti on perustunut rakenteelliseen pysäköintiin, eikä kaava ole toteutunut.

Huhtakeskuksen eteläpuolella Kangasvuorentien varressa olemassa olevien kerrostalojen (AK, AKS-1) tonteilla oleva ajorasite ja pyöräilyreitti muutetaan kaduksi. Alueelle on toteutettu katumainen ajoyhteys ja siitä eritetty pyöräilyn ja kävelyn reitti. Muutoin tonteille ei tule ajantasakaavan verraten muutoksia.



Havainnekuva Rahkaraitista ja asumisen korttelialueesta Huhtakeskuksen pohjoisosassa. Pysäköinti on keskitetty pysäköintialueelle ja uudet nelikerroksiset kerrostalot rajaavat Rahkaraittia. Tontinosalla, jossa kasvaa kookkaita mäntyjä, puut säilytetään.

Asuinkerrostalojen korttelialue AR

Rivitalojen korttelialuetta muodostuu noin 3500 neliometriä ja rakennusoikeutta on osoitettu 1200 kerrosalaneliometriä. Tontille on osoitettu yhtenäinen rakennusala, mutta havainnekuviissa on esitetty kaksi rivitaloa. Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten kattomuotona tulee olla tasakatto. Pysäköinti on osoitettu tontilla olevalla pysäköintialueelle. Lisäksi tontilla on talousrakennuksen rakennusala. Rivitalotontille on esitetty ohjeellinen leikkialue niin, että tontin sekä viereisten kerrostalojen leikkialueet sijoittuvat keskitetysti lähekkäin.



Havainnekuva Suluntien suunnasta, etualalla rivitalotontti puiston ja Suluntien kulmassa. Rivitalot ovat kaksikerroksisia.

Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelia (YKL)

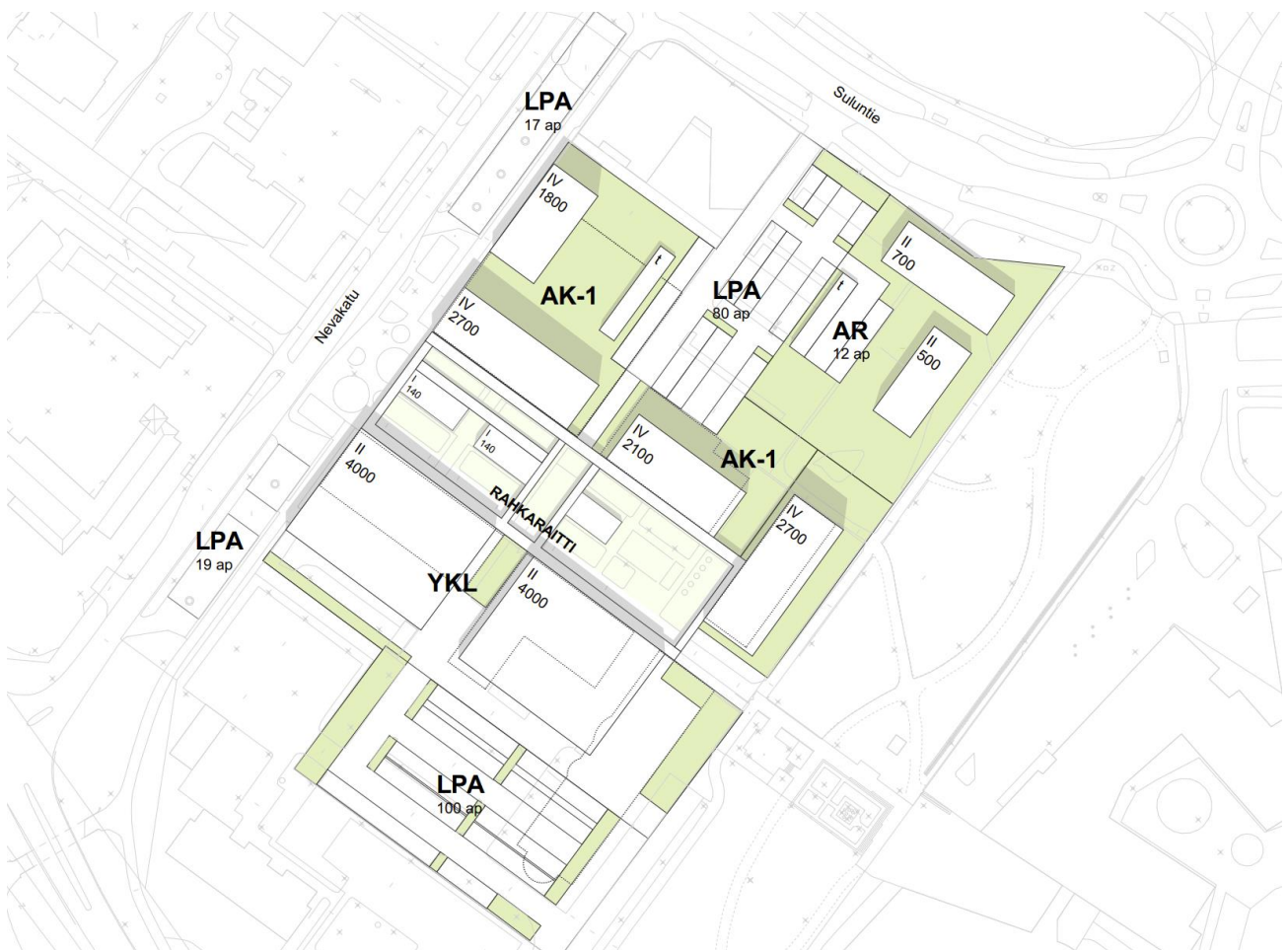
Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta muodostuu noin 4600 neliömetriä, ja korttelialueelle osoitetaan 8000 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on esitetty yhtenäisenä, niin että keskelle nykyisen koillis-lounaissauntaisen akselin kohdalle on jätettävä kulkuaukko. Havainnekuvassa tontti on esitetty kahtena erillisenä rakennusmassana.

Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten kattomuotona tulee olla tasakatto. Rakennusten Rahkaraitin (keskuspihan) puoleiselle tontinosalle tulee toteuttaa koko rakennuksen Rahkaraitin puoleisen julkisivun pituinen katos, joka liittyy viereisten tonttien sekä Rahkaraitin poikkisuuntaisiin katoksiin, niin että muodostuu yhtenäinen kokonaisuus rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väritysten osalta. Osan katoksesta voi toteuttaa lasikatteisena tai pergolana.

Pysäköinti osoitetaan LPA-alueelle Huhtakeskuksen eteläpuolelle sekä Nevakadun varrelle.

Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelia (YKL/s)

Kaavan tavoitteena on säilyttää Huhtakeskuksen keskusaution rakennetta sekä mahdollistaa monipuolisten palveluiden sijoittuminen Huhtakeskuksen alueelle. Rahkaraitista muodostetaan katuaukio ja lisäksi Rahkaraitille muodostuu yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta, joka säilytetään. Tällä osalla on kaksi pientä liikerakennusta sekä niihin liittyvät katokset. Tontin laajuus on noin 450 neliömetriä ja sille on osoitettu 280 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta.



Havainnekaavio Huhtakeskuksen tontista (05/2025)

5.2.2 MUUT ALUEET

Puisto (VP)

Huhtakeskuksen itäpuolella olevaan puistoon on osoitettu pieniä muutoksia. Puistossa pysäköintialueen tilalle osoitetaan lumitila. Puiston reittien ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala on tarkennettu vastamaan toteutunutta.

Katualueet

Huhtakeskuksen itä-länsisuunnassa halkaiseva keskuspiha (Rahkaraitti) osoitetaan katuaukioksi, jolla poikittaisten katoksien rakennusaloja (ka). Nykyiset katokset on mahdollista säilyttää tai rakentaa uudet katokset, niin että muodostuu yhtenäinen kokonaisuus rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väritusten osalta. Lisäksi katualueella on nykyisen pienen liikerakennuksen kohdalla rakennusala, jolla 100 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta. Rakennusallalla on mahdollista säilyttää nykyinen pieni liikerakennus, purkaa se tai korvata se uudella rakennuksella.

Aluetta koskee s-1 -merkintä, joka osoittaa että alueelle säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön (Rahkaraitti) piirteitä, kuten keskuspihan reittien ja rakennelmien suorakulmaiseen geometriaan perustuvaa ilmettä sekä rakennuksien katoksista, reiteistä ja istutusaltaista muodostuvaa kokonaisuutta. Mikäli katoksia, istutusaltaita, rakennuksia tai muita alkuperäisiä ympäristön osia puretaan, tulee toteutuksen olla koko s-1 merkityllä alueella yhtenäinen ja soveltua Rahkaraitin alkuperäiseen ilmeeseen. Kaavatyön edetessä on tarkoitus tarkentaa Rahkaraitin alueen suunnittelua esimerkiksi laatimalla yleissuunnitelma, jossa kuvataan alueen tavoitetilaa.

Huhtakeskuksen eteläpuolella Kangasvuorentien varressa olemassa olevien kerrostalojen tonteilla oleva ajorasite ja pyöräilyreitti muutetaan kaduksi. Alueelle on toteutettu katumainen ajoyhteys ja siitä eritetty pyöräilyn ja kävelyn reitti.



Ote havainnekaaviosta Huhtakeskuksen halkaisevan Rahkaraitin kohdalta. Nykyisin poikittaissuuntaisia katoksia on viisi, kaavamuutoksessa katoksia osoitetaan neljä. Kolmesta pienestä liikerakennuksesta kaksi säilyy, ja kolmas on mahdollista säilyttää. (05/2025)

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Asemakaavaratkaisu on Jyväskylän oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa suunnittelualue on Kestävän liikkumisen taajamaa. Huhtakeskus on merkitty Lähikeskukseksi. Yleiskaavan kartassa, 6/7 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen, suunnittelualue on Ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Kaavaratkaisu toteuttaa myös asemakaavamuutokselle asetetut tavoitteet. Asemakaavamuutos mahdollistaa Huhtakeskuksen kehittämisen vahvistuvana aluekeskuksena, jossa on hyvät edellytykset asumiseen, palveluihin ja liiketoimintaan. Huhtakeskuksen elinvoimaisuus on tapa vaikuttaa segregatiokehitykseen alueella. Huhtakeskuksen alueelle osoitetaan laadukasta täydennysrakentamista alueen palvelut säilyttäen. Kaavamuutoksessa säilytetään ostoskeskuksen Rahkaraitin sisäpihamaiseen ratkaisuun ja katoksin kytkettyihin rakennuksiin perustuva idea, mutta uudistaa ostoskeskuksen rakennukset.

Huhtakeskuksen rakennukset ovat rakennettu 1979-1988 ja tarvitsisivat peruskorjauksen, jonka toteuttaminen on kuitenkin taloudellisesti erittäin haastavaa huomioiden, että keskuksessa on paljon tyhjiä liiketiloja, runsaasti korjausvelkaa ja Huhtakeskus Oy:n osakkaat ovat hyvin erilaisia. Asemakaavaratkaisussa Huhtakeskuksen tontti jaetaan erillisiksi tonteiksi, niin että aluetta on mahdollista kehittää vaiheittain. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kaavan toteuttaminen vaiheittain niin, että suurimmalta osin keskuksen palvelut voivat toimia ilman katkoksia.

Huhtakeskuksen pohjoisosassa osoitetaan enemmän asumista ja myös kerrostalorakentamista pienimittakaavaisempaa rivitaloasumista. Asuminen muodostaa uuden toiminnan Huhtakeskuksen keskuspihan ympärille, jolloin alueen toiminnallinen rakenne monipuolistuu. Rivitalojen avulla on mahdollisuus monipuolistaa asukasrakennetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön muodostumisen. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen ja ympäristön kehittymisen niihin sitoutuneet arvot huomioon ottaen.

5.4 NIMISTÖ

Alueen nimistö tarkentuu kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavaratkaisussa syntyy uusi katualue, jolla ei kaavaluonnoksessa ole esitetty nimeä.

5.5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.5.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arvioinnissa paneudutaan ensisijaisesti kaavan merkittäviin vaikutuksiin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kohtalaiset. Kaavamuutos mahdollistaa mittakaavaltaan merkittävää täydennysrakentamista Huhtasuon keskukseen samalla nykyisten keskuksen palvelut säilyttäen, toisaalta kaavamuutoksen perusteella alueen rakennusoikeus vähäisesti laskee.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Keski-Suomen museo on inventoinut Huhtakeskuksen rakennukset vuonna 2009. Liikekeskus on rakennettu alkuperäisten suunnitelmien mukaan ja säilynyt lähes autenttisenä. Liikekeskus on inventoinnissa arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi, mutta se ei ole mukana maakuntakaavan kohdeluettelossa. Huhtakeskus on kokonaisuus, jossa ulkotila muodostuu liikekeskuksen luontevaksi osaksi ja sisätilojen jatkeeksi. Tämä piirre on Keski-Suomessa ainut laatuaan, joten sillä voidaan katsoa olevan maakunnallista arvoa. Huhtakeskus on toiminnalliselta ja arkkitehtoniselta idealtaan omaperäinen. Moduulijattelun yhdistäminen atriumpihaperiaatteeseen on jo sellaisenaan erityistä. Kaavaratkaisulla on vaikutusta rakennettuun ympäristöön, koska kaavaratkaisussa kaikki sen rakennukset sallitaan purkaa kolmea pientä liikerakennusta lukuunottamatta. Kaavamuutoksessa säilytetään ostoskeskuksen Rahkaraitin sisäpihamaiseen ratkaisuun ja katoksin kytkettyihin rakennuksiin perustuva idea, jolloin alueen tunnistettavuus säilyy. Purettavat rakennukset ovat ratkaisultaan tyypillisiä 1970-1980-luvun rakennuksia, ja kaavamääräyksissä ohjataan rakennukset tasakattoisiksi, jolloin rakentamisen yksi tunnistettava piirre säilyy.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisu selkeyttää Huhtakeskuksen liikennejärjestelyjä, kun Kangasvuorentieltä pohjoiseen nykyisin tontin osana oleva ajoyhteys muutetaan kaduksi. Reitin kautta on jonkin verran liikennettä Huhtakeskuksen pysäköintialueille ja tontille.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Huhtakeskus on ajantasakaavassa yhdellä tontilla ja sen kaikki rakennukset omistaa Huhtakeskus Oy. Rakennusten tekniset järjestelmät ovat mahdollisesti osin yhteiset, ja rakennusten vaihteellinen purku tulee vaikuttamaan tekniseen huoltoon esimerkiksi säilyvien pienten liikerakennusten osalta. Nykyisin tontin keskuspihan (Rahkaraitti) alla kulkee runsaasti teknisiä verkostoja, ja jatkossa ne ovat katualueella.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

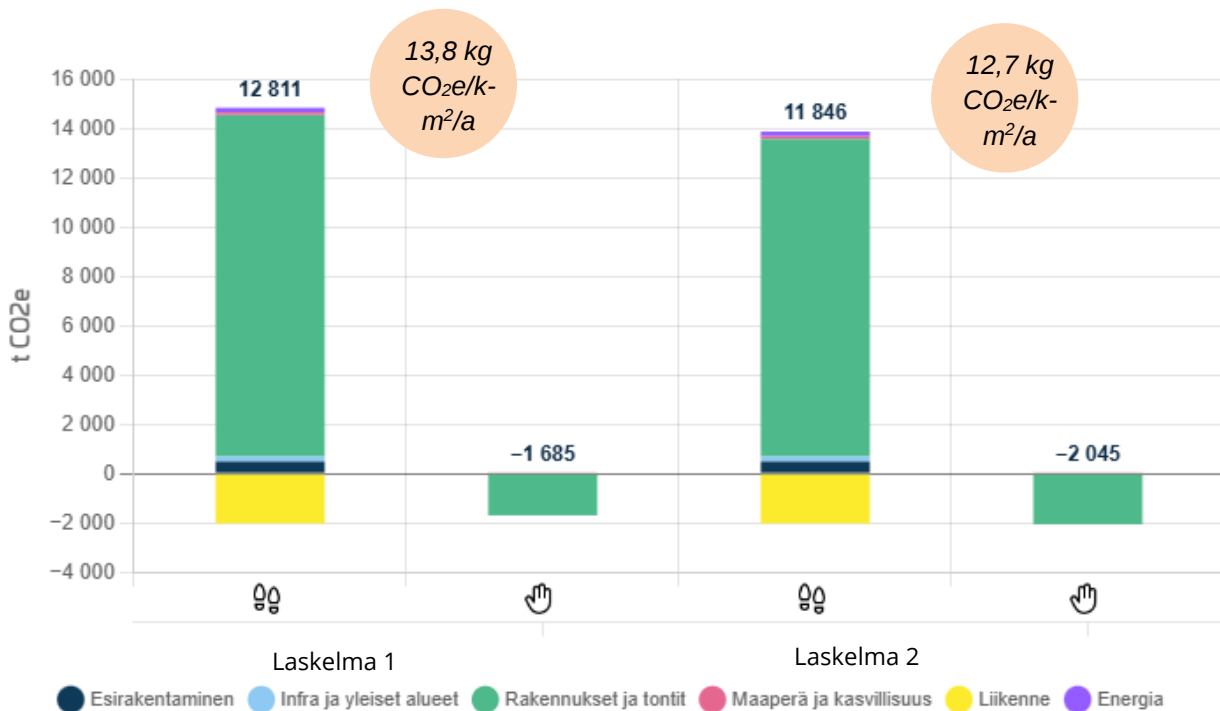
Huhtakeskuksen kaavamuutokset sosiaaliset vaikutukset ovat kohtalaiset. Uudisrakentaminen mahdollistaa 200 uutta asukasta alueelle. Huhtakeskukseen osoitetaan kerrostalorakentamisen lisäksi myös rivitaloja, joiden avulla tavoitellaan asuinrakenteen monipuolistamista. Huhtakeskuksen rakennusten uudistaminen muokkaa aluekeskuksen ilmettä, ja asumisen tuominen Huhtakeskuksen keskuspihan varrella tuo uutta toiminnallisuutta keskukseen ympäri vuorokauden. Asukkaat tuovat alueelle myös ns. sosiaalista valvontaa, minkä kautta koettu turvallisuus alueella voi parantua. Merkittävä vaikutus voi olla myös keskuspihan korjaamisella.

Asumisen lisäksi asemakaava mahdollistaa alueelle monipuolisesti erilaisia lähipalveluja. Huhtakeskuksen alueella säilyy Rahkaraitin pienet liikerakennukset, joissa on toimintamahdollisuuksia myös pienemmille yrityksille ja yhdistyksille. Uusiin palvelurakennuksiin on mahdollista toteuttaa monipuolisesti julkisia ja kaupallisia palveluita, mikä tarkoittaa toteutusvaiheessa. Myös asuinkerrostalojen maantasokerrokseen on mahdollista toteuttaa erilaisia liiketiloja sekä asukkaiden yhteistiloja.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu asemakaavojen päästölaskentaan kehitetyllä Planect-laskurilla. Päästölaskennan tuloksena saatu arvio alueen päästöistä muodostuu rakentamisen ja käytön aikaisista päästöistä, kuten alueen esirakentamisesta, infran ja yleisten alueiden rakentamisesta, rakennusten rakentamisesta, energian käytöstä, liikenteestä sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen menetyksistä. Laskuri arvioi päästöjä 50 vuoden elinkaarelle. Arvio on suuntaa antava ja perustuu tämän hetken parhaaseen tietoon ja Jyväskylän alueelle paikallistettuihin lähtötietoihin. Kaavamuutoksesta on tehty kaksi laskentaa, jossa toinen vastaa kaavaluonnosta. Kaavaluonnosta vastaavan laskennan perusteella päästöjä syntyy 12 811 tCO₂e. Purkamisesta syntyvät päästöt ovat huomattavat (485 tCO₂e), mutta elinkaareen suhteutettuna pieni osa kaavan päästöistä (3%). Suurin osa päästöistä syntyy rakentamisesta.

Toisessa laskennassa on määrätty asuinkerrostalojen hiilijalanjäljen katoksi 14,0 kgCO₂e/m²/a, 50 vuoden käyttöajalla laskettuna, mikä vastaa Helsingin kaupungin vuoden 2025 alussa käyttöön ottamaan asuinkerrostalojen päästörajaa. Lisäksi toisessa laskelmassa on määrätty rivitalojen puurakenteisuudesta. Rakentamisen päästöjä on mahdollista vähentää esimerkiksi käyttämällä vähäpäästöisempiä rakennusmateriaaleja tai käyttämällä rakentamisessa kiertotalousmateriaaleja. Toisessa laskennassa päästöt vähenivät, ollen yhteensä 11 846 tCO₂e.



Kuvassa Huhtakeskuksen kaava-alueen hiilipäästöjen laskentatulokset. Laskelma 1 vastaa kaavaluonnosta. Laskelma 2 esittää tilannetta, jossa asuinkerrostaloille on asetettu hiilipäästöraja (14,0 kgCO₂e/m²/a) ja rivitalot on määrätty puurakenteisiksi. Suurin osa suunnitteluratkaisun ilmastovaikutuksista tulee uusien rakennusten rakentamisesta. Esirakentamiseen kuuluvasta purkamisesta tulee huomattavat absoluuttiset päästöt, mutta suhteutettuna 50 vuoden elinkaareen, niiden osuus on pieni. Laskennallisesti liikenteen päästömäärät vähenevät, kun osa uudesta rakentamisesta on asumista. Jos hiilipäästöt suhteutetaan kerrosalaan, uudisrakennusvaihtoehdon kerrosalaneliökohtainen päästö määrä on arviolta 13,8 kg CO₂e/k-m²/a ja korjaamiseen sekä korottamiseen perustuvan vaihtoehdon päästö määrä on arviolta 12,7 kg CO₂e/k-m²/a.

Kaavaratkaisuun sisältyy runsaasti purkamista, josta syntyy merkittävästi ilmastopäästöjä, Vaiheittainen toteutus voi mahdollistaa sen, että purettujen rakennuksien betoniosia voisi olla mahdollista käyttää uudisrakennukset tonttien pohjarakentamisessa. Keskuspihalla on mahdollista säilyttää kolme pientä liikerakennusta ja osa katoksia.

Kaavaratkaisussa on säilytetty tontilla oleva puustoinen alue, jolla on voi olla vaikutusta sekä hiilinieluna että hulevesien hallintaan alueella. Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteessa keskeisellä paikalla, yleiskaavan ensisijaisella täydennysrakentamisen vyöhykkeellä. Kaavaratkaisu säilyttää lähipalveluita, jolloin liikkumisten tarve vähenee. Suunnittelualue on erittäin hyvien julkisen liikenteen yhteyksien välittämässä läheisyydessä, mikä mahdollistaa liikkumisen kestäväillä tavoilla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan sitova tonttijako. Ehdotusvaiheessa tonttijako on kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheessa on tarkoitus laatia Rahkaraitin ulkotilojen yleissuunnitelma, joka ohjaa tarkempaa toteutusvaiheen suunnittelua ja toteutusta. Ehdotusvaiheessa yleissuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Toteutuksen tarkasta ajankohdasta ei ole tietoa kaavan laadinnan aikana.

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen laajuus huomioon ottaen, hanke tulee toteutumaan vaiheittain. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kaavan toteuttaminen vaiheittain niin, että suurimmalta osin keskuksen palvelut voivat toimia ilman katkoksia.

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.



**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

