

Länsi-Palokan liikuntapuiston ympäristö

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 43:004

30.1.2025

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Yhteystiedot.....	4
2	TAVOITTEET	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	5
2.2	Tavoitteet.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Aloitusvaihe	24
4.2	Luonnosvaihe	24
4.3	Ehdotusvaihe.....	25
4.4	Hyväksymisvaihe.....	27
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus.....	27
5.2	Aluevaraukset.....	28
5.3	Kaavaratkaisun perustelut.....	33
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
5.5	Vaikutusten arviointi	33
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.3	Toteutuksen seuranta.....	36

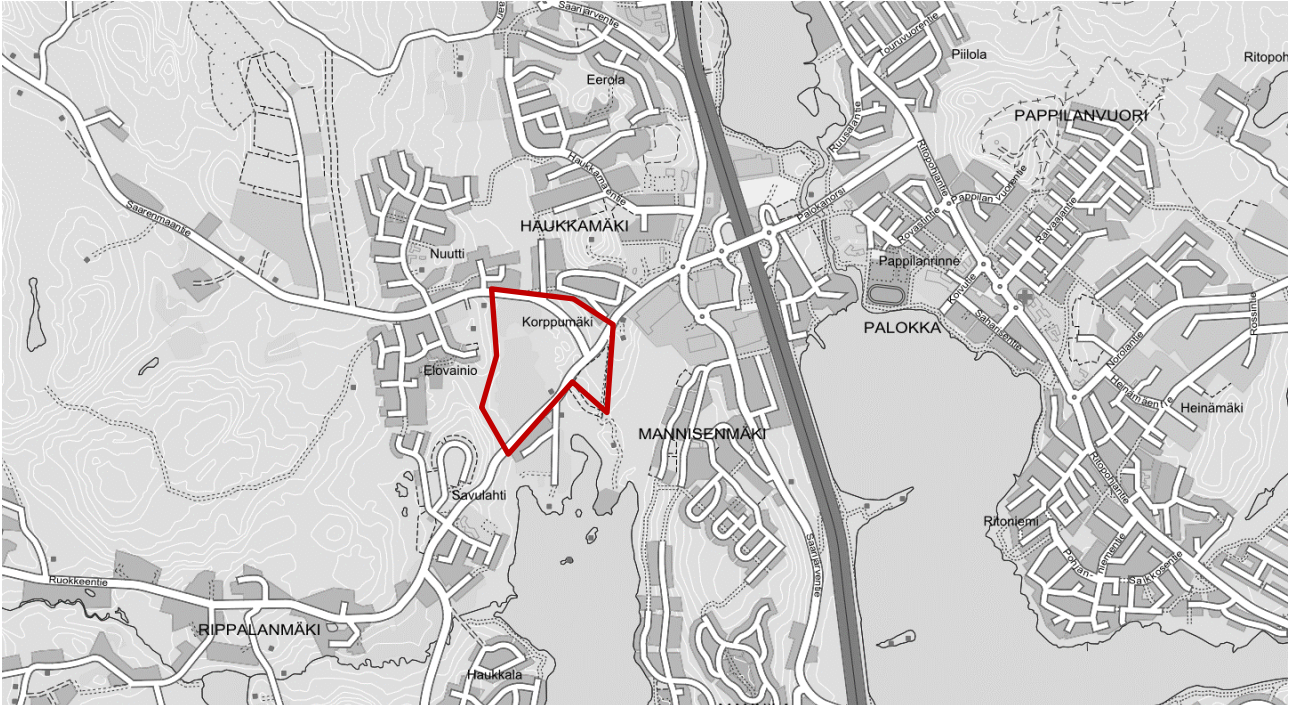
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa-asemakaavasta
- 3) asemakaavaehdotus, pienennös
- 4) asemakaavan havainnekuvat
- 5) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 6) *yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (hyväksymisvaiheessa)*
- 7) tonttijakokartat
- 8) asemakaavan seurantalomake

Kaavaa koskevat selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kappaleessa 3.2 Suunnittelutilanne. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan laajennus koskee 43. ja 44. kaupunginosaa. Asemakaavan muutos koskee 42. kaupunginosan korttelia 200 sekä virkistysaluetta, 43. kaupunginosan virkistysaluetta sekä 44. kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 42. kaupunginosan kortteli 200 sekä virkistysaluetta, 43. kaupunginosan korttelit 176-178 sekä katu- ja virkistysaluetta, 44. kaupunginosan kortteli 138 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavan tavoitteena on yleiskaavan mukaisesti mahdollistaa alueelle liikuntapuiston toteuttaminen ja asuinrakentamista. Lisäksi alueelle tutkitaan paikka päiväkodille ja mahdollistetaan Saarenmaantien ja Ruokkeentien liikennejärjestelyiden parantaminen erikseen laadittavan katuyleissuunnitelman mukaisesti.

Kaavassa alueelle esitetään uusi liikuntapuisto, johon on mahdollista toteuttaa n. 30000 kerrosalaneliometriä uutta liikuntapaikkarakentamista, mikä tarkoittaa n. 3-6 uutta liikuntahallia. Ruokkeentien ja Saarenmaantien varteen esitetään monipuolista asuinrakentamista n. 230 asukkaalle. Saarenmaantien varteen esitetään tontti päiväkotia varten. Ruokkeentie ja Saarenmaantie osoitetaan katualueiksi, jotka on mitoitettu mahdollistamaan katuyleissuunnitelman mukaiset liikenneratkaisut.

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan tultua voimaan.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 14.4.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 11.5.2023 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 3.5.2023.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 12.5.–12.6.2023 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen esittelytilaisuus järjestetään 22.5.2023.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.2.2025.
- *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

Jussi Sievänen, kaavasuunnittelija

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 014 569 5053

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavan laatiminen on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta ja se on kaavoitusohjelman 2023–2025 mukainen suunnittelukohde, jonka tavoiteaikatauluksi on asetettu v. 2025. Kaavan laatiminen pohjautuu Jyväskylän kaupungin yleiskaavaan aluevarauksiin.

2.2 Tavoitteet

Kaupunki on asettanut asemakaavan laadinnalle seuraavat tavoitteet:

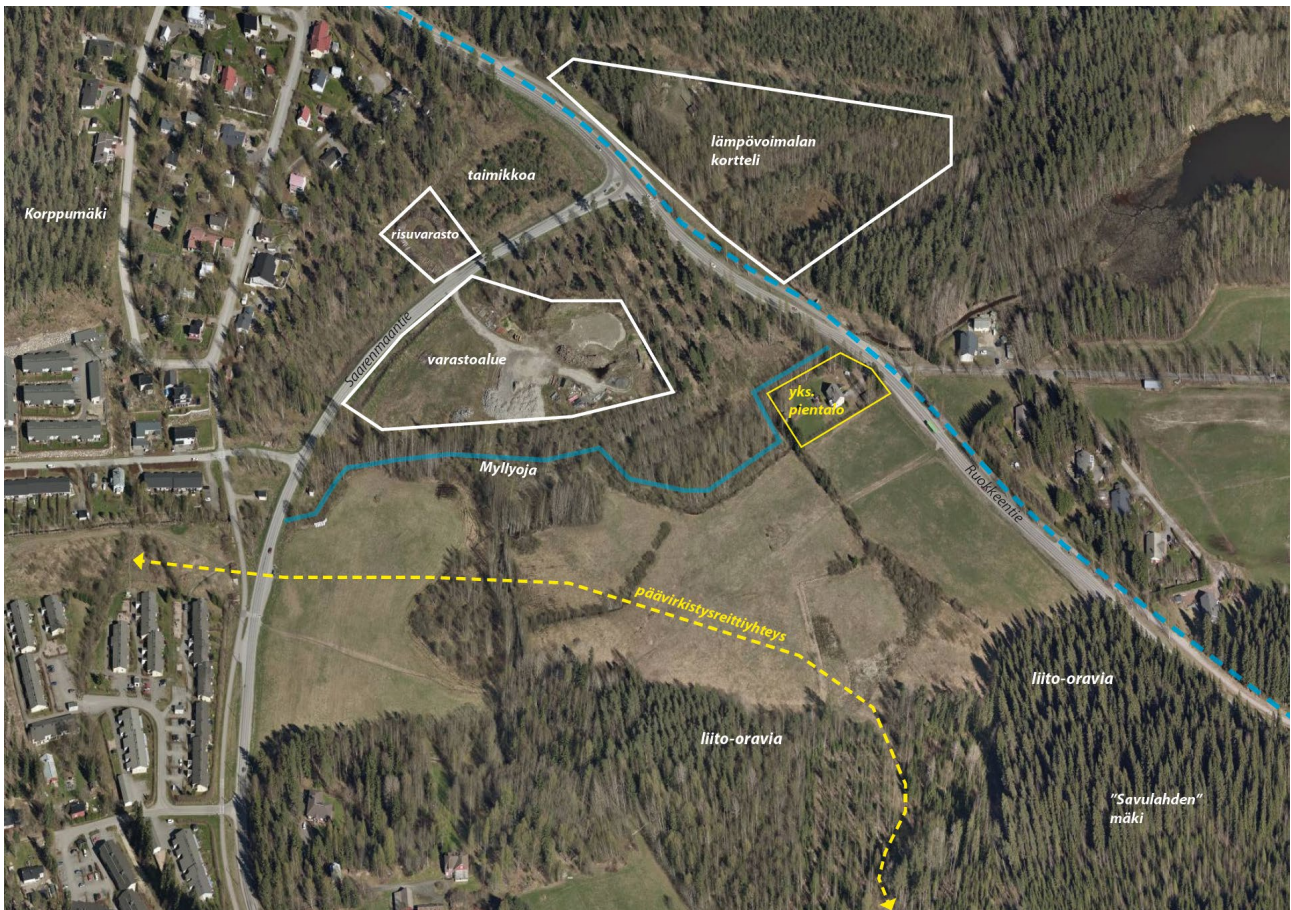
- Mahdollistaa yleiskaavan mukaisesti liikuntapuiston ja suurten, koko kaupungin väestön tarpeita palvelevien, liikuntalaitosten toteuttaminen alueelle.
- Ruokkeentien ja Saarenmaantien risteyksen ympäristöön mahdollistetaan uutta talotyypeiltään monipuolista asuntorakentamista.
- Alueelle osoitetaan paikka uudelle päiväkodille palveluverkkoselvitykseen perustuen.
- Kaavassa mahdollistetaan Ruokkeentien ja Saarenmaantien liikennejärjestelyjen parantaminen aluevaraussuunnitelman ja erikseen laaditun katuyleissuunnitelman mukaisesti varaamalla riittävät aluevaraukset väylärakenteille. Nykyiset maantiet osoitetaan katualueiksi.
- Kaavassa turvataan Tuomiojärven vedenlaatu ja alueella kulkevien hulevesireittien toimivuus.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee läntisessä Palokassa Ruokkeentien ja Saarenmaantien risteyksen ympäristössä. Suunnittelualue on pinta-alaltaan n. 26 hehtaaria ja pääosin kaupungin omistuksessa. Ruokkeentien varressa sijaitsee yksityisomisteinen pientalokiinteistö ja tiealueet omistaa Keski-Suomen ELY-keskus. Alue on pientalokiinteistöä lukuun ottamatta rakentamaton. Alue on suurelta osin tasaista ja alavaa niittyä, jota ympäröivät mäkit metsäalueet. Alueen keskiosassa kulkee tärkeä hulevesireitti Myllyoja, joka johtaa hulevesiä pohjoispuolisilta alueilta Tuomiojärveen. Saarenmaantien eteläpuolella sijaitsee kaupungin varstoalue ja pohjoispuolella rinteiden alla puutavaran säilytykseen käytetty alue kääntöpaikkoineen sekä nuorta mäntytaimikkoo. Alueen lähiympäristö koostuu pien- ja rivitalovaltaisista asuinalueista. Ruokkeentie on vilkasliikenteinen maantie, joka yhdessä Laajavuorentien kanssa on Tuomiojärven länsipuolen asuinalueiden pääasiallinen liikenneväylä keskustan ja Palokankeskuksen välillä. Ruokkeentiehen suunnittelualueella yhdistyvä Saarenmaantie palvelee länsipuolisten Nuutin, Elovainion ja Saarenmaan asutusta sekä Nuutin teollisuusalueen liikennettä. Alue sijaitsee kunnallisteknisten verkostojen äärellä. Ruokkeentiellä kulkee kaukolämpöjohto ja jätevesiviemäri, ja alueen halki talousvesijohto.



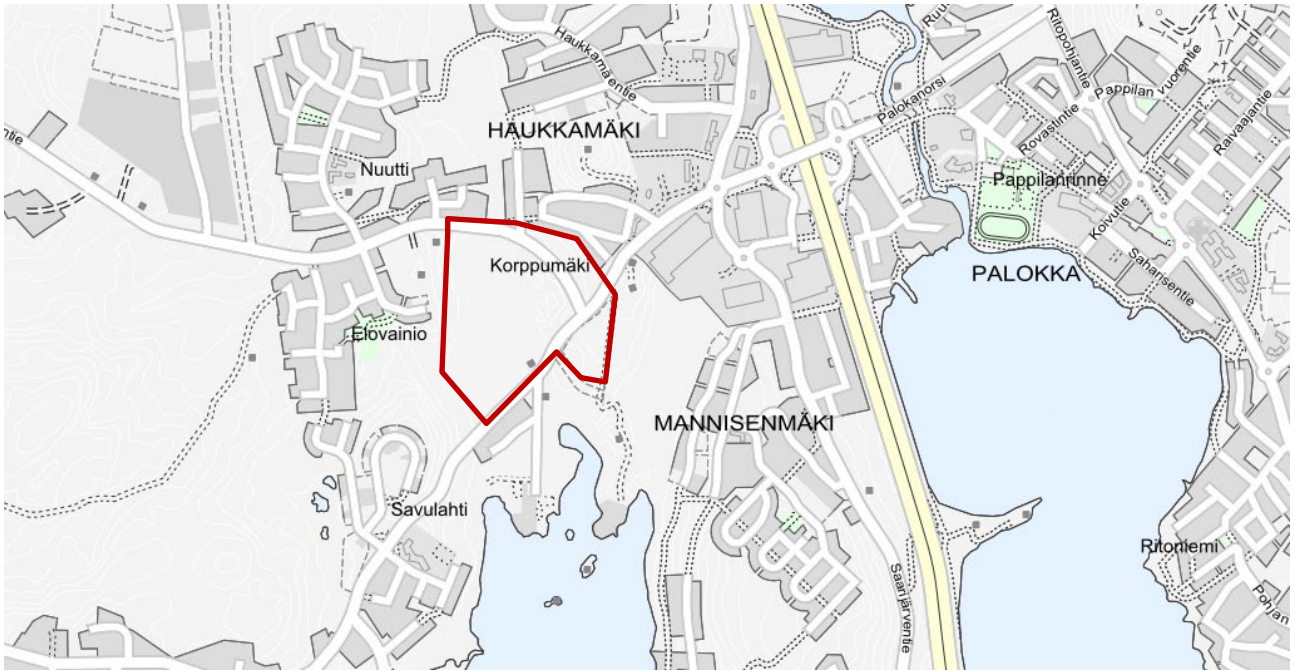
Alueen lähtökohtia viistokuvassa

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualan ympäristö on yhdyskuntarakenteeltaan ja yleisilmeeltään hajanaista, rakentamattomaa ja maaseutumaista, mutta alue kuuluu kuitenkin tiiviisti kaupunkitaajamaan. Aluetta ympäröivät pien- ja rivitalovaltaiset asuinalueet Savulahti, Elovainio, Nuutti ja Korppumäki.

Alueen sijainti on hajanaisuudestaan huolimatta keskeinen ja alue liittyy kiinteästi olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alue sijaitsee olemassa olevien liikenneyhteyksien, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä kunnallisteknisten verkostojen äärellä.



Suunnittelualue sijaitsee maaseutumaisesta yleisilmestään huolimatta keskeisellä paikalla yhdyskuntarakenteessa.

Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamaton. Ruokkeentien varressa sijaitsee yksityisessä omistuksessa oleva pientaloikiinteistö, jossa sijaitsee 1950 -luvulla valmistunut paritalo pihapiireineen. Alueella asuu kaksi asukasta. Alue on kaupunkikuvaltaan maaseutumainen ja vehreä. Kaava-alueen ulkopuolella Ruokkeentien varressa sijaitsee kuusi omakotitaloa. Saarenmaantien eteläpuolella sijaitsee kaupungin varastoalue, johon on läjitetty maa-aineksia ja varastoitu rakennustarvikkeita ja puuaineksia.



Kaupungin varastoalueelle on läjitetty maa-aineksia ja varastoitu rakennustarvikkeita ja puuainesta. Taustalla kohoaa Korppumäki. (vasemmalla). Varastoalue on rajattu Saarenmaantien reunassa maavallilla (oikealla).



Varstoaluetta rajaa puustoinen mäki Ruokkeentien risteyksen suuntaan.

Palvelut

Alue sijaitsee kattavien julkisten ja kaupallisten palvelujen äärellä. Julkisista lähipalveluista alueen eteläpuolella n. 1 kilometrin etäisyydellä sijaitsee vuonna 2019 valmistunut Savulahden päiväkoti-koulu piha- ja liikunta-alueineen. Pohjoispuolella sijaitsevat Keski-Palokan peruskoulu (1 km) ja Haukkamäen päiväkoti (n. 700 metriä) sekä kaksi yksityistä päiväkotiä.

Palokankeskuksen merkittävä kaupallinen keskus sijaitsee n. 1 kilometrin etäisyydellä suunnittelu-alueesta. Palokankeskuksessa sijaitsee kolme isoa päivittäistavarakauppaa sekä runsaasti muita kaupallisia palveluita.

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita, mutta varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkoselvityksen 2022-2025 mukaan Länsi-Palokan alueelle on arvioitu olevan tarve varata paikka päiväkodille.

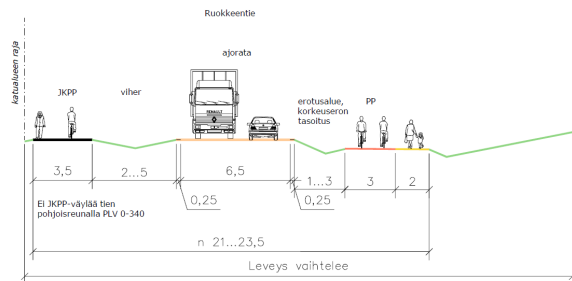
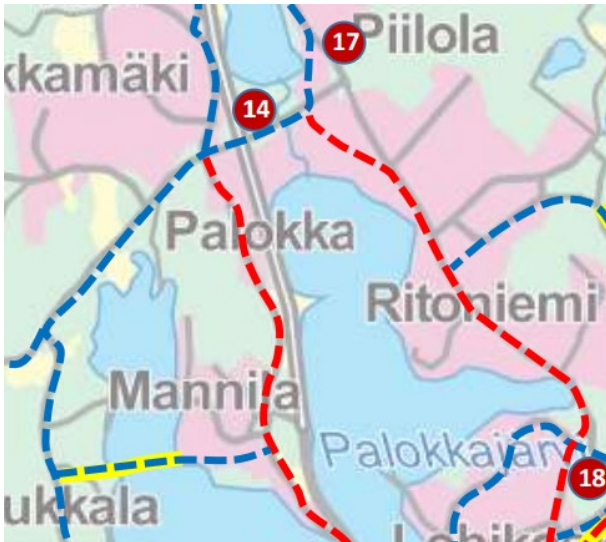
Liikenne

Joukkoliikenne

Alue sijaitsee hyvien ja kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Ruokkeentiellä ja Saarenmaantiellä. Alue sijaitsee Jyväskylän seudun joukkoliikenteen linjastosuunnitelman 2021 mukaisen joukkoliikenteen runkolinjan ns. Superlinkin äärellä, joka liikennöi Ruokkeentietä pitkin Palokan keskustasta Jyväskylän keskustaan ja edelleen Kaakkolammelle. Superlinkkien liikenteellinen palvelutaso on erittäin korkea kaikkina liikennöintiaikoina ja vuoroja kulkee useita tunneissa.

Pyöräily

Ruokkeentie on sekä yleiskaavassa, että pyöräilyn edistämishjelmassa (2015) osoitettu pyöräilyn aluereitiksi. Tällä hetkellä Ruokkeentien itäpuolella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä. Saarenmaantien varressa ei ole tällä hetkellä pyöräilyväylää, lukuun ottamatta läntisintä osaa. Alueelle laaditussa katuyleissuunnitelmassa on varauduttu toteuttamaan Ruokkeentien eteläpuolelle uusi pyörätie jalkakäytävästä erotettuna.



Pyöräilyn edistämishjelmassa 2015 Ruokkeentie on osoitettu alueritiksi (sininen katkoviiva). Kатуyleissuunnitelmassa pyörätie on esitetty kolme metriä leveänä ja jalankulusta erotettuna (oikealla).

Ajoneuvoliikenne

Alueelle liikennöidään Ruokkeentietä ja Saarenmaantietä. Ruokkeentie on vilkasliikenteinen maantie, joka yhdessä Laajavuorentien kanssa on Tuomiojärven länsipuolen asuinalueiden pääasiallinen liikenneväylä keskustan ja Palokankeskuksen välillä. Ruokkeentiehen suunnittelualueella yhdistyvä Saarenmaantie palvelee länsipuolisten Nuutin, Elovainion ja Saarenmaan asutusta sekä Nuutin teollisuusalueen liikennettä.

Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse nykyisin erityisiä virkistysalueita tai -reittejä. Alue on yleiskaavassa varattu liikuntapuistoksi ja alueen halki suunnitellaan virkistysreittiyhteyttä, joka yhdistäisi pohjoisen Haukkamäen virkistysreitit Länsi-Palokan ja Laajavuoren virkistysalueisiin ja -reitteihin.

Alueen länsipuolella sijaitsee leikkipuisto (Elovainionpuisto) ja Savulahden päiväkotikoulun ja Keski-Palokan koulun pihoissa on kattavat leikki- ja liikuntapaikat.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee kunnallisteknisten verkostojen äärellä. Ruokkeentien varressa kulkee kaukolämpö-, talousvesi- ja viemärijohtoverkot sekä sähkökaapeleita. Alueen halki kulkee talousvesijohto. Alueen luoteiskulmassa ja Saarenmaantien risteyksessä sijaitsee sähkömuuntamot ja Saarenmaantien pohjoispuolella jätevesipumppaamo. Ruokkeentien ja Saarenmaantien risteyksen itäpuolella on asemakaavavaraus lämpövoimalaa varten. Lämpövoimalan tontti on kaavassa mukana, koska sen rajaa on tarkistettava katualueen laajentamiseksi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue kuuluu Jyväskylän raakavesilähteenä toimivan Tuomiojärven valuma- ja suoja-alueeseen, mikä tulee ottaa huomioon alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa ja toteutuksessa.

Varikkoaluetta ja Saarenmaantien pohjoispuolista risuvarastoa kääntöpaikkoineen voidaan pitää muutoin melko vehreässä ympäristössä lievänä maisemahäiriönä. Vilkasliikenteisiltä Saarenmaantietä ja Ruokkeentietä kantautuu liikennemelua lähiympäristöön.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurelta osin tasaista, alavaa ja avointa niittyä, jota ympäröivät mäkiiset metsäalueet. Alue nousee koilliseen Korppumäen suuntaan ja Ruokkeentien ja Saarenmaantien ympäristössä kasvaa varttuneempaa ja harvennettua puustoa. Alueen alavimmalla keskivaiheilla kulkee tärkeä hulevesireitti Myllyoja, joka johtaa hulevesiä suunnittelualueen pohjoispuolisilta alueilta Tuomiojärveen. Alueella kulkevien ojien ympäristöt ovat pusikoituneita. Alavat niittyalueet ovat maaperältään hiesua ja osin saraturvetta, pohjoisessa maaperä muuttuu sora- ja hiekkamoreeniksi. Saarenmaantien pohjoispuolinen tienreuna ja risteyksen ympäristö on toiminut risuvarastona. Liikuntapuiston alueelle on tehty maaperäselvitys ja varikkoalueelle on tehty koekairauksia v. 2022.

Suunnittelualue on suurelta osin ihmisen muovaamaa (niityt/pellot, ojat, taimikot, varastoalue, tieympäristöt) eikä varsinaisia luonnontilaisia alueita juurikaan ole. Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu useita luontoselvityksiä lähivuosina. Alueelta ei ole havaittu erityisiä maankäytön suunnittelussa huomioon otettavia luontoarvoja luoteis- ja länsireunalla sijaitsevan tunnetun liito-oravan ydinalueen lisäksi.

Alue kuuluu Tuomiojärven valuma-alueeseen. Alueella syntyvät ja sen halki valuvat hulevedet Tuomiojärveä kohti alueen halki kulkevia ojia pitkin. Tuomiojärvi toimii kaupungin raakavesilähteenä ja on myös virkistyksestä tärkeä kaupunkitaajaman sisään sijoittuva vesistö. Alueelle on laadittu v. 2015 hulevesien hallinnan yleissuunnitelma Länsi-Palokan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Maaperä

Alavat niittyalueet ovat maaperältään hiesua ja osin saraturvetta, pohjoisessa maaperä muuttuu sora- ja hiekkamoreeniksi. Saarenmaantien pohjoispuolinen tienreuna ja risteyksen ympäristö on toiminut risuvarastona. Liikuntapuiston alueelle on tehty maaperäselvitys ja varikkoalueelle on tehty koekairauksia v. 2022.

Varastoalueelle ja täyttöalueen ympäristöön on tehty v. 2024 kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tarkempia maaperätutkimuksia perustamisolosuhteiden ja rakennettavuuden selvittämiseksi. Rakennettavuusselvityksen perusteella alueelta havaittiin kolme rakennettavuuden kannalta haasteellista aluetta; pohjoinen täyttöalue, savialue ja eteläinen täyttöalue. Alueilla rakennusten perustaminen tulisi paaluille tai merkittävien massanvaihtojen varaan. Täyttöalueella täytön maa-ainekset osoittautuivat heterogeenisiksi ja melko syviksi. Täytön alta havaittiin myös paikoin paksuja turvekerroksia lähempänä Myllyojaa. Savialueella osa savikerroksesta osoittautui liejuiseksi, mikä tekee rakennettavuudesta haasteellista. Rakennettavuusselvityksen tuloksia on kerrottu kappaleessa 3.2.1.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Jyväskylän kaupungin omistuksessa. Ruokkeentien ja Saarenmaantien tiealueet omistaa Keski-Suomen ELY-keskus ja kaukolämpövoimalalle osoitetun korttelialueen (ET-6) omistaa Loimua Oy. Ruokkeentien varressa sijaitseva pientalokiinteistö on yksityisessä 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 ja se korvaa aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen. Länsi-Palokan liikuntapuiston ympäristön kaavoitusta koskevat erityisesti alla avatut tavoitekokonaisuudet:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

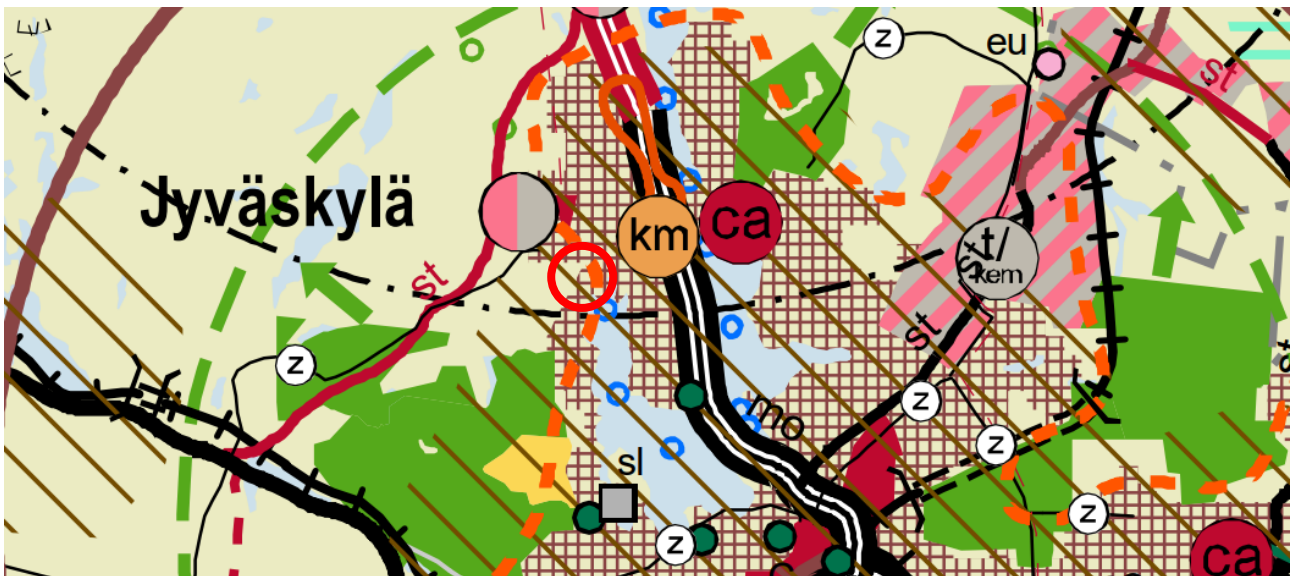
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

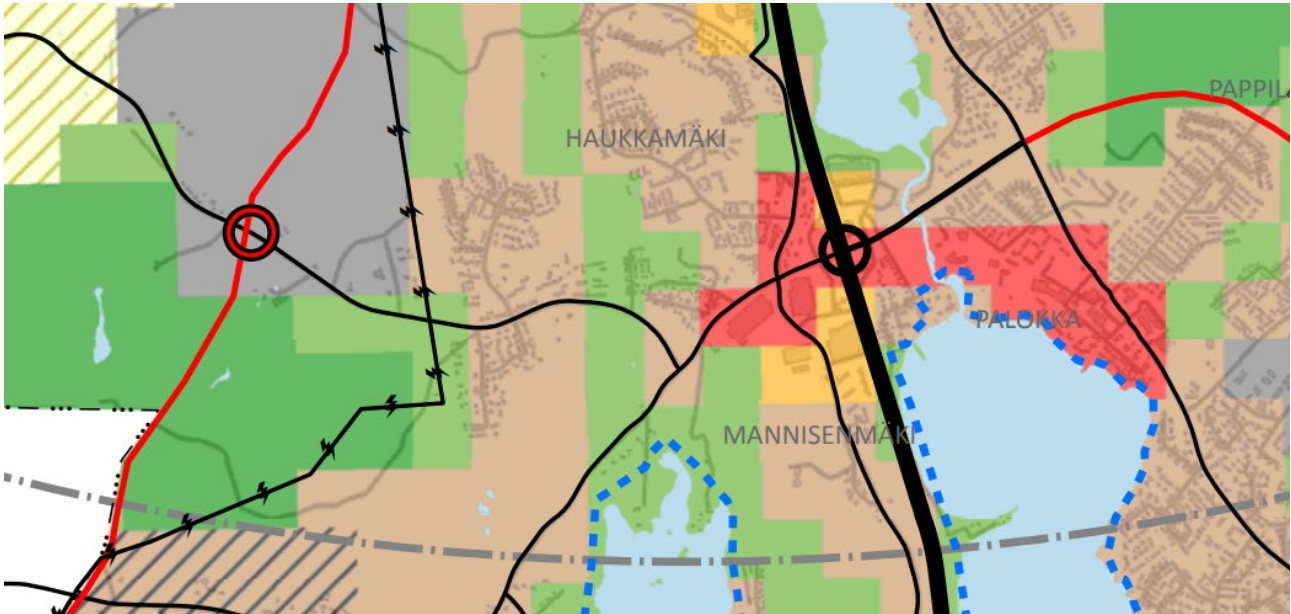
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2020. Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu seudullisesti merkittävään tiivistettävään taajamaan ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen.



Karttaote maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaan viitteellisesti punaisella ympyrällä.

Yleiskaavat

Jyväskylän yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.11.2014 oikeusvaikutteisena (kaava on tullut voimaan 25.11.2016). Alla on otteet yleiskaavan kartoista ja määräyksistä, joissa suunnittelualueen ympäristöön kohdistuu merkintöjä tai määräyksiä.



Kartta 1/7, Yhdyskuntarakenteen ohjaus:

Jyväskylän kaupungin yleiskaavan pääkartassa suunnittelualue on osittain kestävän liikkumisen taajamaa ja osittain vihervaluetta.



Kestävän liikkumisen taajama: Tiivistävä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa yleiskaavakarttojen 2-6 merkintöjä ja määräyksiä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota myös joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin.

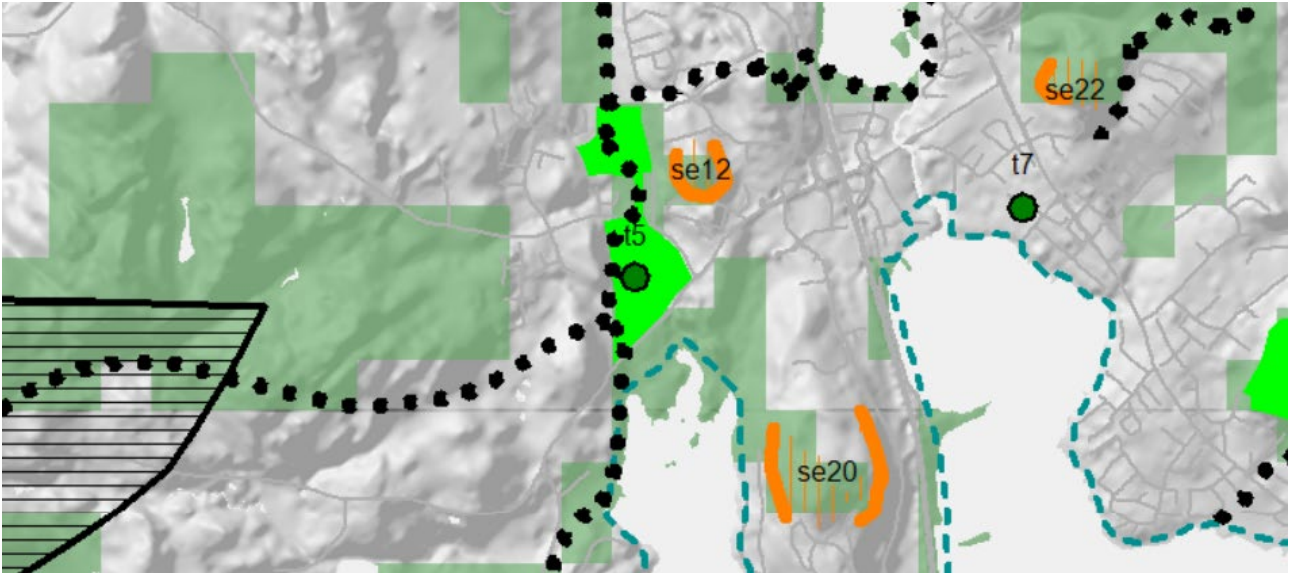
Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan. Ennen asemakaavoitusta alueella voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempää kaavoitusta haittaamaton, olemassa olevien rakennuspaikkojen korjaus- ja täydennysrakentaminen.



Vihervalue: Ulkoilua ja virkistystä varten varattu alue, jolle voi sijoittua virkistysreitit ja liikuntapaikkoja. Alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §). Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Rakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset viheryhteydet. Myös maanlajitystointi on mahdollista, mikäli tämä perustuu asianmukaiseen hyväksytyyn suunnitelmaan ja toimet eivät aiheuta pysyvää haittaa alueen virkistyskäytölle tai ympäristön erityisarvoille.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelle sijoittuvien palvelujen saavutettavuus sekä viherverkon ja virkistysreittien jatkuvuus alueelta toiselle.

Seututie tai pääkatu, Ruokkeentie ja Saarenmaantie: Liikenteen välityskyvyn kannalta keskeinen tieyhteys tai pääkatu, jolta suorat liittymät pyritään mahdollisuuksien mukaan poistamaan. Risteävä liikenne pyritään keskittämään maaseudulla alempiasteisiin teihin ja yksityisteihin sekä asemakaava-alueilla alempiasteiseen katuverkkoon. Yleiskaavan strategiset viheryhteudet tulee turvata jatkosuunnittelussa sopivin teknisin ratkaisuin.



Kartta 3/7 Maisema ja virkistys:

Maisema ja virkistys -teemakartassa suunnittelualue on osoitettu ulkoilupuistoksi ja toiminnallisesti merkittäväksi virkistyspalvelukohteeksi, jolle on annettu lisäksi kohdekohtainen määräys. Alueen halki on esitetty ohjeellinen päävirkistysreitti.

Ulkoilupuisto: Ulkoiluun ja lähivirkistykseen varattu alue, jolle voi sijoittaa erilaisia reittejä sekä liikuntaa ja virkistystä palvelevia toimintoja. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen ehdoton rakentamisrajoitus. Alueelle saa tämän estämättä sijoittaa sen luonteeseen sopivia, virkistystä ja liikuntaa palvelevia pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakenteita ja laitteita. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueille sijoittuvien reittien muodostaman verkon jatkuvuuteen sekä siihen, että nämä yhdistävät ulkoilupuistoja asuinalueille ja päävirkistysalueille. Toimintojen ja ulkoilureittien sijoittelussa sekä metsänhoidossa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä viheryhteysien jatkuminen.

t1



Toiminnallisesti merkittävä virkistyspalvelukohte: Liikunta- ja virkistysalue, jonka tarkka sijainti ja rajaus määräytyvät osayleiskaavoituksessa ja asemakaavoituksessa. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kohteiden saavutettavuuteen kävellen, pyöräillen ja julkista liikennettä käyttäen sekä läheisiltä asuinalueilta että kaupungin muista osista. Alueen luonteeseen ja ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen sopiva, liikuntaa ja muita virkistystoimintoja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakentaminen on sallittua. Suunnittelussa tulee pyrkiä monipuolisten ja korkeatasoisten liikuntapaikkojen synnyttämiseen sekä sujuvien ja esteettömien reittien

muodostumiseen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet.

Kohde Korppumäki t5, kohdekohtainen määräys: Suurten, koko kaupungin väestön tarpeita palvelevien liikuntalaitosten rakentaminen on sallittua Korppumäessä (t5). Rakentamisen määrä ja koko sekä liikenneyhteydet ja pysäköintitarpeet tulee selvittää asemakaavoituksella.



Ohjeellinen päävirkistysreitti: Tärkeimmät virkistysreitit, jotka yhdistävät toisiinsa erityisesti päävirkistysalueita sekä Kehä Vihreää ja Kehä Sinisiä. Reitit ovat kartalla ohjeellisina ja ne tulee pyrkiä sijoittamaan virkistys- ja viheralueille. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon reittien jatkuvuus, turvallisuus ja sujuvuus sekä sopeuttaa ne mahdollisimman hyvin maiseman, kulttuuriympäristön ja luonnon erityispiirteisiin. Paikat, joissa virkistysreitti risteää pääkatujen, tärkeiden yhdysteiden ja muiden rakenteiden tai niitä merkittävämpien liikenneväylien kanssa, on pyrittävä toteuttamaan eritasoratkaisuna. Rautatien ja virkistysreitien risteämisen tulee tapahtua aina eri tasossa.



Kartta 4/7, Vesitalouden suojele

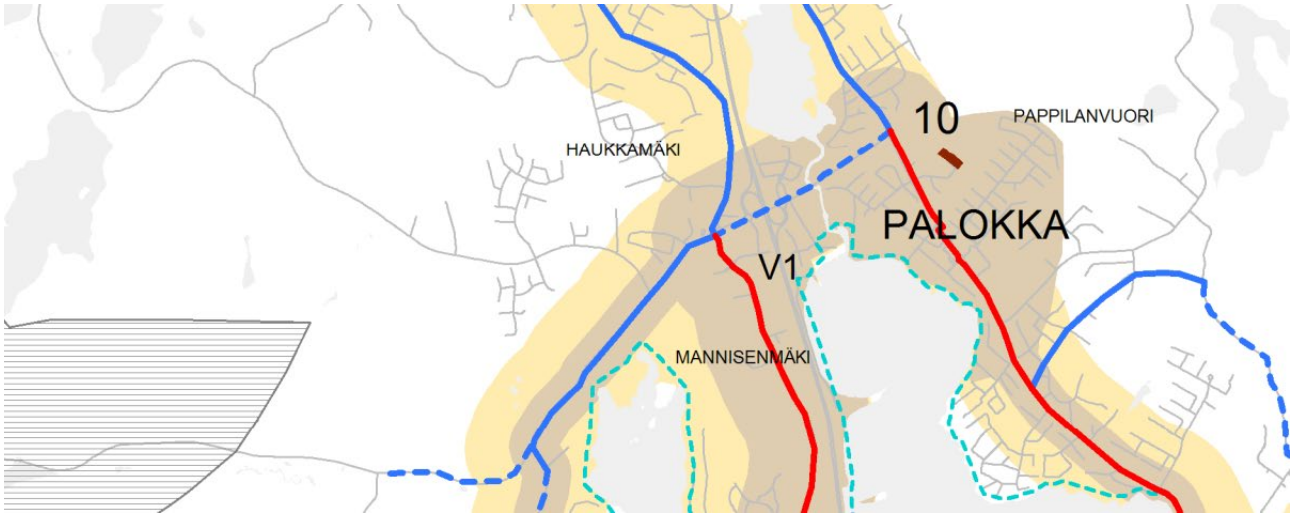
Suunnittelualue kuuluu Tuomiojärven valuma-alueeseen ja suoja-alueeseen.



Tuomiojärven valuma-alue: Alueen maankäyttö on suunniteltava siten, ettei Tuomiojärven veden käyttö raakaveden lähteenä vaarannu.



Tuomiojärven suoja-alue: Alueen maankäyttö on suunniteltava siten, ettei Tuomiojärven veden käyttö raakaveden lähteenä vaarannu. Uusia alueita kaavoitettaessa on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja huolehdittava siitä, että kaava ohjaa tehokkaaseen hulevesien synnyn ehkäisyyn. Jos alueella tulee syntymään johtamista vaativia hulevesiä, ne tulee käsitellä mahdollisimman luonnonmukaisesti. Alueellisesti laajoissa hankkeissa on laadittava rakentamisvaiheen hulevesisuunnitelma, jossa määritellyt toimet tulee toteuttaa ennen alueen rakentamista ja sen aikana.



Kartta 6/7, Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen:

Suunnittelualueen Ruokkeentien reuna-alue kuuluu ensisijaiselle ja toissijaiselle rakentamisen kohdentamisvyöhykkeelle. Ruokkeentie on osoitettu pyöräilyn aluereitiksi:

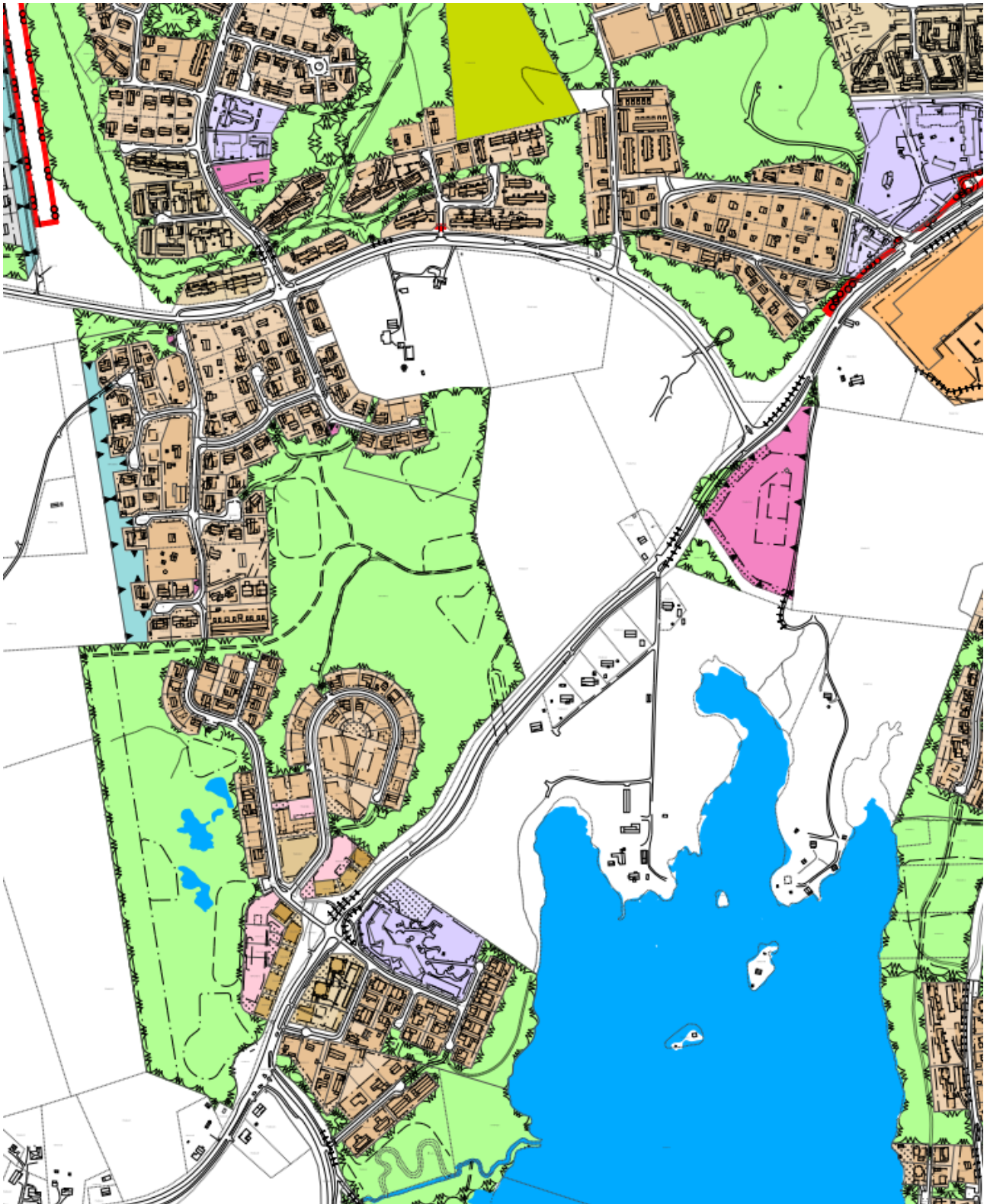
- Vyöhyke 1 (V1):** Ensisijainen rakentamisen kohdentamisvyöhyke, jolla tehokas ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisaluerakentaminen on erityisen suotavaa. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen, laadukkaisiin pyöräilyreitteihin ja keskustassa sekä aluekeskuksissa myös kävelyyn.
- Täydennysrakentamisen laatu ja laajuus tulee ratkaista asemakaavalla. Yleiskaavan kartat 2-5 tulee ottaa suunnittelun lähtökohdaksi sekä yksittäisten kohteiden että niiden muodostamien kokonaisuuksien asemakaavoituksessa, yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja lupaharkinnassa.
- Vyöhyke 2 (V2):** Toissijainen rakentamisen kohdentamisvyöhyke, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisaluerakentaminen on suotavaa. Toiminnot tukeutuvat joukkoliikenteeseen, pyöräilyreitteihin ja mahdollisuuksien mukaan kävelyyn.
- Täydennysrakentamisen laatu ja laajuus tulee ratkaista asemakaavalla. Yleiskaavan kartat 2-5 tulee ottaa suunnittelun lähtökohdaksi sekä yksittäisten kohteiden että niiden muodostamien kokonaisuuksien asemakaavoituksessa, yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja lupaharkinnassa.
- Pyöräilyn aluereitti:** Jalankulkuvyöhykkeellä pyöräily erotetaan jalankulusta nopeuden, jatkuvuuden ja näkyvyyden sekä väylähierarkian erottuvuuden vuoksi. Pyöräilyn aluereitti laatu on jonkin verran pääreitit laatutasoa alempi, mutta se on silti olosuhteiden mahdollistaessa samoilla jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrillä yleensä paikallisreittejä korkeatasoisempi.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Saarenmaantien pohjoispuolinen alue ja osa Ruokkeentiestä on osoitettu asemakaavoissa (hyväksytty vuonna 1992 ja 2001) puistoalueeksi (VP). Kaavassa on mukana myös toteutumaton yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa lämpövoimalan Et-6 -korttelialue, jonka Ruokkeentien puoleista rajaa tulee tarkistaa Ruokkeentien katualueen tilavarauksen vuoksi.

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat 1980- ja 1990 -luvulla kaavoitetut ja rakentuneet Korppumäen ja Nuutin pien- ja rivitalovaltaiset asuinalueet (AO, AOR ja AR) virkistysalueineen. Länsipuolella sijaitsee vuonna 2008 asemakaavoitettu Elovainion pientaloalue (AO), joka on myös pääosin toteutunut. Lähialueen tuoreimmat asemakaavoitetut alueet, Savulahti I ja II, sijaitsevat suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella. Savulahden I- ja II-alueen kaavat ovat vuosilta 2016 ja 2020, jotka ovat monipuolista asuinalueita laajoine virkistysalueineen. Savulahti I-alueella sijaitsee lisäksi Länsi-Palokan asuinalueita palvelevä päiväkoti-koulu (YL-1 -kortteli). I-alue on pääosin toteutunut. II-alueen tontit on suurelta osin luovutettu ja alue on parhaillaan rakentumassa.



Ote lähiympäristön ajantasa-asemakaavasta.

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.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Luontoselvitykset

Savulahti II liito-oravaselvitys 2017 (Jyväskylän kaupunki)

Vuonna 2017 laadittu liito-oravaselvitys laadittiin Savulahti II -asuinalueen asemakaavoituksen lähtötiedoksi ja ulottui pohjoiseen suunnittelualueen länsireunalle. Alueelta havaittiin aikaisempien selvitysten tapaan liito-oravan elinalue, joista tärkein ydinalue sijaitsee selvitysalueen pohjoisosassa nyt kaavoitettavan suunnittelualueen länsipuolella.



Ote vuoden 2017 Savulahti II -alueen liito-oravaselvityksestä, jossa alueelta havaittiin suunnittelualueen länsipuolella olevat hyvin tunnetut liito-oravan elinalueet.

Korppumäen liito-oravaselvitys 2019 (Jyväskylän kaupunki)

Vuonna 2019 kesällä laadittu liito-oravaselvitys koski Saarenmaantien ja Ruokkeentien lounaispuolelle sijoittuvaa aluetta. Liito-oravan lisäksi alueelta etsittiin arvokkaaksi luokiteltavia luontokohteita

ja pidettiin silmällä uhanalaisia kasvi- ja eläinlajeja. Alueelta ei havaittu liito-oravan jätös- tai pesäpuita, eikä alueen maankäytölle ole esteitä liito-oravan näkökulmasta.

Länsi-Palokan Korppumäen liito-oravaselvitys (Jyväskylän kaupunki, 2022)

Vuonna 2022 keväällä laadittu liito-oravaselvityksen selvitysalueena olivat kaava-alueen Saarenmaantien varren ja Ruokkeentien risteuksen ympäristön alue. Selvityksen tarkoituksena oli osoittaa alueelta mahdolliset liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueet pesä- ja jätöshavaintojen perusteella sekä mahdollisten uhanalaisten tai muuten huomionarvoisten lintulajien esiintyminen. Selvityksen yhteydessä huomioitiin myös muut mahdolliset luontoarvot, kuten suuret laho- ja kolopuut, ja arvioitiin alueen luonnontilaa ja sen merkitystä monimuotoisuudelle.

Selvitysalueelta ei tehty havaintoja liito-oravan jätös- tai pesäpuista, eikä alueella sijaitse säilytettäviä liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, eikä alueen maankäytön muutoksille ole liito-oravan näkökulmasta estettä. Selvityksen mukaan vuosi 2022 oli liito-oravan kannalta huono, mahdollisesti luontaisen populaatiovaihtelun vuoksi. Alue ei kuitenkaan ollut liito-oravalle erityisen soveltuvaa, eikä sitä alueella hyvänäkään vuonna todennäköisesti esiinny.



Kuva 2. Selvitysalue ilmakuvasa (2018).

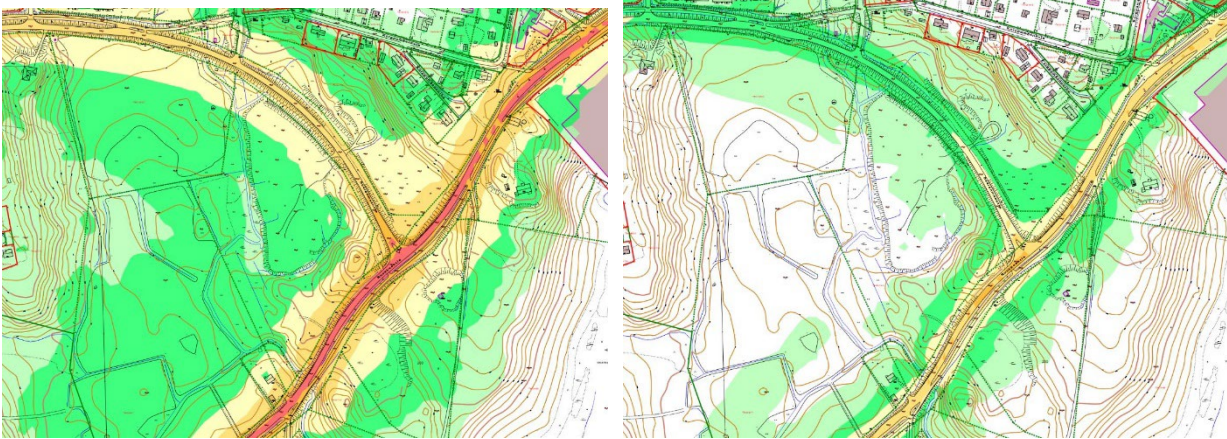


Kuva 1. Selvitysalue maastokartalla.

Vuoden 2019 liito-oravaselvitysalue 2019 vasemmalla ja vuoden 2022 selvitysalue oikealla

Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022 (WSP Finland)

Jyväskylän kaupungin meluselvityksessä on tarkasteltu laskennallisesti tie- ja raideliikenteen sekä teollisuustoimintojen aiheuttamia ympäristömelutasoja koko kaupungin alueella. Suunnittelualueella melulähteitä ovat Ruokkeentie ja Saarenmaantie, joilta kantautuu liikennemelua alueelle.



Otteet meluselvityksestä. Vasemmalla on päiväajan ja oikealla yöajan meluvyöhykekartat, joissa esitetään keskiäänitasot liikenneväylien ympäristössä. Yli 55 dB melutasot (vaalean keltainen vyöhyke) ulottuvat päiväaikaan keskimäärin 50 metrin etäisyydelle liikenneväyliltä.

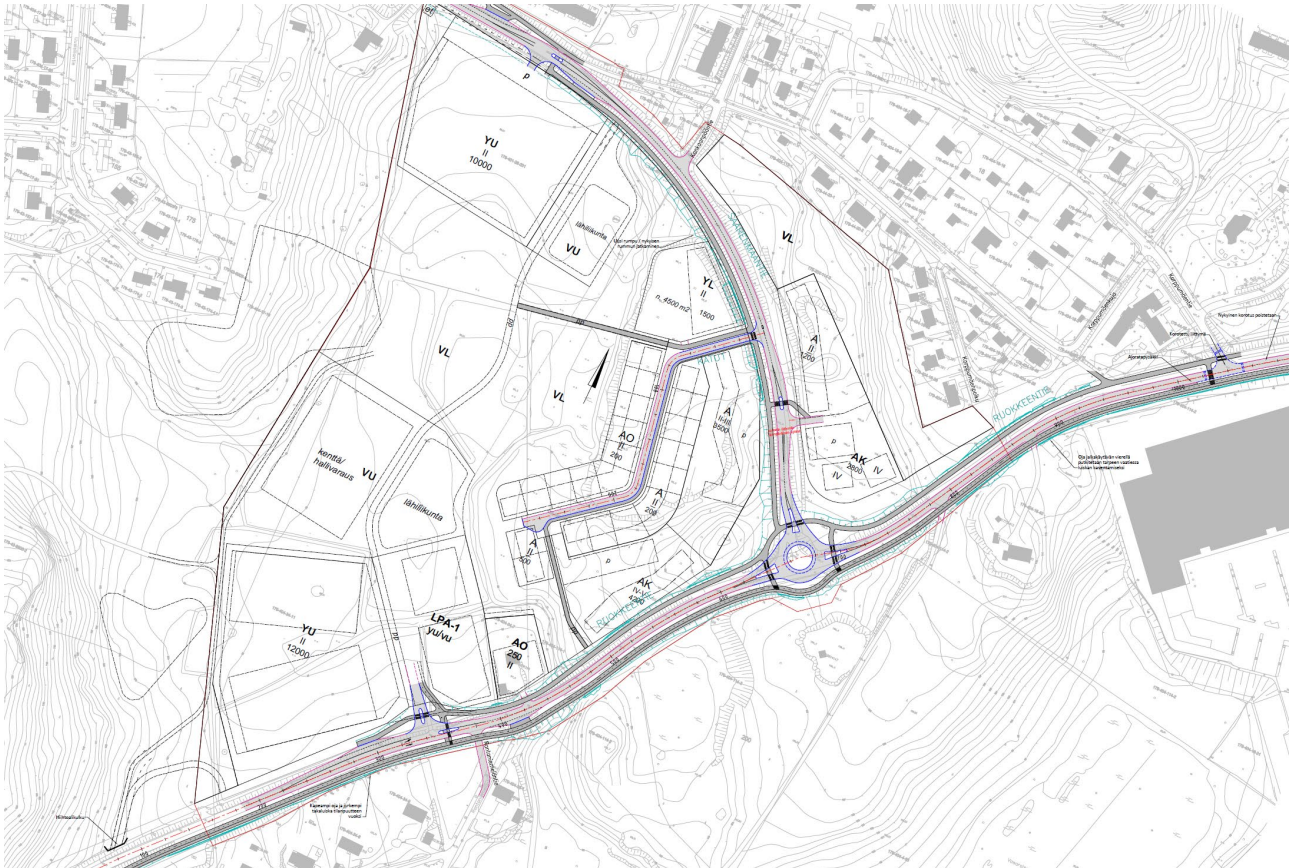
Meluselvityksen perusteella suunnittelualueelle kohdistuu valtioneuvoston ohjeavot ylittäviä melutasoja päivisin ja öisin lähinnä liikenneväylien läheisyydessä (keskimäärin 50 metrin etäisyydellä teistä), mikä tulee ottaa huomioon toimintojen sijoittelussa ja rakennusten suunnittelussa.

Katuyleissuunnitelma (2022)

Suunnittelualueelle on laadittu katuyleissuunnitelma alustavaan kaavaluonnokseen ja aiempiin suunnitelmiin pohjautuen. Katuyleissuunnitelma on laadittu sillä tarkkuudella, että voidaan määrittää aluevaraukset asemakaavaan sekä varmistaa toimenpiteiden toteutettavuus ja kustannustaso. Hankkeen kokonaiskustannusten on arvioitu olevan n. 4,4 M€.

Katuyleissuunnitelman keskeiset ratkaisut:

- pyöräliikenteen pääreitti toteutetaan Ruokkeentien eteläpuolelle jalkakäytävästä erotettuna
- Ruokkeentien ja Saarenmaantien liittymä toteutetaan kiertoliittymänä ja sen haaroihin esitetään saarekkeelliset suojatieylitykset.
- Ruokkeentien pohjoispuolelle toteutetaan yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä liikuntapuiston liittymästä Palokkaan päin.
- Ruokkeentien nopeusrajoitus esitetään muutettavaksi 50 km/h nykyisestä 60 km/h liikuntapuiston kohdalla, jolloin nopeusrajoitus on yhtenäinen Palokankeskukselta Laajavuorentielle.



Ote katuyleissuunnitelmasta.

Länsi-Palokan liikennetarkastelu (WSP 2022)

Suunnittelualueelle on laadittu alustava liikennetarkastelu, jossa on tutkittu Saarenmaantien ja Ruokkeentien risteuksen liikenteellistä toimivuutta suunnitellulla kiertoliittymällä ja uudella maankäytöllä. Lähtötietoina ovat olleet vuonna 2022 tehty liikennelaskenta ja vuoden 2040 liikenne-ennusteet. Lisäksi tarkastelussa arvioitiin vaikutuksia Palokanorteen.

Aamuhuipputunti

- Asuminen: **1** saapuu, **21** lähtee
- Päiväkoti: **84** saapuu, **44** lähtee
- Liikuntapuisto: **80** saapuu, **80** lähtee
- Uuden maankäytön lisäliikenne yhteensä: **165** saapuu, **145** lähtee

Iltahuipputunti

- Asuminen: **19** saapuu, **9** lähtee
- Päiväkoti: **61** saapuu, **123** lähtee
- Liikuntapuisto: **80** saapuu, **80** lähtee
- Uuden maankäytön lisäliikenne yhteensä: **160** saapuu, **212** lähtee

Liikennetarkastelun perusteella kiertoliittymän välityskyky kestää vuoden 2040 arvioidun liikennemäärän uusi maankäyttö mukaan lukien. Kiertoliittymän toimivuus on luokiteltu hyväksi vuoden 2040 liikennemäärillä aamu- ja iltaruuhkatunneilla. Kiertoliittymä on suositeltava ratkaisu liittymän liikenteellisen toimivuuden parantamiseksi tulevaisuudessa.

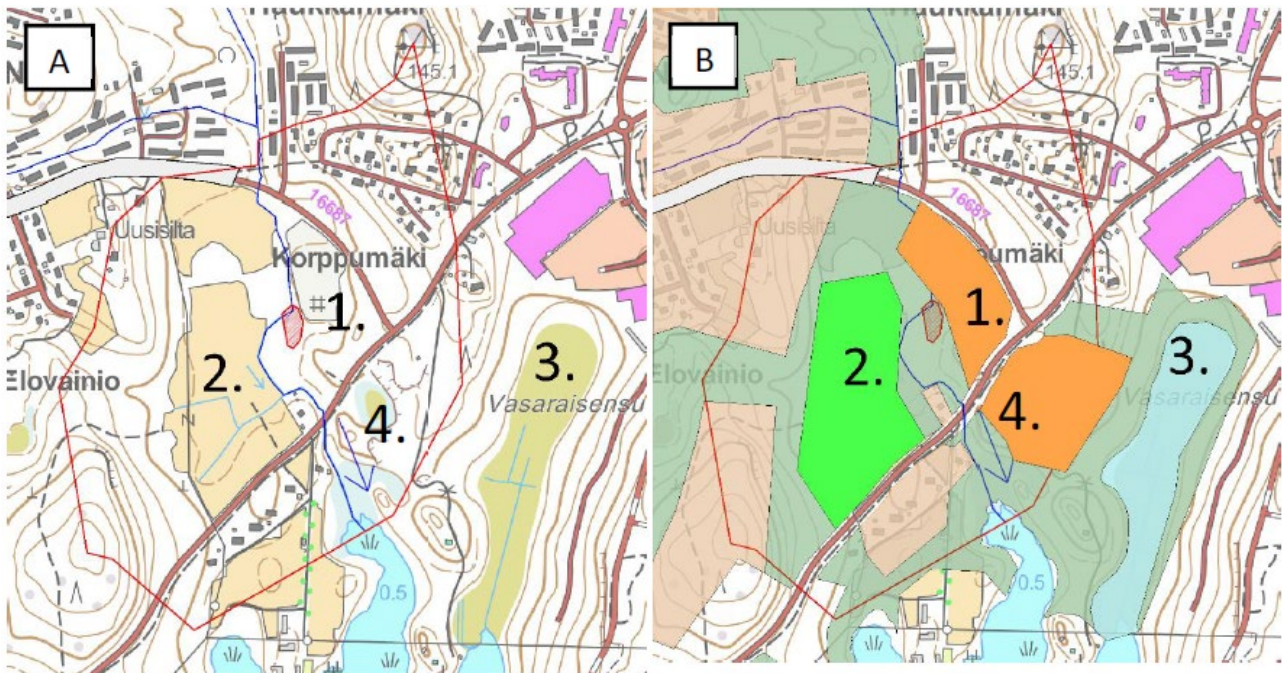
Palokanorren liikenteellistä toimivuutta on tarkasteltu aikaisemmin vuonna 2021 eritasoliittymän parantamissuunnitelman ja Jokelantien maankäyttösuunnitelmien yhteydessä. Aiemman selvityksen ja tämän selvityksen liikennelaskentojen tiedot vastaavat toisiaan (635 ja 646 ajon./h)

Aiemmissa tarkasteluissa tuloksena on ollut, että vuoden 20240 tilanteessa Palokanorrella on ongelmia hypermarkettien kiertoliittymissä Palokanorren suunnitelluista lisäkaistoista huolimatta (1+2 kaistaa). Sen sijaan lähitulevaisuuden liikenne toimii lisäkaistojen ansiosta.

Saarenmaantien varren lisämaankäyttö tuottaa osaltaan lisää liikennekuormitusta Palokanorrelle, mikä voi jonkin verran aikaistaa ylikuormittumista lähestyttäessä vuotta 2040.

Länsi-Palokan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Vapo Oy, 2015):

Länsi-Palokan osayleiskaavatyön pohjaksi on laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma vuonna 2015. Selvityksen tavoitteena on ollut selvittää mallintamalla miten hulevesien virtaamat ja laatu tulevat muuttumaan uusien maankäyttömuotojen myötä, ja kuinka paljon alueen pinta-alasta pitäisi varata keskitetyille hulevesien hallintajärjestelmille, jotta tilanne pysyy rakentamisen myötä samana virtaamien osalta. Työssä ei oletettu hulevesien viivytysvaatimusta kiinteistöille.



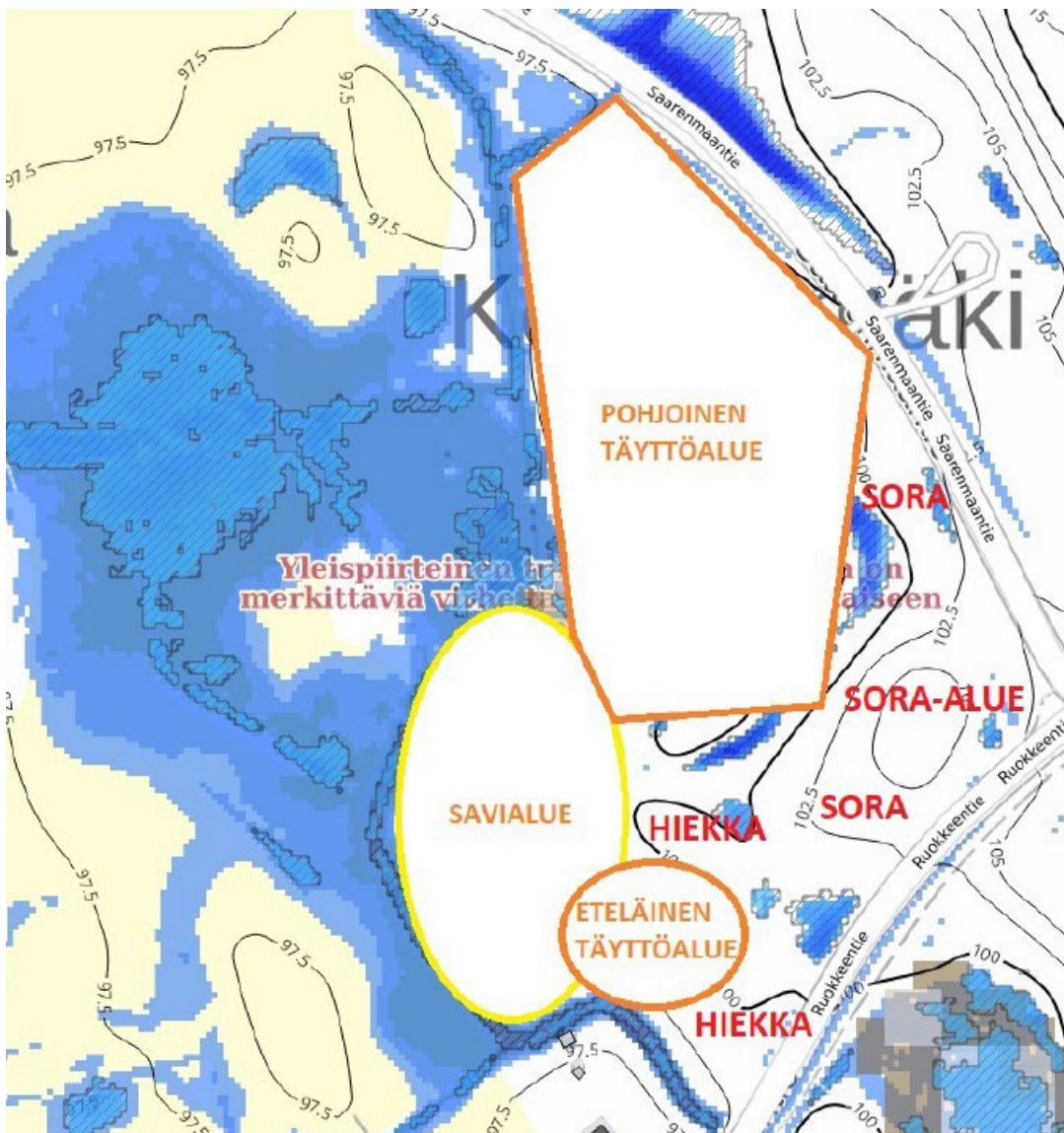
Kuva 25. Alueelle 3 suositeltavat hulevesiin liittyvät kaavavaraukset tai toimenpiteet (A) ja alueelle kaavaluonnoksessa suunnitellut aluevaraukset (B).

Suunnittelualue sijaitsee valuma-alueen alaosalla ja Myllyojassa liikkuvat vesimäärät ja vaihtelu ovat suurimmillaan. Läntiseen Eerolanpuron uomaan ei suositella kosteikkoa. Liikuntapuiston alueelle voidaan tarpeen mukaan rakentaa viivytysallas tai pieni kosteikko, jolle voidaan kerätä

Nykyisen varikkoalueen lounaiskulmassa on painanne, joka soveltuu pienimuotoiseksi pintavalutuskentäksi asuinalueen hulevesille. Hulevesiä voidaan viivyttää mahdollisuuksien mukaan. Myllyojan padottamista ja tulvittamista ei suositella, koska painanne on pienialainen ja sijaitsee alavalla maalla.

Rakennettavuus selvitys (Jyväskylän kaupunki, 2024)

Varastoalueelle ja täyttöalueen ympäristöön on tehty v. 2024 kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tarkempia maaperätutkimuksia perustamisolosuhteiden ja rakennettavuuden selvittämiseksi. Selvitys tehtiin kaivamalla alueelle koekuoppia. Rakennettavuusselvityksen perusteella alueelta havaittiin kolme rakennettavuuden kannalta haasteellista aluetta; pohjoinen täyttöalue, savialue ja eteläinen täyttöalue. Alueilla rakennusten perustaminen tulisi paaluille tai merkittävien massanvaihtojen varaan. Täyttöalueella täytön maa-ainekset osoittautuivat heterogeenisiksi ja melko syviksi. Täytön alta havaittiin myös paikoin paksuja turvekerroksia lähempänä Myllyjojaa. Savialueella osa savikerroksesta osoittautui liejuiseksi, mikä tekee rakennettavuudesta haasteellista. Alueiden painumaominaisuudet voivat olla vaikeasti ennakoitavissa. Jätteisyttä täyttöalueella ei havaittu, mutta täytön seassa on myös maatuivia aineksia kuten risuja. Täyttöalueet olivat välillä hyvinkin kivisinä hitaita kaivettavia, minkä vuoksi esimerkiksi turpeen sijainteja ei kaikilta osin pystytty selvittämään.



Ote rakennettavuusselvityksestä, johon on rajattu yleispiirteisesti rakennettavuuden kannalta vaikeat kohteet; savialue sekä pohjoinen ja eteläinen täyttöalue.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Kaavan laatiminen on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta ja se on kaavoitusohjelmassa ajoitettu vuodelle 2023. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa alueelle liikuntapuiston ja liikunta- paikkarakentamisen toteuttaminen ja asuinrakentamista. Alueelle tutkitaan paikka päiväkodille ja mahdollistetaan Saarenmaantien ja Ruokkeentien liikennejärjestelyjen parantaminen. Suunnittelu- alue on lähes kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa, joten kaupunki vastaa alueen kunnal- listekniikan toteuttamisesta ja uusien tonttien luovuttamisesta asuin- ja liikuntapaikkarakentami- seen.

Asemakaava on ilmoitettu vireille 12.4.2022 sanomalehti Keskisuomalaisessa julkaistulla kuulutuk- sella.

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi tulisi järjestää viranomaisneuvottelu. Ruokkeentien ja Saarenmaantien aluevaraus- suunnitelma on laadittu yhteistyössä Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa. Liikenneväylien suun- nittelua jatketaan tarvittavilta osin yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa jatkossakin.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaratkaisua ovat ohjanneet voimakkaasti alueen suunnittelun tunnetut reunaehdot ja yleiskaavan tavoitteet ja aluevaraukset. Asuinrakentamisen ja liikuntapuistolle varatut alueet ovat suurelta osin määritelty yleiskaavatasolla, joten vaihtoehtoisten ratkaisujen tutkiminen on käsittänyt lähinnä erilaisten korttelirakenteiden ja toimintojen luonnostelua näiden aluevarausten sisällä.

Liikuntapuiston osalta kaavaratkaisu pohjautuu suurelta osin alueelle aiemmin laadittuihin yleis- suunnitelmiin ja selvityksiin. Varsinainen liikuntapaikkarakentaminen sijoittuu pääasiassa rakennet- tavuudeltaan edullisimmille ja tasaisimmille alueille. Asuinkortteleiden ja päiväkodin suunnitteluun varattu alueet ovat reunaehdoiltaan tiukasti rajattuja, mikä on ohjannut korttelirakenteen tiiviiseen ja katuverkoltaan mahdollisimman tehokkaaseen ja taloudelliseen muotoon. Erilaisten rakennus- tyyppien suhde on muotoutunut kaupungin tavoitteista muodostaa alueelle rakennuskannaltaan ja asuinmuodoiltaan monipuolinen ja sosiaalisesti kestävä asuinalue sekä vastata erityisesti pien- ja rivitalotonttivarannon tarpeisiin.

Asemakaavaluonnos on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 3.5.2023. Asemakaavan luon- nosvaiheessa järjestetään esittelytilaisuus.

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

Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.5.-12.6.2023 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana pidettiin asukastilai- suus 22.5.2023 Savulahden päiväkotikoululla. Nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnon antoivat Alva Yhtiöt Oy ja Keski-Suomen ELY-keskus. Mielipiteen antoivat yksityishenkilö ja Palokka-Seura ry.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Alueen nykyisille ja suunnitelluille vesijohto- ja jätevesiviemäreiden painelinjoille tulee osoittaa kaavassa maanalaisen johdon aluevaraukset.
- Korttelissa 179 kulkevat vesi- ja viemärijohdot tulee siirtää uuteen paikkaan ennen kerrostalojen rakentamista.
- Ruokkeentie ja Saarenmaantie tulisi esittää kaavassa katuna.
- Kaavaluonnoksen katualueen ja Nuutin kaavan katualueen väliin jäävä kaavoittamaton osuus tulisi ottaa mukaan kaavaan katualueena.
- Liikenteellisten vaikutusten arviointia on syytä täsmentää Palokanorren toimivuuden osalta.
- Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien parantaminen ovat olennainen keino turvallisen ympäristön luomisessa eri väestöryhmille, joten niiden toteutumista oikea-aikaisesti tulisi vahvistaa ajoitusmääräyksellä.
- Korttelin 176 kulkuyhteys on esitetty nykyisen linja-autopysäkin kohdalle, joten tältä osin kaavaratkaisun toteutettavuutta tulee tutkia tarkemmin.
- ET-1 alueen kulkuyhteyttä on hyvä vielä arvioida ja tarkentaa.

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- Liikuntapuisto ja uusi rakentaminen pilaa alueen nykyisen luonnon maalaismaiseman.
- Alueelle tulisi laatia vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa otetaan huomioon vapaamuotoisen ulkoliikunnan harrastamisen mahdollisuudet
- Kaavaan tulisi varata nykyistä enemmän ulkoliikuntaan sopivaa puistoaluetta jättämällä asuinalueen rakentaminen ehdotetussa laajuudessa pois kaavasta.

Luonnosvaiheen palautteesta ja niiden vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä. Myös alkuperäiset palautteet ovat asian liitteenä.

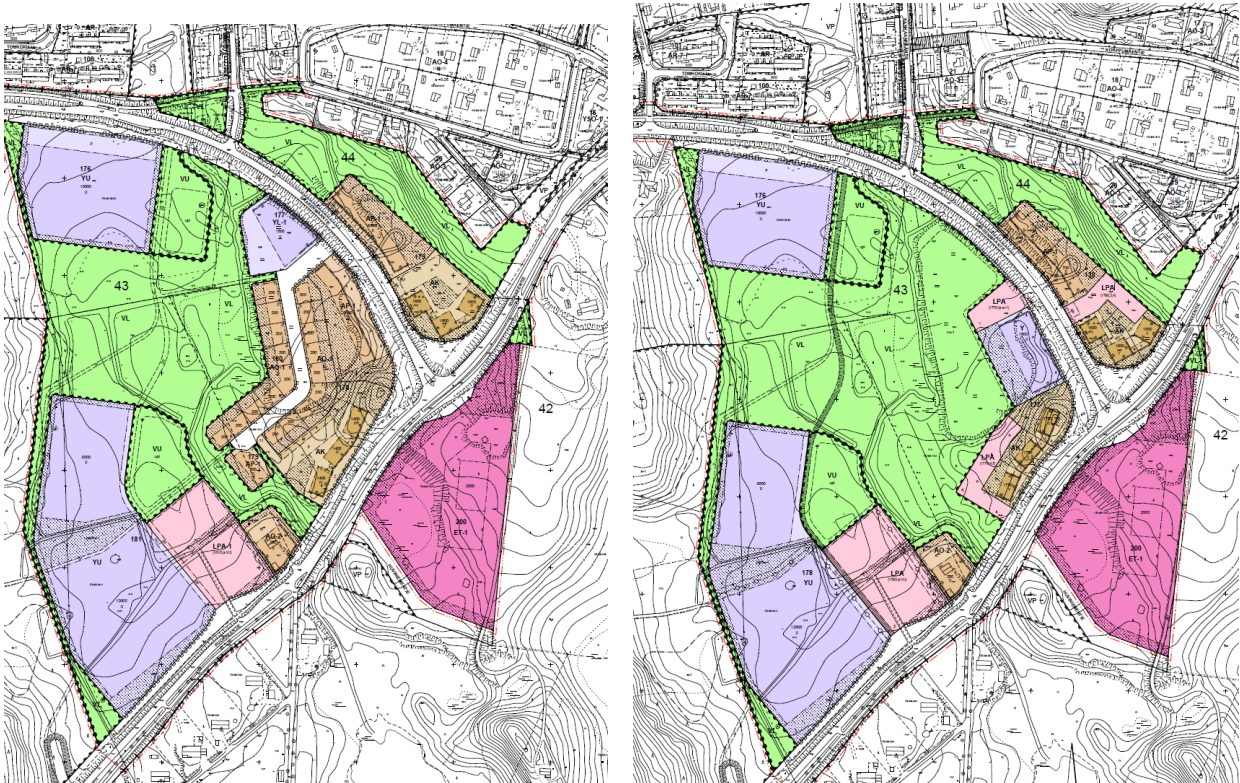
4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaehdotus on perusratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Alueelle laaditun rakennettavuusselvityksen perusteella alueelta havaitut täyttöalueet ja savikko ovat osoittautuneet rakennettavuudeltaan ennakoitua heikommaksi, minkä vuoksi uusia asuinkortteleita ei osoiteta kyseisille alueille. Tarkentuneiden selvitysten ja suunnitelmien sekä palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia:

- Täyttö- ja savikkoalueille sijoittuneet pientalokorttelit ja niitä palveleva asuntokatu on poistettu kaavasta vaikeiden perustamisolosuhteiden vuoksi.
- Päiväkodille varattu tontti sekä Ruokkeentien varteen sijoittuva kerrostalokortteli on siirretty lähemmäs risteysaluetta rakennettavuudeltaan edullisempaan paikkaan.
- Varastoalueena toiminut täyttöalue on osoitettu virkistysalueeksi, johon voidaan toteuttaa liikunta- ja virkistyspalveluita, jotka eivät edellytä erityisiä perustamisolosuhteita.
- Kortteleiden kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on tehty tarkistuksia muuttuneen suunnitteluratkaisun myötä.

- Saarenmaantien kaavoittamaton osuus on otettu mukaan asemakaavaan ja se osoitetaan katualueeksi ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti
- Kaava-alueen halki Tuomiojärven rannassa sijaitsevalle kiinteistölle johtava ajoyhteys on merkitty kaavaan (VL-alueelle ja ET-1 -kortteli)
- Nykyiset ja suunnitellut vesi- ja viemärijohtot on merkitty kaavaan johtovarausmerkinnöillä Alva yhtiöt Oy:n lausunnon mukaisesti.
- Kerrostalokorttelit on jaettu rakennuskohtaisesti omiksi tonteiksi ja pysäköinti on osoitettu keskitetysti pysäköintikortteleihin (LPA).
- Rivitalokortteli (AP-1) on jaettu pienemmiksi tonteiksi.
- Asuinkortteleiden rakennusoikeuksiin, kaavamääräyksiin ja -merkintöihin on tehty tarkistuksia tarkentuneeseen suunnitteluun pohjautuen.



Kaavaehdotus (vas.) on perusratkaisultaan kaavaluonnoksen (oik.) mukainen. Merkittävimmät muutokset on tehty alueen keskiosan pientalokortteleihin ja asuntokatuun, jotka on poistettu vaikeiden perustamisolosuhteiden vuoksi. Aluetta voidaan käyttää liikunta- ja virkistyspalveluihin osana liikuntapuistoa.

Kaavaehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.2.2025. Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtävillä asettamisesta.

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

- täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen

4.4 Hyväksymisvaihe

- täydennetään hyväksymisvaiheessa

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaava mahdollistaa alueelle liikuntapuiston, uuden asuinalueen ja päiväkodin toteuttamisen sekä Ruokkeentien ja Saarenmaantien liikennejärjestelyjen parantamisen alueelle laaditun katuyleissuunnitelman mukaisesti.

Liikuntapuistoon esitetään uutta liikuntapaikkarakentamista n. 30 000 kerrosalaneliömetriä, mikä tarkoittaa arviolta kolmesta kuuteen uutta liikuntahallia, riippuen hallien käyttötarkoituksesta ja koosta. Lisäksi osoitetaan ulkoalueita lähiliikuntaan ja virkistyspalveluille n. 2 hehtaaria tulevaisuuden tarpeisiin.

Uutta monipuolista asuinrakentamista osoitetaan Ruokkeentien ja Saarenmaantien risteyksen ympäristöön yhteensä n. 300 asukkaalle. Uusi asuinrakentaminen käsittää monipuolisesti erilaisia rakennustyyppisiä kerros- ja rivitaloista pientaloihin. Päiväkodille osoitetaan korttelivaraus Saarenmaantien varteen liikenteellisesti luontevaan paikkaan.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alue on laajuudeltaan n. 26 hehtaaria, josta asemakaavan laajennusta on n. 21 hehtaaria.

Liikuntapaikkarakentamiselle varataan korttelialuetta 5 hehtaaria ja rakennusoikeutta 30000 kerrosalaneliömetriä, mikä tarkoittaa n. 3–6 uutta liikuntalaitosta.

Kerros- ja rivitalomaista asuntorakentamista (AK ja AP) muodostuu yhteensä 11530 kerrosalaneliömetriä. Asuinrakentamisen toteutuessa alueelle tulee noin 230 uutta asukasta.

Päiväkodille osoitetaan n. 5200 m² suuruinen tontti, jolla on rakennusoikeutta 1500 kerrosalaneliömetriä.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavassa alueelle varataan tontti uudelle päiväkodille. Liikuntapuiston alueelle on mahdollista toteuttaa mittavasti uusia virkistys- ja liikuntapalveluja, erityisesti isoja, koko kaupunkia palvelevia liikuntalaitoksia.

Muiden julkisten ja kaupallisten palvelujen osalta uusi asuinalue tukeutuu olemassa oleviin länsi- ja keski-Palokan palveluihin.

5.1.3 Ympäristön häiriötekijät

Alueen keskeisimpiä häiriötekijöitä on Ruokkeentien ja Saarenmaantien vilkas ajoneuvoliikenne, joka aiheuttaa meluhäiriötä ympäristöönsä. Asemakaavassa on esitetty asianmukaiset määräykset julkisivujen ääneneristävyydestä, parvekkeiden lasittamisesta sekä leikki- ja oleskelualueiden suojaamisesta liikennemelulta. AP- kortteleissa kaikkien asuntojen tulee avautua väylien vastakkaiselle puolelle ja asuntopihat, parvekkeet ja terassit tulee toteuttaa liikennemelun kannalta suojaiselle puolelle rakennusta.

5.2 Aluevaraukset

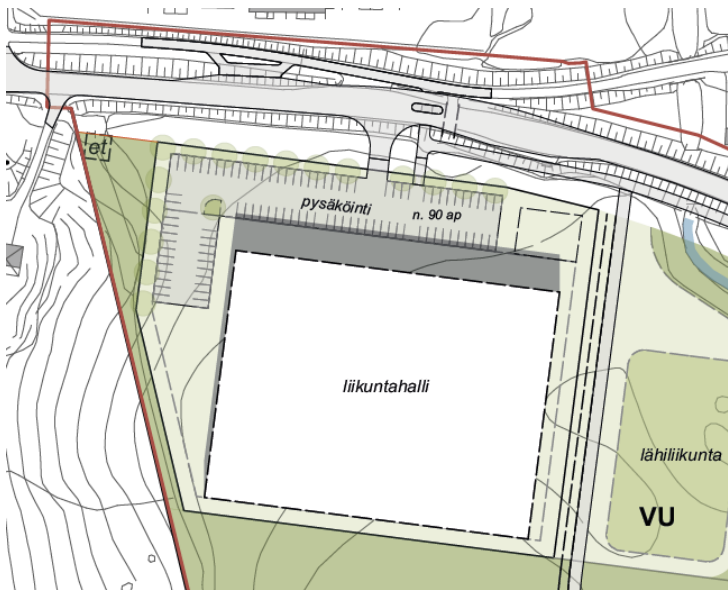
5.2.1 Korttelialueet

YU Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet

Liikuntapuiston alueelle on osoitettu kaksi urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Toinen kortteleista sijoittuu Ruokkeentien varteen ja toinen pienempi Saarenmaantien varteen.

Saarenmaantien YU-kortteli:

Korttelin pysäköinti on osoitettu tontille keskitetysti Saarenmaantien varteen ja liittymän paikka on määriteltävä katuyleissuunnitelman mukaiseen paikkaan. Rakennusoikeutta on osoitettu 10000 kerrosalaneliömetriä ja se on mahdollista toteuttaa yhtenä tai useampana liikuntapaikkarakennuksena.



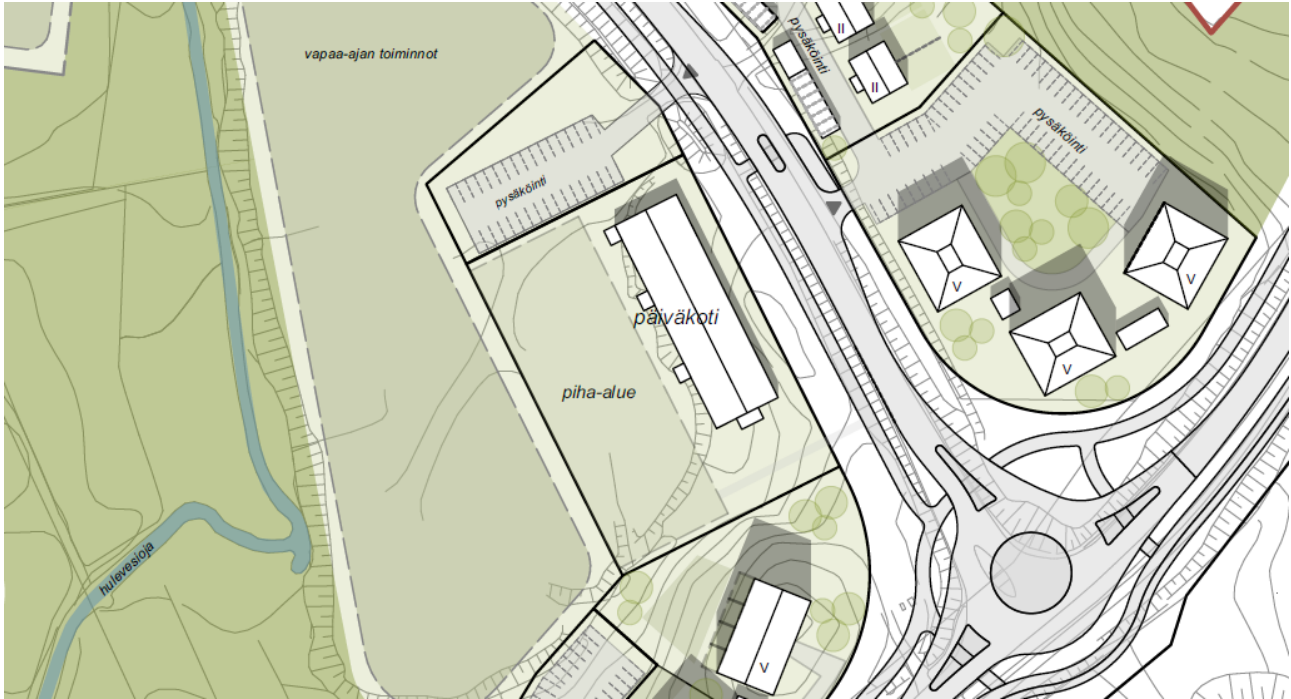
Viitesuunnitelmassa Saarenmaantien ja Ruokkeentien YU-kortteleihin on esitetty kolme isoa liikuntahallia.

Ruokkeentien YU-kortteli:

Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 20000 kerrosalaneliömetriä ja se jakautuu kahdelle erilliselle rakennusalalle. Rakennusaloja halkoo puustomainen tontin osa, jolle sijoittuu ulkoilureittiyhteys ja hulevesioja. Ruokkeentien puoleiselle suuremmalle rakennusalalle voi rakentaa yhteensä 12000 kem² liikuntapaikkarakennuksia ja se mahdollistaa esimerkiksi suuren ja laaja-alaisen liikuntahallin toteuttamisen. Rakennusalalle voi kuitenkin sijoittua useampia pienempiä

Y Yleisten rakennusten korttelialue

Saarenmaantien varteen esitetään yleisten rakennusten tontti uutta päiväkotia varten. Päiväkoti on liikenteellisesti (saattoliikenne) hyvin saavutettavissa erillisen pysäköintikorttelin sekä suunniteltujen jalankulku- ja pyöräilyväylien kautta. Tontille sallitaan lisäksi erillinen huoltoajoliittymä Saarenmaantieltä huoltoliikenteen eriyttämiseksi. Päiväkotirakennus tulee sijoittaa tontin Saarenmaantien puoleiselle osalle, jolloin piha-alueet voidaan sijoittaa suojaisemmalle eteläpuoleiselle tontin osalle.



Saarenmaantien varteen osoitetaan tontti suunniteltua päiväkotia varten.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavaratkaisussa alueelle esitetään kaksi kerrostalokorttelia Ruokkeentien varteen. Ruokkeentien varteen pyöräilyn aluereitin ja joukkoliikenteen ääreen on osoitettu kolme viisikerroksista pitkänomaista asuinkerrostaloa. Rakennukset muodostavat Ruokkeentien varteen hienovaraisesti polveilevan nauhamaisen asuinkokonaisuuden, joka toimii samalla luontevana liikennemeluesteenä asuinalueen suuntaan vaimentamalla Ruokkeentieltä aiheutuvaa meluhäiriötä. Pysäköinti on osoitettu omalle LPA-tontilleen keskitetysti ja ajoyhteys tontille tapahtuu yhden liittymän kautta Ruokkeentieltä. Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten länsipuolelle suojaan liikennemelulta.



Ruokkeentien varren kerrostalot muodostavat ketjumaisen ja polveilevan kokonaisuuden, joka samalla muodostaa suojaa liikennemelulta.

Saarenmaantien ja Ruokkeentien risteuksen pohjoispuolelle sijoittuu kolmen viisikerroksisen asuin-kerrostalon korttelikokonaisuus, joka muodostaa polveilevan kaupunkikuvallisen kiintopisteen katu-
jen risteykseen. Kerrostalot ja niiden väliin sijoittuvat talousrakennukset kietoutuvat korttelin sisälle sijoittuvien leikki- ja oleskelupihojen ympärille ja muodostavat suojaa kadulta kantautuvalta liikennemelulta. Pysäköinti on osoitettu keskitetysti LPA-tontille ja ajoyhteys kortteliin toteutetaan yhteisenä viereisen AP-1 korttelin kanssa.



Kolmen kerrostalon kokonaisuus muodostaa Saarenmaantien risteykseen kaupunkikuvallisen kiintopisteen.

AP-1 Asuinpientalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueet

Saarenmaantien varteen esitetään rivitalojen tai kytkettyjen pientalojen korttelialue, joka koostuu kahdesta tontista. Asuinrakennukset rajaavat kaksikerroksisina ja ketjumaisina Saarenmaantien katutilaa ja osaltaan torjuvat liikennemelun leviämistä piha-alueille. Saarenmaantien varressa

asuinrakennukset tulee toteuttaa vähintään neljänä erillisenä ja kaksikerroksisena pientalomaisena rakennuksena. Asuinrakennusten asunnot eivät saa avautua ainoastaan Saarenmaantien puolelle. Asuntojen terasseja, parvekkeita, yhteisiä ja asuntokohtaisia piha-alueita ei saa sijoittaa Saarenmaantien puoleiselle tontin osalle, vaan ne tulee toteuttaa asuinrakennusten liikennemelulta suojaisemmalle ja viihtyisämmälle puolelle.



Kytkeytyjen pientalojen ja rivitalojen korttelialue rajaa Saarenmaantietä pohjoispuolelta. Piha-alueet sijoittuvat asuinrakennusten vastakkaiselle puolelle tietä, suojaisemmalle ja viihtyisämmälle puolelle.

AO-2 Erillispientalojen korttelialue

Ruokkeentie varressa sijaitseva olemassa oleva asuinkiinteistö (paritalo) on osoitettu omaksi pientalotontiksi, jolle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksi-asuntoista asuinrakennusta (AO-2).

Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue (ET-1)

Lämpövoimalaa varten varatun korttelin Ruokkeentien rajaa tarkistetaan katualueen laajentamiseksi, jotta katuyleissuunnitelman mukaiset ratkaisut mahtuvat katualueelle. Korttelin käyttötarkoitukseen tai asemakaavamääräyksiin ei esitetä muita erityisiä muutoksia. Tontille tehdään uusi tonttijako

5.2.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Asemakaavassa muodostuu n. 10 hehtaaria virkistysalueita (VL- ja VU-alueet). Liikuntapuiston keskiosa, Myllyjojan varsialueet ja varastoalueena toiminut täyttöalue osoitetaan lähivirkistysalueiksi. Myös alueen pohjoisosan Korppumäen asuinalueeseen rajautuva puustoinen rinnealue säilytetään virkistysalueena ja se osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Täyttöalueelle voidaan sijoittaa liikunta- ja virkistyspalveluita, joille on varattu pysäköintikapasiteettia Saarenmaantien varressa sijaitsevalta LPA-tontilta. Liikuntapuiston alueelle osoitetaan kaksi VU-aluetta, johon voi sijoittua urheilu- ja virkistyspalveluita, kuten leikki-, urheilu- tai liikuntakenttiä.

Katualueet

Asemakaavassa Ruokkeentie ja Saarenmaantie esitetään katualueiksi. Katualueet on mitoitettu katuyleissuunnitelman ratkaisujen mukaisesti.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaava on Jyväskylän yleiskaavan mukainen ja vastaa kaupungin sille asettamia tavoitteita. Kaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisesti liikuntapuiston ja suurten, koko kaupungin väestön tarpeita palvelevien, liikuntalaitosten toteuttamisen alueelle. Kaavassa on osoitettu varaus päävirikisreitille alueen halki. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu yleiskaavan mukaiselle pääosin ensisijaiselle rakentamisen kohdentamisvyöhykkeelle sekä kestävän liikkumisen taajama-alueelle. Tuomiojärven vedenlaatua turvataan hulevesien hallintaa koskevilla kaavamääräyksillä. Kaava mahdollistaa Ruokkeentien ja Saarenmaantien liikenneolojen parantamisen ja pyöräilyn aluereitin toteuttamisen.

Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja kaavaratkaisu luovat edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavaratkaisu edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Sään ääri-ilmiöihin on varauduttu hulevesien hallintaa koskevin aluevarauksin ja kaavamääräyksin.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan määräykset ja merkinnot on esitetty kaavakartassa. Kappaletta täydennetään tarvittaessa ehdotusvaiheessa, mikäli kaavan liittyy erityisiä kaavakohtaisia määräyksiä, joita on tarpeen perustella tarkemmin.

5.5 Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioidaan erityisesti kaavan merkittäviä vaikutuksia.

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat merkittäviä. Kaava mahdollistaa uuden liikuntapuiston ja merkittävän liikuntapaikkarakentamisen keskittymän toteuttamisen Länsi-Palokkaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja joukkoliikenteen ääreen. Lisäksi alueelle osoitetaan uutta asuinrakentamista n. 230 asukkaalle, paikka päiväkodille ja mahdollistetaan liikenneolosuhteiden parantaminen.

Suunnitteluala sijaitsee yhdyskuntarakenteessa siten, että alueelle on mahdollista luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen vahvistaen sen eheyttä. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla lähes rakentamaton alue muuttuu suurelta osin rakennetuksi ja kaupunkimaiseksi. Rakentamistapamääräyksillä, korttelirakenteella ja rakennusten sijoittelulla ohjataan rakentamista siten, että alueesta muodostuu ympäristöönsä ja maisemaan sopeutuvaa uutta ja omaleimaista rakennettua kaupunkiympäristöä. Asuinrakentamisen korttelirakenne ja rakennusten sijoittelu muodostaa vahvasti katu ympäristöjä rajaavaa, risteysalueita korostavaa sekä yhtenäistä kaupunkikuvaa, joka hakee viitteitä eteläpuolisesta Savulahden alueen arkkitehtuurista ja kaupunkikuvasta.

Liikuntapaikkarakentaminen, erityisesti suuret liikuntalaitokset, ovat luonteeltaan suurimittakaavaisia. Liikuntapuisto sijoittuu alavalle metsäisten mäkien ympäröimälle alueelle, mikä lieventää rakentamisen mittakaavaa ja maisemallisia vaikutuksia lähiympäristössä. Maastonmuotojen ja ympäröivien metsäalueiden vuoksi alue ei erotu korostuneesti kaukomaisemassa.

Kaavaratkaisussa liikuntapaikkarakentamisen korttelialueita ja pysäköintialueita on jäsennetty puistomaisina ja puustoisina toteutettavilla istutettavilla alueilla, johon tulee istuttaa suurikokoisiksi kasvavia puita. Määräysten tavoitteena on pehmentää mahdollisten suurten rakennusten ja hallien mittakaavaa Ruokkeentien katu ympäristössä ja kaupunkikuvassa ja lisäksi muodostaa liikuntapuistosta vihreä ja viihtyisä palveluympäristö.

Vaikutukset luontoon

Kaavan toteutuessa alue muuttuu suurelta osin rakennetuksi. Uusi maankäyttö on sijoitettu pääasiassa jo ennestään muokatuille alueille, kuten varastoalueelle, avoimille niityille, risuvarastoalueelle ja istutettuun mäntytaimikkoon. Alueen länsipuolella sijaitsevan liito-oravien elinpiiri turvataan kaavamerkinnöillä ja aluevarauksilla. Suunnittelualue kuuluu kaupungin raakavesilähteen Tuomiojärven valuma-alueeseen. Uudelle maankäytölle ja rakentamiselle on määritelty hulevesien hallintaa koskevat määräykset Tuomiojärven veden laadun turvaamiseksi.

Vaikutukset viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin

Asemakaavan vaikutukset viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin ovat kohtalaisia. Asemakaavalla muodostuu n. 10 hehtaaria uusia viher- ja virkistysalueita sekä mahdollistetaan uusien virkistys- ja liikuntapalvelujen toteuttaminen. Kaavassa esitetään varaus yleiskaavan päävirkistysreitille alueen halki. Uudet virkistyskäyttöön varatut alueet sijoittuvat mm. liikennemelun ja liikenteen kannalta rauhallisille alueille suunnittelualueen keskiosiin.

Liikenteelliset vaikutukset

Toteutuessaan kokonaisuudessaan uusi maankäyttö lisää liikennettä lähiympäristön liikenneverkossa merkittävästi. Uuden maankäytön aamu- ja iltahuipputuntien liikenteen kokonaislisäys on arvioitu olevan n. 300–400 ajoneuvoa, josta liikuntapaikkarakentamisen ja päiväkodin osuus huipputuntien liikennemäärästä on yli 90%.

Asemakaavan pohjaksi laaditun katuyleissuunnitelman ratkaisulla liikenneolosuhteet paranevat merkittävästi kaikille liikennemuodoille. Liikennetarkastelun perusteella Ruokkeentien ja Saarenmaantien risteykseen suunnitellun kiertoliittymän toimivuus ja välityskyky säilyy hyvänä ruuhka-aikoina myös vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä uusi maankäyttö mukaan lukien.

Uuden maankäytön synnyttämä autoliikenne lisää osaltaan myös alueen pohjoispuolella sijaitsevan Palokanorren liikennekuormitusta ja liikennemäärän lisäys aikaistaa Palokanorren ylikuormittamista lähestyttäessä vuotta 2040. Palokanorren ylikuormittamista voidaan ehkäistä ajoittamalla ja vaiheistamalla alueen asuin- ja liikuntapaikkarakentamisen toteutusta pääosin Palokanorren parantamisen jälkeiseen aikaan.

Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa keskeisellä paikalla erinomaisten ja kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien varressa sekä kävely- ja pyöräilyetäisyydellä kattavista julkisista ja kaupallisista palveluista, mikä vähentää yksityisautoilun tarvetta ja mahdollistaa vaihtoehtoisia, sujuvia ja kestäviä liikkumistapoja asukkaille.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla on merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kaupungille aiheutuu kustannuksia Ruokkeentien ja Saarenmaantien liikennejärjestelyjen parantamisesta, kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta ja mahdollisesti tonttien esirakentamisesta. Tarve liikennejärjestelyjen parantamiselle alueella on olemassa ilman uuttakin maankäyttöä, joten taloudelliset investoinnit eivät aiheudu pelkästään uudesta maankäytöstä. Kaavassa yleiset tiet muutetaan katualueiksi, joten parannustoimenpiteiden kustannuksista on sovittava Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa. Tuloja kaupungille syntyy asuintonttien ja mahdollisesti liikuntapaikkarakentamisen tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Ilmastovaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa siten, että alueelle on mahdollista luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja vahvistaa sen eheyttä. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alue tukeutuu vahvasti jo rakennettuun palveluverkkoon ja liikenneväyliin sekä sijaitsee kunnallisteknisten verkostojen äärellä. Alueen rakenne on suunniteltu tiiviiksi ja kokonaistaloudelliseksi myös resurssiviisauden näkökulmasta. Sään ääri-ilmiöihin on varauduttu hulevesien hallintaa koskevilla määräyksillä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutusta ohjataan lähtökohtaisesti asemakaavan määräyksillä ja merkinnöillä. Alueelle laaditaan tarpeen mukaan muita toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi kaavan edetessä. Asemakaavan pohjaksi on laadittu alustava maankäytön viitesuunnitelma ja katuyleissuunnitelma. Maankäytön viitesuunnitelma toimii asemakaavan havainnekuva-aineistona ja on tämän selostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan.

Maankäytön toteuttamisohjelman mukaan (KymppiR 2022) Läntisen Palokan uusien laajempien asuinalueavausten edellytyksenä on Palokanorren parannus eri liikennemuotojen sujuvuuden mahdollistamiseksi. Varhaiskasvatus- ja perusopetuspalvelujen riittävyden turvaamiseksi isommat pientaloalueavaukset ajoitetaan vuoden 2027 jälkeen. Alueen asuintonttien luovuttamiselle tai markkinoinnille ei ole määritetty lähivuosille tavoiteaikataulua. Asuinalueisiin liittyvän kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen on arvioitu käynnistyvän aikaisintaan 2027. Asuinrakentamisen toteuttamisesta vastaavat yksityiset rakentajat tai rakennusliikkeet.

Liikuntapuiston ja liikuntapaikkarakentamisen toteuttamiselle ei ole tiedossa tarkempaa aikataulua. Alue toteutuu todennäköisesti vaiheittain hanke kerrallaan pidemmällä aikavälillä. Tonttien luovutuksesta tai vuokraamisesta vastaa kaupunki. Liikuntapaikkojen toteutuksesta vastaa kaupunki tai muu taho esim. urheiluseurat. Liikuntapaikkarakentamista ohjelmoidaan Jyväskylän työpaikka-alueiden toteuttamisohjelman (TYKKI -ohjelma) yhteydessä.

Ruokkeentien ja Saarenmaantien parantamistoimenpiteille ei ole tiedossa toteuttamisaikataulua, mutta katuja ja liikennejärjestelyjä on tarkoitus parantaa ainakin osittain vaiheittain ottaen huomioon alueen tonttien luovutusaikataulu sekä rakennushankkeiden ja liikenteenjärjestämisen tarpeet. Kaavassa yleiset tiet muutetaan katualueiksi, joten parannustoimenpiteiden aikataulusta ja kustannuksista on sovittava Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa. Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



AVO*in*
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

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

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

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden. Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ

