

Åströmin huvilan asemakaavan muutos ja tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

D/9925/10.02.03.01/2022

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 16.5.2023/105
Kaupunkirakennelautakunta 30.5.2023/119
Kaupunkirakennelautakunta 6.2.2024/22
Kaupunkirakennelautakunta 18.6.2024/133

Asian valmistelija Reijo Teivaistenaho, puh. 040 566 2457

Asemakaavan muutos koskee 21. kaupunginosan korttelin 161 tonttia 2 sekä suojaviheraluetta. Tontti sijaitsee Keljonkeskuksen eteläpuolella osoitteessa Åströminkatu 4.

Maanomistaja on vuoden 2020 syksyllä hakenut poikkeamista asemakaavasta tontilla olevien rakennusten purkamiseksi. Koska rakennukset pihapiiri rakennuksineen on kulttuurihistoriallisena kokonaisuutena merkittävä ja ne ovat asemakaavalla suojeltuja, on hakijaa velvoitettu teettämään rakennuksiin laadukkaat kuntotutkimukset ja lisäksi lepakkoselvitys. Selvitykset on toimitettu kaupungille. Asiaan liittyvien näkökulmien selvittämiseksi on käynnistetty asemakaavaprosessi.

Asemakaavamuutoksella tutkitaan Åströmin huvilan tontin rakentamisen mahdollisuuksia. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on rakentaa tontille kerrostaloja.

Lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan (yrityksen) hakemuksesta. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 3.2.2023 ja naapureille kirjeitse.

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajamaa. Yleiskaavan kartassa 6/7 alue on ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä (V-1), jolla tehokas ympäristönsä sopiva täydennysrakentaminen on suotavaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa Åströmin huvilan tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (ALY/s). Rakennusten purkaminen ja ympäristön merkittävä muuttaminen on kielletty. Tontin eteläosassa on luonnonsuojelulla rauhoitettavaksi tarkoitettu alueen osa (si-1). Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 1055 kerrosalaneliometriä usealle rakennusalueelle jakautuneena. Rata-alueen vieressä on suojaviheralue (EV).

Pihapiiri rakennuksineen on kulttuurihistoriallisena kokonaisuutena merkittävä. Åström kauppapuutarhoineen on ollut 1800-1900 -lukujen taitteen

jyväskyläläinen vaikuttajatila. Åströmin huvilana tunnettu päärakennus on rakennettu 1800-luvun lopulla ja sitä on laajennettu useaan otteeseen. Se on ollut asuinkäytössä lähes koko historiansa ajan. Se on ollut asumattomana vuodesta 2006 alkaen ja viimeiset vuodet kylmillään. Huvila on Jyväskylässä harvinainen aikakautensa (1800-luku) rakennusten ja rakennustyyppin edustaja. Pihapiirin rakennukset, erityisesti savupiirtinäkin toiminut puutarhurin talo on aikakautensa edustajana harvinaislaatuinen. Puutarhurintalo on rakennettu 1800-luvun alkupuolella ja sitä on laajennettu 1800-luvun loppupuolella. Talo on ollut asumaton ja lämmittämätön jo 1980-luvun alkupuolelta lähtien. Samassa pihapiirissä on talousrakennuksia.

Asuinrakennukset ovat selvitysten mukaan päässeet vuosien saatossa huonoon kuntoon. Niissä on aikanaan käytetty rakennusmateriaaleja, jotka on myöhemmin todettu terveydelle vaarallisiksi. Rakennuksiin on tehty rakennusteknisiä kuntotutkimuksia, sisäilmatutkimus, materiaalmikrobinäytetutkimus, asbesti- ja haitta-ainetutkimus ja lepakkojen piilotutkimus. Mikrobeista, asbestista ja PAH-yhdisteistä on tehty löydöksiä. Rakennukset ovat monin paikoin pahoin vaurioituneet. Asuinrakennusten saattaminen asuttavaan kuntoon edellyttäisi laaja-alaisia ja kaikki rakennusosat kattavia peruskorjaustasoisia toimenpiteitä perustuksia myöten.

Rakennuksista ei löytynyt merkkejä lepakoista. Tontilla ja lähialueella on huomioitavia luontoarvoja, kuten suojeluarvoltaan merkittävä asemakaavalla suojeltu Jokpakannotko. Åströmin piha-alueella on mm. istutettuja alppirusuja, kivirakennelmia ja yksittäisiä puita ja pensaita. Lehtokasvillisuutta esiintyy pihapiiriä lukuun ottamatta koko alueella.

Asemakaavan muutosluonnokset

Asemakaavan luonnosvaiheessa on tarkoitus asettaa nähtäväksi kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan rakennusten sijoittelun osalta. Kummassakaan vaihtoehdossa olemassa olevilla rakennuksilla ei ole edellytyksiä säilyä.

Asemakaavan muutosluonnosvaihtoehdoissa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä piha-alueita (AH-1) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Molemmissa vaihtoehdoissa rakennusoikeus, 6350 kerrosalaneliömetriä, jakautuu neljälle rakennusalalle. Osa pysäköinnistä voi sijoittua yhteispiha-alueelle (AH-1).

Pysäköinti järjestetään maantasopysäköintinä puskurivyöhykkeeksi radan suuntaan. Suojaviheralueella (EV) huomioidaan mahdollinen uusi junaraide, joka sijoittuisi Åströmin alueen kohdalla nykyisen raiteen länsipuolelle. Jokapakannotkoon liittyvä suojelualuemerkintä (sl-1) säilytetään edelleen ja sen pohjoispuolelle esitetään suojavyöhyke (sv).

Vaihtoehdossa 1 kerrostalot muodostavat vapaamuotoisen ryhmän keskelle suunnittelualetta. Niiden ympärille jäävä yhteiskäyttöinen piha-alue jää rakennusten väleissä kapeaksi, muodostaen mielenkiintoisen sekä tie- että

ratamelulta suojatun kaupunkitilan. Korkein kahdeksankerroksinen rakennus sijoittuu suunnittelualueen koilliskulmaan. Yksi kerrostaloista sijoittuu lähes naapurina olevan rivitalon eteen.

Vaihtoehdossa 2 rakennukset sijoittuvat korttelialueen pohjoisosaan, jolloin eteläpuolelle sijoittuvalle piha-alueelle jää enemmän tilaa. Tämä mahdollistaa piha-alueella olevan suuren puun säilyttämisen. Åströminkadun suuntaan muodostuu paremmin hahmottuva katutila. Kahdeksankerroksinen rakennus/rakennuksen osa sijoittuu suunnittelualueen koilliskulmaan.

Molempiin vaihtoehtoihin on merkitty rakennusala korttelialueen länsinurkkaan huvilan pihalla olevan talousrakennuksen tai muun rakennuksen sijoituspaikaksi.

Hulevesien ja piha-alueiden käsittelyä sekä rakentamistapaa ja arkkitehtuuria ohjataan erillisillä asemakaavamääräyksillä. Suojelualueen olosuhteiden turvaaminen on huomioitu kaavamääräyksiin.

Asemakaavan toteutuessa kokonaan uusia asuntoja syntyisi noin 100-120 asukkaalle.

Asemakaavan maisemavaikutusten ja olosuhdemuutosten arviointia varten on laadittu kolmiulotteiset mallit, jotka on istutettu Jyväskylä 3D-malliin. Niihin voi tutustua asemakaavan kotisivulta löytyvien linkkien kautta.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosäntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

Asemakaavan muutosluonnoksia esitellään avoimessa asukastilaisuudessa asemakaavaluonnosten nähtävänä olon aikana.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen sivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1163>

Liitteet:

- asemakaavan muutosluonnos VE1
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_luonnos_VE1_ltk1.pdf
- asemakaavan muutosluonnos VE2
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_luonnos_VE2_ltk1.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuvia
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_havainnekuvat_ltk1.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_selostus_ltk1.pdf

Oheismateriaali:

- linkit 3D-kaupunkimallin havainnekuva-aineistoon (toimii jouhevasti esimerkiksi chrome-selaimen kautta)
- VE1 <https://jyvaskyla.kunta3d.fi/?project=363>

- VE2 <https://jyvaskyla.kunta3d.fi/?project=361>

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnokset maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä -asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Päätös Asia päätettiin jättää pöydälle.

Karltk 30.5.2023/119

Liitteet:

- asemakaavan muutosluonnos VE1
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_luonnos_VE1_ltk1.pdf
- asemakaavan muutosluonnos VE2
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_luonnos_VE2_ltk1.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuvia
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_havainnekuvat_ltk1.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_selostus_ltk1.pdf

Oheismateriaali:

- linkit 3D-kaupunkimallin havainnekuva-aineistoon (toimii jouhevasti esimerkiksi Chrome-selaimen kautta)
- VE1 <https://jyvaskyla.kunta3d.fi/?project=363>
- VE2 <https://jyvaskyla.kunta3d.fi/?project=361>

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnokset maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä -asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Päätös Asia palautettiin uudelleen valmisteluun yksimielisesti.

Karltk 6.2.2024/22

Asian valmistelija Reijo Teivaistenaho, puh. 040 566 2457

Asemakaavaluonnos (luonnosvaihtoehdot) on käsitelty aiemmin kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 30.5.2023 (§119). Asia palautettiin

uudelleen valmisteluun. Tämän jälkeen alueelle on laadittu pohjatutkimus ja täydentävä liito-oravaselvitys sekä päivitetty asemakaavaluonnos.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnoksessa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK), asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue (AH-1), autopaikkojen korttelialue (LPA), suojaviheralue (EV) ja luonnonsuojelulla rauhoitettavaksi tarkoitettu alue (SL-1). Kaavamuutosalueella olevia rakennuksia ei suojella.

Rakennusoikeutta asemakaavassa on yhteensä 4500 kerrosalaneliometriä. Alueelle on mahdollista rakentaa kaksi kuusikerroksista kerrostaloa.

Pysäköinti järjestetään maantasopysäköintinä sille varatulle LPA-korttelialueelle, joka toimii samalla puskurivyöhykkeenä radan suuntaan. LPA-korttelialueelle voi toteuttaa radansuuntaisen autokatoksen, joka voi vähentää rataliikenteen melua asuinkorttelialueilla. Osa pysäköinnistä voi sijoittua myös yhteispiha-alueelle (AH-1). Suojaviheralueella (EV) on huomioitu mahdollisen lisäraiteen toteuttaminen, joka Åströmin alueen kohdalla sijoittuisi nykyisen raiteen länsipuolelle vuonna 2015 laaditun aluevaraus selvityksen mukaisesti. Lisäraiteen tarkempi suunnittelu on käynnissä.

Rakentaminen sijoittuu kaavamuutosalueen pohjoisosaan Åströminkadun varteen. Piha-alueella oleva suuri puu suojellaan (s). Jokpakannotkon puronotkoa suojellaan kahdella suojavyöhykkeellä (s ja s1). Suojelualueen (SL-1) olosuhteiden turvaaminen rakentamisen ja käytön aikana on huomioitu kaavamääräyksiin.

Hulevesien ja piha-alueiden käsittelyä sekä rakentamistapaa ja arkkitehtuuria ohjataan erillisillä asemakaavamääräyksillä.

Asemakaavan toteutuessa uusia asuntoja syntyisi noin 60–100 asukkaalle.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Asemakaavan muutosluonnosta ja oheisaineistoa esitellään asukastilaisuudessa kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen sivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1163>

Liitteet:

- asemakaavan muutosluonnos
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_kaavaluonnos_ltk2.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuva-aineisto
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_havainnekuvat_ltk2.pdf

- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_selostus_ltk2.pdf

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

- Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä -asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.
- pyytää siitä alustavat viranomaislausunnot.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Karltk 18.6.2024/133

Asian valmistelija Reijo Teivaistenaho, puh. 040 566 2457

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 16.2.-18.3.2024, jona aikana saatiin viisi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Yleisötilaisuus järjestettiin etätilaisuutena 19.2.2024. Lausunnon antoivat Väylävirasto, Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, Alva-yhtiöt Oy / Vesi ja Alva Sähköverkko Oy. Alva-yhtiöiden edustajilla ei ollut huomauttamista asemakaavaan. Mielipiteen antoi kolme yksityishenkilöä.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Riittävät selvitykset tulee laatia rataliikenteen aiheuttaman melun, tärinän ja runkomelun leviämisestä ja osoittaa tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.
- Alueen hakkaaminen ja uudelleen istuttaminen vaarantaisi SL-1-alueen luontoarvojen säilymisen ja tuhoaisi sen pohjoispuolelta yhtä uhanalaisen luontotyyppin.
- SL-1-alueen suojelun voisi hoitaa asemakaavalla.
- Rakentaminen heikentäisi viheryhteyksiä ja huonontaisi liito-oravan liikkumismahdollisuuksia Jokpakannotkon ja Sippulanniemen välillä.
- Kaikki rakennukset tulee säilyttää ja kunnostaa. Tontti tulee suunnitella uudelleen.
- Korttelialueen suojelumerkintä (/s) tulee säilyttää ja sen sisältöä kehittää kokonaisuuden lähtökohdista.
- Rakennusoikeutta tulee vähentää, mikäli suojeltuja rakennuksia ei kunnosteta ja koska rakennusten suojeluarvot ovat tuhoutuneet omistajien laiminlyöntien tuloksena.
- Mahdollisen lisärakentamisen tulee perustua suojellun pihapiirin ominaispiirteisiin ja mittakaavaan.

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- Äströmin asuinalueella ei ole riittävästi pysäköintipaikkoja asukkaiden ja vieraiden käyttöön.
- Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota talvikunnossapidon ratkaisuihin.
- Vanhojen rakennusten purkaminen on erinomainen asia.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavaratkaisu on pääosin asemakaavaluonnoksen mukainen.

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty luonnosvaiheessa saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella seuraavia muutoksia:

- Asemakaava-alue on laajennettu. Suojaviheralueella (EV) sijaitseva toteutettu pysäköintialue on muutettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).
- SL-1 -alueen käyttötarkoitusmerkintä on muutettu S-1-alueeksi.
- EV-alueen eteläosa on muutettu S-1-alueeksi.
- AH-1 -korttelialueen autopaikkojen määrä on rajoitettu kuuteen autopaikkaan.
- Parvekkeita koskevaa kaavamääräystä on muutettu ja lisäksi täydennetty siten, että parvekkeet tulee lasittaa.
- Kaavamääräykseen on lisätty yhteiskäyttöautoja koskeva pysäköintimääräys.
- Asemakaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivää.

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

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen sivuilla osoitteessa

<https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1163>

Liitteet:

- asemakaavan muutosehdotus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_kaavaehdotus_ltk3.pdf
- asemakaavaselostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_selostus_ltk3.pdf
- yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet niihin
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_kooste_palautteesta_ltk3.pdf
- alkuperäiset luonnosvaiheen lausunnot (joissa on ollut huomautettavaa)
- alkuperäiset luonnosvaiheen mielipiteet (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen sekä siihen liittyvän sitovan tonttijaon maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä -asetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville

- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus sekä siihen liittyvä sitova tonttijako hyväksytään.

Keskustelun aikana Ilona Helle ehdotti Kaisa Peltosen kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Palautuksen perusteluina, että rakennusten suojelua ei pureta ja arvokkaille luontoalueille ei sijoiteta rakentamista.

Koska oli tehty asian palauttamista koskeva kannatettu ehdotus, puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyn jatkamisesta on äänestettävä. Hän esitti, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, äänestävät EI.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestys toteutetaan nimenhuutoäänestyksenä. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 11 (yksitoista) JAA-ääntä (Juha Suonperä, Olli Patrikainen, Aimo Asikainen, Jaana Hakanen, Akseli Hiltunen, Katja Isomöttönen, Jarno Kemiläinen, Mika Nousiainen, Mikko Rätty, Ilse Weiijo ja Markku Aarnos) ja 2 (kaksi) EI-ääntä (Ilona Helle ja Kaisa Peltonen).

Koska keskustelun aikana ei tehty muita muutosehdotuksia, puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan tässä kokouksessa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Karltk 17.12.2024/234

Asian valmistelija Mauri Hähkiöniemi, puh. 014 569 5034

Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävänä 28.6.–12.8.2024. Nähtävänäolon aikana asemakaavan muutosehdotuksesta annettiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Väylävirasto. Muistutuksen antoi yksityishenkilö.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Jyväskylässä erittäin harvinainen huvilamainen Åströmin päärakennus ja piharakennukset katoavat kaavaratkaisun toteutuessa. Rakennuksia ja koko korttelia koskevat suojelumääräykset tulee säilyttää.

- Asemakaavan ehdotuksessa ei ole huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja rakennuksien kuntoa koskevia lausuntoja.
- Kaavamuuotuksessa ei ole otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjä asemakaavan sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisen ja arvojen heikentämisen osalta.
- Asemakaavassa ei ole esitetty selvityksiä tai aineistoa, joka perustelisi rakennuksien suojelumääräyksien poistamista.
- Mahdollisen uudisrakentamisen tulee perustua suojellun pihapiirin ominaispiirteisiin ja mittakaavaan.
- Alueelle osoitettavaa asuinrakentamista varten tarvitaan raideliikenteen osalta päivitetty meluselvitys.

Muistutuksessa esille nostetut asiat:

- Kaavassa tulee esittää talvikunnossapidon ratkaisu muun muassa lumen varastoinnille. Lumien poisto ja varastointi ei saa aiheuttaa haittaa tien käyttäjille tai naapurustolle.

Ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty julkisen nähtävänäolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys raideliikenteen päivitettyillä lähtötiedoilla.
- Kaavamääräyksiin on tehty pieniä tarkistuksia muun muassa mahdollisten melusuojarakenteiden sekä piharakennusten ja -rakennelmien rakennustavan osalta.
- Kaavan on lisätty määräys purettavien rakennusten käyttökelpoisten materiaalien ja rakennusosien hyödyntämisestä alueen ympäristörakentamisessa ja asumista palvelevien tilojen toteuttamisessa.
- Kaavaan on lisätty määräys, joka mahdollistaa olemassa olevien rakennusten säilyttämisen ja siirtämisen AH-alueella.
- Kaava-alueelle laadittua viitesuunnitelmaa on päivitetty melusuojarakenteiden osalta.
- Asemakaavaselostusta on täydennetty muun muassa laaditun meluselvityksen ja melusuojarakenteiden osalta.
- Väylävirasto on laatinut marraskuussa 2024 liito-oravakartoituksen junaradan perusparannuskohteiden suunnitteluun liittyen (selvitysalue sisälsi myös Åströmin huvilan kaava-alueen). Selvityksen perusteella kaavakarttaan on lisätty liito-oravan ydinaluerajaus (s-1) asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH-1).

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

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

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on hyväksyttävänä kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 17.12.2024. Asemakaava voi edetä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi maankäyttösopimuksen tultua voimaan.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1163>.

Liitteet:

- asemakaavan muutosehdotus (tarkistettu (9.12.2024))
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_kaavaehdotus_ltk4.pdf
- asemakaavan selostus liitteineen
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_selostus_ltk4.pdf
- yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet niihin
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/21_089/21_089_palaute_ltk4.pdf
- alkuperäiset ehdotusvaiheen lausunnot (joissa on ollut huomautettavaa)
- alkuperäinen ehdotusvaiheen mielipide (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään 9.12.2024 tarkistetussa muodossa sekä asemakaavan muutokseen liittyvä sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Keskustelun aikana Ilona Helle ehdotti Kaisa Peltosen kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Asia esitettiin palautettavaksi takaisin valmisteluun niin, ettei arvokkaille luontokohteille rakenneta ja alueen rakennushistorialliset arvot säilytetään.

Koska oli tehty asian palauttamista koskeva kannatettu ehdotus, puheenjohtaja totesi, että siitä on äänestettävä. Hän esitti, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, äänestävät EI. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestys toteutetaan nimenhuutoäänestyksenä. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin yksitoista (11) JAA-ääntä (Juha Suonperä, Kimmo Suomi, Emma-Sofia Jutila, Heidi Kokko, Akseli Hiltunen, Katja Isomöttönen, Jarno Kemiläinen, Mika Nousiainen, Mikko Rätty, Jorma Holmstedt ja Suvi Widgren) ja kaksi (2) EI-ääntä (Ilona Helle ja Kaisa Peltonen).

Koska keskustelun aikana ei tehty muita muutosehdotuksia, puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan tässä kokouksessa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.