



HEIKKILÄ

Kaavatunnus 46:040
Asemakaavaselostus

18.12.2025, **luonnosvaihe**

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Kaavan laatija	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	18
4.1	Aloituvaihe	18
4.2	Luonnosvaihe.....	18
4.3	Ehdotusvaihe.....	20
4.4	Hyväksymisvaihe.....	20
5	Asemakaavan kuvaus.....	21
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	21
5.2	Aluevaraukset.....	22
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	23
5.4	Nimistö	24
5.5	Vaikutusten arviointi	24
6	Asemakaavan toteutus.....	26
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	26
6.3	Toteutuksen seuranta.....	26

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosluonnos, pienennös
- 3) asemakaavan havainnekuva
- 4) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 5) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään hyväksymisvaiheessa)
- 6) tonttijakokartta (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 7) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 3.2. Suunnittelutilanne. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan laajennus koskee 46. ja 50. kaupunginosaa. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan virkistysaluetta ja 50. kaupunginosan liikennealuetta.

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuu 46. kaupunginosan korttelit 122–136 sekä katu-, pysäköinti-, virkistys- ja erityisaluetta ja 50. kaupunginosan katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden pientaloalueen toteuttaminen Palokan Heikkilään. Tavoitteena on lisätä pientalotonttivarantoa kaupungin omistamalle maa-alueelle.

Kaavassa alueelle esitetään 82 uutta pientalotonttia käsittävä asuinalue n. 300 asukkaalle. Lisäksi kaavassa muodostuu n. 12 hehtaaria uutta virkistysaluetta. Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa sen tultua voimaan.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 26.5.2025.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään osallisille ja viranomaisille xx.xx.2026 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 13.1.2026.
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä xx.1.–xx.2.2026 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestetään xx.xx.2026.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 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 KAAVAN LAATIJA

Jyväskylän kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut

Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Valmistelija:

Jussi Sievänen

Kaavasuunnittelija

P. 014 569 5053

Sähköpostiosoite: jussi.sievanen@jyvaskyla.fi

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Kaavan laatiminen on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta ja sen laatiminen on ajoitettu kaavoitusohjelmassa vuosille 2025-26. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden pientaloalueen toteuttaminen kaupungin omistamalle maa-alueelle.

2.2 TAVOITTEET

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden pientaloalueen toteuttaminen kaupungin omistamalle maa-alueelle. Tavoitteena on lisätä kaupungin pientalotonttivarantoa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Heikkilän alue sijaitsee pohjoisessa Palokassa Alvajärven itäpuolella. Alue sijaitsee n. kolmen kilometrin etäisyydellä Palokan keskustasta, jossa sijaitsevat lähimmät kaupalliset ja julkiset palvelut mm. päiväkodit ja koulut. Jyväskylän keskusta on etäisyyttä on 10 kilometriä. Suunnittelualue on pinta-alaltaan n. 25 hehtaaria.



Viistokuva alueesta ja lähiympäristöstä. Länsipuolella sijaitsee Alvajärvi. Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Hiekkapohjantiehen.

Alue on lähes kokonaisuudessaan kaavoittamatonta ja pääasiassa rakentamatonta talousmetsäaluetta. Alueen pohjoisosassa on nuorta kuusivaltaista talousmetsää ja alavammilla entisillä peltoalueilla päälaajina on lehtipuut mm. koivu ja haapa. Alueelta on havaittu liito-oravia. Alue on maaperältään pääosin

hiekkamoreenia. Alavimmat alueet ovat hiesua ja alueen eteläosassa Pillilammen ympäristö on saraturve- ja savialuetta.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta Hiekkapohjantiehen ja idästä Vällilänmäentiehen. Alueella ei ole kunnallisteknisiä verkostoja, mutta alueen luoteiskulmassa sijaitsee telemasto ja siihen liittyvä laiterakennus.

Suunnittelualue on pääasiassa kaupungin omistuksessa, mutta kaavan yhteydessä tulee tarkasteltavaksi myös suunnittelualueen lähiympäristö mm. Hiekkapohjantie ja Vällilänmäentie, jonka varressa sijaitsee yksityisiä asuinkiinteistöjä.

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Alueen etelä- ja länsipuolella sijaitsee Ollilan ja Heikkilän pääosin 1970-80 -luvulla rakentuneita pientalovaltaisia asuinalueita. Pohjois- ja itäpuoliset alueet Perä-Palokka ja Hiekkapohja ovat luonteeltaan metsäisiä haja-asutusalueita. Alue sijoittuu yhdyskuntarakenteessa Palokan taajama-alueen pohjoisreunalle, tosin n. kahden kilometrin etäisyydellä pohjoisessa sijaitsee suhteellisen tiivis ja asemakaavoitettu Matinmäen pientaloalue.

Suunnittelualueella sijaitsee neljä asuttua kiinteistöä, joissa asuu tällä hetkellä yhteensä kahdeksan asukasta. Vällilänmäentien varressa sijaitsee kolme asuttua kiinteistöä ja yksi asuinkiinteistö, jossa sijaitsee purkukuntoinen asuinrakennus. Suunnittelualueen keskellä sijaitsee asuttu kiinteistö pihapiireineen, jonka asukkaalla on käyttöoikeus talossa asumiseen. Kiinteistön käyttömahdollisuus ja kulkuyhteys tulee turvata niin kauan, kun kiinteistö on asukkaan käytössä.

Alueelle laaditun arkeologisen inventoinnin perusteella alueelta ei ole havaittu arkeologisia kulttuuriperinnön kohteita.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Alueelle liikennöidään Matinmäentien ja Hiekkapohjantien kautta. Hiekkapohjantie on valtion hallinnoima sorapintainen tie. Kaava-alueeseen kuuluu myös neljää asuinkiinteistöä palveleva sorapintainen yksityistie Vällilänmäentie. Liikenneyhteydet Palokan suuntaan ja keskustaan ovat suoraviivaiset ja sujuvat.



Hiekkapohjantie vasemmalla ja Vällilänmäentietä oikealla

Kävely ja pyöräily

Matinmäentien varressa kulkee ajoneuvoväylistä erotettu aluereittasoinen jalankulku- ja pyöräilyväylä Palokan keskustan suuntaan. Pyöräily-yhteydet ovat laadukkaita. Lähimmät kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat n. 3-4 kilometrin etäisyydellä, joten ne ovat hyvin saavutettavissa pyöräillen.

Kaavasuunnittelun yhteydessä tulisi tutkia mahdollisimman suora kävely- ja pyöräily-yhteys Heikkilän nykyiselle asuinalueelle, jossa sijaitsevat lähimmät virkistys- ja liikuntapalvelut.

Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Matinmäentien ja Hiekkapohjantien liittymän läheisyydessä aivan alueen vieressä. Matinmäentiellä liikennöi linja-auto (superlinkki) parhaimmillaan neljä kertaa tunnissa ja Hiekkapohjantietä liikennöi yksi linja-auto neljä kertaa päivässä.

Virkistys

Suunnittelualueen metsissä kulkee jonkin verran lenkkimäisiä polkuja, mutta varsinaisia virkistysreittejä tai -toimintoja alueella ei ole. N. 700 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee Touruvuoren laaja virkistysalue, jossa on kattava virkistysreittiverkosto ja mm. valaistut ladut.

Lähimmät virkistys- ja liikuntapalvelut sijaitsevat n. 500 metrin etäisyydellä Heikkilän pientaloalueella, jossa sijaitsevat leikkipuisto (Pillilammenpuisto) ja Heikkilän pallokenttä. Pillilammenpuistosta lähtee valaistu ulkoilureitti Touruvuoren virkistysalueelle.

Tekninen huolto

Alueelle ei ole toteutettu kunnallistekniikkaa. Sähköverkosto Vällilänmäentielle kulkee Hiekkapohjantieltä maakaapeloituna. Alueen keskellä sijaitsevalle kiinteistölle kulkee ilmajohto etelän suunnasta. Hiekkapohjantien alkupäässä sijaitsee teleliikennemasto rakennuksineen.



Teleliikennemasto Hiekkapohjantien varressa

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle ei kohdistu erityisiä ympäristönsuojelua vaativia kohteita. Matinmäentieltä kantautuu liikennemelua suunnittelualueen länsireunaan, mutta melutasot jäävät alle valtioneuvoston ohjearvojen (päivämelutasot alle 55 dBA). Välilänmäentien päässä sijaitsevalle yksityiselle maa-alueelle on varastoitu runsaasti maa-aineksia ja muuta tavaraa, mitä voidaan pitää lievänä maisemahaittana lähiympäristöönsä.

3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

Kaava-alue on enimmäkseen metsäistä, lukuun ottamatta alueen keskellä sijaitsevaa pientalotonttia. Puusto on pääosin kuusivaltaista tuoreen kankaan sekametsää. Sekapuuna kasvaa koivua ja haapaa. Metsän ikä vaihtelee koillisnurkan hakkuuaukeasta itäosan vanhaan, n. satavuotiaaseen haavikkoon. Hakkuualueista ja taimikoista huolimatta alueen maisema on pääsääntöisesti metsäinen. Melko tasainen ja metsäinen alue ei erotu merkittävästi kaukomaisemassa, lähimaisemassa alue erottuu lähinnä Matinmäentielle ja Hiekkapohjantielle. Metsät ovat suurelta osin talouskäytössä ja enimmäkseen tasaikäisrakenteisia kasvatusmetsiä, mutta etenkin suuria haapoja kasvavalla kuviolla alueen itäosassa on kerroksellisuutta ja lahoppuuta on paikoin runsaasti. Alueen keskellä sijaitsevalle kiinteistölle vievän tien varressa on molemmin puolin rivistö erilaisia, vierasperäisiä havupuita.



Alueen pohjoisosan kuusikkoa vasemmalla ja Pillilampi oikealla.

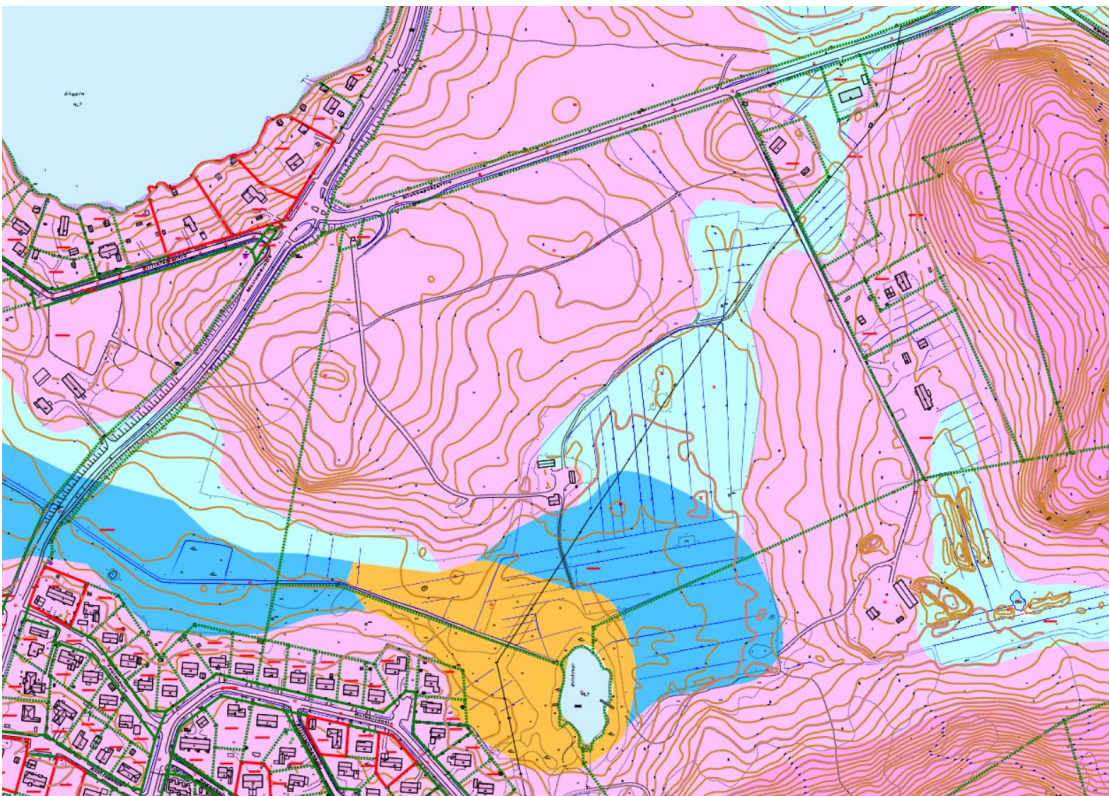
Osa alueesta on vanhaa, jo osin metsittynyttä peltoa. Rehevät, vanhat pellot kehittyvät ajan mittaan lehdoksi, ja osalla alueesta on jo nyt lehdon piirteitä. Ojanvarsilla kasvaa koivua ja pajuja, ja pellot on vallannut tiheä kasvusto vadelmaa, mesiangervoa ja nokkosta. Ojat ovat kasvaneet paljolti umpeen ja maaperä on entisen pellon alueella kosteaa. Alueen eteläosassa sijaitsee Pillilampi, joka on pieni, rehevärantainen lampi. Lammen ympäristössä on vaihtelevan levyinen rantaluhta. Lammella tavataan viitasammakkoa. Lammesta Alvajärveen laskeva puro ei ole luonnontilainen, vaan oikaistu ja kaivettu ojaksi. Ojan varrella maasto on monin paikoin kosteapohjaista.



Alueen keskiosan vanhaa peltoa.

Kaava-alueen lajeista merkittävin on liito-orava, ja alueelta on tunnistettu kolme aktiivista reviiriä. Reviirien ulkopuolella metsät ovat nuorempia, eikä niissä ole juurikaan kolopuita. Liito-oravan lisäksi alueelta ei tunneta havaintoja uhanalaisista lajeista, ja esimerkiksi alueen linnusto koostuu tavanomaista metsälajeista.

Alue on maaperältään pääosin hiekkamoreenia. Alavimmat alueet ovat hiesua ja alueen eteläosassa Pillilammen ympäristö on saraturve- ja savialuetta.



Ote maaperäkartasta. Alue on pääosin hiekkamoreenia (vaaleanpunainen) ja keskiosissa on silttiä, savea ja saraturvealueita.

3.1.4 MAANOMISTUS

Kaava-alue on pääosin Jyväskylän kaupungin omistuksessa. Hiekkapohjantien ja Matinmäentien tiealueet ovat Keski-Suomen ELY-keskuksen hallinnoimia yleisiä teitä. Kaava-alueeseen kuuluu neljä yksityistä kiinteistöä Vällilänmäentien varressa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

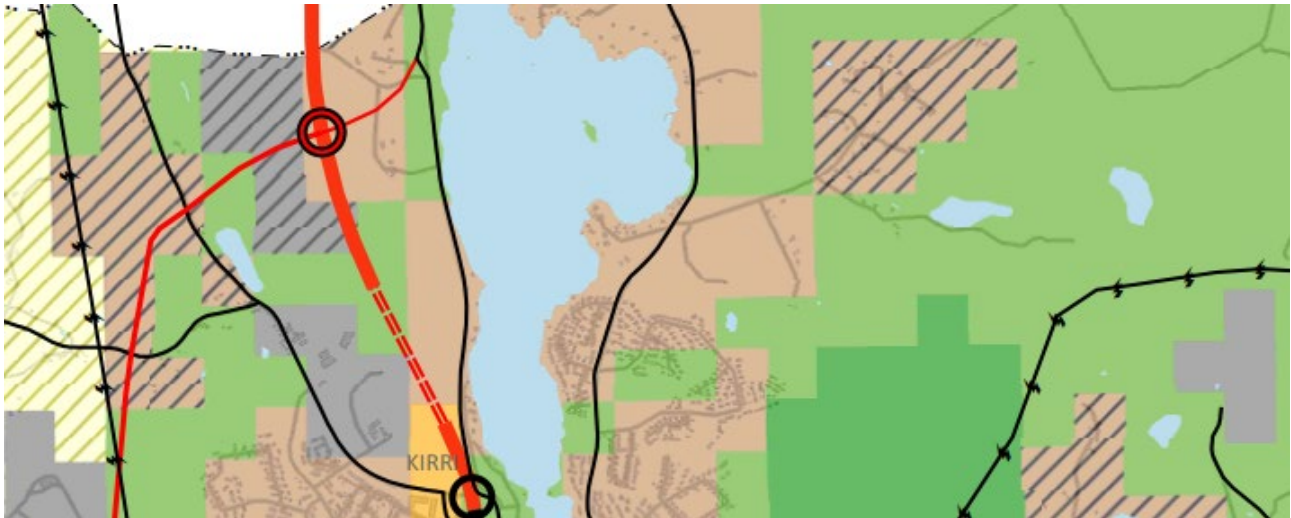
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu seudullisesti merkittävään tiivistettävään taajamaan ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaavat

Jyväskylän 10.11.2014 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osittain kestävän liikkumisen taajamaa ja osittain viheraluetta. Alueen eteläpuolelle on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteystarve Alvajärven suuntaan. Alue kuuluu lisäksi suurelta osin toissijaiseen rakentamiskohdentamisvyöhykkeeseen, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisalueraikentaminen on suotavaa. Alla on otteet kaava-alueita koskevista yleiskaavamerkinnoistä ja -määräyksistä.

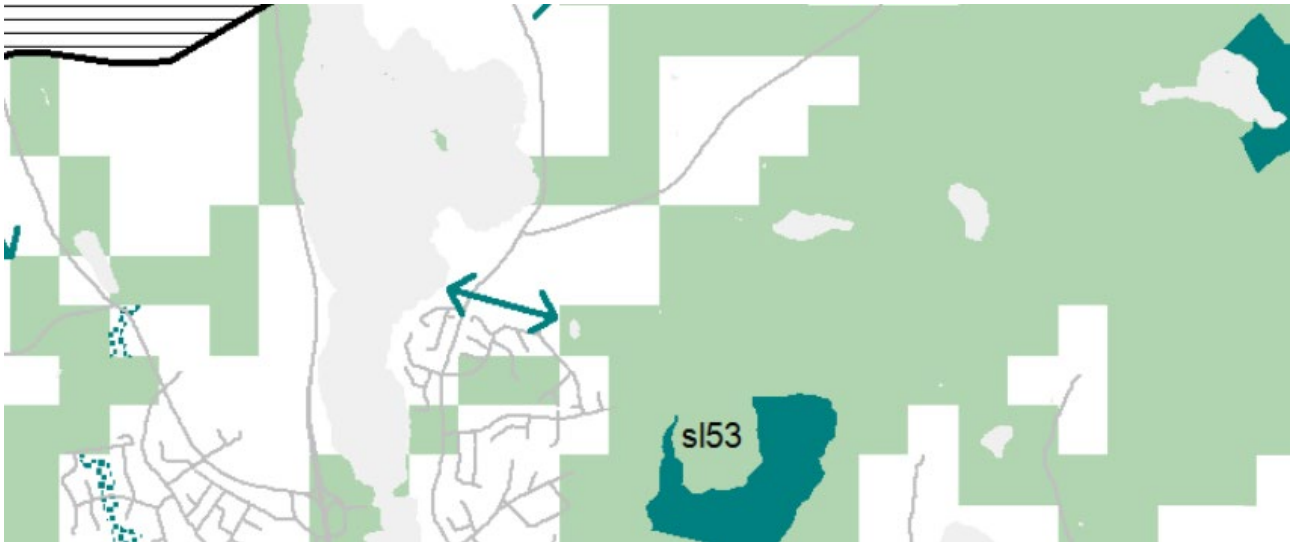


Kartta 1: Yhdyskuntarakenteen ohjaus

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 lähivirkistykseen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota myös joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin.

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



Kartta 2: Luontoarvojen verkottuminen

↔ **Viheryhteystarve osana viheralueverkkoa**

Luonnonsuojelualueiden, muiden erityisiä luontoarvoja omaavien alueiden sekä laajempien viheralueiden välinen ohjeellinen viheryhteystarve.

Yhteyden täsmällinen sijainti tulee selvittää ja osoittaa tarkemmassa suunnittelussa siten, että se voidaan toteuttaa rakenteeltaan katkeamattomana, puustoisena, mahdollisimman leveänä sekä luontoarvoiltaan monimuotoisena. Verkon alueen hyödyntäminen hulevesien käsittelyssä on mahdollista, jos toiminta voidaan riittävin selvityksin osoittaa verkoston arvokkaita ominaispiirteitä ja toimintaperiaatetta vaarantamattomaksi.



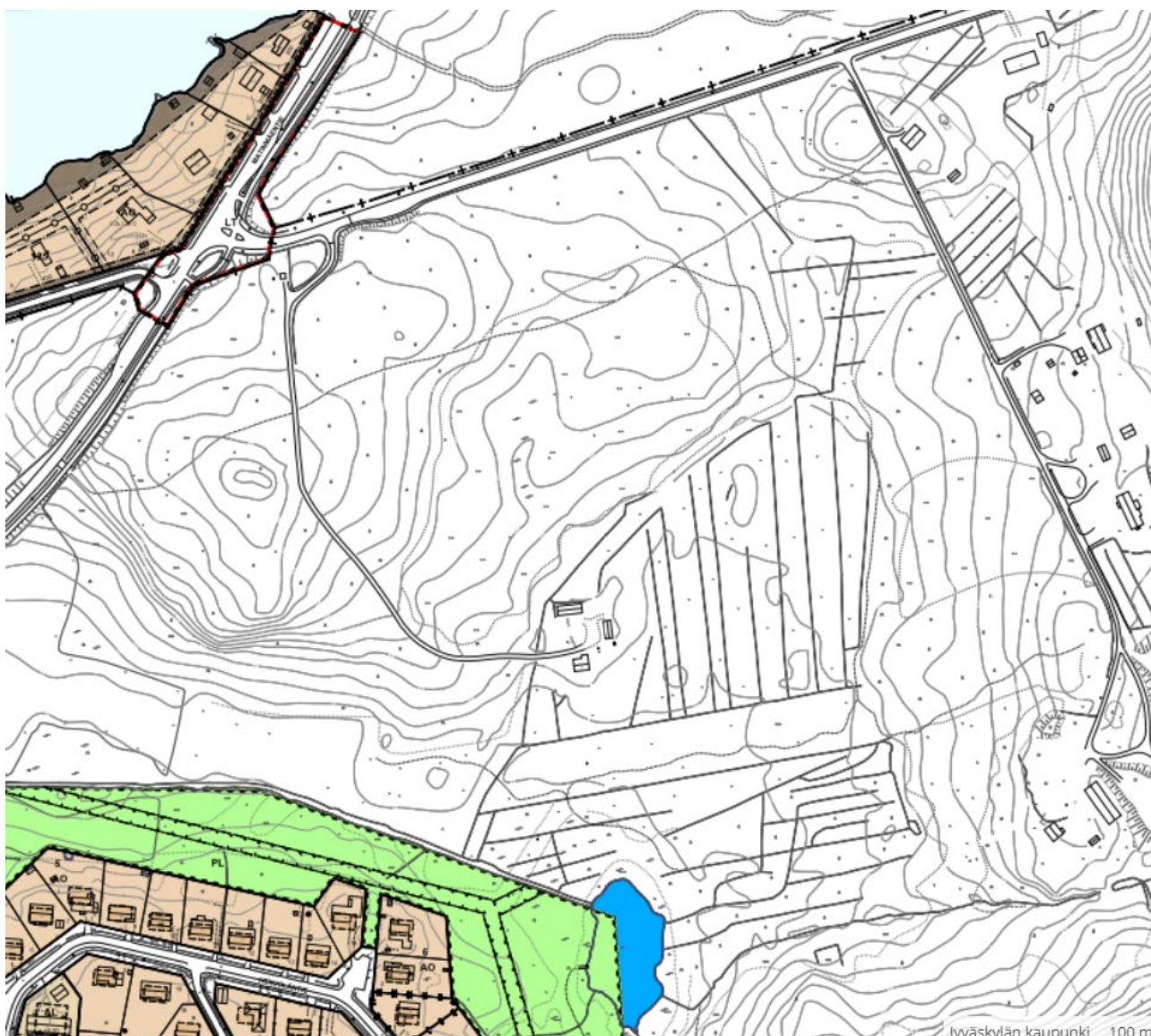
Kartta 6, Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen

Vyöhyke 2 (V2)

Toissijainen rakentamisen kohdentamisvyöhyke, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisalueraikentaminen on suotavaa. Toiminnot tukeutuvat joukkoliikenteeseen, pyöräilyreitteihin ja mahdollisuuksien mukaan kävelyyn.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualan eteläosassa on voimassa vuonna 1972 hyväksytty Ollila-Heikkilän asemakaava. Kaavassa alue on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi PL, jossa kulkee voimansiirtoaluevaraus. Matinmäentien ja Hiekkapohjantien risteyksessä on voimassa vuonna 2005 hyväksytty asemakaava, jossa Matinmäentie on osoitettu yleisen tien alueeksi LT.



Karttaote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on pääosin asemakaavoittamatonta.

Lähiympäristön kaavatilanne

Alvajärven länsipuoli koostuu pääasiassa pientalovaltaisista asuinalueista. Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee Heikkilän 1970 -luvulla kaavoitettu pien- ja rivitaloalue (AO, AR). Länsipuolella Alvajärven rannassa sijaitsee vuonna 2005 kaavoitettu Pilliniemen pientaloalue. Lähialueen kaavat ovat

pääosin toteutuneet. Alueelle on laadittu 2000 -luvulla yksittäisiä tontteja tai kortteleita koskevia kaavamuutoksia.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

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

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

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautsionsa mukaisesti päästötön, jätteen- ja ylikulutuksen kestävän 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
- ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

Asemakaavan päästöjä ja muita ilmastovaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana ehdotusvaiheessa. Alueen rakenteen suunnittelussa on pyritty säästämään yhtenäisiä viheralueita ja ohjaamaan sään ääri-ilmiöihin varautumiseen. Heikkilän asemakaava toimii pilottikohteena ekologisen kompensaatiota kehittävässä projektissa.

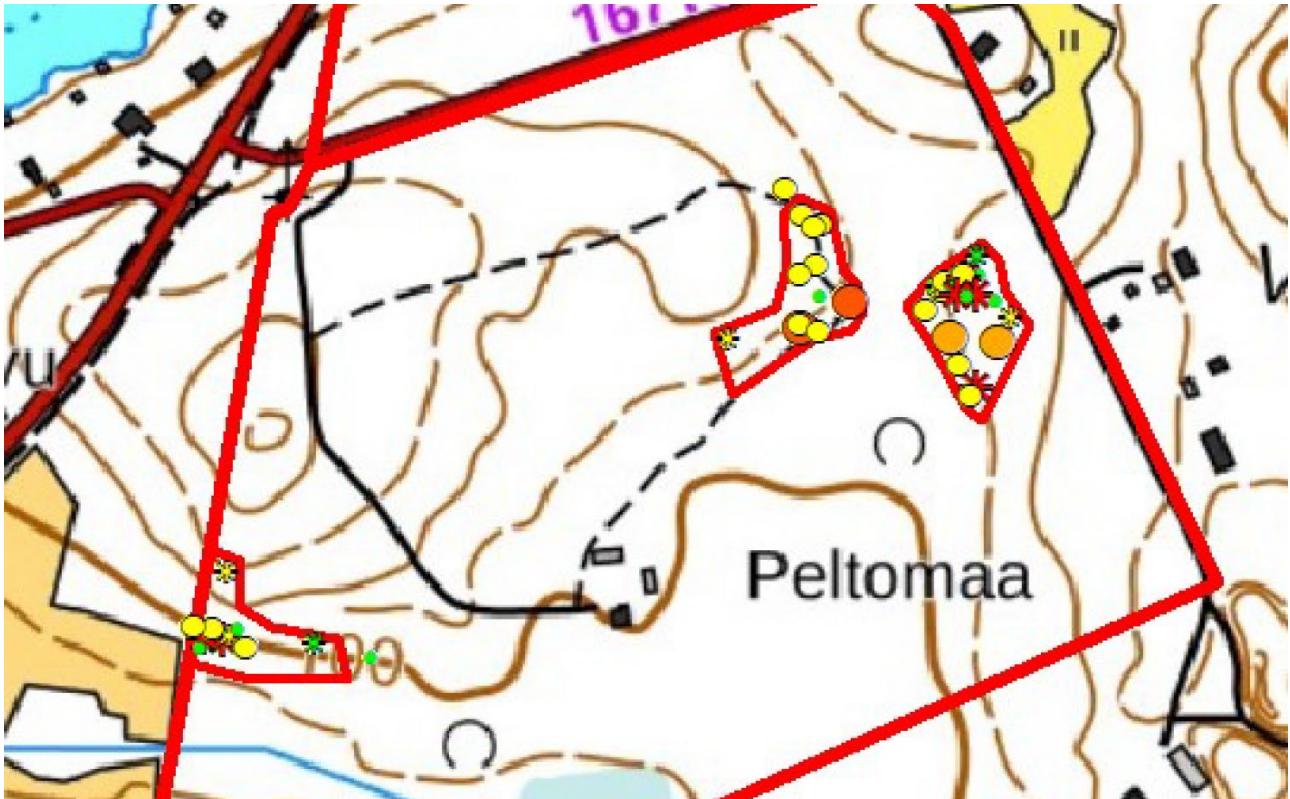
Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Heikkilän luontoselvitys 2022 (Jyväskylän kaupunki)

Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan alue on maankäyttöhistoriansa myötä menettänyt luonnontilaansa, eikä monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita ole kovin paljon. Tärkeimpänä, ja myös liito-oravan kannalta potentiaalisena elinympäristönä voidaan selvityksen perusteella pitää alueen länsiosan ojan pohjoispuolella kasvavaa järeää haavikkoa. Harvinaisia, uhanalaisia tai rauhoitettuja kasveja alueelta ei löydetty.

Heikkilän liito-oravaselvitys 2023 (Jyväskylän kaupunki)

Liito-oravaselvityksessä alueelta havaittiin merkkejä liito-oravasta kolmessa eri kohdassa. Tulkinnan mukaan alueella on kolme aktiivista liito-oravareviiriä, jotka tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Maankäyttöä suunniteltaessa olisi syytä säästää myös reviirien väliset kulkuyhteydet.



Ote liito-oravaselvityksen kartasta, johon on rajattu liito-oravan kolme ydinaluetta.

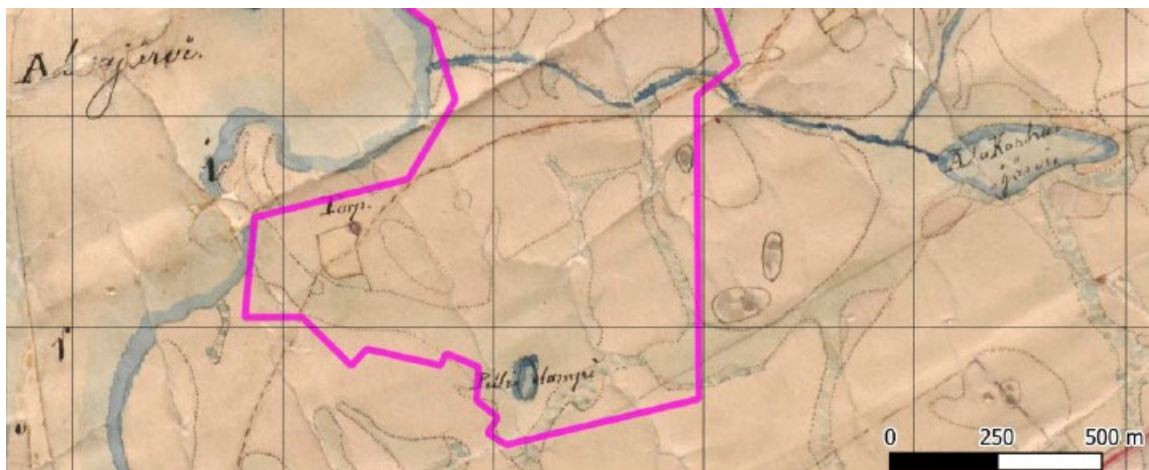
Pillilammen viitasammakkokartoitus 2025 (Jyväskylän kaupunki)

Kaupungin kaavoitusbiologi kartoitti kaava-alueeseen rajautuvan Pillilammen viitasammakot keväällä 2025 (kartoituspäivät 13.5. ja 18.5. , kartoitusajankohta n. klo 22-23.30). Pillilammen ranta-alueelta tehtiin kartoituksessa havainto kahdesta luonnonsuojelulain 78 §:n mukaisesta lisääntymis- ja levähdyspaikasta (lammen koillis- ja lounasrannoilla). Näissä kummassakin kuultiin useita äänteleviä yksilöitä äänessä jälkimmäisellä kartoituskerralla, erityisesti lammen koillisrannan lisääntymispaikalla äänessä oli runsaasti yksilöitä. Lammella oli viitasammakon lisäksi äänessä runsaasti myös soitimella olevia rusko- ja rupisammakoita.



Perä-Palokan arkeologinen inventointi 2024 (Maanala Oy)

Kaava-alue sisältyy arkeologisen inventoinnin selvitysalueeseen. Selvitysalueelta ei tunnettu ennestään arkeologisia kohteita. Myöskään inventoinnissa alueelta ei löytynyt arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä kohteita.



Arkeologisen inventoinnin selvitysalueutta vuoden 1845 pitäjänkartalla.

Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022

Jyväskylän kaupungin meluselvityksen perusteella Matinmäentien tieliikenteestä aiheutuu kaava-alueen länsireunalle enimmillään 50 dBA:n päivämelutasoja. Selvityksen perusteella alueen suunnittelu ei edellytä erityisiä meluntorjuntatoimenpiteitä.



Ote meluselvityksestä. Matinmäentien tieliikenteestä aiheutuu kaava-alueen länsireunaan enimmillään 50 dB:n melutasoja päiväaikaan.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

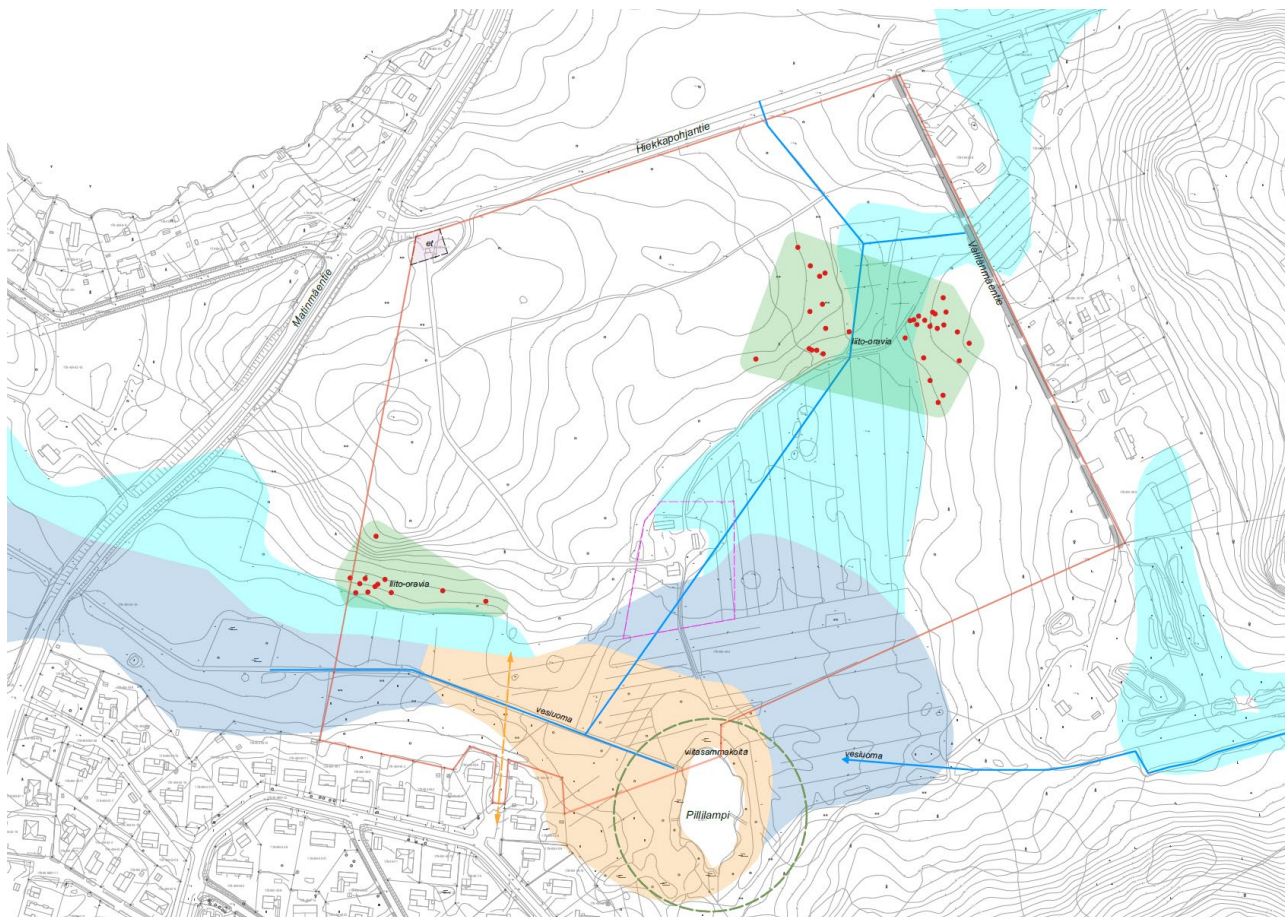
4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan laatimisen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 26.5.2025.

4.2 LUONNOSVAIHE

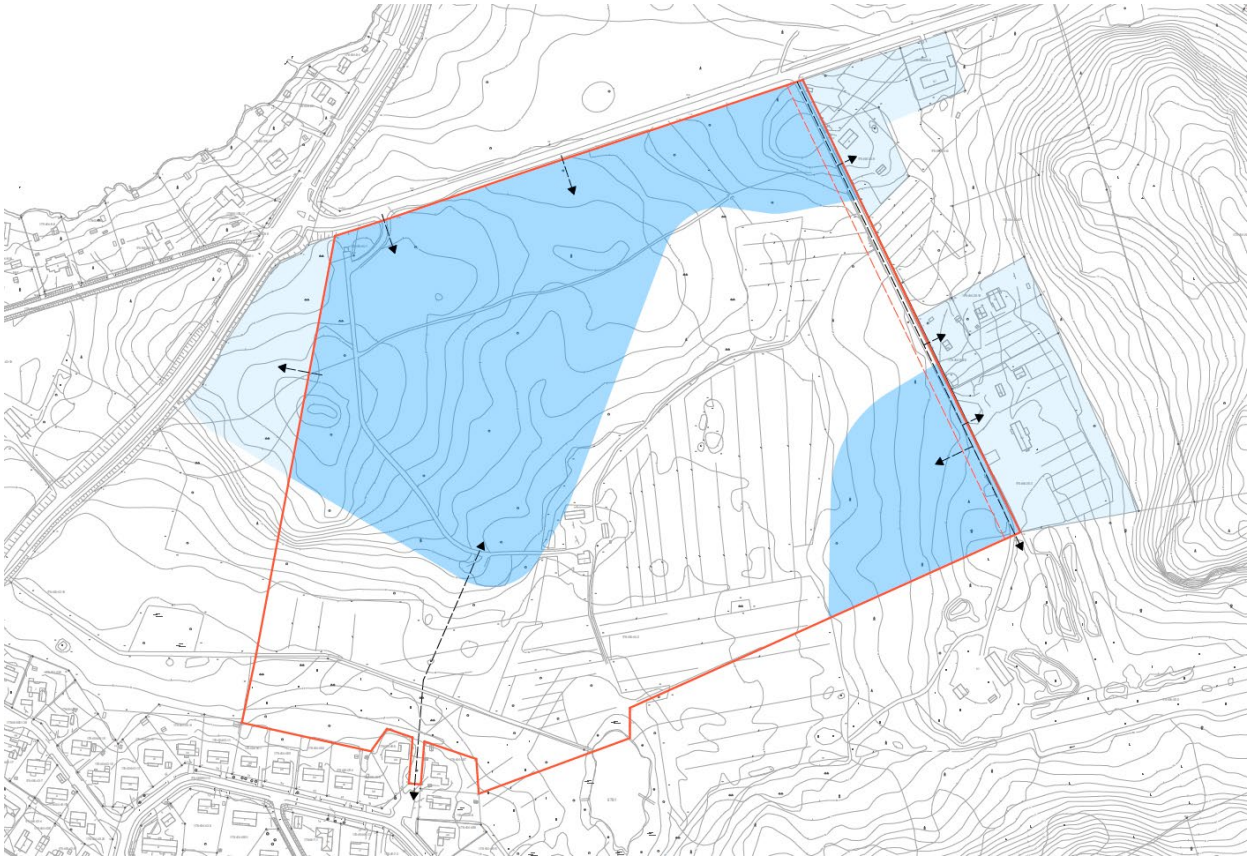
4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Asemakaavan laadinnan pohjaksi alueesta on koottu lähtötietoja vuosina 2024–25. Alueen tavoitellulle maankäytölle asettaa reunaehdoja erityisesti alueelta havaitut luontoarvot ja maaperän rakennettavuus. Alueen keskiosan alavat alueet ovat suurelta osin heikosti kantavia ja kosteita, minkä vuoksi ne soveltuvat huonosti pientalorakentamiselle. Alue on yhdistettävissä Heikkilän olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin (vesi- ja viemäri) kapeahkon puistokaistan kautta etelän suunnasta.



Kooste alueen lähtökohdista. Suunnittelun keskeisiä rajaavia reunaehdoja ovat alueelta havaitut liito-oravan ydinalueet ja alavan keskiosan heikosti rakennettavat alueet.

Alueen rakentamiselle soveltuvat alueet sijoittuvat hiekkamoreenialueille länsi- ja pohjoisosaan sekä Välilänmäentien loppupäähän. Suunnitteluratkaisussa tulee ottaa huomioon kulkuyhteydet ympäröiville alueille sekä Heikkilän pientaloalueen suuntaan (jalankulku- ja pyöräily).

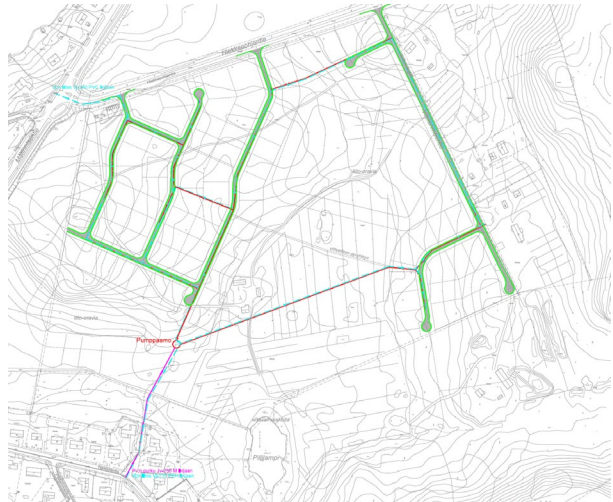


Alueen rakentamiselle soveltuvat alueet ja huomioitavat kulkuyhteydet



Alueen korttelirakenteesta laadittiin erilaisia luonnosvaihtoehtoja. Vasemmanpuolinen luonnos valittiin kaavaluonnoksen laadinnan pohjaksi.

Kaavaratkaisun vaihtoehtojen tutkiminen on käsittänyt erilaisten korttelirakennevaihtoehtojen sovittamista rakentamiselle soveltuville alueille. Valitun kaavaratkaisun pohjalta tehtiin alustava katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmatasoinen tarkastelu. Alueen rakennettavuutta tutkittiin painokairauksin loppusyksystä 2025.



Asemakaavaluonnoksen pohjasuunnitelma ja katujen ja kunnallistekniikan alustava yleissuunnitelma.

Asemakaavaluonnos on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 13.1.2026. Lautakunta päättää kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Luonnosvaiheessa pidetään esittelytilaisuus.

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

Kappale täydennetään luonnosvaiheen jälkeen.

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Kappale täydennetään luonnosvaiheen jälkeen.

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

Kappale täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen.

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

Kappale täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Kaavaratkaisussa alueelle on osoitettu 82 uutta pientalotonttia käsittävä pientaloalue n. 300 asukkaalle. Alueelle esitetään yhden asunnon pientalotontteja AO-1, paritalotontteja AO-2 sekä yhtiömuotoista pientaloasumista mahdollistava AP-kortteli. Välilänmäentien nykyiset neljä asuinkiinteistöä on osoitettu pientalotonteiksi.

Alueen alavat keski- ja eteläosa esitetään lähivirkistysalueeksi VL, johon sijoittuvat myös liito-oravien ydinalueet (s-1) sekä jalankulku- ja pyöräilyväylä nykyiselle Heikkilän asuinalueelle. VL-alueet toimivat viheryhteytenä Alvajärven suuntaan ja liito-oravan ydinalueiden välillä. Hiekkapohjantie, Välilänmäentie ja osa Matinmäentiestä esitetään katualueiksi uusien tonttikatujen lisäksi.



Asemakaavan havainnekuva

5.1.1 MITOITUS

Asemakaavan laajennusalue on kooltaan n. 25 hehtaaria. Kaavassa muodostuu 81 uutta pientalotonttia (AO-1 ja AO-2) sekä yksi asuinpientalojen korttelialue (AP), mikä tarkoittaa toteutuessaan n. 300 asukkaan pientaloaluetta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 22750 kerrosalaneliömetriä nykyiset pientalotontit mukaan lukien.

5.1.2 PALVELUT

Kaava-alue tukeutuu lähipalvelujen osalta Palokan nykyisiin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Asuinpientalojen korttelialue AP

Hiekkapohjantien varteen on esitetty asuinpientalojen, paritalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue AP. Korttelin rakennusoikeus on 800 kerrosalaneliömetriä ja rakentaa saa enintään kahteen tasoon. Korttelialueelle on mahdollista toteuttaa esimerkiksi yhtiömuotoisia pientaloja. Kortteli on suunniteltu siten, että se on tarvittaessa mahdollista jakaa useammaksi pienemmäksi tontiksi.



Asuinpientalojen korttelialueelle voi toteuttaa esimerkiksi yhtiömuotoista pientaloasumista.

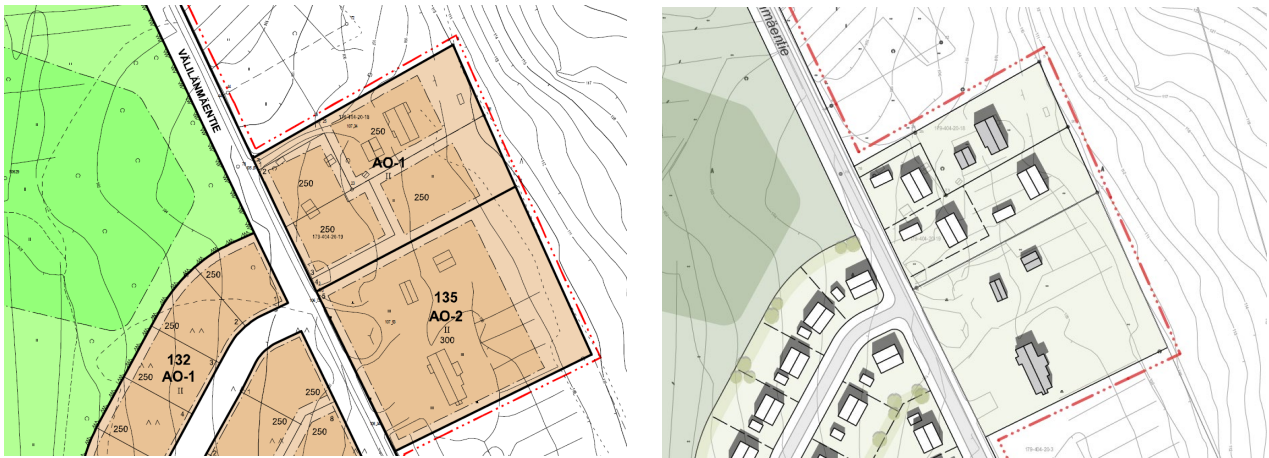
Erillispientalojen korttelialueet AO-1 ja AO-2

Kaavaratkaisun pientaloalue koostuu erillispientalojen korttelialueista AO-1 ja AO-2. AO-1 -kortteleiden tonteille saa toteuttaa yhden yksiasuntoisen pientalon ja AO-2 tonteille myös paritalon tai kaksi yksiasuntoista pientaloa.



Suuremmat paritaloille soveltuvat pientalotontit (AO-2) sijoittuvat AP-korttelin jatkeeksi Hiekkapohjantien varteen.

Välilänmäentien varressa sijaitsevat nykyiset isohkot yksityiset kiinteistöt on myös osoitettu pientalotonteiksi. Kaavaratkaisua on suunniteltu yhteistyössä maanomistajien kanssa. Osa tonteista esitetään jaettavaksi useammaksi pientalotontiksi.



Välilänmäentien yksityiset kiinteistöt osoitetaan pientalotonteiksi (AO-1 ja AO-2). Osa isohkoista tonteista jaetaan useammaksi pientalotontiksi.

5.2.2 MUUT ALUEET

Virkistysalue VL

Kaava-alueen alavat keskiosat on osoitettu lähivirkistysalueiksi VL. Liito-oravien ydinalueet, kulkuyhteydet sekä yleiskaavallinen itä-länsisuuntainen viheryhteys sijoittuu lähivirkistysalueelle. Virkistysalueen osoitetaan myös jalankulku- ja pyöräily-yhteys eteläpuolen pientaloalueelle.

Katualueet

Asuntokatujen lisäksi Matinmäentie, Hiekkapohjantie ja Välilänmäentie on osoitettu kaduiksi, siltä osin kuin ne liittyvät kaava-alueeseen. Asuntokaduille on osoitettu aluevarauksia yleistä pysäköintiä varten. Hiekkapohjantie on mitoitettu leveydeltään siten, että sen varten on mahdollista toteuttaa jalankulku- ja pyöräilyväylä.

Pysäköintialue LP-1

Hiekkapohjantien tuntumaan on osoitettu pysäköintialue LP-1, jolle voi sijoittaa alueellisen jätteen kierrätyspisteen. Alueen kautta tulee järjestää kulku viereiselle mastoalueelle EMT.

Mastoalue EMT

Nykyinen tietoliikennemaston alue on osoitettu mastoalueeksi, jolle voidaan järjestää kulkuyhteys pysäköintialueelta LP-1.

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Kaavaratkaisu on maakuntakaavan ja Jyväskylän yleiskaavan määräysten ja tavoitteiden mukainen. Uusi pientaloalue sijoittuu kestävän liikkumisen taajamaan ja toissijaiselle rakentamisen kohdentamisvyöhykkeelle. Kaavaratkaisu turvaa yleiskaavan mukaisen viheryhteyden.

Asemakaavaratkaisu vastaa kaupungin sille asettamia tavoitteita. Alueelle muodostuu uusi nykyistä yhdyskuntarakennetta luontevasti jatkava pientaloalue ja uutta pientalotonttivarantoa kaupungin maalle.

5.4 NIMISTÖ

Alueen katunimistössä käytetään mahdollisuuksien mukaan vakiintuneita nimiä kuten Vällilänmäentie ja Hiekkapohjantie. Uudet asuntokadut nimetään kaavaprosessin aikana.

5.5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.5.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioidaan erityisesti kaavan merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat merkittäviä. Kaavan mahdollistaa uuden n. 300 asukkaan pientaloalueen toteuttamisen Palokan pohjoisosaan nykyisten pientaloalueiden jatkeeksi. Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntarakenteessa Palokan asuinalueen reuna-alueelle, mutta liittyy sijainniltaan tiiviisti nykyiseen aluerakenteeseen.

Alue on joukkoliikenteen runkolinjan ja pyöräilyn aluereitin varressa ja lähipalvelut ovat hyvin saavutettavissa kestävillä liikkumismuodoilla. Alue tukeutuu Palokan keskustan nykyisiin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin sekä lähiympäristön virkistys- ja liikuntapalveluihin. Alue sijaitsee kohtuullisella etäisyydellä olemassa olevista kunnallisteknisistä verkostoista.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ovat kohtalaiset. Kaava muodostaa toteutuessaan uuden pientaloalueen, jonka toteutusta ja kaupunkikuvaa ohjataan kaavamääräyksillä ja -merkinnöillä.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavalla on merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Tonttien ja katualueiden alle jäävien alueiden luonnonarvot menetetään kokonaan, ja kaavalla on myös välillisiä vaikutuksia ympäristöön esimerkiksi melun ja keinovalon muodossa. Alueelle tehdyissä luontoselvityksissä ei ole kuitenkaan löydetty merkittäviä luontoarvoja ja esimerkiksi alueen metsät ovat suurelta osin talouskäytössä olevaa hoidettua kasvatusmetsää.

Alueella sijaitsevat liito-oravien elinpiirit sekä niiden väliset yhteydet sijoittuvat rakentamisen ulkopuolelle virkistysalueille (VL). Elinpiirit turvataan kaavamerkinnöillä ja aluevarauksilla.

Vaikutukset maisemaan

Asemakaavan vaikutukset maisemaan ovat merkittäviä. Kaukomaisemassa vaikutukset jäävät kohtalaisiksi, koska rakentamiseltaan matala pientaloalue jää ympäröivien metsäisten alueiden katveeseen. Toteutuessaan pientaloalue tulee erottumaan lähinnä Matinmäentieltä ja

Hiekkapohjantieltä sekä Heikkilän nykyisen pientaloalueen suunnasta. Lähimaisemassa muutokset ovat suuria nykyisin metsäisenä näyttäytyvän alueen muuttuessa rakennetuksi pientaloalueeksi.

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 ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Alue tukeutuu rakennettuun palveluverkkoon ja liikenneväyliin sekä sijaitsee kunnallisteknisten verkostojen läheisyydessä. Alueen rakenne on suunniteltu tiiviiksi ja kokonaistaloudelliseksi myös resurssiviisauden näkökulmasta. Sään ääri-ilmiöihin on varauduttu ottamalla huomioon hulevesien paikallinen käsittely. Kaava-alueelle on varattu tilat lumen lähisiirtoon.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan mukaisen n. 300 asukkaan pientaloalueen toteutuminen lisää ajoneuvoliikennettä lähialueen liikenneverkossa n. 300-380 ajoneuvolla vuorokaudessa. Liikenne on pääasiallisesti henkilöautoilla tapahtuvaa asukasliikennettä. Nykyinen ja suunniteltu väyläverkosto kestää hyvin lisääntyvän liikenteen, eikä aiheuta merkittäviä muutostarpeita liikenneverkostossa.

Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja pyöräillen. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon sujuva ja turvallinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys läheisiin virkistys- ja liikuntapalveluihin.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavalla on merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kaupungille aiheutuu kustannuksia maanhankinnasta ja kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta. Kunnallistekniikan ja katujen alustava kustannusarvio on n. 2,5 M€ euroa. Kaavan toteuduttua jatkuvia kustannuksia aiheutuu mm. katujen ylläpidosta. Tuloja kaupungille muodostuu asuintonttien myymisestä ja vuokraamisesta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavasta on laadittu kaavaratkaisua havainnollistava viitesuunnitelma sekä alustava kunnallistekniikan ja katujen yleissuunnitelma.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttamaan sen tultua voimaan. Jyväskylän maankäytön toteuttamisohjelmassa (KymppiR2025) Heikkilän alueen tonttien markkinointijankohdaksi on arvioitu v. 2028–29. Kunnallistekniikan suunnittelu ja toteutus ajoittuu siten vuosille 2026–2027.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



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

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

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden.

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

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ

