



# Äijälän puutarhakortteli

**Asemakaavaselostus**  
**Kaavatunnus 67:032**

4.4.2025

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>3</b>
1.1	Kaava-alue .....	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta .....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
1.4	Yhteystiedot .....	4
<b>2</b>	<b>TAVOITTEET</b> .....	<b>5</b>
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen .....	5
2.2	Tavoitteet .....	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.2	Suunnittelutilanne .....	13
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>16</b>
4.1	Aloitusvaihe .....	16
4.2	Luonnosvaihe .....	16
4.3	Ehdotusvaihe .....	20
4.4	Hyväksymisvaihe .....	22
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>24</b>
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus .....	24
5.2	Aluevaraukset .....	27
5.3	Kaavaratkaisun perustelut .....	30
5.4	Vaikutusten arviointi .....	32
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>34</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	34
6.3	Toteutuksen seuranta .....	34

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 2) Äijälän puutarhakorttelin viitesuunnitelma
- 3) Yhteenvedo luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) Yhteenvedo ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 5) Tonttijakokartta
- 6) Asemakaavan pienennös
- 7) Asemakaavan seurantalomake
- 8) Yhteiskäyttöautojen sopimusehdot

# 1 Tiivistelmä

## 1.1 Kaava-alue



*Suunnittelualueen viitteellinen rajaus opaskartalla ja ilmakuvassa*

Asemakaavan muutos koskee 67. kaupunginosan 222. korttelin tonttia 2 sekä puistoaluetta. Suunnittelualue sijaitsee Väinölässä, noin 5,0 kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta. Se on historiallisesti kuulunut Äijälän kantatilaan.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 67. kaupunginosan 222. korttelin tontit 6–13 sekä virkistysaluetta. Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Maankäyttösopimukset laaditaan.

## 1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty kahden yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on kasvitarhan ja laidunalueen osoittaminen asumiselle, palveluasumiselle ja kuntouttavalle työtoiminnalle. Muutosalueen eteläosaan on suunnitteilla ympärivuorokautisen palveluasumisen yksiköt ikääntyneille ja kehitysvammaisille.

Tavoitteena on muodostaa yhteisöllinen, vihreä ja viihtyisä korttelikokonaisuus, joka tarjoaa monipuolisia ja joustavia asumisen muotoja erilaisissa elämänvaiheissa oleville asukkaille. Rakennustyypeihin voi kuulua minitaloja, erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja pienkerrostaloja eli niin kutsuttuja kaupunkipientaloja. Uudisrakentaminen sovitetaan aluetehokkuudeltaan Väinölän rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavalla osoitetaan yhteensä 6 660 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta, josta uudisrakentamista on 6 380 kerrosalaneliometriä. Ympärivuorokautisen ja/tai yhteisöllisen palveluasumisen osuus on 0–3 400 kerrosalaneliometriä. Jos palveluasuminen jää pois ja asemakaava-alue toteutuu kokonaan asumisena, on alueen yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä 2 400 kerrosalaneliometriä pienempi.

Lähivirkistysalueella tutkitaan alueellisen pysäköinnin lisäystä hyötykeräyspisteen oheen.

## 1.3 Kaavaprosessin vaiheet

### Aloitusvaihe

- Asemakaavamuutoksen vireille tulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 16.2.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin kaavan verkkosivulla
- Aloitusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 5.3.2024 Äijälän talolla

### Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 14.5.2024
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 24.5.–24.6.2024 välisen ajan
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 12.6.2024 Äijälän talolla

### Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.12.2024
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 3.1.–3.2.2025

### Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 15.4.2025
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.202x
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.202x

## 1.4 Yhteystiedot

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Henriikka Keskinen

*kaavoitusarkkitehti*

050 4423 691

henriikka.keskinen@jyvaskyla.fi

## 2 Tavoitteet

### 2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kahden yksityisen maanomistajan hakemuksista.

Suunnittelualueen pohjoisosan omistaja hakee kasvitarha-alueen muuttamista asuinkäyttöön. Tavoitteeksi on ilmoitettu pientaloja ja palveluasumista yhdistelevän korttelikokonaisuuden muodostaminen. Suunnittelua ohjaavina ydinarvoina ovat yhteisöllisyys sekä ekologisuus.

Suunnittelualueen eteläosan omistaja hakee rakentamattoman kiinteistön asemakaavoittamista hoiva-asumiselle ja asumiselle. Ikäihmisten palveluasumisen tulee olla viihtyisää.

Viherrakentamiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Muutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 2,5 hehtaaria. Maankäyttösopimukset laaditaan.

Hanke esiteltiin Jyväskylän kaavoituskatsauksessa vuosille 2024–2026 yhteisöllisen asumisen kohteena.

### 2.2 Tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostaminen. Puutarhakorttelin tulee olla esteetön.

Asumisen kontekstissa yhteisöllisyyteen pyritään muun muassa yhteisten piha-alueiden ja ympäristön asukkaille avoimen korttelipuiston rakentamisen avulla. Korttelipuisto voi liittyä kaupungin virkistysalueeseen. Korttelin läpi tulee sallia jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys Savikkotieltä Äijäläntielle saakka.

Palveluasumisen kontekstissa yhteisöllinen asuminen tarkoittaa tuetun asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen välimuotoa. On suotavaa, että välimuotoinen asuminen sijoittuu samoihin korttelikokonaisuuksiin asumisen sekä ympärivuorokautisen palveluasumisen kanssa. Tällä tavoin esimerkiksi ikääntyviä asukkaita voidaan tukea asumaan tutussa asuinympäristössä, vaikka palvelutarpeita tulisikin lisää. Suotavaa on myös kotihoidon vahvistaminen ja kuntouttavan toiminnan jatkaminen ja lisääminen.

Asemakaavan muutoksella vastataan erilaisiin asumisen ja palveluasumisen tarpeisiin sekä pyritään monipuolistamaan Jyväskylän asuntotarjontaa.

Rakentamistavoiltaan ja talotyypeiltään monimuotoisen asuinalueen tulee muodostaa hoivakodin kanssa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus, joka liittyy Äijälän talon pihapiiriin ja Väinölän asuinalueeseen luontevasti.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus



*Viistokuva ilmasta (5/2018) ja suunnittelualan viitteellinen aluerajaus*

Suunnittelualue sijaitsee Väinölään kaupunginosassa. Se käsittää Äijälän tilan kasvitarhan, Väinölänpellon laidunalueen ja kaupungin puistoalueen. Kasvitarhassa on erillispientalo, jossa on järjestetty kuntouttavaa työtoimintaa, ja talousrakennuksia. 1800-luvun loppupuolella rakennettu Äijälän talo jää suunnittelualueen pohjoispuolelle.



*Äijälän talo (10/2023)*

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö



Viistokuva lännestä (5/2018)

#### Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Ympäröivä asuinalue on pientalovaltainen. Se koostuu eri aikoihin rakennetuista erillispientaloista ja rivitaloista. Alue ei ole tyyliltään tai rakennusmateriaaleiltaan yhtenäinen. Alueen luonne muodostuu ensisijaisesti muista kaupunkikuvallisista ominaispiirteistä, kuten Äijälänkujan ja Savikkotien pienimittakaavaisuudesta ja katuun rajautuvien pihojen vehreydestä.

Äijäläntien eteläpuolella on kerrostaloja sekä pienteollisuus- ja varastorakennuksia.



Äijälän talon ja suunnittelualueen erottava Savikkotie (10/2023)

Äijälän tilan pihapiiri on paikallisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus. Pihapiiri on huomioitu Keski-Suomen museon suorittamassa Jyväskylän rakennusinventoinnissa vuonna 1983. Äijälän tila on yksi Jyväskylän vanhimmista tiloista. Se on mainittu vuoden 1539 maakirjassa kantatilanumerolla 1. *Paloniemi*. Tila on myöhemmin lohkottu kahteen osaan, Äijäläksi ja Uusi-Paloniemeksi.

Asemakaavan muutosalueella on erillispientalo, kaksi talousrakennusta ja kevyempiä, viljelytoimintaan liittyviä rakennelmia. Erillispientalo on valmistunut vuonna 1945. Se on kokonaispinta-alaltaan 140,0 kerrosalaneliömetriä. Savikkotien laidalla olevan saunan pinta-ala on 66,0 kerrosalaneliömetriä. Savikkotien ja Äijälänkujan kulmassa on lisäksi liiteri (autotalli).

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole asemakaavalla suojeltuja rakennuksia tai säilytettäväksi määriteltyjä pientaloaluekokonaisuuksia.



*Asemakaavan muutosalueella olevia rakennuksia ja rakennelmia (10/2023)*

### **Asuminen ja sosiaalinen ympäristö**

Väinölässä on 2 428 asukasta (tilanne 4/2024).

Asukkaiden ikäjakauma:

- 0–17-vuotiaita 523 henkeä
- 18–64-vuotiaita 1 554 henkeä
- yli 65-vuotiaita 351 henkeä

### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Väinölän työpaikka-alue sijaitsee Vaajakosken moottoritien varressa. Työpaikkoja tarjoavat myös Halssilan kaupunginosaan kuuluvat Rauhalahden voimalaitos ja puutarhayritys Viherlandia.

Lähikauppa sijaitsee noin 1,0 kilometrin päässä, Kuokkalan keskustan palvelut noin 3,5 kilometrin päässä, Vaajakosken keskustan palvelut noin 4,5 kilometrin päässä ja Jyväskylän keskustan palvelut noin 5,5 kilometrin päässä.

Lähimmät päiväkodit ja koulut sijaitsevat lähtötilanteessa Kuokkalassa, Jyskässä ja Halssilassa.



## **Virkistys ja muu toiminta**

Suunnittelualueella olevassa kasvitarhassa on harjoitettu viljelystä kuntouttavana työtoimintana. Kasvitarha on ollut yleisölle avoin. Se on voitu mieltää yleiseksi virkistysalueeksi, vaikka se onkin sijainnut yksityisen omistamalla maalla. Alueella on pidetty lampaita, ja lampaat ovat laiduntaneet myös kaupungin puistoalueen puolella.

Seppä Högmanin puisto sijaitsee noin 0,5 kilometrin päässä. Korttelipuisto tarjoaa virikkeellistä toimintaa kaikenikäisille. Puistossa ei ole talvikunnossapitoa.

## **Liikenne**

### ***Ajoneuvoliikenne***

Liikenteellisesti suunnittelualue rajautuu etelästä Äijäläntiehen (paikallinen kokoojakatu), ja idästä Salvesenintiehen (paikallinen kokoojakatu) ja Äijälänkujaan (tonttikatu). Suunnittelualueelle johtaa nykytilanteessa viisi (5) ajoneuvoliittymää, joista kaikki on järjestetty Äijälänkujalta. Liikenneverkollisena pääyhteytenä alueelle toimii Kuokkalantie, joka on lähtötilanteessa valtio-omisteinen maantie. Se yhdistää Kuokkalan suuralueen Halssilan ja Jyskän alueisiin.

### ***Pysäköinti***

Pysäköinti on järjestetty maantasossa. Suunnittelualueen läheisyydessä on vähän yleiselle pysäköinnille varattua aluetta. Suurin osa alueen kaduista kuuluu pysäköintikiellon piiriin.

### ***Jalankulku ja polkupyöräily***

Äijäläntien ja Salvesenintien varressa kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Äijälänkujalla jalankulku ja pyöräily tapahtuu ajoradalla. Kuokkalantien maantiemäisen luonteen takia sen varrella ei ole jalankululle ja pyöräilylle osoitettua väylää. Kuokkalantien suuntainen jalankulku- ja pyörätie on osoitettu Kuokkalantien länsipuolelle Kammintien ja Tahvosentien varteen. Äijälänkujan jalankulku- ja pyörätie yhdistyy Tahvosentielle alikulkutunnelilla Kuokkalantien alitse.

### ***Joukkoliikenne***

Joukkoliikennetarjonta on kohtalaisella tasolla. Välittömästi suunnittelualueen kaakkoispuolella Salvesenintiellä sijaitsee pysäkki, jota liikennöidään kerran tunnissa. Aamun ja iltapäivän ruuhkatunteina vuoroja on kaksi tunnissa (2/h). Kammintiellä, Viherlandian edustalla sijaitsevalta pysäkiltä vuorotarjonta on aamun huipputuntina viisi (5) ja iltapäivällä kuusi (6) vuoroa tunnissa. Muina aikoina vuoroja kulkee noin kaksi tunnissa (~2/h).

### ***Liikenneturvallisuus***

Suunnittelualueen ympäristön liikenneverkolla on viimeisen kymmenen vuoden (2013–2022) aikana sattunut yksi (1) liikenneonnettomuus. Onnettomuus tapahtui Äijäläntien ja Kuokkalantien liittymäalueella. Onnettomuustyyppinä oli kääntyminen vastaantulevan ajoneuvon eteen.

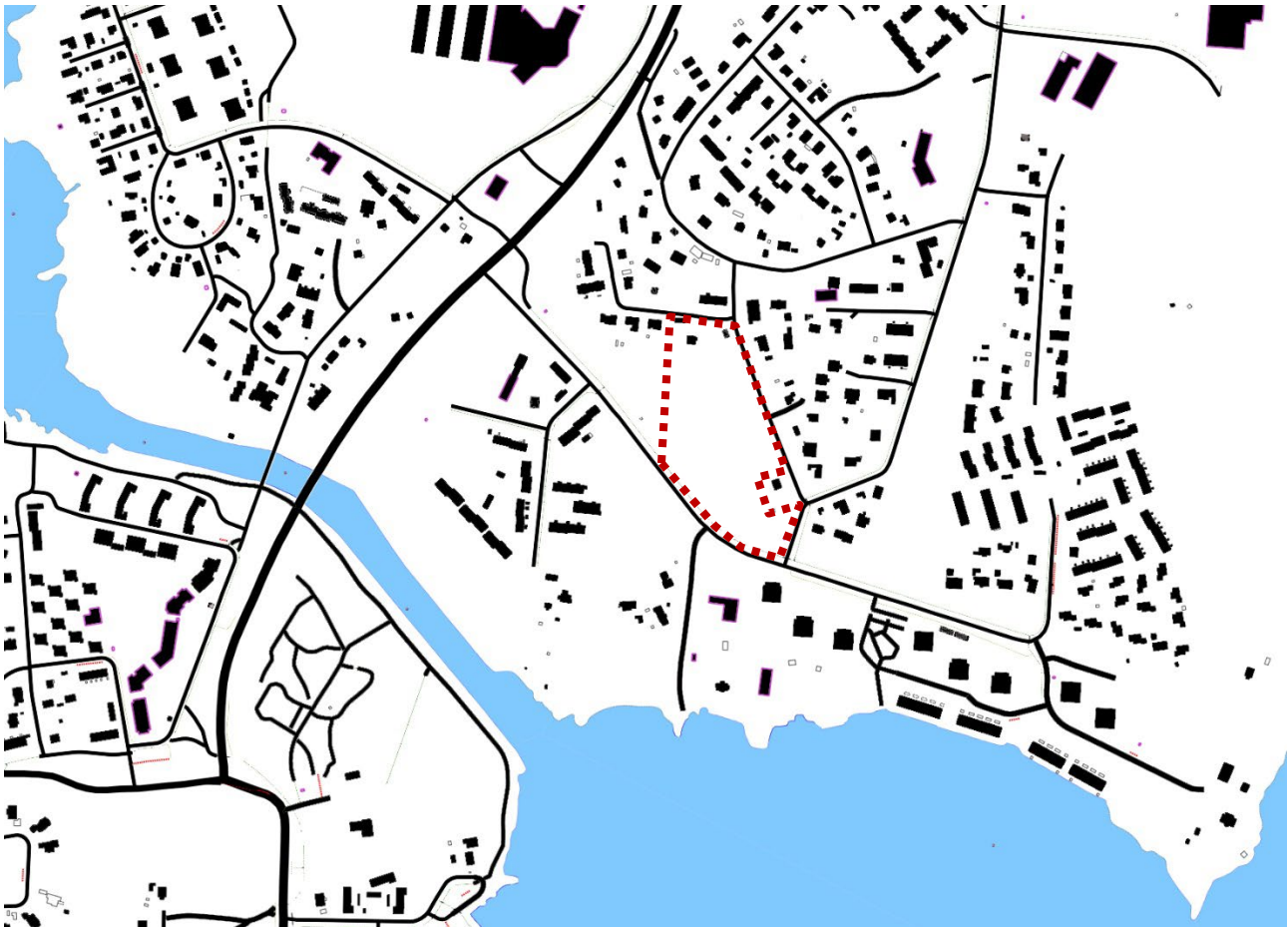
## Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan kunnallistekniikan verkostojen sisällä. Kaukolämmön, vesihuollon ja tietoliikenneverkon liityntäpisteet sijaitsevat Äijälänkujalla.

Ajantasa-asemakaavassa on varaus voimansiirtolinjalle, joka ei ole toteutunut.

Suunnittelualueen eteläosassa, Äijäläntien ja Salvesenintien kulmassa sijaitsevalla puistoalueella on jätteen hyötykeräyspiste ja teknistä huoltoa palveleva rakennus. Alueella kulkee maanalaisia johtoja.

Kasvitarha- ja laidunalueen hulevesiä on johdettu Äijäläntien alitse Päijänteen suuntaan. Äijäläntien alittava rumpu on tärkeä osa suunnittelualueen hulevesijärjestelmää.



*Yhdyskuntarakenne; tiet, kadut, väylät, rakennukset, vesistö (4/2024) ja suunnittelualueen viitteellinen rajaus. Ei mittakaavassa*

### 3.1.3 Luonnonympäristö



*Maanomistuksen raja. Vasemmalla kasvitarha-alue, oikealla kaupungin laidunalueena käytetty virkistysalue*

Asutus ja elinkeinot maanviljelyksestä pienteollisuuteen ovat muokanneet Väinölän maisemaa. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat Päijänteen ranta-alueet sekä Äijälänsalmi ovat pääasiassa rakennettuja. Luonnonmukaisessa tilassa olevaa ympäristöä on vähän.

Suunnittelualue on entistä laidunaluetta. Laitumen pinnanmuodostus on verrattain tasaista. Se laskee loivasti Päijännettä kohden. Maaperä on hiesua (pintamaalaji) ja savea (pohjamaalaji). Rakentaminen edellyttää maaperätutkimusta.

Laidun on tuoretta heinäniittyä, jolla ei ole havaittu huomionarvoisia kasvilajeja. Kohde ei täytä arvokkaan perinnemaiseman kriteerejä.



*Selvitysalueen rajaus. Ei mittakaavassa*

*Niittyalue edustaa tuoretta niittyä, ja luokituu kokonaisuudessaan tuoreeksi heinäniityksi.*

*Alueen arvoa vähentäviä tekijöitä ovat mm. rehevyyttä indikoivien lajien runsaus ja lajiston yksipuolisuus.*

*Tuoreet heinäniityt ovat koko maan osalta luokiteltu äärimmäisen uhanalaiseksi (CR) luontotyyppiä (Kontula ja Raunio 2018). Uhanalaisuusluokka on määräytynyt niiden määrän vähenemisen seurauksena 50 vuoden ja n. 150 vuoden tarkastelujaksojen aikana. Tuoreet heinäniityt ovat kuitenkin luonnon monimuotoisuuden kannalta vaatimattomin tuoreista niittytyypeistä. Niiden suhteellinen määrä tuoreista niityistä on kasvanut viime vuosikymmeninä, ja niiden suhteellinen osuus on nykyään n. 80 % tuoreiden niittyjen kokonaisalasta (Kontula ja Raunio 2018).*

*Niityn arvoluokka on kunnostuskelpoinen (K). Jos laidunnus jatkuisi voimakkaampana, niin kohde voisi muuttua vähäravinteisemmaksi ja matalakasvuiseksi. Nyt kuitenkin kohde ei täytä arvokkaan perinnemaiseman kriteerejä. ...*

*Maankäytön suunnittelun kannalta niittyalue ei arvotu erityisesti huomioitavaksi kohteeksi.*

*Äijälän tilan laidunalueen inventointi (2021), Jyväskylän kaupunki*

Suunnittelualueella ei ole Ympäristöministeriön tai Suomen ympäristökeskuksen (Syke) mukaan vesistötulvariskiä. Hulevesitulvat ovat mahdollisia. Hulevesitulvariskiä on käsitelty selostuksen luvussa 5.1.4 *Ympäristön häiriötekijät*.

### 3.1.4 Maanomistus



*Maanomistuskartta. Valkoiset alueet ovat yksityisomistuksessa. Ei mittakaavassa*

Asemakaavan muutosalueella on kolme maanomistajaa: kaksi yksityistä maanomistajaa sekä Jyväskylän kaupunki. Katu- ja virkistysalueet ovat kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Ne korvaavat aiemmat, vuosina 2000 ja 2008 tehdyt päätökset valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista.

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

#### Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018.

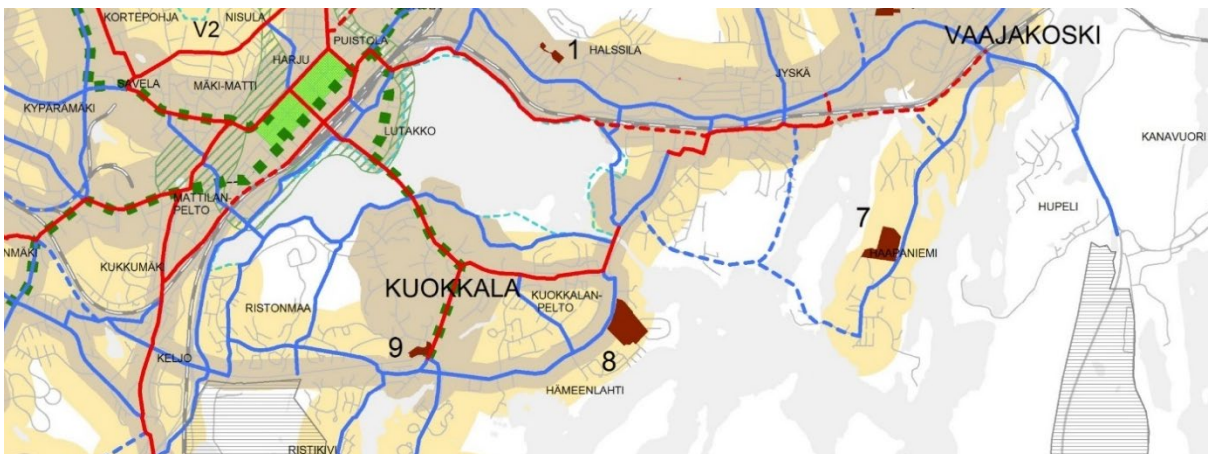
Maakuntakaavassa suunnittelualue on kulttuuriympäristön vetovoima-alueita ja seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa.

#### Yleiskaava

Alueella on voimassa Jyväskylän kaupunginvaltuuston 10.11.2014 hyväksymä ja 25.11.2016 lainvoimaiseksi tullut yleiskaava. Jyväskylän kaupungin yleiskaava on oikeusvaikutteinen.

Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee rakentamisen toissijaisella kohdentamisvyöhykkeellä, jolla ympäristöönsä sopiva uudisalue- ja täydennysrakentaminen on suotavaa.

Alueen sivuitse kulkee ohjeellinen pyöräilyn aluereitti.

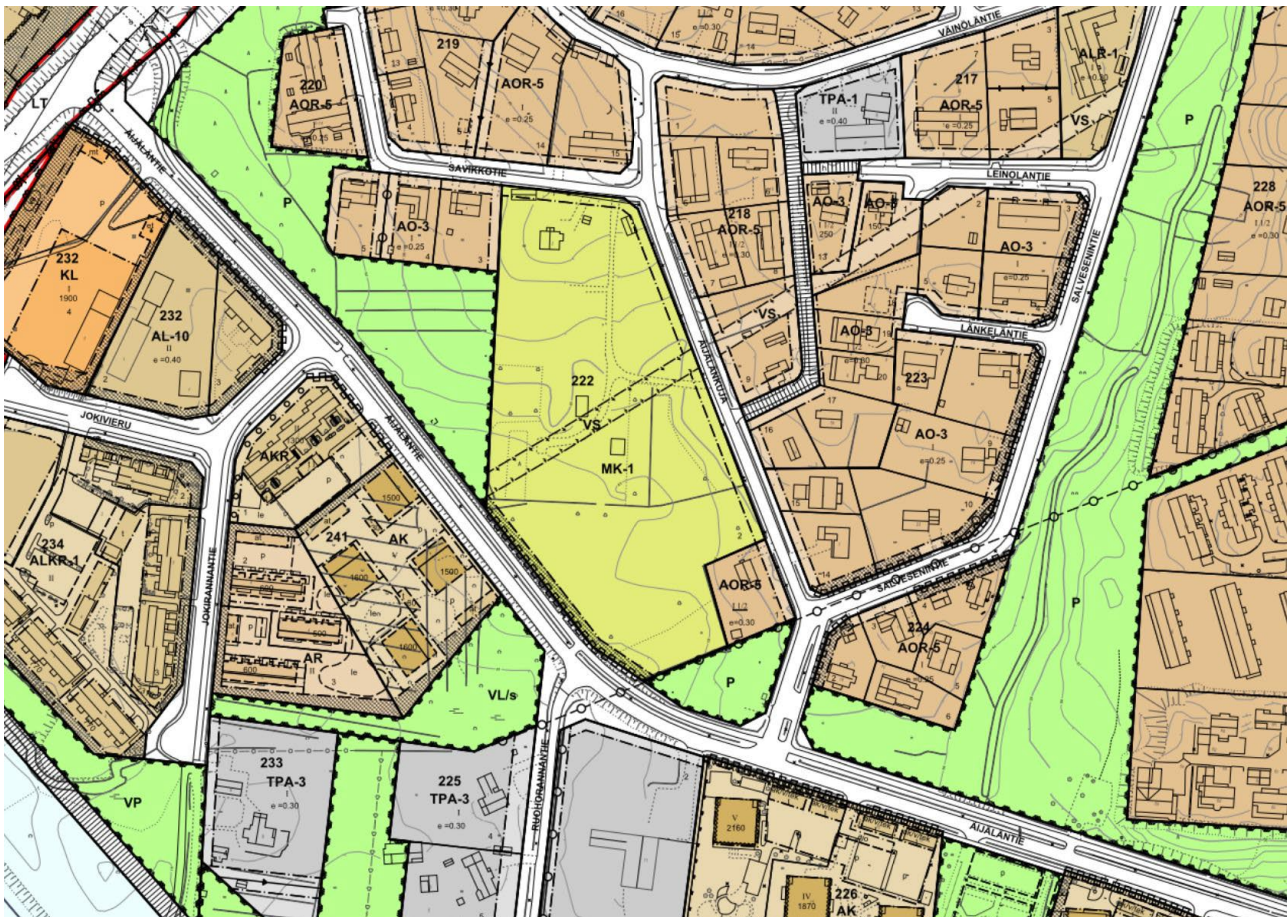


Ote yleiskaavakartasta 6/7 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen. Ei mittakaavassa

## Voimassa oleva asemakaava

Väinölän rakennuskaava on hyväksytty 28.6.1978 ja se on tullut voimaan 28.7.1978. Asemakaavassa suunnittelualue on kasvitarharakennusten korttelialuetta (MK-1). Korttelialueelle saa rakentaa toiminnan kannalta tarpeellisia asuntoja. Sille ei ole määritelyä lainkaan rakennusoikeutta tai rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä.

Äijäläntieltä ei voi muodostaa tonttiliittymää. Liittymät on muodostettu Savikkotieltä ja Äijälänkujalta.



Ote ajantasa-asemakaavasta

## AVOin kaupunkiympäristö -politiikka

Jyväskylän kaupunginvaltuuston 30.9.2019 hyväksymä politiikka käsittää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen.

Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:

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

## **Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma**

Jyväskylän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 31.10.2022.

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautusvision mukaisesti päästötön, jätteen 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

## **Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat**

*Asemakaavan viitesuunnitelma (2024)*, Arkkitehtipalvelu Oy, Arkkitehtuuritoimisto OLARK Oy ja Planetary Architecture Oy

- Asemakaavan ja asemakaavaehdotuksen liitteenä oleva viitesuunnitelma on päivätty 20.11.2024
- Asemakaavaluonnoksen liitteenä esiteltiin 13.3.2024 päivätty suunnitelma

*Jyväskylän kaupungin meluselvitys (2022, 2017)* WSP Finland Oy, Jyväskylän kaupunki, Väylävirasto

*Äijälän tilan laidunalueen inventointi (2021)*, Jyväskylän kaupunki

Laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavatyö käynnistyi maanomistajien vuoden 2023 aikana toimittamista kaavamuuos-hakemuksista. Aloituskokous järjestettiin marraskuussa 2023. Kohde esiteltiin Jyväskylän kaupungin kaavoituskatsauksessa vuosille 2024–2026.

Asemakaavan vireille tulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 16.2.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin kaavan verkkosivulla.

Aloitusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 5.3.2024 Äijälän talolla. Tilaisuudessa käytiin läpi kaavoitusprosessin vaiheita sekä keskusteltiin asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista. Verkkosivulle lisättiin aloitusvaiheen asukastilaisuuden muistio ja esitys.

### 4.2 Luonnosvaihe

#### 4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu



Havainnekuvat. Versio A "Palstat ja käytävät" vasemmalla. Versio B "Talot puistossa" oikealla



Versio C "Korttelit" vasemmalla. Versio D oikealla. Planetary Architecture Oy (2022)



Varhaisimmissa luonnoksissa myös suunnittelualueen eteläosaan hahmoteltiin asumista. Palveluasumisen konsepti tuli mukaan hankkeeseen maanomistajan vaihtumisen myötä. Versioissa A ja B suurimmat rakennukset esitettiin sijoitettavaksi Äijäläntien varteen. Samaa periaatetta voitiin noudattaa hoivakotirakennuksen sovittamisessa korttelikokonaisuuteen.

Suunnittelualueen pohjoisosassa tutkittiin uudisrakentamisen ja kasvitarhan pinta-alan suhdetta. Versioiden A, B ja D rakeisuutta pidettiin rakennettuun ympäristöön sopivana. Version C lähes umpinaiset korttelit koettiin vieraiksi. Jatkokehitykseen valikoituivat yhteispihat ja viherhuoneet.



*Havainnekuva pohjoisesta. Planetary Architecture Oy (2023)*

Asumisen korttelialueista pyrittiin saamaan autottomia kokoamalla pysäköinti Äijälänkujan tonttikadun varteen. Pysäköintialueet jaettiin osiin, jotta suurten pysäköintikenttien muodostuminen voitaisiin välttää, ja autokatoksille esitettiin viherkattoja.



*Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu. Havainnekuva lounaasta. Arkkitehtuuritoimisto OLARK Oy (2024)*



*Havainnekuvat. Hoivakodin luonnossuunnitelman versioita. Arkkitehtipalvelu Oy (2023)*



*Hoivakodin luonnossuunnitelman versioita. Arkkitehtipalvelu Oy (2023)*

Hoivakodin pysäköinnin tarve on korttelikokonaisuudessa merkittävä.

Hoivakotirakennuksesta pyrittiin saamaan kodinomainen ja lähestyttävä ottamalla viitteitä suurten maatilojen rakennusten arkkitehtuurista ja Äijälän talosta. Luonnossuunnitelman versioissa rakennukselle haettiin muotoa ja sijoituspaikkaa.

Massoittelua ja arkkitehtuuria pyrittiin yksinkertaistamaan. Huomiota kiinnitettiin myös viihtyisten pihalueiden muodostumiseen sekä riittävään etäisyyteen naapureista.



*Havainnekuva. Idea puujulkisivuisesta ja harjakattoisesta hoivakodista. Rakennuksen siipien suojaan jäävä oleskelupiha. Arkkitehtipalvelu Oy (2023)*

#### 4.2.2 Luonnosvaiheen palaute

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 24.5.-24.6.2024 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa 12.6.2024 Äijälän talolla sekä etäyhteydellä verkossa.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin neljä (4) lausuntoa ja viisi (5) kirjallista mielipidettä. Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy / vesi, Elisa Oyj, Keski-Suomen museo ja Telia Finland Oyj. Elisa Oyj:llä ja Telia Finland Oyj:llä ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Mielenpitemien antaneet ovat yksityishenkilöitä.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet karttakuvaliitteineen ovat olleet mukana asemakaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

#### Lausunnoissa esille nostetut asiat

- Asuinrakennusten korttelialueille tulee laatia tonttijako vesihuollon järjestelyjen vuoksi
- Alueen rakentamisen määrä, massoittelu, kerroskorkeudet ja väljä sijoittuminen osoittavat, että rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet on huomioitu. Puutarhurin talon pihapiirin ominaispiirteiden vaalimiseksi tulee harkita tonttikohtaista suojelumerkintää.
- Asemakaavan selostusta tulee täydentää Äijälän tilan historian osalta

#### Mielipiteissä esille nostetut asiat

- Puistoalueen muuttaminen pysäköintialueeksi siten, että pysäköinti sijoittuu lähelle naapuritontin rajaa ja oleskelupihaa, on kohtuutonta. Pysäköimispaikan suuntaa tulee muuttaa huomioiden näkymät, autojen ajovaloista muodostuva valosaaste ja talvella lumen läjitys.

- Y-1 -korttelialueella olevaa pysäköimispaikkaa ei tule ulottaa naapuritontin rajaan saakka. Rajalle tulee jättää istutettava alue.
- Autokatosten sijoitus Äijälänkujan katualueen tuntumaan peittää näkyvyyttä Äijälänkujalle
- Kaavaratkaisun toteutuminen vaikuttaa heikentävästi joidenkin naapureiden asumisviihtyvyyteen ja täten näiden kiinteistöjen arvoon
- Puutarhakorttelin talojen määrän vähentämistä tulee harkita
- Asemakaavaluonnoksessa esitetty liikenteellinen ratkaisu ei ole kestävä tai se on huono
- Äijälänkujan liikenne lisääntyy uusien asuinrakennusten ja hoivakodin myötä merkittävästi, mikä on ongelmallista kapealla ja heikkorakenteisella kadulla, erityisesti talvisin. Suurempien ajoneuvojen ohittaminen ei onnistu ilman väistämistä tonttiliittymille tai pientareille. Äijälänkujan liikenne lisääntyy liikaa verrattuna tonttikadun kapasiteettiin.
- Äijälänkujan varren asukkaat käyttävät ajorataa jalankulkuun ja pyöräilyyn, sillä Äijälänkujalla ei ole jalkakäytävää. Ajoneuvoliikenteen lisääntyminen heikentää tai vaarantaa jalankulkijoiden turvallisuuden. Myös uusien asukkaiden oletetaan lisäävän jalankulkuliikennettä Äijälänkujalla. Liikenteelliset selvitykset eivät ole riittävät. Asukkaiden huolia oteta vakavasti.
- Kortteliin tulisi järjestää liittymä Äijäläntieltä, esimerkiksi rakentamalla kiertoliittymä Ruohorannantien risteykseen. Äijäläntien liittymäkiellon purkua on harkittava alueen erityislaatuisuuden vuoksi. Vaihtoehtona voitaisiin huomioida hoivakodin liikennöinti puistoalueen kautta.
- Äijälänkujan ja Salvesenintien Y-risteys on vaarallinen. Tilanne huonontuu liikennemäärän kasvaessa.
- Äijälänkujan turvallisuutta tulee kokonaisvaltaisesti parantaa, esimerkiksi kieltämällä läpiajo sen kautta tai muuttamalla se pihakaduksi
- Autopaikkojen korttelialueen (LPA-1) liittymä tulee siirtää alueen eteläreunaan liikenneturvallisuuden sekä naapurille aiheutuvan valo- ja melusaastehaitan vuoksi

## 4.3 Ehdotusvaihe

### 4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaehdotus on kaavaratkaisultaan asemakaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia:

- Kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty 90 kerrosalaneliömetrillä
- Korttelialueiden rajoja on tarkistettu
- Palveluasumisen korttelialueet on yhdistetty ja niiden käyttötarkoitus on muutettu asuinrakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (AY-1). Asuinrakennusten osuus saa olla enintään 2 200 kerrosalaneliömetriä.

- Puutarhurin talon pihapiirin puuston ja rakennuskannan säilyttämiseksi on lisätty tonttikohtainen suojelumerkintä AO-1/s
- Rakennusalojen sijoitusta ja mitoitusta on tarkistettu
- Kerroslukumäärää tai kerroslukumäärän merkintätapaa on tarkistettu A-1 ja AY-1 -korttelialueilla
- Istutusalueiden rajausta on tarkistettu muun muassa hoivakodin pysäköintialueella
- AY-1 -korttelialueen jalankulun ja polkupyöräilyn väylän linjausta on tarkistettu. Alueen kautta tulee sallia läpikulku asuinrakennusten korttelialueelta sekä Äijälänkujalta.
- Lähivirkistysalueelle esitettyä pysäköimispaikkaa on pienennetty
- Rakentamistapaa ja piha-alueita koskevia kaavamääräyksiä on täydennetty. Viitesuunnitelmaa on täydennetty havainnekuvilla ja maisema-arkkitehtuuria koskevilla suosituksilla.



*Palveluasumisen konsepti. Havainnekuva lounaasta. Arkkitehtipalvelu Oy (2024)*

### 4.3.2 Ehdotusvaiheen palaute

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 3.1.-3.2.2025, jona aikana annettiin kaksi (2) lausuntoa ja kolme (3) muistutusta. Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy / vesi ja Keski-Suomen museo. Muistutuksen antajat ovat yksityishenkilöitä.

#### Lausunnoissa esille nostetut asiat

- Asuin- ja yleisten rakennusten korttelialueelle (AY-1) on lisättävä maanalaiselle johdolle varattu alueen osa A-1 -korttelialueen vesihuollon järjestämiseksi
- Äijälän tilaan kuulunutta rakennuskantaa koskevaa kaavamääräystä (AO-1/s) on kehitetty alueen kulttuurihistoriaa säilyttävään suuntaan

#### Muistutuksissa esille nostetut asiat

- Pysäköintialueen (LPA-1) liikenne tulee aiheuttamaan naapurille kohtuutonta haittaa valo- ja melusaasteen muodossa
- Äijälänkujaa reunustavat puut tulee suojella asemakaavalla
- Äijälänkuja on liian kapea lisääntyvälle liikennemäärälle. Liikenne-ennuste ja vaikutusten arviointi tulee laatia realistisesti.
- Jalankulkijoiden turvallisuus heikkenee Äijälänkujalla ja Salvesenintiellä
- Liittymäkiellon purkua ajoliittymän muodostamiseksi Äijäläntieltä ei ole selvitetty riittävästi

Ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ja muistutukset karttakuvaliitteineen ovat olleet mukana asemakaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

## 4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen seuraavia muutoksia:

- Asuinrakentamisen osuus on rajoitettu asuin- ja yleisten rakennusten korttelialueella (AY-1) enintään 1 000 kerrosalaneliometriin. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa on lisätty ja istutusalueen rajaa tarkistettu.

Tehdyt muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä ja asemakaavan toteutusta tarkentavia. Muutokset eivät edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Asemakaavamuutokseen liittyvät maankäyttösopimukset hyväksytään kaupunkirakennelautakunnassa.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



*Palveluasumisen konsepti. Havainnekuva Äijäläntieltä. Arkkitehtipalvelu Oy (2024)*

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus



*Puutarhakorttelin asumisen konsepti. Havainnekuva kaakosta. Arkkitehtuuri-toimisto OLARK Oy (2024)*

Asemakaavalla muodostuu asumisen ja palveluasumisen kokonaisuus, joka voi käsittää sekä erillisiä että kytkettyjä pientaloja, kuten minitaloja tai pienkerrostaloja. Kytkeytyistä pientaloista ja pienkerrostaloista käytetään yleisnimeä kaupunkipientalo.

Kaava-alueelle saa sijoittaa joustavasti kaikkia palveluasumisen muotoja tuetusta ja yhteisöllisestä asumisesta ympärivuorokautiseen palveluasumiseen hoivakodissa.

Lähivirkistysalueelle esitetään alueellisen pysäköinnin lisäystä.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan yhteensä 6 660 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta, josta uudisrakentamista on 6 380 kerrosalaneliometriä. Ympärivuorokautisen ja/tai yhteisöllisen palveluasumisen osuus on 0–3 400 kerrosalaneliometriä. Jos palveluasuminen jää pois ja asemakaavan muutosalue toteutuu kokonaan asumisena, on alueen yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä 2 400 kerrosalaneliometriä pienempi. Kaava-alueen väestöarvio on noin 75–120 asukasta.

Koko asemakaava-alueen rakennustehokkuus (e) on alle 0.3.



## 5.1.2 Palvelut

Suunnitteilla oleva hoivakoti käsittää noin 60 ympärivuorokautisen eli entisen tehostetun palveluasumisen asiakaspaikkaa. Korttelialueella on lisäksi mahdollistettu ympärivuorokautinen tai yhteisöllinen palveluasuminen pienemmässä, kodinomaisessa yksikössä esimerkiksi kehitysvammaisille.

Tuetun asumisen osuutta ei ole rajoitettu asumiselle osoitetuilla korttelialueilla. Alueella harjoitettu kuntouttava työtoiminta voi jatkua.

## 5.1.3 Liikenne

### Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan katuverkkoon. Ajoneuvoliikenne kiinteistöille tapahtuu Äijälänkujalta. Hoivakodin liittymä sijoittuu noin 60 metrin päähän Salvesenintien ja Äijälänkujan liittymästä pohjoiseen ja palvelee hoivakodin lisäksi pienempää palveluasumisen yksikköä. Asumisen korttelialueiden ajoneuvoliittymät sijaitsevat noin 120 ja 200 metrin päässä Salvesenintien ja Äijälänkujan liittymästä.

### Pysäköinti

Suunnittelualan pysäköinti järjestetään kiinteistöillä maantasossa. Hoivakodille on viitesuunnitelmassa osoitettu 50 autopaikkaa ja rivitaloille 12 autopaikkaa. Vaihtoehdossa, jossa palveluasumiselle osoitettu alue toteutetaan asumisena, on pysäköintinormi 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>.

Asuinrakennuksia varten on osoitettu autopaikkojen korttelialueet LPA-1 (14 autopaikkaa) ja LPA-2 (17 autopaikkaa).

Alue kuuluu pysäköintinormien mukaan pyöräilyvyöhykkeelle, jonka mukaan alueelle tulee toteuttaa autopaikkoja seuraavasti:

- Erillispientalot 2 ap / asuinrakennus (AO)
- Rivitalo 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> (A)
- Palveluasuminen 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup> (AY)

Asemakaavassa mahdollistetaan yhteiskäyttöautopalvelun hyödyntäminen, jolla voidaan korvata enintään 30 % asemakaavan edellyttämistä autopaikkamääristä siten, että yksi (1) yhteiskäyttöautopaikka korvaa korkeintaan viisi (5) autopaikkaa. Yhteiskäyttöautopalvelun käyttöönotosta on tehtävä erillinen sopimus.

Hoivakodille on esitetty viitesuunnitelmassa enemmän pysäköintipaikkoja (50 ap) kuin asemakaavan vähimmäisvaatimus (17 ap). Perusteena on koettu tarve henkilöstön lukumäärän ja kolmivuorotyön vuoksi, jossa pysäköintialueella on vuoronvaihdon yhteydessä kaksinkertainen määrä ajoneuvoja. Myös saatto- ja huoltoliikenne on huomioitu.

Asemakaava mahdollistaa rakennustyypeiltään sekoittunutta, pienimittakaavaista rakentamista. Kaupunkipientaloille on katsottu riittäväksi rivitaloille määritelty 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> vähimmäisvaatimus.

Suunnittelualan ympäristössä on vähän yleiseen pysäköintiin tarkoitettuja alueita, joka hankaloittaa vieraiden pysäköintiä ja lyhytaikaista pysäköintiä niin suunnittelualan lähiympäristössä kuin laajemmalla alueella. Suunnittelualan eteläosassa Äijäläntien ja Salvesenintien kulmassa sijaitsevilla puistoalueella on lähtötilanteessa jätteen hyötykeräyspiste, jonka yhteyteen kaavamutoksessa osoitetaan yleistä pysäköintiä noin 10 autopaikan verran.

Pyöräpysäköintiä tulee toteuttaa seuraavasti:

- Asuinrakentaminen 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>
- Palveluasuminen 1 pp / 90 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Palveluasumisen pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tutumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle.

### Jalankulku ja polkupyöräily

Suunnittelualan poikki esitetään pohjoiseteläsuuntainen raittiyhteys Savikkotien ja Äijäläntien välille. Yhteys mahdollistaa turvallisen ja esteettömän reitin Äijäläntieltä suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön. Pohjoisosassa yhteydelle on osoitettu myös huolto- ja pelastusajo. Katuverkon osalta jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet pysyvät nykyisenkaltaisina.

### Joukkoliikenne

Kesällä 2024 käyttöön otettavan joukkoliikenteen linjastosuunnitelman mukaiset uudistukset tuovat suunnittelualan läheisyyteen uusia linjoja, joiden myötä myös tarjonta paranee. Uusia linjoja ovat Linkki 6 (Vaajakoski-Keskusta-Savulahti), jonka vuoroväli arkisin, aamun ja illan huippuina on 30 minuuttia. Lähtötilanteessa alueella liikennöivä Linkki 15 jatkaa, mutta sen vuoroväli arkisin tihenee nykyisestä yhdestä kahteen vuoroon tunnissa. Lisäksi alueella aloittaa liikennöinnin Linkki 64 (Viherlandia-Keljonkeskus-Keskussairaala), joka liikennöi kerran tunnissa.

#### 5.1.4 Ympäristön häiriötekijät



Ote meluselvityksestä. Yhteismelu päiväaikaan. Vuoden 2017 selvitys vasemmalla ja 2022 päivitys oikealla. Ohjearvojen ylittymistä Kuokkalantiellä ja Salvesenintiellä indikoivat oranssin ja punaisen sävyt

Jyväskylän kaupungin meluselvityksen mukaan suunnittelualan luoteis- ja kaakkoisosaan kantautuu lievää liikennemelua. Melutasot eivät edellytä rakennusten julkisivujen tai ulko-oleskelualueiden melusuojausta.

*Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. ...*

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992, 2 § Ohjearvot ulkona

Äijäläntien eteläpuolella oleva, asemakaavan mukainen teollisuustoiminta ei ole ympäristöhäiriöitä, kuten esimerkiksi melua, aiheuttavaa.

Suunnittelualan eteläosassa on kohonnut hulevesitulvariski. Äijäläntien alittava rumpu on tärkeä osa alueen hulevesijärjestelmää. Sen korkeusasema on noin +81.50 (N2000). Äijäläntien varteen rajoittuvien kortteleiden pihojen korkeusasema tulee suunnitella niin, että katualueen rajalle syntyy oja katualueen ja kortteleiden kuivattamista varten.

## 5.2 Aluevaraukset



*Ideasuunnitelma. Asumisen sijoittuminen yhteispihojen ympärille, jalankulun väylät ja korttelipuisto. Arkkitehtuuritoimisto OLARK Oy (2024)*

## 5.2.1 Korttelialueet

### Asuinrakennusten korttelialue A-1



*Asuinrakennusten korttelialue. Arkkitehtuuritoimisto OLARK Oy (2024)*

Alueelle saa sijoittaa asumista ja tuettua asumista.

Korttelialueilla on sallittu luonnonmukaisten tai muiden kokeellisten rakennus- ja julkisivu-materiaalien käyttö. Lämmittämättömien viherhuoneiden rakentamiseen kannustetaan mahdollistamalla niiden rakentaminen rakennusoikeuden lisäksi.

Kerroslukumääränä sallitaan enintään kolme, ylimmän kerroksen ollen ullakko- tai muunlainen lappeen alla sijaitseva osittainen kerros. Asuntoja saa sijoittaa päällekkäin. Rakentamistapa-määräykset ja selostuksen liitteenä 2 oleva viitesuunnitelma ohjaavat toteuttamista arkkitehtuurin ja maisema-arkkitehtuurin osalta.

### Erillispientalojen korttelialue AO-1/s

Erillispientalojen korttelialueen rakennuskanta ja puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Jos asuin- tai talousrakennus ei ole korjattavissa, tulee korvaavan rakennuksen suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Tontilla sallitaan lisärakentaminen. Uuden asuinrakennuksen arkkitehtuurin tulee noudattaa viitesuunnitelmassa esitettyjä periaatteita.

Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työ- ja liiketilaa sekä harrastus- ja kerhotoimintaan liittyviä tiloja. Korttelialueelta voidaan muodostaa kulku kaupungin puistoalueelle.

## Asuinrakennusten ja yleisten rakennusten korttelialue AY-1

Korttelialueen rakennusaloille saa sijoittaa asuinrakennuksia ja talousrakennuksia rakentamistapa-määräysten mukaisesti. Muun muassa yhtenäisen julkisivun enimmäispituus ja kerroslukumäärä on määritelty asemakaavassa. Asuntoja saa sijoittaa päällekkäin. Rakennusten tulee muodostaa keskenään sekä A-1- korttelialueiden rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Asuinrakennusten osuus AY-1 -korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta saa olla enintään 1 000 kerrosalaneliömetriä. Vaihtoehdossa, jossa yleiset rakennukset jäisivät kokonaan pois, toteutuisi alue rakennustehokkuudeltaan huomattavasti väljempänä. Asumisen ja palveluasumisen yhdistäminen on korttelialueella mahdollista.

Palveluasumisen yksikön, kuten kehitysvammaisten tai ikääntyneiden hoivakodin, saa sijoittaa ainoastaan tarkemmin rajatuille rakennusalan osille (pa). Viitesuunnitelman mukaisen palveluasumisen konseptin toteutuessa kokonaan tai osittain on asumisen osuus kokonaisrakennusoikeudesta vastaavasti pienempi.

Tuetun asumisen tai yhteisöllisen palveluasumisen osuutta ei ole rajattu erikseen. Tuettu asuminen on tulkittu niin sanotuksi tavanomaiseksi asumiseksi ja yhteisöllinen asuminen palveluasumisen muodoksi, jossa asunnon esteettömyyteen ja varustelutasoon voi kohdistua erityisvaatimuksia.

Rakennusten tulee olla puujulkisivuisia ja harjakattoisia. Istutusalueiden sijaintia, määrää ja laatua ohjataan asemakaavalla.

Korttelialueen lävitse on sallittava yleinen jalankulku ja pyöräily (pp).



Palveluasumisen konsepti. Havainnekuva oleskelupihalta. Arkkitehtipalvelu Oy (2024)

## Autopaikkojen korttelialueet LPA-1 ja LPA-2

Alueen asukkaiden yhteinen leikki- ja oleskelualue sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle LPA-1. Muilta osin alueiden käyttötarkoitus on samankaltainen eli korttelialueille saa rakentaa autokatoksia, yhteisiä jätehuoltotiloja ja maanalaisia johtoja. Alueiden kautta tulee järjestää ajo- ja kulkuyhteydet, kuten tontille ajo, pelastusajoneuvoreitit ja yleinen jalankulku.

Autopaikkojen korttelialueille saa sijoittaa Äijälän talon toiminnan edellyttämiä autopaikkoja.

## 5.2.2 Muut alueet

### Lähivirkistysalue VL

Lähivirkistysalueelle osoitetaan yleistä pysäköintiä. Lisätietoja selostuksen luvussa

5.1.3 *Liikenne* kohdassa *Pysäköinti*.

## 5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Kaavaratkaisu on Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Rakentamista osoitetaan vyöhykkeelle, jolla ympäristöönsä sopiva uudisalue- ja täydennysrakentaminen on suotavaa, ja jolla kestävä liikkuminen on mahdollista.

Ratkaisu toteuttaa useita Asumisvision 2035 tavoitteita. Olennaisia poimintoja loppuraportista:

- *Asumisvisiossa asuminen nähdään asuntoa laajempaa kokonaisuutena: se kattaa asunnon lisäksi myös asumisen ja elämisen ympäristöt sekä niiden mukanaan tuomat palvelut, toimintamahdollisuudet ja ajanvieton.*
- *Toteutamme Jyväskylässä aikaa kestäväää asumista ja huomioimme moninaiset asumisen tarpeet. Kannustamme asumisvaihtoehtojen ja uusien asumisen ratkaisujen kehittämiseen. Luomme yhteistyölle uusia toimintatapoja ja suhtaudumme ennakkoluulottomasti yllättäviinkin ideoihin.*
- *Käynnissä oleva väestörakenteen muutos, kuten ikääntyminen, perhekoon pieneneminen, perheiden monimuotoistuminen, syntyvyyden väheneminen ja kansainvälisen muutto-liikkeen kasvaminen, heijastuvat myös asumiseen ja sen tarpeisiin. Muutos haastaa kehittämään uusia asumisen vaihtoehtoja. ...*

*Pienten asuntokuntien määrä on kasvanut jo usean vuoden ajan ja yksinasuminen lisääntynyt. ... Pienet asuntokunnat tuleekin tunnistaa monimuotoiseksi ryhmäksi, joilla erilaiset asumisen ja tilojen tarpeet riippuvat elämäntilanteista, taloudellisista lähtökohdista ja asumisen toiveista. Uudet avaukset esimerkiksi tilojen monikäyttöisyydestä, muuntojoustavuudesta, yhteisöllisyydestä ja yhteisasumisesta voivat tulevaisuudessa tarjota vaihtoehtoja pienten asuntokuntien tarpeisiin niin uudistuotannossa kuin olemassa olevassa asuntokannassa ja sen peruskorjauksessa.*

- *Pientalorakentamisessa tonttitarjonnan lähtökohtana on Jyväskylässä ollut tonttien tarjoaminen pientalorakentajille monipuolisesti eri puolilta kaupunkia. Kysyntä on vaihdellut sijainnin mukaan, ja suurin kysyntä on ollut hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä keskustaaajamien alueella. Myös jatkossa monipuolisuus tonttitarjonnassa tulee huomioida, mutta perinteisen pientalorakentamisen rinnalle tarvitaan tulevaisuudessa*

*lisäksi uusia avauksia, esimerkiksi yhtiömuotoisten pientalojen toteuttamisessa ja kaupunkimaisen pientalotuotannon kehittämisessä.*

- *Rakennamme sosiaalisesti kestäväää kaupunkia vaalien ja vahvistaen asuinalueiden identiteettiä ja yhteisöllisyyttä.*

*Uuden rakentamisen rinnalla pidämme huolta olemassa olevien asuinalueiden elinvoimaisuudesta täydennysrakentamisen keinoin sekä panostamalla asuinalueiden viihtyisyyteen, laatuun, ikäystävällisyyteen ja esteettömyyteen.*

- *Turvallinen asuminen omassa kodissa sekä tutussa asuinympäristössä on monen iäkkään toive. Tämän mahdollistamiseksi paitsi asunnoissa myös asuinympäristöissä tulee ottaa huomioon esteettömyys ja ikäystävällisyys. Ikäystävällinen ympäristö palvelee kaiken ikäisiä, tarjoaa mahdollisuuksia sosiaaliseen vuorovaikutukseen ja auttaa luomaan osallistuvia yhteisöjä.*
- *Toimimme esimerkkinä kestävien ja resurssiviisaiden asuinalueiden suunnittelijoina ja tunnistamme yhteiskäytön ja kiertotalouden mahdollisuudet tulevaisuuden kestäväan asumisen kehittämisessä.*

*Vahvistamme toimillamme luonnonvarojen kestäväää käyttöä rakentamisessa ja etsimme keinoja edistää vanhan asuntokannan huolenpitoa ja korjausrakentamista.*

- *Tiivis ja kompakti kaupunkirakenne tukee hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista sekä turvaa osaltaan luonnon monimuotoisuutta. Päästöjen vähentämiseen voidaan vaikuttaa monin maankäytöllisin ja kaavallisin ratkaisuin. Tehokas alueiden käyttö luo mahdollisuuksia toteuttaa kestäviä liikenne- ja liikkumISRatkaisuja ja tukee palveluiden saavutettavuutta ja pysyvyyttä riittävän väestöpohjan kautta. Samalla jää tilaa laajemmille virkistys- ja viheralueille ja mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuuden turvaamiselle.*
- *Täydennysrakentamisen yhteydessä on usein mahdollista parantaa alueen olemassa olevaa vihreää infrastruktuuria. Tiiviissä kaupunkiympäristössä viherelementtejä on mahdollisuus tuoda arkeen pienemmän mittakaavan tasolla viherkattojen, kattopuutarhojen, kaupunkiviljelyn ja katupuiden lisäämisen kautta. Resurssiviisailta asuinalueilla voidaan hyödyntää esimerkiksi myös viherrakennetta hulevesien hallinnassa, mikä tuo taloudellista hyötyä vähentämällä tulvariskejä sekä infran rakentamisen tarvetta.*

*Kestävä kulutus ja kiertotalouden edistäminen ovat asumisen arjen kestäviä tekoja. Tätä voidaan tukea ehkäisemällä jätteen syntyä, parantamalla syntyneiden jätteiden kierrätystä sekä lisäämällä jakamistalouden ja yhteiskäytön mahdollisuuksia. Myös olemassa olevasta asuntorakennuskannasta huolehtiminen korjausrakentamisella limittyy vahvasti kiertotalouteen ja edistää hiilineutraaliuden tavoitteita... esimerkiksi... lisäämällä rakennusten käyttömahdollisuuksia voidaan välttää purkamista. ...*

*Uudisrakentaminen kuluttaa merkittävästi luonnonvaroja ja tuottaa ilmastopäästöjä. Rakentamisen aikaiset päästöt ja rakennusmateriaalit ovatkin tulevaisuudessa entistä suuremman roolissa. Rakentamisen päästöjen vähentämiseen tarvitaan jatkossa laajempia rakenteellisia muutoksia, mikä tarkoittaa yksilön omien valintojen lisäksi yhteiskunnallisia toimia, jotka tuottavat kestävämpiä ratkaisuja esimerkiksi rakennusmateriaalien osalta.*

## 5.4 Vaikutusten arviointi

### 5.4.1 Kaavan vaikutukset

- Asemakaavan muutoksella on **yhdyskuntarakenteeseen** tiivistävä vaikutus, kun kasvitarha-alue otetaan asumisen ja palveluasumisen käyttöön. Uusi rakentaminen vastaa lähiympäristössä olevien rivitalojen korttelialueiden rakennustehokkuutta. Ympäristöä hieman suuremmalla kerroslukumäärällä pyritään pienentämään rakennettavaa alaa viheralueiden eduksi.
- Asemakaavan muutos on **kaupunkikuvallisesti** merkittävä. Kaavan merkinnät ja määräykset ohjaavat rakennusten massoittelua ja sijoitusta tontille yhtenäisen korttelikokonaisuuden muodostamiseksi. Vaikutukset **maisemaan** jäävät vähäisemmiksi, sillä alueelle ei ole esteetöntä näköyhteyttä vilkkaasti liikennöidyltä väyliltä, kuten Kuokkalantieltä tai Päijänteeltä.
- Alueella havaitut luontoarvot eivät estä maankäyttöä. Kielteisenä vaikutuksena **luontoon** voidaan pitää istutettavan pinta-alan vähenemistä rakentamisen eduksi.
- Vaikutukset **ilmastoon** ovat myönteisiä verrattuna uudis- tai täydentämiskäytön rakentamisen kohdentamisvyöhykkeiden ulkopuolelle laajenevaan asumiseen. Asuinalueen sijainti yhdyskuntarakenteessa tukee kestävästä liikkumista. Rakentamisen tieltä purettavia rakennuksia tai rakennelmia on vähän. Rakennuskantaa pyritään säilyttämään.

Ympäristön kuormitusta ja päästöjä voidaan vähentää energiantuotannolla kattopinnoilla, puurakentamisella ja ekologisten materiaalien käytöllä, hulevesien käytöllä, viljelyllä ja resurssien jakamisella; esimerkkinä yhteistilat ja yhteiskäyttöautot.

- **Ajoneuvoliikenne** tulee lisääntymään suunnittelun alueen ympäristössä. Liikenteen lisäys kohdistuu pääasiassa Äijäläntielle, Salvesenintielle (alkupää) ja Äijälänkujalle. Liikenteen lisäyksen ei katsota aiheuttavan merkittävää haittaa Äijäläntien ja Salvesenintien osalta, sillä niiden mitoitus alueellisina kokoojakatuina on riittävä kaavamuutoksen aiheuttamaan liikenteen lisäykseen.

Suunnittelun alueelle johtavat liittymät sijoittuvat Äijälänkujalle, joka on noin 280 metriä pitkä ja viisi (5) metriä leveä tonttikatu. Äijälänkuja on läpiajettava katu, joka yhdistyy etelässä Salvesenintiehen ja pohjoisosassa Väinöläntiehen. Näistä Salvesenintie on liikenneverkollisesti huomattavasti liikennöidympi suunta nyt ja tulevaisuudessa.

*Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* -oppaan (Ympäristöministeriö 2008) mukaan kaavaluonnoksen mukainen asuminen tuottaa noin 80 matkaa vuorokaudessa, joka tarkoittaa laskennallisesti noin 40 alueelta lähtevää ja 40 alueelle palaavaa ajoneuvoa vuorokauden aikana. Kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeuden määrä on 90 kerrosalaneliömetriä pienempi.

Yleisesti eniten ruuhkautumista aiheuttavat ajankohdat ovat aamun (klo 07–08) ja iltapäivän (klo 16–17) ruuhkatunnit. Kaavamuutoksen liikennetuotoksella aamun huipputuntina alueelta lähtee ja saapuu yhteensä keskimäärin kuusi (6) ajoneuvoa tunnin aikana. Iltahuipun aikana alueelta lähtee ja saapuu yhteensä kahdeksan (8) ajoneuvoa tunnin aikana. Loput alueen tuottamat matkat jakautuvat tasaisesti aamun ja illan välille. Täydennysrakentamisesta johtuvia liikennemääriä ja niiden lisäystä alueen katuverkolla ei voi pitää suurena.



Palveluasumisen liikenne koostuu henkilökunnan pysäköinnin lisäksi satunnaisista vierailu- ja huoltoajoista. Kolmivuorotyö ajoittuu klo 06–14, 14–22 ja 22–06 välisille vuorokauden jaksoille, jolloin vuoronvaihdot tapahtuvat klo 06, klo 14 ja klo 22. Palveluasumisen tuottama liikenne ajoittuu siis pääasiassa eri aikaan kuin muu katuverkon liikenne, eikä näin ollen aiheuta Äijälänkujalla merkittävää haittaa.

Ehdotusvaiheessa käyttötarkoituksia on muutettu niin, että luonnosvaiheessa eteläosaan osoitetut Y-1 ja A-2-korttelialueet on korvattu AY-1 -alueella (asuinrakennusten ja yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asumista, tuettua asumista, yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista).

Jos palveluasuminen korvaantuu kokonaan tavanomaisella asuinrakentamisella, alueen liikenne lisääntyy enintään 110 matkalla vuorokaudessa. Laskennallisesti tämä tarkoittaa enintään 55 alueelta lähtevää ja 55 alueelle palaavaa ajoneuvoa vuorokauden aikana. Aamun ja illan huipputunteihin muutos tarkoittaa aamun huipputunnille yhteensä kahdeksan (8) ajoneuvoa (saapuva/lähtevä) ja iltapäivälle kymmenen (10) ajoneuvoa (saapuva/lähtevä). Edellä mainitut liikennemäärät sisältävät myös eteläosan mahdollisen asumisen lisäksi myös pohjoisosan A ja AO- korttelialueiden liikenteen.

Uuden asumisen ja palveluasumisen liikennetuotokset ovat normaaliin täydennysrakentamiseen verrattavia ja paikallisesti suhteellisen pieniä. Lisäksi asemakaavassa osoitettujen toimintojen liikennetuotokset osuvat pääasiallisesti vuorokauden eri aikoihin, mikäli AY-1-alueelle sijoitetaan palveluasumista. Asemakaavan muutoksen ei katsota aiheuttavan merkittävää haittaa liikenteen toimivuudelle tai turvallisuudelle.

**Jalankulun ja pyöräilyn** alueelliset olosuhteet paranevat suunnittelualueen läpi toteutettavan yhteyden ansiosta, mikä lisää esteettömyyttä ja **turvallisuutta**.

- **Teknisen huollon** osalta tulee erityisesti huomioida hulevesijärjestelmän toimivuus ja riittävyys. Hankkeesta tulee laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma.
- Yksityiset toimijat vastaavat asemakaavan toteutuksesta lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa olevaa virkistysaluetta, jolle mahdollistetaan yleisen pysäköinnin lisääminen. Asemakaavan vaikutukset **kuntatalouteen ja työpaikkoihin** ovat pääasiassa myönteisiä. Palveluasumisen yksiköt tarjoavat uusia työpaikkoja. Taloudellisesti sekä sosiaalisesti kannattavaa on myös kotihoidon tukeminen ja kuntouttavan toiminnan lisääminen.
- Vaikutukset **sosiaalsiin oloihin** ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä ovat myönteisiä tai keskimäärin neutraaleja. Toimintoja poistuu tai ne supistuvat, mutta niiden tilalle saadaan uusia toimintoja.

Rakennetun ympäristön tiivistyminen ja siitä aiheutuva asukasmäärän lisäys voidaan kokea alueen asukkaiden kannalta kielteiseksi. Vaikutusta pyritään lieventämään yhteisöllisellä asumisen ja palveluasumisen konseptilla sekä mielenkiintoisella arkkitehtuurilla, joka vahvistaa alueen omaleimaista identiteettiä. Erityistä puutarhakorttelissa ovat laadukkaat piha-alueet, ympäristön asukkaille avoin korttelipuisto sekä korttelin läpi muodostettava yleinen jalankulkuyhteys.

- Asukasmäärän lisääntymisellä on kuormittavaa vaikutusta alueen **palveluverkkoon**. Varhaiskasvatus- ja koulupaikkojen riittävyttä seurataan palveluverkkosuunnitelmassa. Asemakaavan vaikutuksia lieventää vaiheittainen toteutus, jossa lapsiperheiden asettuminen alueelle tapahtuu todennäköisesti myöhemmin. Syntyvyyden oletetaan jatkavan laskuaan ja näin ollen lapsimäärän pääsääntöisesti vähentyvän.

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ensisijaisesti asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavakartan merkinnät ja määräykset.

Lisäksi toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat:

- Äijälän puutarhakorttelin viitesuunnitelma (kaavaselostuksen liite 2), jossa on esitetty tulkinta kaavamääräyksistä koskien massoitteita ja julkisivuarkkitehtuuria. Maisema-arkkitehtuurin periaatteita tulee tulkita toteutussuosituksina.
- Sitova tonttijako laaditaan ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen voi alkaa asemakaavan saatua lainvoiman. Toteuttamisesta ja aikataulusta vastaavat pääasiassa yksityiset toimijat. Jyväskylän kaupunki vastaa lähivirkistysalueen muutosten toteuttamisesta.

Kohde voi toteutua vaiheittain useiden vuosien kuluessa.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, yhdyskuntatekniikan ja muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen
- Kaupunkikuvaan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen
- Viher- ja piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen
- Hulevesien hallintaan sekä hulevesitulvariskin huomioimiseen
- Ajoneuvoliikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä jalankulkuväylien esteettömyyteen

Merkittävästi 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](http://www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto)

JYVÄSKYLÄ



# Äijälän puutarhakortteli

## Kaavatunnus 67:032 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 67. kaupunginosan 222. korttelin kasvitarihakennusten aluetta sekä puistoaluetta. Suunnittelualue sijaitsee Väinölässä, noin 5,0 kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta. Se on kuulunut Äijälän tilaan. Kaavamuutoksen tarkoituksena on kasvitarhan ja laidunalueen osoittaminen asumiselle, kuntouttavalle työtoiminnalle ja ikääntyneiden palveluasumiselle. Alueen eteläosaan on suunnitteilla hoivakoti.

Asemakaavoituksen tavoitteena on muodostaa vehreä, viihtyisä ja yhtenäinen korttelikokonaisuus, joka tarjoaa erilaisia pientaloasumisen muotoja eri ikäisille ja erilaisissa elämänvaiheissa oleville asukkaille. Yleisellä alueella tutkitaan alueellisen pysäköinnin lisäämistä.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kahden yksityisen maanomistajan aloitteesta. Muutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 2,5 hehtaaria. Maankäyttösopimukset laaditaan.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

### Suunnittelija

Henriikka Keskinen  
kaavoitusarkkitehti

[henriikka.keskinen@jyvaskyla.fi](mailto:henriikka.keskinen@jyvaskyla.fi)

p. 050 4423 691



## Suunnittelun lähtökohdat

### Kaavoitustilanne:

- Keski-Suomen maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017, lainvoimaiseksi 28.1.2020) suunnittelualue on kulttuuriympäristön vetovoima-alueita ja seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa.
- Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue sijaitsee rakentamisen toissijaisella kohdentamisvyöhykkeellä, jolla ympäristöönsä sopiva täydennys- ja uudisalueen rakentaminen on suotavaa.
- Asemakaavassa (Väinölän rakennuskaava, hyväksytty 28.6.1978, tullut voimaan 28.7.1978) suunnittelualue on kasvitarharakennusten korttelialuetta (MK-1). Korttelialueelle saa rakentaa toiminnan kannalta tarpeellisia asuntoja. Sille ei ole määritelty rakennusoikeutta tai rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä.

### Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

Äijälän puutarhakortteli, ideasuunnitelma, *Planetary Architecture* (2023)

Äijälän tilan laidunalueen inventointi (2021)

Aineistoa täydennetään arkkitehtuurin ja maisema-arkkitehtuurin ideasuunnitelmin.

### Suunnittelualan nykytilanne:

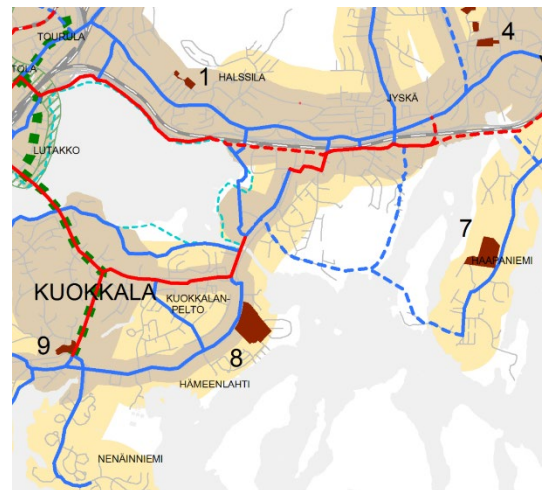
Suunnittelualue käsittää Äijälän tilan kasvitarhan, Väinölänpellon laidunalueen ja kaupungin puistoalueen. Kasvitarhassa on talousrakennuksia ja asuinrakennus, jossa on järjestetty kuntouttavaa työtoimintaa. 1800-luvulla rakennettu Äijälän talo jää suunnittelualueen pohjoispuolelle.

Laidun on tuoretta heinäniittyä, jolla ei ole havaittu huomionarvoisia kasvilajeja. Kohde ei täytä arvokkaan perinnemaiseman kriteerejä.

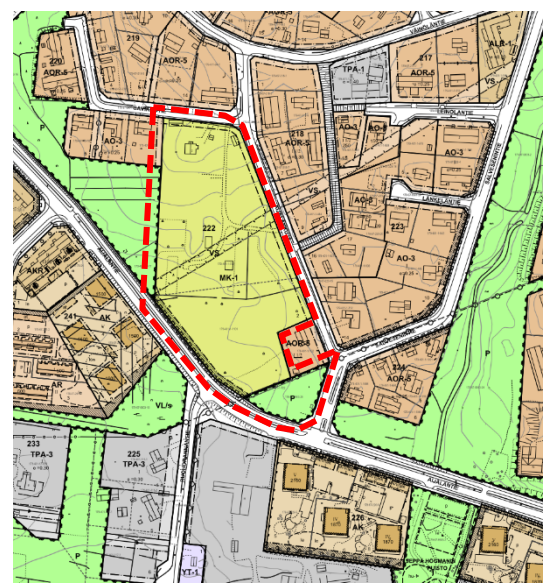
Ympäröivä asuinalue on pientalovaltainen. Äijäläntien eteläpuolella on myös kerrostaloja sekä pienteollisuus- ja varistorakennuksia. Lähikauppa sijaitsee noin 1,0 kilometrin päässä.



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta



Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavasta, kartta 6/7  
Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen



Ote asemakaavasta  
ja suunnittelualan alustava rajaus

## Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

### Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, asukkaat, yrittäjät ja muut toimijat; Äijälän Talon Elo ry
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Loimua Oy
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Elenia Verkko Oyj
- Jyväskylän kaupunki, Kadut ja puistot
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
- Keski-Suomen museo
- Väinölän kyläyhdistys ry
- Kuokkalan asukkaat ry

## Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun edetessä. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen vaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja ympäristövaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset
- yritysvaikutukset
- vaikutukset virkistysalueisiin

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osallistua asemakaavan vaikutusten arviointiin.

## Viranomaisneuvottelu

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi tulisi järjestää viranomaisneuvottelu Jyväskylän kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken. (MRL 66 § 2 mom.)

## Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Aikataulu on alustava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

---

### Aloitusvaihe (talvi 2024)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Asemakaavalle asetetaan tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

- Saat tiedon asemakaavan vireille tulosta sanomalehti Keskisuomalaisesta sekä kaavoituksen verkkosivuilta
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kirjallisesti tai suullisesti

---

### Luonnosvaihe (kevät 2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, jonka kaupunkirakennelautakunta käsittelee. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii mielipiteistä yhteenvedon kaavaselostukseen.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sanomalehti Keskisuomalaisesta sekä kaavoituksen verkkosivuilta. Kaupunki lähettää postituslistalle liittyneille tiedon sähköpostitse
- Voit tutustua kaavaluonnokseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivulla
- Voit ilmoittaa mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle

---

### Ehdotusvaihe (kesä–syksy 2024)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi, jona aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta sanomalehti Keskisuomalaisesta sekä kaavoituksen verkkosivuilta. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivulla
- Voit toimittaa muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon. Osoita se kaupunkirakennelautakunnalle

---

## Hyväksymisvaihe (syksy–talvi 2024)

Jos kaavasta on jätetty muistutuksia tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta
  - Voit hakea muutosta hyväksymispäätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen
  - Saat tiedon asemakaavan voimaantulosta sanomalehti Keski-suomalaisesta ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta
- 

Jyväskylän kaupunki  
Asemakaavoitus  
PL 233, 40101 Jyväskylä  
Kaupunkirakenteen neuvonta: Hannikaisenkatu 17  
[www.jyvaskyla.fi/kaavoitus](http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus)

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupungin kirjaamoon  
[kirjaamo@jyvaskyla.fi](mailto:kirjaamo@jyvaskyla.fi)  
PL 193, 40101 Jyväskylä





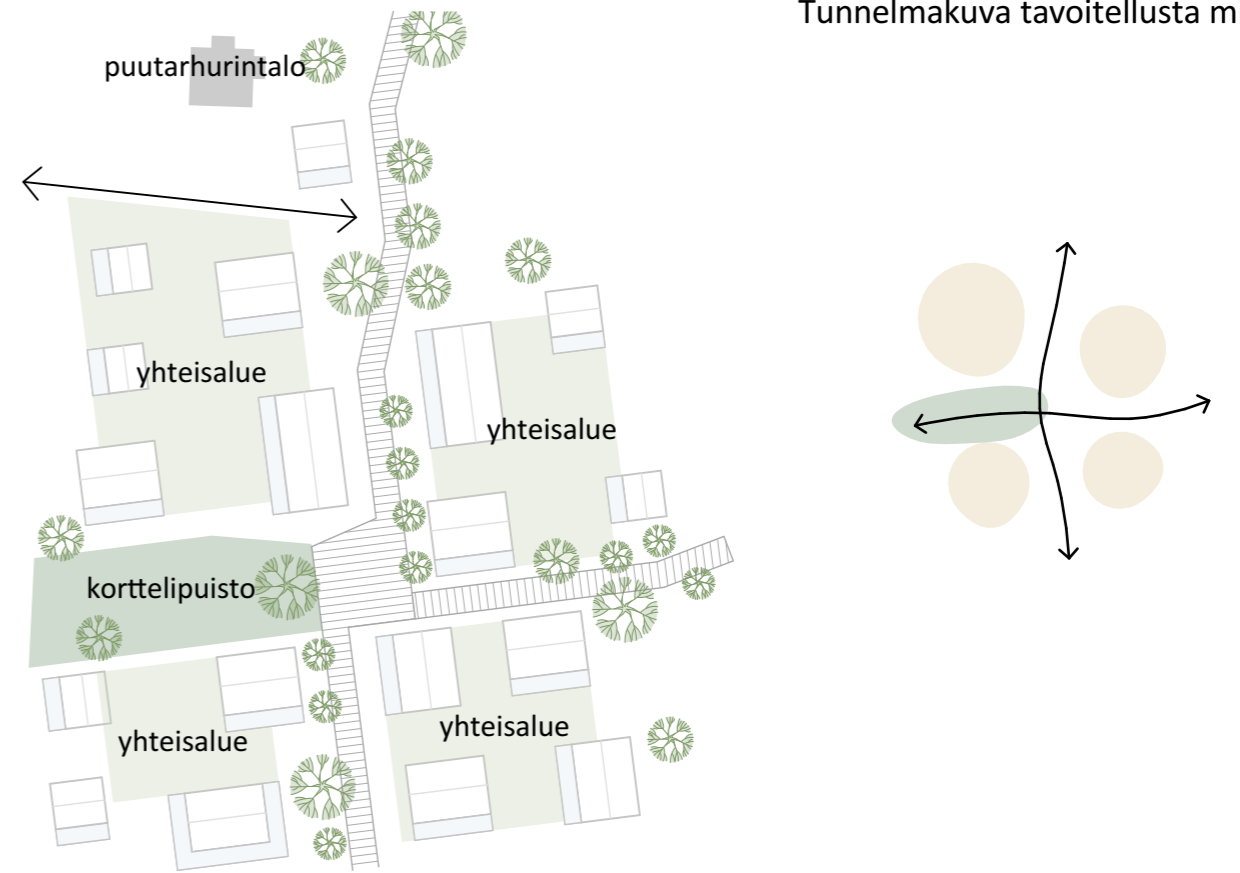
**ÄIJÄLÄN PUUTARHAKORTTELI**  
Asemakaavan viitesuunnitelma 20.11.2024

Arkkitehtuuritoimisto **OLARK**



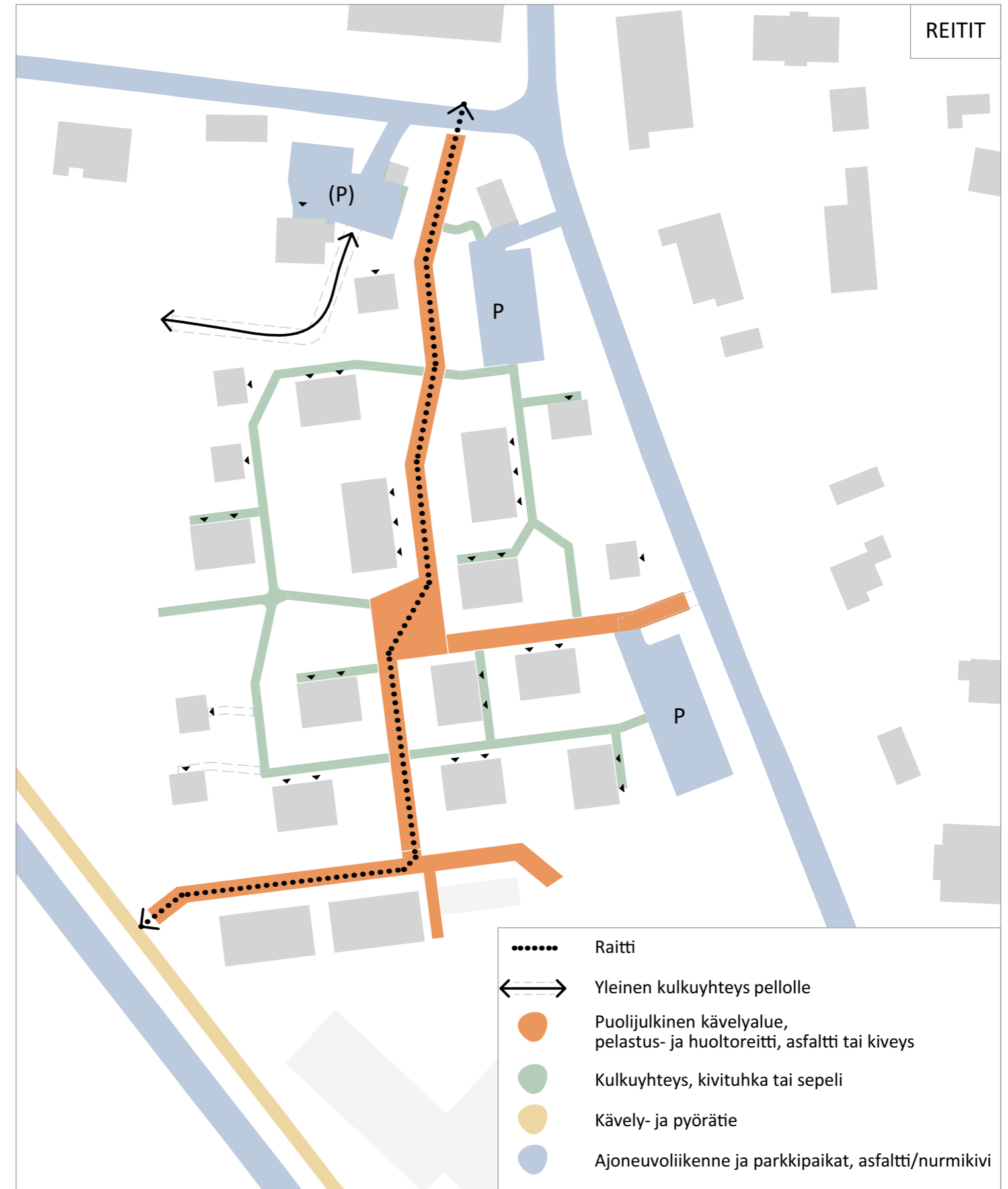


Tunnelmakuva tavoitellusta miljööstä



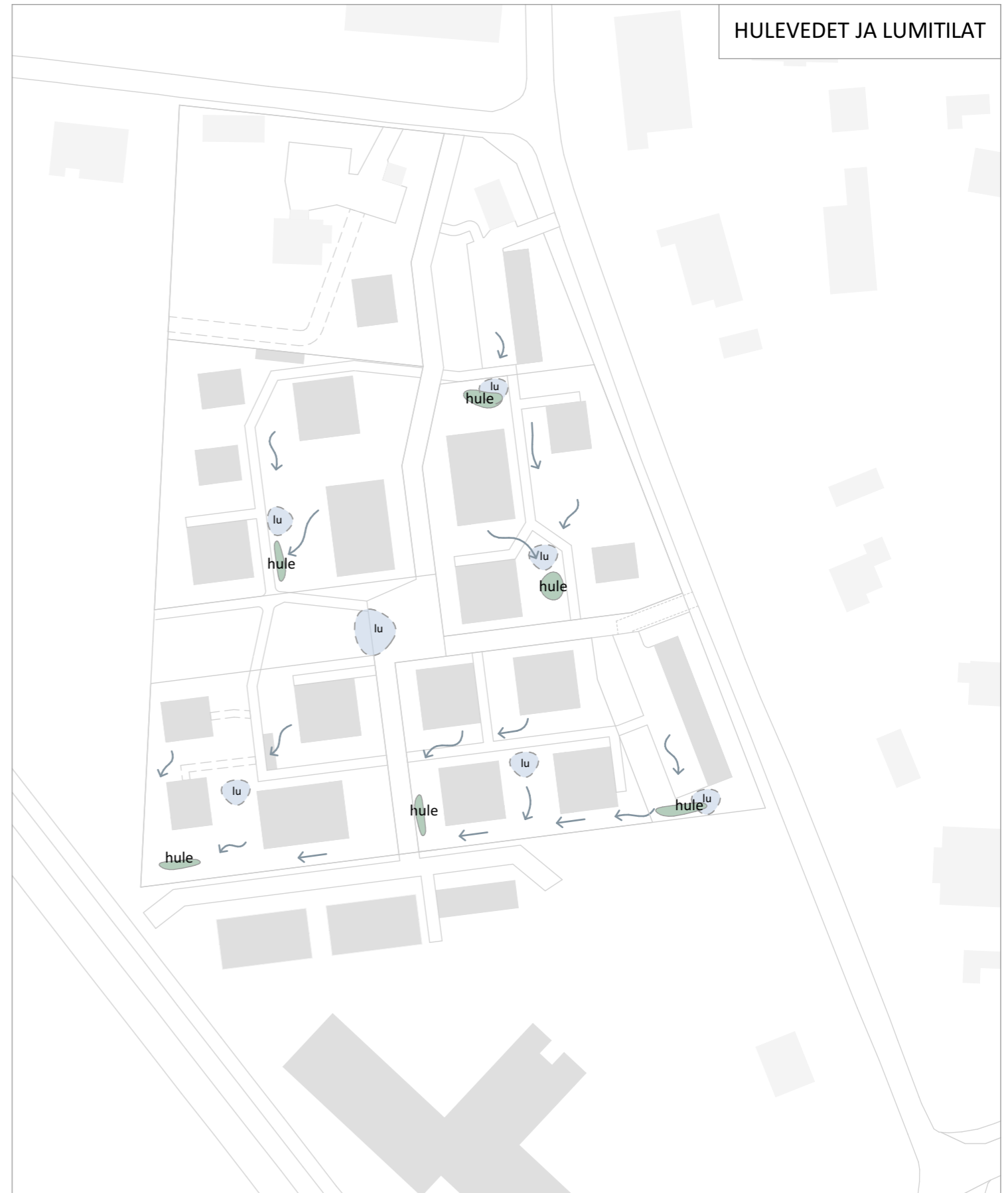








Kaikkien rakennuksien välinen etäisyys on minimissään 8 metriä.



Tonttikohtaiset hulevesien viivytysaltaat, mitoitus 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa.





## Julkisivuväripaletti

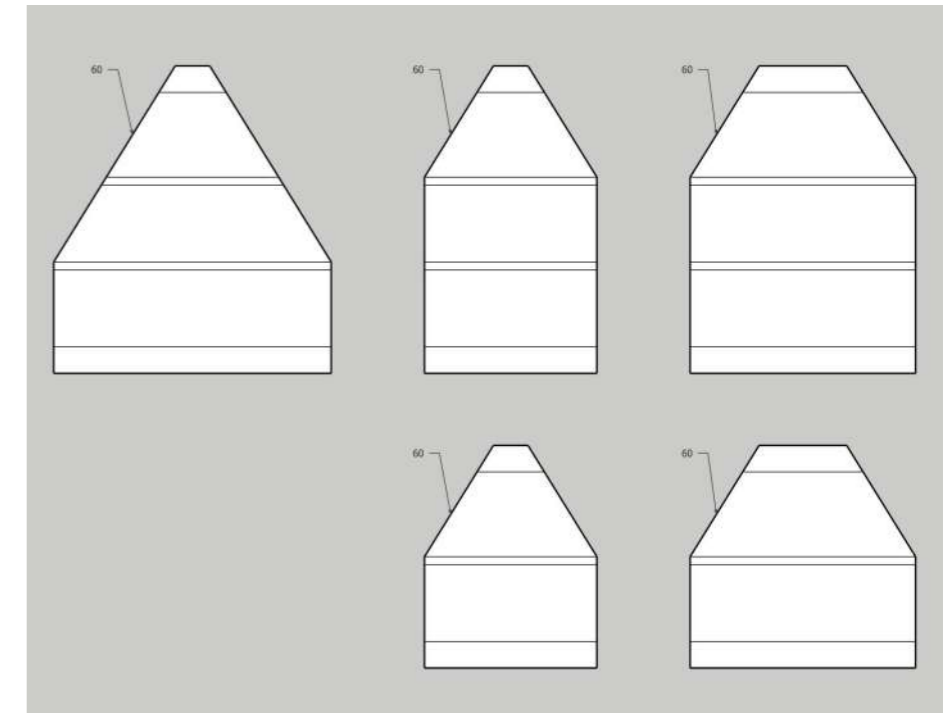
Katoissa suositaan pelti- ja huopakattoja.

Julkisivuissa tavoitellaan kestäviä ja ekologisia materiaaleja kuten puuverhoiluja tai rapattuja olkisaviseiniä.

Julkisivuja ei tulisi toteuttaa näkyvään saumajakoon perustuvilla suurelementtitekniikoilla.

Betoni- ja tiilijulkisivut eivät ole alueella toivottavia.

## Esimerkkejä kattomuodosta





## Maisemasuunnittelun periaatteet



Autokatosten katemateriaaliksi suositellaan viherkattoja.



Kattamattomien autopaikkojen suositellaan olevan nurmikiveä.



Korttelin sisäinen kävelytie suunnitellaan yhtenäiseksi samasta materiaalista ja sen suositellaan olevan kiveystä.



Pihapolut suositellaan päällystettävän läpäisevillä pinnoitteilla, esim. kivituhka.



Mikäli reittejä rajataan suositellaan käytettävän luonnonkiveä.



Kaikilla alueilla suositaan läpäiseviä pintoja.



Hulevesien hallinta-alueiden suositellaan olevan avonaisia.



Hulevesien viivytyalueiden yhteyteen suositellaan luonnonkiviä ja istutettavan koristeheiniä tai muuta kasvillisuutta.



Yhteispihoille suositellaan ainakin yhtä isoa perennapenkkiä ja se suositellaan sijoitettavan hulevesien viivytyalueen yhteyteen.



Yhteiselle tontin osalle suositellaan yhteisen hyötypuutarhan perustamista.



Kasviallinnoissa suositellaan ympärivuotisen ilmeen edustavuutta ja eri vuodenaikojen esiin nostamista.



Piha on ehkä tärkein seikka omakotiasumisessa. Korttelin tontit muodostavat yhteisöllisiä kokonaisuuksia, joissa on tarkoitus muodostaa piha-alueista yhteistä viihtyisää ulkotilaa. Talojen viherhuoneet ja niiden edustalla olevat etupihat toimivat asuntojen "omana" pihana. Toiminnallisesti ne toimivat sisätilojen jatkeena ja mahdollisesti myös sisääntulo alueina. Viherhuoneiden edustalla olevien pihojen on tarkoitus vaihettua ja sulautua yhteisiin piha-alueisiin mahdollisimman huomaamattomasti ja orgaanisesti. Elämä saa levittäytyä ja näkyä ympäristössä. Pihoja ja hallinta-alueita ei saa rajata aidoilla tai yhtäjaksoisilla istutuksilla. Tontin ja koko korttelin maisemoinnin tavoitteena on yksi iso yhteinen puutarha, viherkeidas, jossa voi liikkua vapaasti. Toiminnot saavat löytää paikkansa tekemisen ja tarpeen kautta. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla yhteisöllisyyden tukeminen.

Alueella on säilytettävä mahdollisimman paljon puustoa, kasvillisuutta ja muistojälkiä alueen historiasta. Kullekin tontille on istutettava kutakin taloa kohden vähintään yksi hedelmäpuu, ruskapuu tai ikivihreä puu. Mahdollisuuksien mukaan kyseisiä puita istutetaan myös korttelin keskellä kulkevan kävelyreitillä varteen sekä autopaikkojen yhteyteen. Äijälänkujan, hoivakodin tontin ja kävelytien varrella tonttia voidaan rajata istutuksilla, mutta pitkiä yhtenäisiä ja monotonisia yhdestä kasvilajista koostuvia istutuksia tulee välttää. Kasvilajeista ei anneta tarkkoja ohjeita, mutta toteutuksessa kannustetaan ennakkoluulottomuuteen ja kokeiluihin. Autokatosten katemateriaaliksi suositellaan viherkattoja ja kattamattomien autopaikkojen pintamateriaaliksi nurmikiveä. Kattamattomat autopaikat rajataan yhtenäisellä pensasistutuksella. Hulevesien käsittely suunnitellaan osaksi pihojen maisemointia sadepuutarhoina ja vesielementti pyritään tekemään näkyväksi. Koko alueella tulee suosia läpäiseviä pintamateriaaleja.

Korttelikokonaisuuden yleisilmeen tavoitteena on puutarhamaisuus, runsas vihhermassa ja monimuotoisuus sekä ekologisuus. Tontit ovat istutettuja ja yleisilmeeltään puutarhamaisia keitaita hyötypuutarhoineen sekä puu- ja pensasistutuksineen.



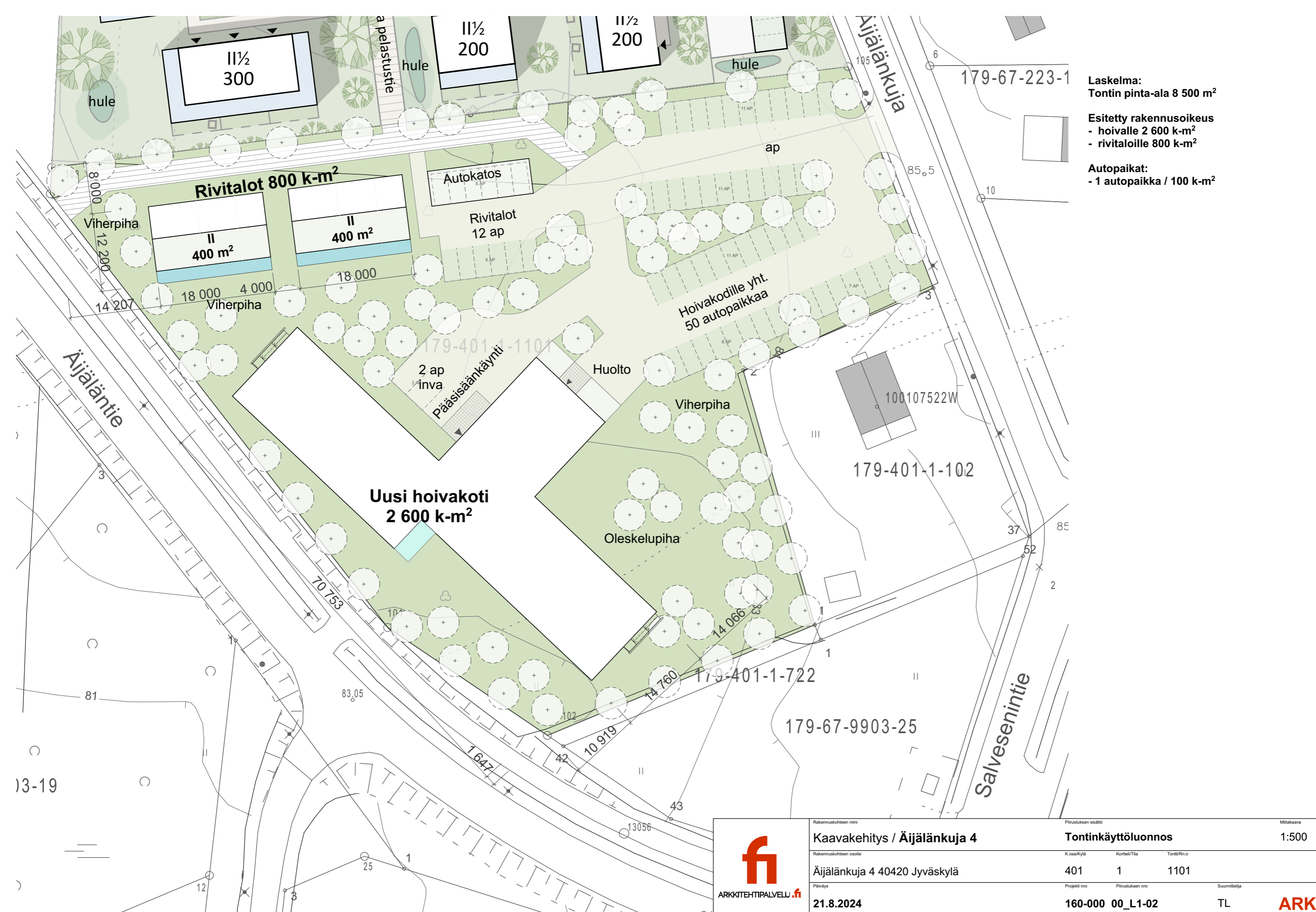
## Maisemasuunnittelun periaatteet

- ① Talojen välisiä tiloja ei ole tarkoitus rajata aidoilla eikä yhtäjaksoisilla istutuksilla. Päinvastoin talojen väliset pihalueet mielletään yhteisenä tilana, joka tukee taloryhmien asukkaiden välistä yhteisöllisyyttä ja naapuriystävyyksien syntymistä. Tontin osia jäsennetään istutusryhmin. Tavoitteena on yhteinen vapaasti kuljettava puutarha.
- ② Talojen yhteyteen on mahdollista rakentaa isoja viherhuoneita, jotka toimivat sisätilojen jatkeena. Viherhuoneen yhteydessä pihatoiminnot kuten esimerkiksi yrttien viljely, kukkaistutukset ja grillailu levittäytyvät osaksi yhteistä puutarhaa.
- ③ Tontikohtaiset hulevesien viivytysaltaat maisemoidaan näkyväksi ja ympäristön arvoa sekä viihtyisyyttä kohottavaksi aiheeksi osana pihojen suunnittelua. Altaiden mitoitus on  $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$  läpäisemätöntä pintaa. Altaiden yhteyteen sijoitetaan luonnonkiviä ja koristeheiniä sekä perennoja.
- ④ Lumien kasaupaikat sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan hulevesialtaiden läheisyyteen kulkureittien varrelle.
- ⑤ Osa tontista varataan asukkaiden yhteiseksi hyötyviljelyalueeksi. Viljely voi olla esimerkiksi marjapensaita tai kasvimaa. Kullekin tontille on istutettava kutakin taloa kohden vähintään yksi hedelmäpuu, ruskapuu tai ikivihreä puu.
- ⑥ Tien puolella tontin rajalle sallitaan yhtenäisempi istutettu vyöhyke suojaa antamaan. Hyvä kuntoista olemassa olevaa puustoa säilytetään mahdollisimman paljon!
- ⑦ Korttelin läpikulkevan kävelyalueen puoleisella tontin rajalla voi olla rajaavia istutuksia. Tarkoitus on kuitenkin mahdollistaa alueella kuljettaessa puutarhojen ja arkkitehtuurin havainnointi. Pensasistutuksien korkeus saa kävelytien puolella olla maksimissaan 1,5 m.

Maiseman käsittelyn lähtökohtana on yhteisöllisen ja puutarhamaisen naapuruston suunnittelu. Suunnittelussa suositaan ekologisia ratkaisuja ja orgaanista muodonantoa. Tavoitteena on vehreä, elämän makuinen ja ei niin rakennetun oloinen korttelikokonaisuus.









**Laskelma:**  
 Tontin pinta-ala 8 500 m<sup>2</sup>

**Esitetty rakennusoikeus**  
 - hoivalle 2 600 k-m<sup>2</sup>  
 - rivitaloille 800 k-m<sup>2</sup>

**Autopaikat:**  
 - 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>

	Rakennuskohteen nimi		Piiusuksen sisältö		Mittakaava	
	Kaavakehitys / Äijälänkuja 4		Tontinkäyttöluonnos		1:500	
	Rakennuskohteen osoite		K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	
	Äijälänkuja 4 40420 Jyväskylä		401	1	1101	
Päiväys		Projekti nro	Piiusuksen nro	Suunnittelija		
21.8.2024		160-000 00_L1-02		TL		
						

Tulostuspäivä 21.8.2024 klo 15:26













## 67:032 ÄIJÄLÄN PUUTARHAKORTTELI ASEMAKAAVAN MUUTOS

### Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 24.5.-24.6.2024 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa 12.6.2024 Äijälän talolla osoitteessa Äijälänkuja 6 sekä etäyhteydellä verkossa.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin neljä (4) lausuntoa ja viisi (5) kirjallista mielipidettä. Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy / vesi, Elisa Oyj, Keski-Suomen museo ja Telia Finland Oyj. Elisa Oyj:llä ja Telia Finland Oyj:llä ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Mielipiteen antoi viisi (5) yksityishenkilöä.

Mielipiteet on esitetty jäseneltynä aihealueittain. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet karttakuvallitteineen ovat mukana asemakaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

### LAUSUNNOT

Alva-yhtiöt Oy lausui, että asuinrakennusten korttelialueille tulee laatia asemakaavan yhteydessä tonttijako vesihuollon järjestelyjen vuoksi.

Kiinteistöjen hulevedet johdetaan maastoon tai katujen sivuoihin.

*Kaavoittajan vastine:*

*Asuinrakennusten korttelialueiden rajoja on tarkistettu asemakaavaehdotukseen. Ehdotusvaiheessa on myös laadittu tonttijakokartta. Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Erillistä tonttijakoa koskeva merkintä on poistettu kaavakartalta tarpeettomana.*

*Ajo- ja kulkuyhteydet tonteille tulee järjestää autopaikkojen korttelialueiden kautta. Maanalaiset johdot tulee myös pyrkiä sijoittamaan niille.*

Keski-Suomen museo lausui rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja arkeologisesta kulttuuriperinnöstä seuraavaa:

”Äijälän tilan pihapiiri edustaa alueen historiaa ja on myös paikallisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus asemakaavan muutosalueen välittömässä yhteydessä. Se on huomioitu Keski-Suomen museon Jyväskylän rakennusinventoinnissa vuonna 1983. Äijälän tila on yksi Jyväskylän vanhimmista tiloista. Se on Jyväskylän alueen kantatiloja ja mainittu jo vuoden 1539 maakirjassa kantatilanumerolla 1. (Paloniemi). Tila lohkottiin kahteen osaan, Äijäläksi ja Uusi-Paloniemeksi aikojen saatossa. Asemakaavan selostusta on suotavaa täydentää rakennetun kulttuuriympäristön osalta tällä tiedolla.

Asemakaavan muutosalueelle sijoittuvan puutarhurin talona tunnetun pientalon pihapiiri on osa Äijälän tilan historiaa. Olennaisena osana Äijälää on ollut viljelytoiminta ja hyötytarhat. Puutarhurin pihapiiri muodostaa yhteyden Äijälän pihapiiriin kanssa pientä tietä rajaavana, puukujanteisena idyllinä. Siihen liittyy myös saunarakennus, joka sijoittuu pihapiiriä reunustaen tien varteen. Kokonaisuus kertoo Äijälän tilan ja sitä ympäröivän viljelyalueen poikkeuksellisen pitkästä ja ajallisesti kerroksellisesta historiasta. Pihapiirillä on kokonaisuutena yhdessä asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävän Äijälän tilan kanssa kulttuurimaisemaan sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin liittyvä merkitystä. Koska asemakaavassa pientilan pihapiirimäisyys on säilymässä rakennusalojen suhteen, esittää Keski-Suomen museo tutkittavaksi pihapiiriä tonttikohtaista s-merkintää kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten ominaispiirteiden vaalimiseksi. Näitä maisemallisia erityispiirteitä ovat muun muassa tontilla sijaitsevat, s-merkinnällä osoitetut suojellut puut. Ensisijaisesti on toivottavaa, että tontin alkuperäinen rakennuskanta säilyisi. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta alueella ei kuitenkaan ole sellaisia suojeluarvoja, joita tulee asemakaavassa osoittaa suojelumääräyksin yksittäisten rakennuksien osalta.

Keski-Suomen museo katsoo, että alueen rakentamisen määrä, massoittelu, kerroskorkeudet ja väljä sijoittuminen on huomionut alueen ominaispiirteet. Osittain erityistarpeisiin osoitettu rakentaminen huomioi ympäristön pienipiirteisyyden ja mittakaavan sekä rakennuksien massoittelu alueella on väljää. Lisäksi alueen rakentamisen tueksi on luotu viitesuunnitelma, johon viitataan myös asemakaavakartan rakentamistapaa koskevissa määräyksissä. Keski-Suomen museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologinen kulttuuriperinnön osalta kaava-alue ei ole rakentuneisuuden ja maankäytön historian vuoksi enää arkeologisesti potentiaali, eikä kaava-alueelta tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

#### *Kaavoittajan vastine:*

*Asemakaavaselostuksen lukua 3.1.2 Rakennettu ympäristö on täydennetty annetuilla tiedoilla Äijälän tilan historiasta.*

*Puutarhurin talon pihapiirin kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu tonttikohtaisella suojelumerkinnällä (/s). Rakennuskanta ja puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Jos asuin- tai talousrakennus ei ole korjattavissa, tulee korvaavan rakennuksen suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Tontilla sallitaan viitesuunnitelmassa esitetyt arkkitehtuurin periaatteita noudattava lisärakentaminen tarkasti rajatulla rakennusalalla.*

*Asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelmaa on täydennetty havainnekuvilla ja maisema-arkkitehtuuria koskevilla suosituksilla.*

## MIELIPITEET

Yksityishenkilöiden antamat mielipiteet aihealueittain:

Kaavaratkaisu:

- Puistoalueen muuttaminen pysäköintialueeksi siten, että pysäköinti sijoittuu lähelle naapuritontin rajaa ja oleskelupihaa, on kohtuutonta. Pysäköimispaikan suuntaa tulee muuttaa huomioiden näkymät, autojen ajovaloista muodostuva valosaaste ja talvella lumen läjitys.
- Hoivakodin pysäköintialuetta ei tule ulottaa naapuritontin rajaan saakka. Rajalle tulee jättää istutettava alue.
- Autokatosten sijoitus Äijälänkujan katualueen tuntumaan huonontaa tai peittää näkyvyyttä Äijälänkujalle
- Kaavaratkaisun toteutuminen vaikuttaa heikentävästi joidenkin naapureiden asumisviihtyvyyteen ja näiden kiinteistöjen arvoon
- Puutarhakorttelin talojen määrän vähentämistä tulee harkita

*Kaavoittajan vastine:*

*Lähivirkistysalueelle esitetyn pysäköimispaikan sijoituksessa ja suunnassa on huomioitu kasvillisuus. Olemassa oleva puusto pyritään säilyttämään. Pysäköimispaikkaa on pienennetty. Asemakaavaehdotuksessa esitetty mitoitus rajoittaa autopaikkojen määrän kymmeneen. Etäisyys naapuritontin rajaan kasvaa muutoksen myötä.*

*Hoivakodin pihan järjestelyistä on laadittu asemapiirros, joka löytyy viitesuunnitelmasta. Asemapiirroksessa on esitetty pysäköintialueeseen kuuluvat istutusalueet, mukaan lukien alue, jota palaute koskee. Kaavan verkkosivulta löytyvä viitesuunnitelma ohjaa asemakaavan toteuttamista. Lisäksi tontin rajalle rakennettava istutusalue on lisätty kaavakarttaan.*

*Autosuojien sijoittamisella Äijälänkujan vastaiselle sivulle pyritään vähentämään pysäköintialueen autojen ajovalojen häikäisyä. Autosuojien etäisyyttä katualueelta on tarkistettu huomioiden näkemäalueet ja muun muassa lumen kasautuminen ajoradan sivuille.*

*Luonnosvaiheen jälkeen asuinrakennuksiin tehdyt muutokset johtavat kokonaisrakennusoikeuden vähenemiseen 90 kerrosalaneliömetrillä. Lisäksi asemakaavaehdotuksessa on varauduttu vaihtoehtoiseen skenaarioon, jossa palveluasumisen konsepti jää toteutumatta. Jos koko asemakaavan muutosalue toteutuu asuinrakennuksina, vähentyy kokonaisrakennusoikeus jopa 1 290 kerrosalaneliömetriä asemakaavaluonnoksessa esitetystä.*

Liikennejärjestelyt:

- Asemakaavaluonnoksessa esitetty liikenteellinen ratkaisu ei ole kestävä tai se on huono
- Äijälänkujan liikenne lisääntyy uusien asuinrakennusten ja hoivakodin myötä merkittävästi, mikä on ongelmallista kapealla ja heikkorakenteisella kadulla erityisesti talvisin. Suurempien ajoneuvojen ohittaminen ei onnistu

ilman väistämistä tonttiliittymille tai pientareille. Äijälänkujan liikenne lisääntyy liikaa verrattuna tonttikadun kapasiteettiin.

- Äijälänkujan varren asukkaat käyttävät ajorataa jalankulkuun ja pyöräilyyn, sillä Äijälänkujalla ei ole jalkakäytävää. Ajoneuvoliikenteen lisääntyminen heikentää tai vaarantaa jalankulkijoiden turvallisuuden. Liikenteelliset selvitykset eivät ole tältä osin riittävät. Asukkaiden huolia ei ole otettu vakavasti.
- Myös uusien asukkaiden oletetaan lisäävän jalankulkuliikennettä Äijälänkujalla, sillä Salvesenintien kautta kulkeva reitti on nopein yhteys linja-autopysäkille ja Seppä Högmanin leikkipuistoon
- Kortteliin tulisi järjestää liittymä Äijäläntieltä, esimerkiksi rakentamalla kiertoliittymä Ruohorannantien risteykseen. Äijäläntien liittymäkiellon purkua on harkittava alueen erityislaatuisuuden vuoksi. Vaihtoehtona voitaisiin huomioida hoivakodin liikennöinti puistoalueen kautta.
- Äijälänkujan ja Salvesenintien Y-risteys on vaarallinen. Tilanne huonontuu liikennemäärän kasvaessa.
- Äijälänkujan turvallisuutta tulee kokonaisvaltaisesti parantaa, esimerkiksi kieltämällä läpiajo sen kautta tai muuttamalla se pihakaduksi. Tämä tukisi myös puutarhakorttelin markkinointia turvallisena ja ekologisena, yhteisöllisenä asuinalueena, jonka tulevat asukkaat suosivat kestäviä liikkumismuotoja.
- Autopaikkojen korttelialueen (LPA-1) liittymä tulee siirtää alueen eteläreunaan liikenneturvallisuuden sekä naapurille aiheutuvan valo- ja melusaastehaitan vuoksi

#### *Kaavoittajan vastine:*

*Äijälänkuja on toiminnalliselta luokitukseltaan tonttikatu. Tonttikadut palvelevat kadun varrella olevaa maankäyttöä. Asuinalueilla tonttiliittymät pyritään muodostamaan niiltä. Salvesenintie ja Äijäläntie ovat toiminnalliselta luokitukseltaan paikallisia kokoojakatuja, joilta tonttiliittymiä ei ilman erityistä ja painavaa syytä tule järjestää. Näitä olisivat esimerkiksi maastonmuodoista, kiinteistörajoista tai muista haastavista järjestelyistä johtuvat seikat.*

*Liittymäkiellon purkua ja ajoneuvoliittymän muodostamista Äijäläntieltä on tutkittu kaavoitusprosessin aloitusvaiheessa. Kaupunkirakennepalveluiden kanta on, ettei liittymäkiellon purkuun ole perusteita. Tonttiliittymät voidaan muodostaa tonttikadulta.*

*Asemakaavaehdotuksen mukainen maankäyttö lisää alueen liikennesuoritetta, mutta sitä ei voi pitää suurena tai tavanomaisesta poikkeavana. Asumisen tuottama liikennemäärän lisäys alueen katuverkolle on arviolta noin 80 ajoneuvoa vuorokaudessa (40 lähtevää ja 40 saapuvaa). Palveluasumisen liikennetuotos ajoittuu kolmivuorotyön takia kolmelle eri vuorokauden ajanjaksolle, jotka sijoittuvat asumisen tuottaman liikenteen huipputuntien ulkopuolelle.*

*Äijälänkujan katualue on kaksitoista (12) metriä ja Äijälänkujan ajorata noin viisi (5) metriä leveä. Nämä ovat tavanomaisia leveyksiä tonttikaduille. Äijälänkujan katualueen leveys ei mahdollista jalankulku- ja pyörätien toteuttamista ilman katualueen leventämistä sen varrella oleville kiinteistöille. Jalankulku ja pyöräily ajoradalla ei ole poikkeuksellista, jos liikennemäärät ovat*

*pieniä, nopeusrajoitus on alhainen, katu on lyhyt, eikä välittömässä läheisyydessä ole esimerkiksi päiväkotia tai koulua.*

*Äijälänkujan ja Salvesenintien liittymässä Äijälänkujalle on osoitettu väistämisvelvollisuus. Liittymän näkemät ovat hyvät. Äijälänkujan nopeusrajoitus on 30 km/h ja Salvesenintiellä 40 km/h. Noudattamalla liikennesääntöjä ja nopeusrajoituksia liittymäalue on turvallinen, eikä sen siten katsota aiheuttavan muutostarpeita.*

*Läpiajon kieltävien liikennemerkkien vaikuttavuus voi jäädä vähäiseksi, jos niiden ohella ei suoriteta tehostettua valvontaa. Läpiajon valvonta kuuluu poliisille. Äijälänkuja ei sovi luonteeltaan pihakaduksi. Pihakatuja voidaan osoittaa erittäin tiiviisti rakennettuihin ympäristöihin, joissa jalankulku ja pyöräily ovat hallitseva liikkumismuoto.*

*Kaavaratkaisu perustuu korttelialueille rakennettavaan jalankulun ja polkupyöräilyn väylään, joka mahdollistaa turvallisen, esteettömän ja viihtyisän läpikulkuyhteyden alueen nykyisille ja uusille asukkaille. Äijälän puutarha-korttelin tulevilla asukkailla ei ole pakottavaa syytä käyttää Äijälänkujan ajorataa jalankulkuun tai pyöräilyyn. Äijäläntien kevyen liikenteen väylä on saavutettavissa asuntopihoilta ilman ajoratojen ylityksiä.*

*Ajoneuvojen ajovalojen aiheuttamaa häikäisyä on käsitelty sivulla 3.*

*Kaavamuutoksen tuottamalla liikenteen lisäyksellä ei ole merkittävää vaikutusta melutasoihin. Liikennemäärät pysyvät Äijälänkujalla tulevaisuudessakin tonttikadulle tavanomaisella tasolla.*

*Liikennejärjestelyiden lähtötilanteen kuvaus löytyy asemakaavaselostuksen luvusta 3.1.2 Rakennettu ympäristö, kaavaratkaisun kuvaus luvusta 5.1.3 Liikenne ja liikenteellisten vaikutusten arviointi luvusta 5.4.1 Kaavan vaikutukset.*

## 67:032 ÄIJÄLÄN PUUTARHAKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 3.1.-3.2.2025 välisen ajan. Asemakaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläoloaikana kaksi (2) lausuntoa ja kolme (3) muistutusta. Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy / vesi ja Keski-Suomen museo.

Muistutukset on esitetty jäsennellynä aihealueittain. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ja muistutukset karttakuvaliitteineen olivat mukana asemakaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

### LAUSUNNOT

Alva-yhtiöt Oy huomautti, että tontille 6 tulee lisätä maanalaiselle johdolle varattu alue tontin 8 vesihuollon järjestämistä varten.

*Kaavoittajan vastine:*

*Kaavakarttaan on lisätty varaus maanalaiselle johdolle liitekartan mukaiseen sijaintiin. Merkintä on ohjeellinen.*

Keski-Suomen museo lausui rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja arkeologisesta kulttuuriperinnöstä seuraavaa:

”Keski-Suomen museo on ottanut kantaa asemakaavan muutosluonnokseen ja toteaa, että puutarhurin talona tunnetun tontin osalta on kaavamerkintää ja siihen liittyvää määräystä kehitetty alueen kulttuurihistoriaa säilyttävään suuntaan. Se tukee alueen monimuotoisuutta ja identiteettiä sekä turvaa Äijälän tilaan liittyneen rakennuskannan säilymistä osana uutta kokonaisuutta. Keski-Suomen museo pitää tältä osin /s- merkintää ja määräystä hyvin aluekokonaisuuteen ja säilyttämistavoitteisiin sovitettuna. Asemakaavaan ei ole tehty luonnosvaiheen jälkeen muita sellaisia muutoksia, joilla olisi vaikutusta alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön sitä heikentävällä tai olennaisesti muuttavalla tavalla.

Keski-Suomen museo katsoo, että asemakaavan muutosehdotus huomioi olemassa olevan rakennuskannan ja alueen ominaispiirteet. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

## MUISTUTUKSET

Yksityishenkilöiden antamat muistutukset aihealueittain:

Kaavaratkaisu:

- Autopaikkojen korttelialueen LPA-1 liikenteen tuottama valo- ja melusaaste tulee aiheuttamaan naapurille kohtuutonta haittaa. Autokatoksen sijoitus heikentää näkyvyyttä Äijälänkujalle ja johtaa autojen pysähtymiseen risteyksessä pidemmäksi aikaa. Liittymän siirto ei ole riittävä.
- Äijälänkujaa reunustavat puut tulee suojella asemakaavalla.

*Kaavoittajan vastine:*

*Palaute on huomioitu asemakaavaehdotuksen laadinnassa tarkistamalla autopaikkojen korttelialueen LPA-1 liittymän sijaintia, autosuojien asemointia sekä näkemäalueita. Liittymä on esitetty lähes samaan sijaintiin kuin lähtötilanteessa, sillä se on todettu tarkastelujen perusteella toiminnallisesti parhaimmaksi ratkaisuksi. Pysäköintialueella liikkuvien ja seisovien autojen ajovalojen aiheuttamaa häikäisyä pyritään vähentämään autosuojien sijoittamisella Äijälänkujan vastaiselle sivulle, kadun suuntaisesti. Mahdollisesta valosaasteesta ei voida katsoa aiheutuvan naapureille kohtuutonta haittaa.*

*Tieliikenteen melua ei ole todettu kaavamuutoksessa ympäristön häiriötekijäksi.*

*Äijälänkujan länsilaidalla on käytetty mahdollisuuksien mukaan kaavamerkintää: ”Säilytettävä ja täydennettävä puurivi. Puurivi tulee täydennysistuttaa kookkaaksi kasvavien puulajien, kuten lehmuksen, vaahteran tai koivun suurikokoisilla taimilla.” Äijälänkujan itäpuoli ei kuulu asemakaavan muutosalueeseen.*

*Palveluasumiselle tarkoitettua korttelialuetta AY-1 koskee kaavamääräys, jonka mukaan pysäköintikenttää tulee jakaa osiin puuistutuksilla viite-suunnitelman mukaisesti. Viitesuunnitelma määrittää tavoitteellisen laatutason – katualueen laidassa tulee olla puurivi – määrittämättä liittymän sijaintia tarkasti.*

Liikennejärjestelyt:

- Äijälänkuja on liian kapea. Kahden auton kohtaaminen on haastavaa. Äijälänkuja tulisi määritellä pihatieksi.
- Liikenteen määrän kasvu on arvioitava sekä asumisen että palveluasumisen osalta realistisesti ja sen vaikutukset on otettava huomioon.
- Jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuus heikkenee Äijälänkujalla lisääntyvän ajoneuvoliikenteen vuoksi. Vaikutuksia on arvioitava tarkemmin erityisesti Äijälänkujan ja Salvesenintien Y-risteyksessä.
- Liittymäkiellon purkua hoivakodin liittymän rakentamiseksi Äijäläntieltä ei ole selvitetty riittävästi.



**Kaavoittajan vastine:**

*Asemakaavan muutosalueelle tehty liikenne-ennuste (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008) on matemaattisiin malleihin pohjautuva ja suuntaa antava. Kyseistä julkaisua käytetään edelleen laajasti matkatuotosten arviointiin maankäyttöhankkeissa. Sitä voidaan pitää luotettavana arviointimenetelmänä matkatuotoksia arvioitaessa. Liikennetuotokset hoivakodille ja asuinkortteleihin on siis arvioitu parhaiden tiedossa olevien lähtötietojen ja mallien pohjalta.*

*Äijälänkujan leveys on tonttikaduksi tavanomainen vastaavilla alueilla. Sen leveyden voidaan katsoa olevan riittävä alueen nykyiselle sekä tulevalle maankäytölle. Katualueen leveys (noin 12 metriä) mahdollistaisi ajoradan (noin 5 metriä) vähäisen leventämisen, mutta se voisi johtaa ajonopeuksien kasvamiseen, eikä sillä saataisi toivottua vaikutusta jalankulkijoiden turvallisuuteen. Tonttikadun leveydellä voidaan siis vaikuttaa liikenneturvallisuuteen nopeutta hillitsevästi.*

*Äijälänkujan katualueen leveys ei mahdollista jalankulku- ja pyörätien toteuttamista sen varrella oleville kiinteistöille ilman katualueen leventämistä. Jalankulku ja pyöräily ajoradalla ei ole poikkeuksellista, jos liikennemäärät ovat vähäisiä, nopeusrajoitus on alhainen, katu on lyhyt, eikä välittömässä läheisyydessä ole esimerkiksi päiväkotia tai koulua. Vastaavan levyisiä tonttikatuja ilman erillisiä kävely- ja pyöräteitä on Jyväskylässä paljon.*

*Äijälänkujan ja Salvesenintien liittymässä Äijälänkujalle on osoitettu väistämivelvollisuus. Äijälänkujan nopeusrajoitus on 30 km/h ja Salvesenintien 40 km/h. Noudattamalla rajoituksia ja liikennesääntöjä liittymäalueen turvallisuus ja toiminnallisuus on normaalilla tasolla. Liittymäalueelle tullaan kuitenkin tekemään keväällä 2025 maastokatselmus, jossa arvioidaan riittävien näkemien toteutumista. Jos paikalla todetaan olevan esimerkiksi näkemäesteenä olevaa kasvillisuutta, tullaan se harventamaan tai poistamaan. Palaute on ohjattu myös talvikunnossapidolle mahdollisten näkemäesteen aiheuttavien lumikasojen osalta.*

*Liittymäkiellon purkamista ja uuden liittymän osoittamista Äijäläntien kautta on selvitetty kaavoitusprosessin aikana useaan otteeseen. Tontille johtavat liittymät on tarkoituksen mukaista osoittaa lähtökohtaisesti aina tonttikadulta, ellei siitä poikkeamiseen ole erityistä ja painavaa syytä. Jos tonttikadulta ei esimerkiksi haastavista maastonmuodoista, kiinteistörajoista tai muista järjestelyistä johtuen voida esittää liittymää, voidaan se poikkeuksellisesti esittää kokoojakadulta, mutta silloinkin erityistä harkintaa käyttäen. Äijälän puutarhakorttelin asemakaavan muutoksessa erityisiä syitä liittymäkiellosta poikkeamiselle ei yllä mainituista syistä ole nähty. Äijäläntien varrella on lisäksi yhdistetty kävely- ja pyörätie, jonka toimivuuteen ja turvallisuuteen Äijäläntieltä osoitettu ajoyhteys vaikuttaisi heikentävästi.*

*Liikennejärjestelyiden lähtötilanteen kuvaus löytyy asemakaavaselostuksen luvusta 3.1.2 Rakennettu ympäristö, kaavaratkaisun kuvaus luvusta 5.1.3 Liikenne ja liikenteellisten vaikutusten arviointi luvusta 5.4.1 Kaavan vaikutukset.*

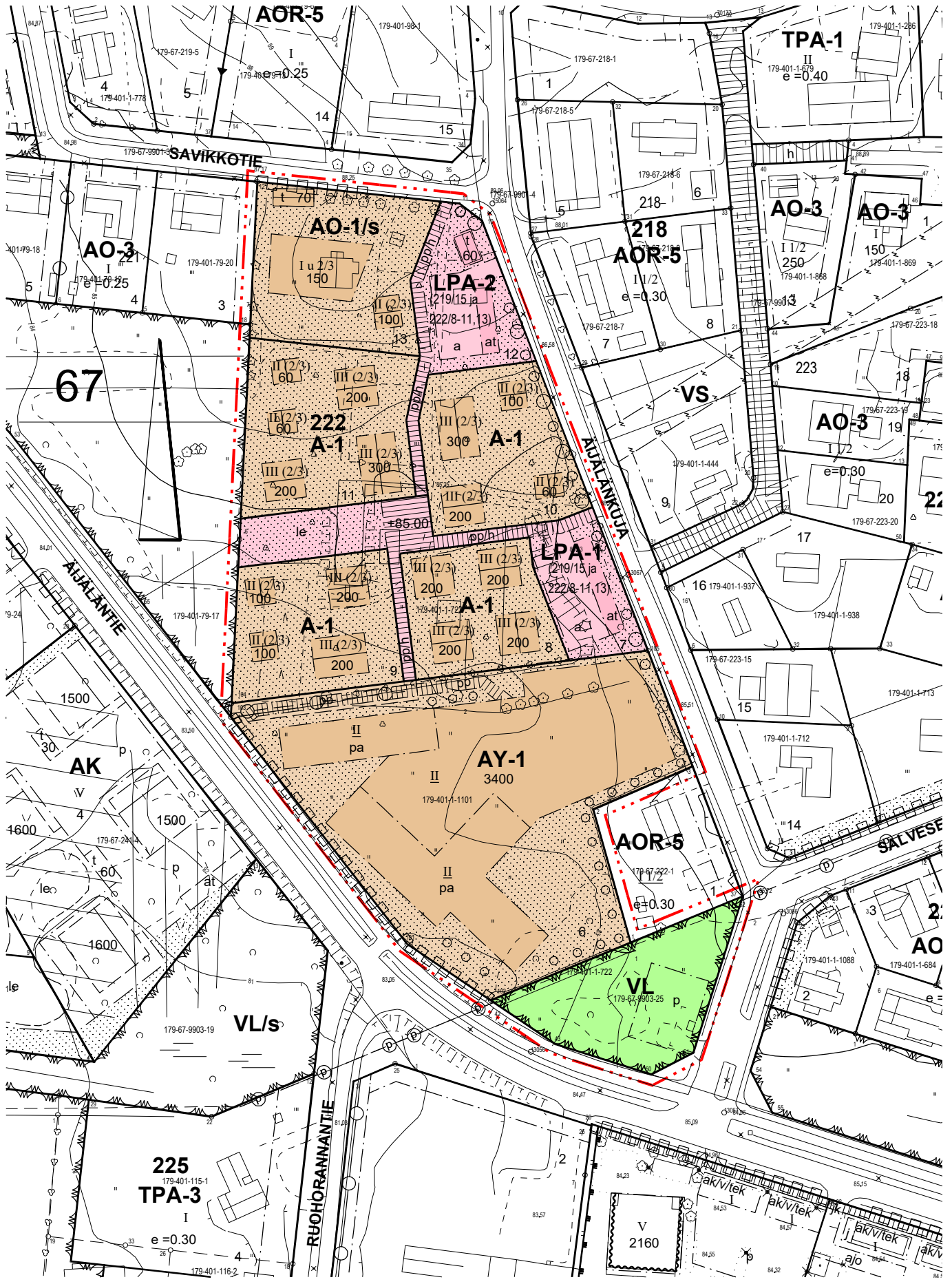
EUREF-FIN-ETRS GK26		
N:O	X	Y
1	6902458.839	490414.184
2	6902498.648	490403.010
3	6902511.501	490432.748
6	6902579.394	490297.307
10	6902674.582	490369.789
11	6902679.778	490363.016
12	6902686.238	490302.598
18	6902643.592	490300.488
20	6902680.372	490357.463
21	6902656.801	490348.362
22	6902634.144	490351.231
23	6902639.590	490300.290
24	6902628.553	490353.713
25	6902632.638	490385.981
26	6902588.994	490402.831
27	6902585.118	490392.789
28	6902580.350	490355.140
29	6902592.659	490353.582
30	6902614.843	490350.773
31	6902614.999	490347.124
32	6902592.207	490350.010
33	6902585.573	490297.613
34	6902579.962	490383.917
35	6902571.276	490385.016
36	6902543.172	490395.866
37	6902537.364	490349.999
38	6902575.063	490345.226
39	6902576.595	490341.403
40	6902536.912	490346.427
41	6902570.959	490296.889
101	6902458.441	490347.417
102	6902441.561	490372.388
103	6902526.264	490294.675
104	6902530.385	490294.880
105	6902546.148	490419.372



MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määrääjän pinta-ala	Kiinteistö / Palaosa / Kokonaan
179-67-222-6	8500	179-401-1-1101		8500	Koko
179-67-222-7	2099	179-401-1-722		2099	Osa
179-67-222-8	1588	179-401-1-722		1588	Osa
179-67-222-9	1937	179-401-1-722		1937	Osa
179-67-222-10	2024	179-401-1-722		2024	Osa
179-67-222-11	2403	179-401-1-722		2403	Osa
179-67-222-12	1406	179-401-1-722		1406	Osa
179-67-222-13	2344	179-401-1-722		2344	Osa

<b>Tonttijako</b>		1:1000	JYVÄSKYLÄ	
<b>ASEMAKAAVA</b>	179 67:032	<b>VAHVISTETTU</b>		
<b>EDELLINEN TONTTIJAKO</b>		03.01.2013	<b>TJNRO</b>	67222003
<b>LASKI</b>		TONTTIJAON LAATI TOIMITUSINSINÖÖRI Simo Dromberg	29.11.2024	<b>KAUP. OSA</b> 67
<b>PIIRSI</b>			<b>KORTTELI</b> 222	
<b>TARK</b>			<b>TONTIT</b> 6-13	
<b>HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ</b>			<b>MUUTT. TONTIT</b> 2	<b>TJ-KARTTA</b> 67-222/3



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

**A-1**

Asuinrakennusten korttelialue.

**AY-1**

Asuinrakennusten ja yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista. Muun kuin yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen osuus kokonaisrakennusoikeudesta saa olla enintään 1000 kerrosalaneliometriä.

**AO-1/s**

Erillispientalojen korttelialue, jolla rakennuskanta ja puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Jos asuin- tai talousrakennus ei ole käytännössä korjattavissa, tulee korvaavan rakennuksen suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uuden asuinrakennuksen arkkitehtuurin tulee noudattaa viitesuunnitelmassa esitettyjä periaatteita. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työ- ja liiketilaa sekä harrastus- ja kerhotoimintaan liittyviä tiloja.

**VL**

Lähivirkistysalue.

**LPA-1**

(219/15ja222/8-11,13)

Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja sekä yhteisiä leikki- ja oleskelutiloja tontille saa sijoittaa. Tontille saa rakentaa autokatoksia, jätehuoltotiloja ja maanalaisia johtoja. Alueen kautta saa järjestää ajo- ja kulkuyhteyksiä sekä pelastusajoneuvoreittejä viereisille tonteille. LPA-tontin kautta tulee sallia yleinen jalankulku ja polkupyöräily.

**LPA-2**

(219/15ja222/8-11,13)

Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja tontille saa sijoittaa. Tontille saa rakentaa autokatoksia, varastotiloja, jätehuoltotiloja ja maanalaisia johtoja. Alueen kautta saa järjestää ajo- ja kulkuyhteyksiä sekä pelastusajoneuvoreittejä viereisille tonteille. LPA-tontin kautta tulee sallia yleinen jalankulku ja polkupyöräily.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

**67**

Kaupunginosan numero.

**222**

Korttelin numero.

6

Tontin numero.

3400

Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

III (2/3)

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

I u 2/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

II

Alleviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

+85.00

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

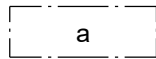
Rakennusala.

pa

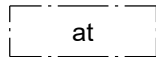
Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa palveluasumisen yksikön.

t

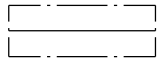
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



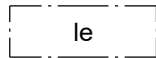
Rakennusala, jolle saa rakentaa auton säilytyspaikan.



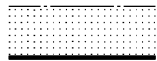
Rakennusala, jolle saa rakentaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



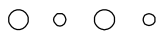
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



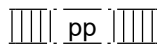
Istutettava alueen osa.



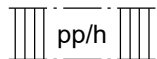
Istutettava puurivi. Puurivi tulee istuttaa kookkaaksi kasvavien puulajien, kuten lehmuksen, vaahteran tai koivun suurikokoisilla taimilla. Puita tulee istuttaa keskimäärin 8 metrin välein, mutta puut voivat muodostaa myös ryhmiä.



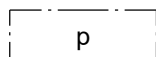
Säilytettävä ja täydennettävä puurivi. Puurivi tulee täydennysistuttaa kookkaaksi kasvavien puulajien, kuten lehmuksen, vaahteran tai koivun suurikokoisilla taimilla.



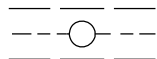
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto- ja pelastusajo on sallittu.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 2 ap/asuinrakennus (AO-1/s -korttelialue),
- 1 ap/100 asuin kerrosalaneliometriä (A-1 ja AY-1 -korttelialueet),
- 1 ap/200 palveluasumisen kerrosalaneliometriä.

Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi (5) autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti. Yhteiskäyttöautoille varatuilla pysäköintipaikoilla saa vähentää enintään 30 prosenttia asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakentamislupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Sopimuksilta edellytettävä sisältö ja ehdot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Yhteiskäyttöautopajoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/30 asuin kerrosalaneliometriä,
- 1 pp/90 palveluasumisen kerrosalaneliometriä.

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Palveluasumisen pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle.

Polkupyörien säilytystiloja saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Ajoyhteys tonteille 8-11 tulee järjestää LPA-tonttien kautta.

Tontin 6 kautta tulee sallia yleinen jalankulku ja polkupyöräily.

## RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia ja niiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivun päävärinä ei sallita valkoista tai mustaa. Betoni- tai tiiliverhousta ei sallita.

AY-1 -korttelialueella rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu puu. Lautaverhouksen tulee olla pystysuuntainen. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

AY-1 -korttelialueella ei sallita koko julkisivun mittaisia terassi- tai parvekevyöhykkeitä.

Asuinrakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 50 metriä.

Rakennusten kattomuotona tulee olla symmetrinen harjakatto. A-1 -korttelialueilla kattokaltevuuden tulee olla 45-60 astetta ja harjalla tulee olla 1-1,5 metriä leveä tasainen osa. Tasaisella osalla sallitaan enintään 2,5 prosentin kaltevuus. AY-1 -korttelialueella harjakaton kaltevuuden tulee olla vähintään 25 astetta.

Autokatosten ja talousrakennusten kattomuotona sallitaan loiva pulpettikatto. Autokatosten tulee olla viherkattoisia.

Rakennusten näkyvä sokkeli ei saa ulottua yhtä metriä korkeammalle maanpinnasta.

## TILAT JA NIIDEN ERITTELY

A-1 -korttelialueilla merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita, jotka palvelevat tuulikaappeina, terasseina tai parvekkeina.

## PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi ja toimivaksi, puutarhamaiseksi kokonaisuudeksi viitesuunnitelman mukaisesti. Piha-alueet toimintoineen tulee toteuttaa rakennusten tai tonttien yhteisjärjestelyinä.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. A-1 -korttelialueilla ei saa aidata tonttien välisiä rajoja tai tonttien sisäisiä hallinta-alueita.

Rakennukset ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapuritonttien korkeusasemat otetaan huomioon.

Äijäläntien varteen rajoittuvien kortteleiden pihojen korkeusasema tulee suunnitella niin, että katualueen rajalle syntyy oja katualueen ja kortteleiden kuivattamista varten.

Asuinrakennusten korttelialueilla tulee suosia vettä läpäiseviä materiaaleja. Rakentamattomat alueen osat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelualueina, tulee istuttaa monilajisella, kerroksisella kasvillisuudella. Lajeina käytetään hyötykasveja, kuten hedelmäpuita ja marjapensaita, sekä luonnonkasveja.

A-1- ja LPA-korttelialueilla tulee istuttaa vähintään yksi kookkaaksi kasvavan puulajin taimi tonttia kohti ja vähintään yksi hedelmäpuu, ruskapuu tai ikivihreä puu asuinrakennusta kohti.

Kattamattomat autopaikat tulee rajata yhtenäisellä pensasistutuksella. LPA-korttelialueilla kattamattomat autopaikat ja polkupyöräpaikat tulee toteuttaa nurmikivipintaisina.

AY-1 -korttelialueella pysäköintialuetta tulee jakaa osiin puuistutuksilla viitesuunnitelman mukaisesti.

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee liittää kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi.

## HULEVEDET

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

Mikäli A, AY tai LPA -korttelialueilla olevilta tonteilta johdetaan hulevesiä yleiselle alueelle, saa yksittäisen hulevesiä purkavan putken koko olla enintään 160 mm. Mikäli viivytysratkaisu edellyttää useamman purkupaikan, tulee ne hajauttaa. Viivytysrakenteiden purut esim. kivipesä tulee rakentaa tontille. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Ylivuoto tulee suunnitella niin, ettei se aiheuta eroosiovaurioita. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

## YLEISMÄÄRÄYKSET

Asemakaavasta on laadittu viitesuunnitelma (kaavaselostuksen liite 2), jossa on esitetty tulkinta asemakaavamääräyksistä koskien arkkitehtuurin ja maisema-arkkitehtuurin periaatteita. Suunnitelmat ja havainnekuvat ohjaavat asemakaavan toteuttamista.

Rakennusten katoille saa asentaa tuuli- ja aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

Korttelialueilla on ennen rakentamistoimenpiteitä tehtävä maaperätutkimukset ja ne on liitettävä perustamissuunnitelmineen rakentamislupa-asiakirjoihin.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.





# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	2.4.2025
Kaavan nimi	67. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 222 TONTIN 2 SEKÄ PUISTOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (Äijälän puutarhakortteli)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	17.12.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.2.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 67:032
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4228	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4228

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,4228</b>	<b>100,00</b>	<b>6660</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0000</b>	<b>6660</b>
A yhteensä	1,8796	77,6	6600	0,35	1,8796	6600
P yhteensä					-0,1927	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1927	8,0			0,1927	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3505	14,5	60	0,02	0,3505	60
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä					-2,2301	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,4228</b>	<b>100,00</b>	<b>6660</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0000</b>	<b>6660</b>
<b>A yhteensä</b>	1,8796	77,6	6600	0,35	1,8796	6600
A-1	0,7952	42,3	2880	0,36	0,7952	2880
AO-1/s	0,2344	12,5	320	0,14	0,2344	320
AY-1	0,8500	45,2	3400	0,40	0,8500	3400
<b>P yhteensä</b>					-0,1927	
P					-0,1927	
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1927	8,0			0,1927	
VL	0,1927	100,0			0,1927	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,3505	14,5	60	0,02	0,3505	60
LPA-1	0,2099	59,9			0,2099	
LPA-2	0,1406	40,1	60	0,04	0,1406	60
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>					-2,2301	
MK-1					-2,2301	
<b>W yhteensä</b>						

# YHTEISKÄYTTÖAUTOT JA AUTOPAIKKAVÄHENNYS

Rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän sopimuksen sisältö ja ehdot

## Sopimusosapuolet ja sopimuksen tarkoitus

*Palveluntarjoaja* harjoittaa autojen yhteiskäyttöpalveluun liittyvää palvelutoimintaa.  
*Rakennuttaja* rakennuttaa asuinrakennuksia sekä perustaa asunto-osakeyhtiöitä.

Seuraavia sopimusehtoja hyödynnetään silloin, kun asunto-osakeyhtiö sitoutuu pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun ja hakee sen perusteella asemakaavan edellyttämien autopaikkojen kokonaismäärän vähentämisen. Ehtona on että Jyväskylän kaupunki on asemakaavalla tai muuten todennut asunto-osakeyhtiön soveltuvan yhteiskäyttöautoilukohteeksi. Pysyväksi sitoutumiseksi katsotaan 10 vuoden sopimusaika rakennuslupan myöntämisestä. Mikäli asunto-osakeyhtiön ja Palveluntarjoajan välinen sopimus raukeaa ennen 10 vuoden sopimusajan päättymistä, on asunto-osakeyhtiön solmittava uusi sopimus toisen Palveluntarjoajan kanssa. Tavoitteena on vähentää henkilöautojen määrää ja niistä johtuvia häiriötekijöitä, tukea kestävä kehityksen mukaista liikkumista, vähentää pysäköintitarvetta ja lisätä näin asumisviihtyvyyttä, edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä tarjota asukkaalle oikean tyyppinen ja edullinen auton käyttömahdollisuus aina tarvittaessa.

Sopimuksen osapuoli voi olla Rakennuttajan perustama tai jo olemassa oleva asunto-osakeyhtiö. Ellei asunto-osakeyhtiötä ole vielä perustettu, sopimuksen tekovaiheessa asunto-osakeyhtiötä edustaa Rakennuttaja. Kaupunki hyväksyy Rakennuttajan/asunto-osakeyhtiön ja Palveluntarjoajan välisen sopimuksen erikseen rakennuslupan yhteydessä. Autopaikkavähennyistä varten sopimuksen tulee sisältää vähintään seuraavat kohdat ja täyttää seuraavat ehdot.

## Palvelun sisältö

- Sopimuksessa tulee kuvata autojen varausjärjestelmän, autojen käyttöönoton ja autojen palautuksen ja varattujen yhteiskäyttöautojen toimittamisen palvelumalli.
- Autojen tulee olla asunto-osakeyhtiön, lähialueen asukkaiden ja palveluntarjoajan muiden asiakkaiden yleisesti vuokrattavissa.
- Yhteiskäyttöautojen käyttöastetta seurataan jatkuvasti.

## Ajoneuvot

- Palveluntarjoajan toimittamat autot ovat aina keskimäärin korkeintaan kolme vuotta vanhoja ja mieluiten vähäpäästöisiä.
- Kiinteistön alueella olevista yhteiskäyttöautoista aina vähintään yhden on oltava henkilöauto. Mopauto ei täytä kaupungin edellytyksiä yhteiskäyttöautokalustolle.

## Maksut

Autot vuokrataan asunto-osakeyhtiön asukkailla Palveluntarjoajan yleisten sopimusehtojen mukaisesti, ellei toisin sovita.

## Pysäköintipaikat, sijainti ja varustelu

- Sopimuksessa määritellään pysäköintipaikat, joilta varatut autot voi noutaa, joille ne palautetaan ja joilla autoja voidaan säilyttää varausten välisinä aikoina. Autopaikkavähennykseen oikeuttavien yhteiskäyttöautopaikkojen tulee sijaita kiinteistön alueella.
- Yhteiskäyttöautopaikat tulee varustaa vähintään standardin SFS-EN 62196-2 mukaisella puolinopealla vähintään 22Kw sähköauton latauspisteellä ja autonlämmityspisteellä. Kiinteistön sähköliittymän kapasiteetin tulee olla riittävä. Sähköliittymän riittävyys tulee varmistaa paikalliselta sähköntoimittajalta ja osoittaa yhteiskäyttöautosopimuksessa.

## Yhteiskäyttökalustoon ja -alueeseen liittyvät vastuut

- Palveluntarjoaja vastaa kustannuksellaan autojen hankinnasta, hallinnoinnista, tarvittavista siirroista, huolloista, kunnossapidosta ym. toimenpiteistä. Palveluntarjoaja vastaa myös autojen kaikesta ylläpidosta, kuten huolloista, vakuutuksista ja pesuista, ilkivallan aiheuttamista toimenpiteistä ym.

- Rakennuttaja/asunto-osakeyhtiö vastaa yhteiskäyttöautolle osoitetun autopaikan toteuttamisesta sähköauton lataus- ja autonlämmityspisteineen.
- Yhteiskäyttöautopaikan sähkönkulutuksen mittaamisesta ja korvaamisesta sovitaan erikseen Rakennuttajan/asunto-osakeyhtiön ja Palveluntarjoajan välisessä sopimuksessa.
- Asunto-osakeyhtiö vastaa alueellaan sijaitsevien pysäköintipaikkojen ylläpidosta, ellei toisin sovita.
- Asunto-osakeyhtiö huolehtii, että yhteiskäyttöautopaikoille on avoin kulku.

**Muut ehdot**

- Rakennuttaja/asunto-osakeyhtiö osallistuu yhteiskäyttöautopalvelun menekinedistämiseen tuomalla sen asunto-osakeyhtiön asukkaiden tietoisuuteen kulloinkin käytössä olevia asukastiedotuskanavia käyttäen.
- Rakennuttaja ylläpitää mainintaa yhteiskäyttöautopalvelun saatavuudesta kohteen asukas- ja markkinointimateriaaleissa.
- Yhteiskäyttöautopalvelun ja noutopaikan markkinointi sallitaan myös muiden tiedotuskanavien ja palvelualustojen kautta.

**Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo**

Sopimuksen tulee olla voimassa kymmenen (10) vuotta autopaikkavähennykseen oikeuttavan rakennusluvan myöntämispäivästä.

**Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Osapuolet voivat sopia keskenään mm. seuraavista:

- Mikäli Palveluntarjoaja syyllistyy vakavaan sopimusrikkomukseen tai toistuviin sopimusrikkomuksiin, asunto-osakeyhtiöllä on oikeus purkaa sopimus välittömin vaikutuksin.