



Kurjenkuja 2

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 16:152

28.4.2025

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Yhteystiedot	4
2	TAVOITTEET	4
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	4
2.2	Tavoitteet	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Aloituskvaihe	8
4.2	Luonnosvaihe	8
4.3	Ehdotusvaihe	11
4.4	Hyväksymisvaihe	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	13
5.2	Aluevaraukset	13
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	14
5.4	Vaikutusten arviointi	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	15
6.3	Toteutuksen seuranta	15

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 3) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) *yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet*
- 5) asemakaavan seurantalomake

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 16. kaupunginosan korttelin 33 tonttia 10 sekä katu- ja pysäköinti- aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 16. kaupunginosan korttelin 33 tontti 11 sekä katu- ja pysäköinti- aluetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen toteuttaminen purkavalla täydennysrakentamisella.

Asemakaavassa suunnittelualueelle esitetään kahta viisikerroksista asuinkerrostaloa Halssilaan Vaajakoskentien varteen.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 28.6.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin kaavan verkkosivulla.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 21.1.2025.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 31.1.–3.3.2025 välisen ajan.

- Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 13.2.2025.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 6.5.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x.

Hyväksymisvaihe

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

1.4 Yhteystiedot

Oona Peuhkuri, Kaavoitusarkkitehti

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 822 5701

Sähköpostiosoite: oona.peuhkuri@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen hakijan aloitteesta. Asemakaavan muutos on käynnistetty, jotta mahdollistetaan kahden asuinkerrostalon toteuttaminen purkavalla täydennysrakentamisella.

2.2 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kehittäminen purkavalla täydennysrakentamisella.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Halssilan alueella noin kahden kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualueen rajaa koillisen puolella Vaajakoskentie. Suunnittelualueen lähiympäristössä on

kerrostaloja ja rivitaloja. Peruskoulu ja päiväkoti sijaitsevat alle 1,5 kilometrin päässä. Lähikauppa sijaitsee noin 1,2 kilometrin päässä. Lähin bussipysäkki sijaitsee tontin edessä Vaajakoskentien varressa.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvan tontin pinta-ala on 2925m² ja LP-alueen pinta-ala on 2644m². Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1973 toimistoksi rakennettu kerrostalo, joka on laajennettu ja muutettu asumiskäyttöön 90-luvulla. LP-alue palvelee yleisen pysäköinnin lisäksi korttelin 33 tontteja 10, 124 ja 125.

Maanpinta viettää alas lounaaseen päin. Tontilla on noin kolmen metrin korkeusero. Tontilla on kookasta puustoa. Alueella on kunnallistekniikkaa, kuten kaukolämpö-, vesi-, ja viemäri- teleliikenne ja sähköverkostoa. Alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen.



3.1.1 Maanomistus

Kaavamuutosalueen tontti on yksityisessä omistuksessa ja pysäköintialue kaupungin omistuksessa.

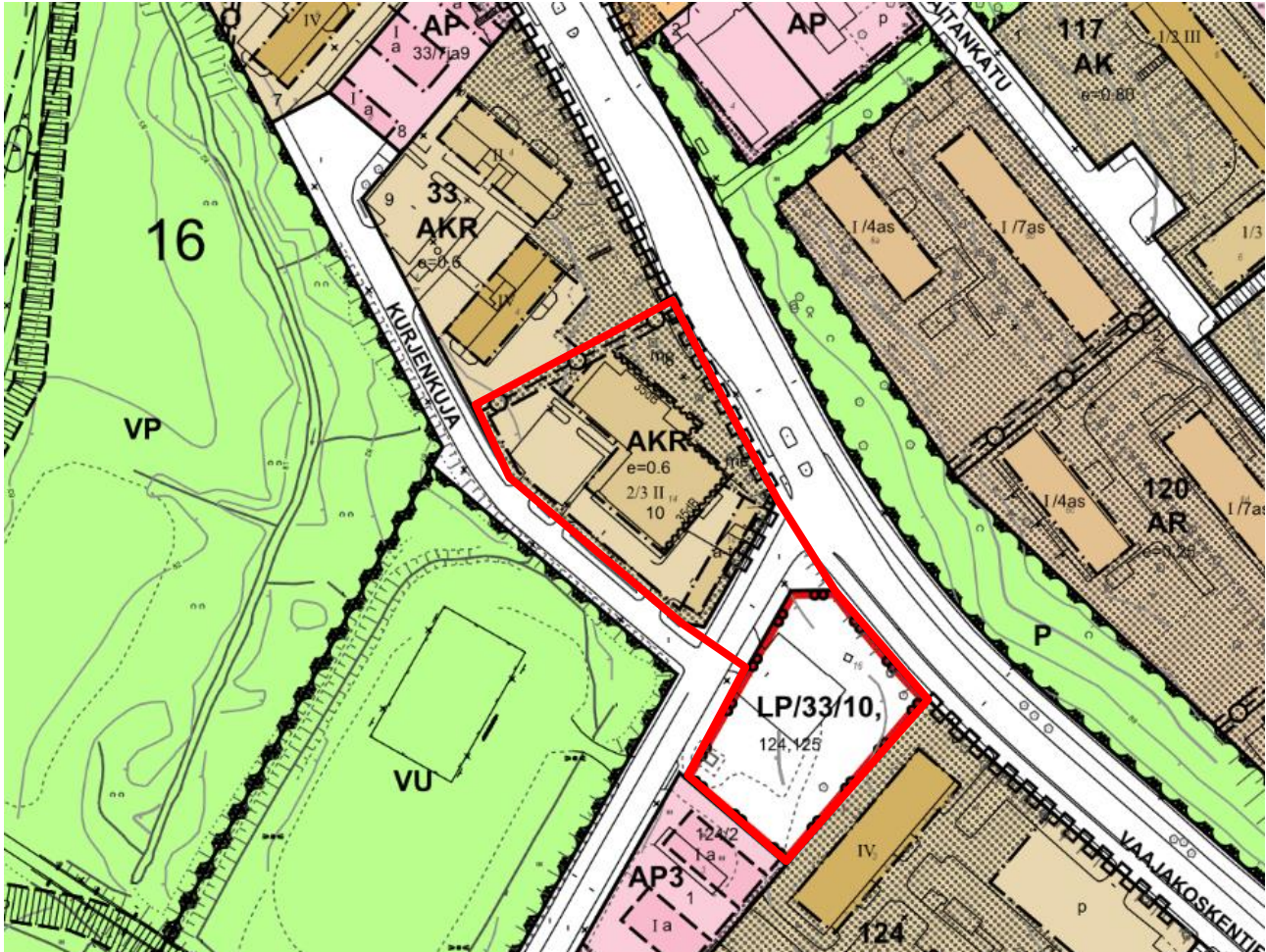
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

Alueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 7.6.1994. Kaavassa suunnittelualue on asuin-kerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP). Tontin kerros-luku on 2/3 II ja tonttitehokkuusluku 0.6 eli rakennusoikeutta on 1755 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksen Vaajakoskentien puoleisilla julkisivuilla on merkintä 35 dB, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A).



Ote ajantasa-asemakaavasta

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen lähiympäristössä on asuin-kerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueita (AKR, AR) sekä virkistysaluetta (VP, VU, P).

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:

- 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 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssivisausvisionsa mukaisesti päästötön, jätteen- ja ylikulutukseton kestävä hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmaksi. 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

- Uudisrakentamisen suunnittelu (Arkkitehtipalvelu Oy)
- Meluselvitys (WSP)

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty yksityisen hakijan aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on saapunut 5.3.2024. Aloituskokous on pidetty 8.4.2024.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille sanomalehti Keski-Suomalaisessa 28.6.2024.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Kaavan luonnosvaiheessa on tutkittu rakennusten sijoittelua ja massoittoa sekä keskusteltu mm. pihan toimintojen järjestelystä ja siitä, että miten rakennukset sopeutuisivat ympäristöönsä. Kaavaluonnoksessa tontille osoitettu rakennusoikeus 4000 kerrosalaneliömetriä jakautuu kahdelle rakennusalueelle.

Luonnosvaiheessa suunnittelualueelle on laadittu asemapiirrostopien tarkastelu toteutettavasta hankkeesta. Kaavaluonnos on valmisteltu hankkeen suunnitelmiin pohjautuen huomioon ottaen suunnittelualueen muut reunaehdot ja lähtökohdat.

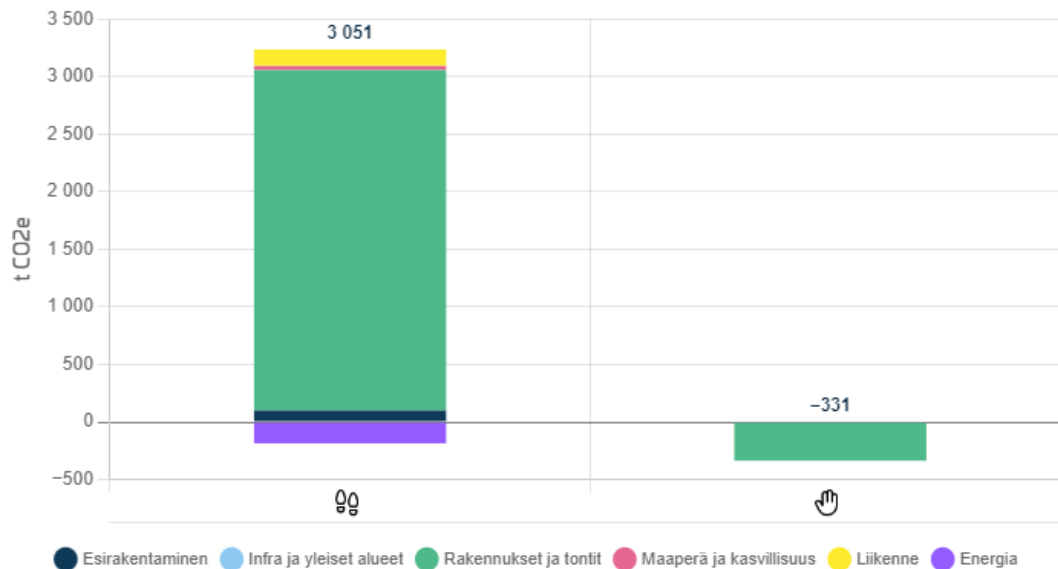


Vaajakoskentie puolella kevyen liikenteen väylä kulkee voimassa olevassa asemakaavassa osittain tontin puolella, jonka vuoksi noin sadan neliömetrin kokoinen osa tontista päätettiin liittää katualueeseen vastaamaan nykytilannetta.

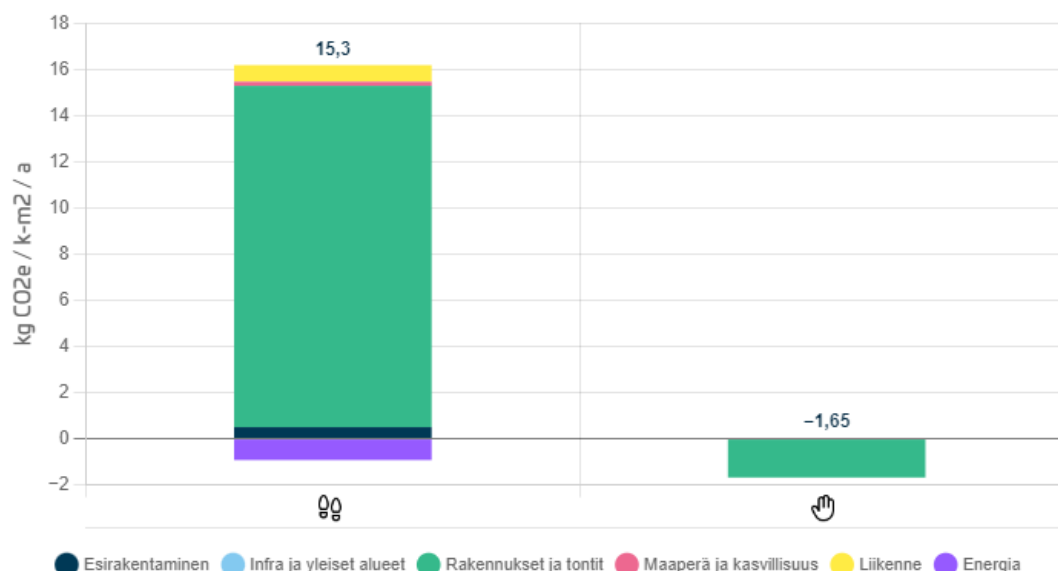
Asemakaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu asemakaavojen päästölaskentaan kehitetyllä Planect-laskurilla. Arvio on tehty asemakaavalla muodostuvan maankäytön perusteella.

Päästölaskennan tuloksena saatu arvio alueen päästöistä, kuten alueen esirakentamisesta, infran ja yleisten alueiden rakentamisesta, rakennuksen rakentamisesta, energian käytöstä, liikenteestä sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen menetyksistä. Laskuri arvioi päästöjä 50 vuoden elinkaarelle. Arvio on suuntaa antava ja perustuu tämän hetken parhaaseen tietoon ja Jyväskylän alueelle paikallistettuihin lähtötietoihin. Laskuri antaa myös arvion kaavan hiilikädenjäljestä eli sen ilmastohyödyistä. Hiilikädenjälkeä tuottavat kasvillisuuden ja maaperän hiilivarastojen ja -nielujen muutokset sekä rakennusmateriaaleihin sitoutunut hiili ja rakennusmateriaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys elinkaaren lopussa.

Tulosten yhteenveto



Tulosten yhteenveto



Planect-laskurin tulos. Elinkaaren aikainen kokonaispäästöarvio on 3051 t CO₂e. Kerrosalaneliökohtainen vertailuluku on 15,3 kg CO₂e/k-m²/a.

Olemassa olevan rakennuksen korjausrakentaminen tuottaisi myös päästöjä, mutta olisi elinkaari-laskennan näkökulmasta ilmastovaikutuksiltaan vähäisempää kuin rakennuksen purkaminen ja uudisrakentaminen. Toisaalta rakennusten energian käytöllä on merkitystä elinkaaren aikaisille päästöille ja uudisrakennusten energiankulutus on huomattavasti pienempää kuin vanhojen rakennusten.

Asemakaavan muutosluonnos on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 21.1.2025.

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

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 31.1.2025-3.3.2025. Nähtävänäolon aikana asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat Telia Finland Oyj ja Elisa Oyj. Lausunnot ovat luonteeltaan teknisiä.

Mielipiteessä käsiteltiin seuraavia asioita:

- Uudisrakentaminen poikkeaa ympärillä olevasta rakennuskannasta.
- Miksi taloyhtiön kaikki autopaikat eivät ole sijoitettu AK-tontille.

Tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteestä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Kaavan ehdotusvaiheessa suunnittelualueesta teetettiin meluselvitys. Selvityksen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin muutama muutos. dB-merkintä lisättiin myös sisäpihan puoleisiin julkisivuihin. Rakennusalojen väliin lisättiin ohjeellinen melusuojarakenteen rakennusala. Pysäköintipaikan määräykseen lisättiin mahdollisuus rakentaa autokatoksia.

Rakennusten tarkentuneen suunnittelun myötä julkisivumääräyksiä täsmennettiin julkisivuväriytyksen osalta. Molemmissa rakennuksissa noin puolet julkisivujen pinta-alasta on valkoista. Pohjoisen puoleisessa rakennuksessa noin puolet julkisivun pinta-alan väriytyksestä on keltaisen sävyistä ja etelänpuoleisessa rakennuksessa punaisen sävyistä.



Asemakaavaehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 6.5.2025.

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

Lisätään myöhemmin.

4.4 Hyväksymisvaihe

Lisätään myöhemmin.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksessa esitetään asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta 4000 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvuksi 1/2 k V. Tontille ajetaan Kurjenkujan kautta. Pysäköinti osoitetaan tontille sekä pysäköintialueelle (LP), johon voidaan sijoittaa enintään 15 AK-tontin autopaikkaa.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5500m². Rakennusoikeutta AK-tontilla on 4000 kerrosalaneliömetriä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia, mittasuhteiltaan sopusuhtaisia sekä väreiltään ja muotokieleltään ympäristöön sopivia. Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusoikeus jakautuu kahdelle rakennusalueelle tontin Vaajakoskentien ja Länsisauman puoleisille sivuille.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla rappaus tai tiili selkeänä ja yhtenäisenä pintana. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Julkisivuväriytyksen tulee olla valkoinen vähintään puolet julkisivujen pinta-alasta. Julkisivujen pinta-alasta enintään puolet saa olla maanläheistä väritystä. Vaajakoskentien melun takia parvekkeet tulee lasittaa. Rakennukset sijoittuvat tontilla lievään rinteeseen, joten ne ovat Vaajakoskentien suunnasta viisikerroksisia ja Kurjenkujan suunnasta kuusikerroksisia.

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat tontin länsipuolelle, jossa melutasot ovat matalammat. Asukas-pysäköintipaikat sijoittuvat pääosin tontille sekä osittain viereiselle yleiselle pysäköintialueelle. Tontille tulee istuttaa vähintään kolme suurikasvuista puuta.

5.2.2 Muut alueet

LP

Yleinen pysäköintialue. AK-tontin autopaikkoja saa sijoittaa alueelle enintään 15 kpl.

Katualue

Vaajakoskentien puolella kevyenliikenteen väylä kulkee voimassa olevassa asemakaavassa osittain tontin puolella, jonka vuoksi noin sadan neliömetrin kokoinen osa tontista liitetään katualueeseen vastaamaan nykytilannetta.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Kaavaratkaisu vastaa sille asetettuja tavoitteita. Kaava mahdollistaa hakijan esittämän purkavan täydennysrakentamisen, jonka tavoitteena on toteuttaa kaksi asuinkerrostaloa.

5.4 Vaikutusten arviointi

5.4.1 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ja vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kunnallistekniikan osalta suunnittelualue sijoittuu täydentämään olemassa olevaa verkostoa. Yksityisen maanomistajan kanssa tehdään maankäytösopimus.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Uudisrakentamisen määrä on aluerakenteeseen suhteutettuna hyvin maltillista.

Rakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen palvelujen, joukkoliikenneyhteyksien ja rakennetun infrastruktuurin ääreen on yhdyskuntarakenteen ja yhdyskuntatalouden kannalta järkevää ja kestävän kehityksen mukaista.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Tontille liitytään Kurjenkujalta.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää nykyisen kerrostalon purkamista. Uuden rakentamisella ei katsota olevan haitallisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, vaan uusi rakentaminen parantaa alueen rakennettua ympäristöä ja ohjaa tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvaa purkavaa täydennysrakentamista. Rakentamistapaa koskevilla kaavamääräyksillä alueen rakennuskannan uudistumista voidaan ohjata laadukkaaseen ja yhtenäiseen suuntaan.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Kaavamuutos kohdistuu jo rakennetulle korttelialueelle. Kaavan toteutus edellyttää tontilla olevan nykyisen puuston poistamista ainakin osittain.

Ilmastovaikutukset

Kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen ilmastovaikutukset ovat vähäiset tai kohtalaiset ja vastaavat keskimääräisiä purkavan täydennysrakentamisen vaikutuksia. Ilmastovaikutusten näkökulmasta suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa ensisijaisella täydennysrakentamisen vyöhykkeellä, hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria.

Kaavamuutos ei lisää merkittävästi liikennemäärää nykytilanteeseen verrattuna. Alue sijaitsee pyöräilyvyöhykkeellä ja keskeiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa kestävillä liikkumismuodoilla, mikä auttaa vähentämään liikenteestä aiheutuvia ilmastovaikutuksia.

Vaikutukset maisemaan

Asemakaavan muutoksen vaikutukset maisemaan ovat kohtalaisia. Kaavamuutoksen toteutuessa nykyinen rakennus puretaan ja korvataan mittakaavaltaan hieman suuremmalla uudisrakentamisella. Uudet rakennukset sijoittuvat Vaajakoskentien varteen näkyvälle paikalle. Kaavan toteuttaminen voi parantaa alueen yleisilmettä, jolloin maiseman laadun voidaan katsoa parantuvan.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu alustavat havainnekuvat uudisrakentamisesta, jotka ohjaavat kaavaratkaisua. Kaavaprosessin aikana toteutusta ohjaavaa havainnekuvamateriaalia päivitetään ja tarkennetaan tarvittaessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttamaan kaavan tultua voimaan. Rakentamisen toteuttamisesta vastaa maanomistaja omassa hankeaikataulussaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota mm. kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen, hulevesien hallintaan sekä tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen ja toimivuuteen.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



**Aaltojen lailla
Viihtyisäksi koko kylän voimin
Oppien, tehden, unelmoiden**

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka yhdistää ihmiset,
luonnon ja arkkitehtuurin toimivaksi kokonaisuudeksi.

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen,
ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden.

Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää –
arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ

