



§ 67

Vapaaherrantie 21 -asemakaavamuutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

JyväskyläDno-2021-11

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Lassila, kaavoitusarkkitehti, pekka.lassila@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kaavan aiemmat käsittelyt, Vapaaherrantie 21
 - 2 Kaavakartta, Vapaaherrantie 21 (ehdotusvaihe, Itk 25.3.2025)
 - 3 Kaavaselostus, Vapaaherrantie 21 (ehdotusvaihe, Itk 25.3.2025)
 - 4 Palaute ja vastineet (luonnosvaihe), Vapaaherrantie 21
 - 5 Lausunnot (luonnosvaihe), Vapaaherrantie 21
 - 6 Mielenpääteet (sisältää henkilötietoja), Vapaaherrantie 21
- Verkkajulkisuus rajoitettu, Sisältää henkilötietoja

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 16.2.-18.3.2024 välisen ajan. Nähtävänäolosta tiedotettiin sanomalehti Keski-Suomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 22.2.2024. Tilaisuuteen osallistui noin 20 henkilöä.

Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana kaksi lausuntoa ja kaksi mielenpääteä. Yksi mielenpääte, jonka sisältö ei käsitellyt Vapaaherrantie 21 asemakaavamuutosta saatiin nähtävänäoloajan päättymisen jälkeen.

Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy/Vesi ja Keski-Suomen museo. Alva-yhtiöt Oy:n lausunto oli teknisluonteinen.

Keski-Suomen museon lausunnossa esille nostetut asiat:

- Kaavaratkaisua tulee kehittää niin, että se huomioi rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja uudisrakentamisen vaikutukset ympäristöön.
- Kaavaselostusta tulee täydentää rakennetun kulttuuriympäristön ja vaikutusten arvioinnin osalta.
- Asemakaavamääräyksien tulee olla ohjaavampia uudisrakentamisen osalta. Arkkitehtuurin laatua koskevia kaavamääräyksiä tulee tarkentaa.
- Piharatkaisut tulee sovittaa paremmin olemassa olevaan ympäristöön sopiviksi.

Mielenpääteissä esille nostetut asiat

- Uusi rakennus rikkoisi suojeltujen talojen ja jokirannan muodostaman kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Maisema muuttuisi voimakkaasti uuden rakennuksen ja siihen liittyvien asumistoimintojen takia.
- Liikenne rivitaloyhtiön piha-alueen halki lisääntyisi. Rakennusaikainen liikenne aiheuttaa erityisen turvallisuusriskin.



- Rivaloyhtiön maalle laadittu kiinteistörasite ei ole riittävä suurten ajoneuvojen kulun mahdollistamiseksi kaavamuutosalueen tontille.
- Kankaan ja Seppälän alueen laajempi liikennetarkaisu tulisi olla selvillä ennen kuin kaavamuutosta voidaan jatkaa. Kaavamuutos aiheuttaisi lisää liikennettä Vapaaherrantielle.
- Uudisrakennus ja siihen liittyvät toiminnot näkyisivät Tourujoen vastarannalle ja osaltaan heikentäisivät Tourujoen kehittämistä virkistyskäyttöön.
- Kaavamuutos ja siihen liittyvä prosessi aiheuttaa jo sinällään haittaa alueen asukkaille ja alentaa alueen asuntojen arvoa.
- Kaavamuutos voi aiheuttaa alueen muissa maanomistajissa odotuksia siitä, että heidänkin omistamilleen maille voidaan tehdä samantyyppinen kaavamuutos. Kokonaisuutena nämä heikentäisivät laajemminkin alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

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

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on pääosin kaavaluonnoksen mukainen. Maanmittauslaitos on määritellyt kaavamuutosalueen ulkopuolella olevan kaavamuutosalueelle johtavan ajorajanteen uudessa rasitetöimituksessa syksyllä 2024. Rasite on laajennettu esim. pelastusajoneuvoille sopivaksi.

Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun takia asemakaavan muutosehdotukseen on tehty mm. seuraavanlaisia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen:

- Suunnittelualueelta on kartoitettu säilytettävät puut ja päärakennuksen sitovaa rakennusala on siirretty puiden säilyttämiseksi.
- Rytin talon eteläpuolelta on poistettu auton säilytyspaikan rakennusala.
- Uudisrakennuksen kattomuotoa koskeva kaavamääräys on muutettu Rytin talon tapaan symmetriseksi harjakatoksi ja räystäskorkeutta on madallettu.
- Uudisrakennuksen julkisivuvaatimuksia on muutettu ympäristön arkkitehtuuriin paremmin sopivaksi.
- Suojelumääräyksiä on tarkennettu. Uudisrakennuksen rakennusoikeudesta voidaan käyttää enintään 50 %, jos tontin sr-1 – merkittyyn rakennukseen ei ole toteutettu kuntotutkimukseen perustuvaa korjausta rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi. Tontin uudisrakennusoikeus voidaan käyttää kokonaan, kun kuntotutkimukseen perustuva ja rakentamislupaa edellyttävä kattava korjaustyö on suoritettu.
- AP-1 -korttelialueen raja on muutettu Tourujoen todellisen rantaviivan mukaiseksi ja asemakaavamuutosaluetta on laajennettu käsittämään Tourujoen vesialuetta (W).

Asemakaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 14 päivää. Asemakaavan muutos ja tontti jaon muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 16 §).

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla.

Ehdotus



Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta päätti yksimielisesti lopettaa Vapaaherrantie 21 asemakaavan ja tonttijaon valmistelun.