



Kotaniemenkuja 5

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 70:023

3.12.2025

SISÄLLYSLUETTELO

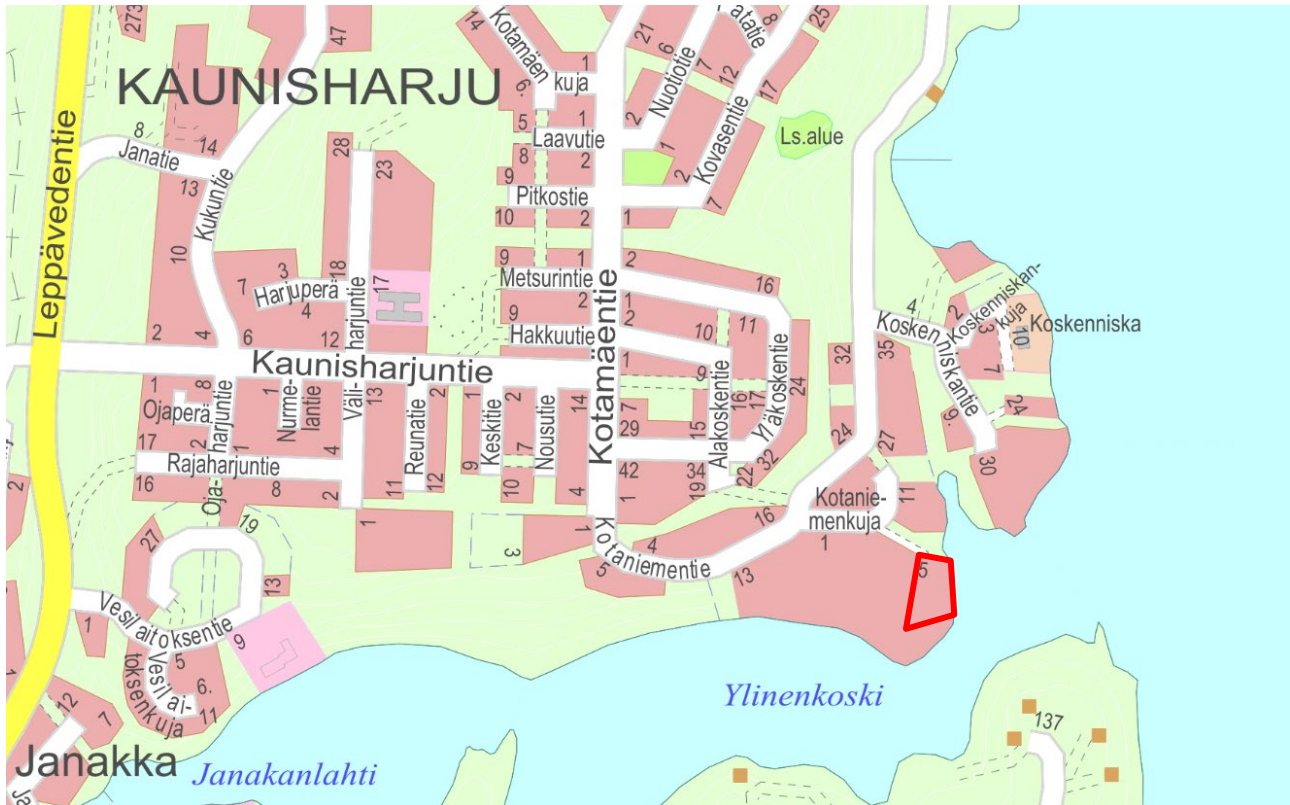
1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Yhteystiedot	4
2	TAVOITTEET	4
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	4
2.2	Tavoitteet	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Aloituskvaihe	9
4.2	Luonnosvaihe	9
4.3	Ehdotuskvaihe	11
4.4	Hyväksymiskvaihe	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvauk	13
5.2	Aluevaraukset	13
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	14
5.4	Vaikutusten arviointi	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	15
6.2	Toteutuksen seuranta	15

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 3) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) yhteenveto ehdotuskvaiheen palautteesta ja vastineet
- 5) tonttijakokartta
- 6) asemakaavan seurantalomake

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 70. kaupunginosan korttelin 342 tonttia 7.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 70. kaupunginosan korttelin 342 tontti 9.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tontin käyttötarkoitusta ja lisätä rakennusoikeutta mahdollistamaan hakijan esittämä tehokkaampi pientalorakentaminen.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 25.4.2025.

Luonnosvaihe

- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 25.4.–12.5.2025 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 8.9.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus AKL 65§:n mukaisesti nähtävillä 12.9.–26.9.2025.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 16.12.2025.

1.4 Yhteystiedot

Oona Peuhkuri, Kaavoitusarkkitehti

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 822 5701

Sähköpostiosoite: oona.peuhkuri@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen hakijan aloitteesta. Asemakaavan muutos on käynnistetty, jotta kiinteistöllä mahdollistetaan tehokkaampi pientalorakentaminen. Maankäyttösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

2.2 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitusta ja lisätä rakennusoikeutta, jotta mahdollistetaan hakijan esittämä pientalorakentaminen.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Kaunisharjun alueella Vaajakoskella noin 10 kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualue rajautuu idän puolella ranta-alueeseen, etelän ja idän puolella viereiseen AP-tonttiin ja pohjoisen puolella lähivirkistysalueeseen (VL). Suunnittelualueen lähiympäristö on pientalovaltainen. Vaajakosken keskustan ruokakaupat sijaitsevat noin 3,5 kilometrin päässä. Päiväkoti ja koulu sijaitsevat noin 2,5 kilometrin päässä. Lähin bussipysäkki sijaitsee Kaunisharjuntielle noin 800 metrin päässä. Ajoyhteys kiinteistölle kulkee lähivirkistysalueen läpi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 5253 m². Suunnittelualueella sijaitsee yksi omakotitalo ja kaksi talousrakennusta. Suunnittelualueella on runsaasti puustoa. Kiinteistö viettää loivasta rantaan päin.

Maaperä on hiekkamoreenia. Alueella on kunnallistekniikkaa, kuten vesi-, viemäri-, teleliikenne- ja sähköverkostoa. Alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen.

3.1.1 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.2 Luonnonympäristö ja luontoarvot

Kaavamuutosalue on muokattua pihapiiriä, mutta tontti on kuitenkin melko puustoinen. Puusto esiintyy yhtenäisimpänä vyöhykkeenä alueen rantavyöhykkeen tuntumassa. Puusto on sekapuustoista (mm. rauduskoivu, kuusi, mänty, haapa). Tontilla esiintyy laajasti puutarhakasveja ja -pensaita. Varpukasvillisuutta esiintyy hyvin pieninä aloina rantaviivan tuntumassa ja pohjoisosassa. Tonttialue on aidattu.



Kuvia tontin pihapiiristä ja puustoisemmalta ranta-alueelta

Lähin tunnettu liito-oravahavainto sijaistee noin 300 metrin päästä kaava-alueen pohjoisreunasta (Laji.fi-järjestelmä). Koska tontti on puustoinen, alueella tehtiin liito-oravakatselmointi keväällä 2025. Katselmoinnin toteutti kaavoitusbiologi Anne Laita 14.4.2025. Alueelta tutkittiin järeimpien puiden tyvet ja etsittiin liito-oravalle soveltuvia pesäpaikkoja. Alueelta ei havaittu liito-oravan jätöksiä tai liito-oravalle soveltuvia pesäpaikkoja.

Liito-oravakatselmoinnin osana katselmoitiin myös ranta-alue ja sen soveltuvuus viitasammakolle. Tarkastus tehtiin ranta-alueen ominaisuuksien suhteen. Rantaviiva oli kivikkoinen ja vesirajassa oli hyvin vähäisesti viitasammakon kutu ympäristön edellyttämää ilmaversoiskasvillisuutta. Alueelta tai sen läheisyydestä ei ole ilmoitettuja viitasammakkohavaintoja (Laji.fi -järjestelmä). Katselmoinnissa tunnistettiin kaava-alueen ulkopuolella koillisessa sijaitseva ruovikkovyöhyke viitasammakon lisääntymispaikaksi soveltuvaksi alueeksi. Viitasammakon mahdollinen esiintyminen alueella arvioitiin kuitenkin merkityksettömäksi kaavamuutosalueen suunnitteluratkaisun osalta.



Viitasammakolle soveltuvaksi arvioitu ruovikkoalue (sininen aluerajaus) kaavamuutosalueen (pu-nainen alue) koillispuolella.

Mahdollinen purettava mökkirakennus talousrakennuksineen arvioitiin katselmuskäynnillä niiden lepakkopiilopotentialin suhteen. Kaikki rakennukset olivat tiiviitä ja kaikki kolot olivat verkotettu tiheäsilmaisella verkolla. Rakennusten lepakkopiilopotentialia ei arvioitu tästä syystä selvitystä vaativaksi.

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:

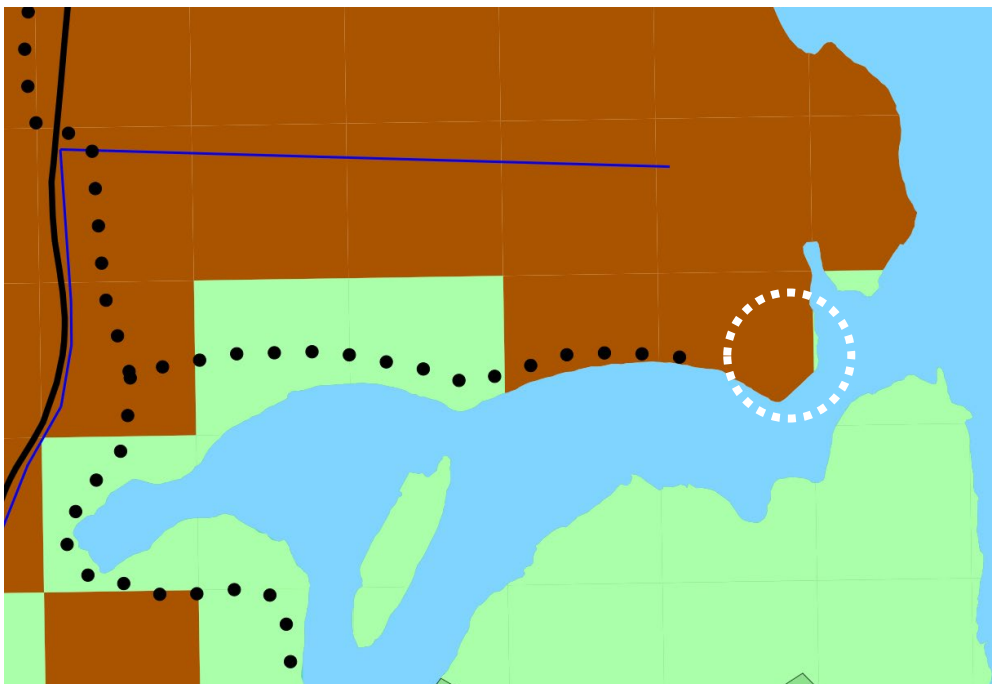
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa.

Yleiskaavat

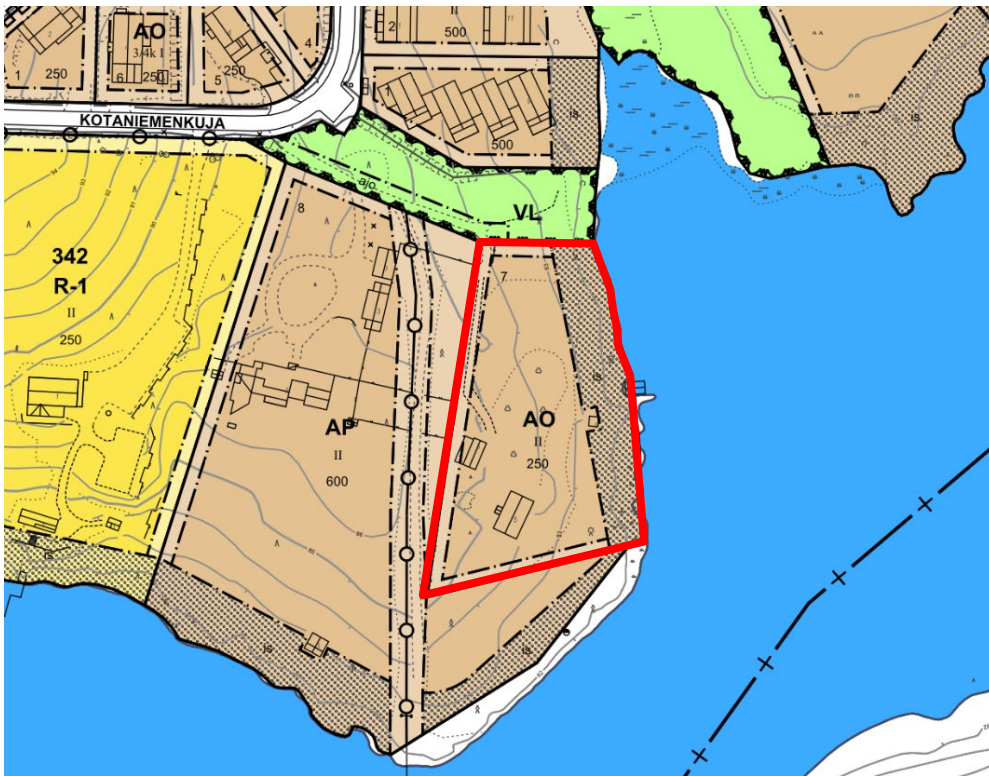
Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikumisen taajama-alueita.



Ote yleiskaavasta

Voimassa olevat asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 17.12.2012) suunnittelualue on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeutta on 250 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluku on II. Alueen itäosassa rannassa on istutettavan alueen osaa.



Ote 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.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautsionsa mukaisesti päästötön, jätteen ja ylikulutuksen kestävä hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmaksi. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Liito-oravakatselmointi (14.4.2025), samalla arviointi myös viitasammakko- ja lepakkoselvitystarpeesta (katselmoinnin tulokset koostettuna kappaleessa 3.1.2. Luontoympäristö ja luontoarvot

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty yksityisen hakijan aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on saapunut 11.6.2024. Aloituskokous järjestettiin 31.1.2025.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille ja luonnoksena nähtäville sanomalehti Keskisuomalaisessa 25.4.2025. Vireilletulosta ja samanaikaisesta luonnosvaiheen nähtävilläolosta ilmoitettiin lisäksi kirjeitse osallisille.

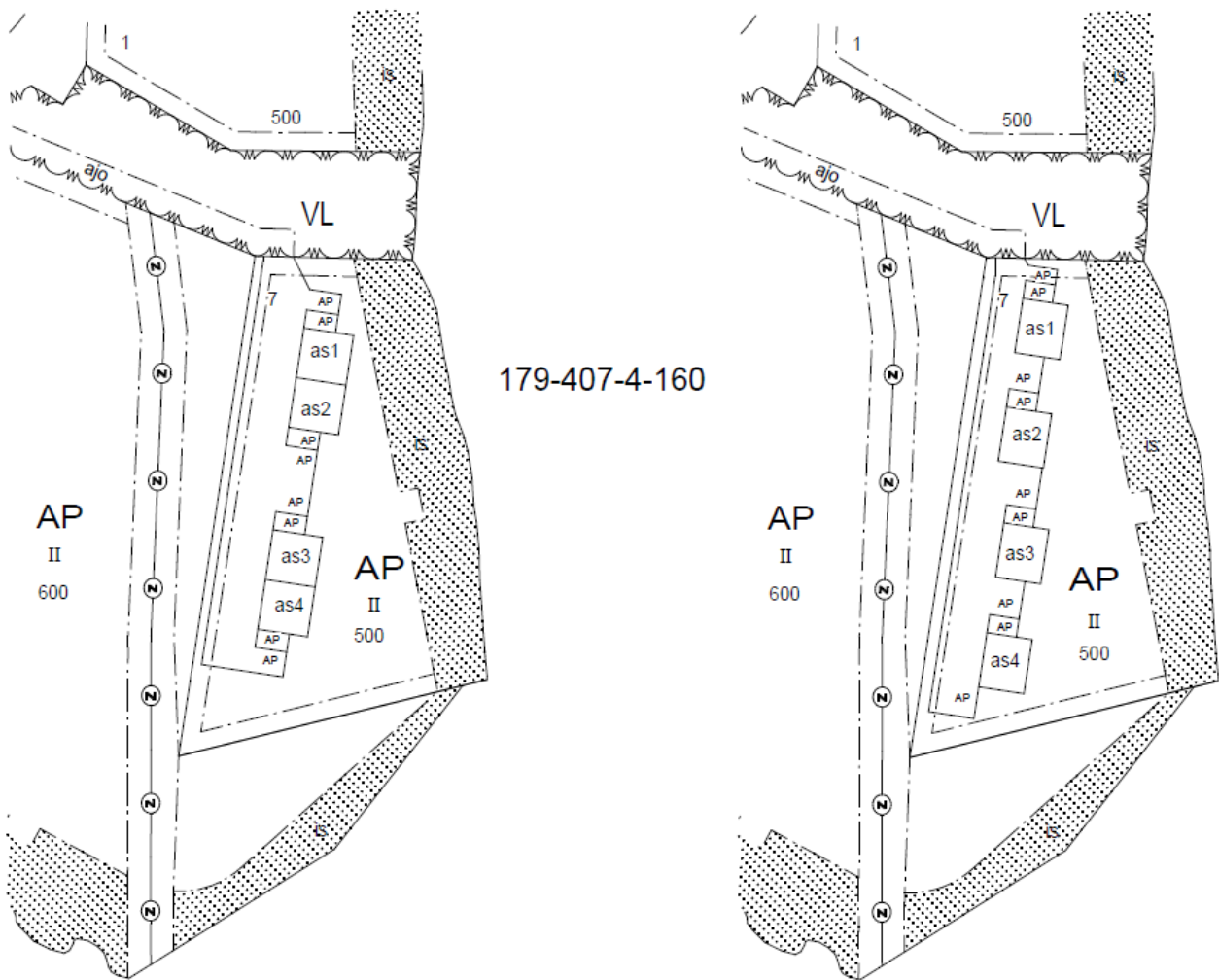
4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Kaavan luonnosvaiheessa on keskusteltu muun muassa rakennusoikeuden määrästä ja luonnon- ympäristöön liittyvistä asioista. Hakija esitti hakemuksessa rakennusoikeudeksi 600 kerrosalaneliömetriä. Kaavaluonnoksessa rakennusoikeutta esitetään 500 kerrosalaneliömetriä, joka riittää hakijan esittämän pientalorakentamisen toteuttamiseen. Esitetty rakennusoikeuden määrä sopeutuu ympäristöönsä. Rannan puolella istutettavan alueen osaa laajennetaan hieman.

Kaavan valmistelun aikana nousi esiin tarve liito-oravaselvitykselle. Selvitys toteutetaan kevään 2025 aikana. Suunnittelualueen lähistöllä on kiinteä muinaisjäänös (Kaunisharju 180010019). Keski-Suomen museon arkeologi tarkisti suunnittelualueen muinaisjäänösten varalta. Alueella ei havaittu merkkejä muinaisjäänöksistä.

Suunnittelualueelle on laadittu kaksi alustavaa asemapiirustusluonnosta. Toisessa luonnoksessa on kaksi paritaloa ja toisessa neljä erillistaloa. Molemmat ovat toteutettavissa kaavaluonnoksen kaavaratkaisulla.



Asemapiirustusluonnokset (Perttu Piironen, 11.2.2025)

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

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 25.4.2025-12.5.2025. Nähtävänäolon aikana asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin yksi lausunto ja viisi mielipidettä.

Lausunnon antoi Alva-Yhtiöt Oy/vesi. Mielipiteen esitti yhdeksän yksityishenkilöä.

Lausunnossa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Kiinteistö tulee liittää vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon, mikä vaatii 72 metriä pitkän vesihuoltolinjan rakentamista lähivirkistysalueelle
- Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Mielipiteissä käsiteltiin seuraavia asioita:

- Rakentaminen aiheuttaisi luontoarvojen vähenemistä ja uhkaisi sekä kasvillisuutta että eläimistöä

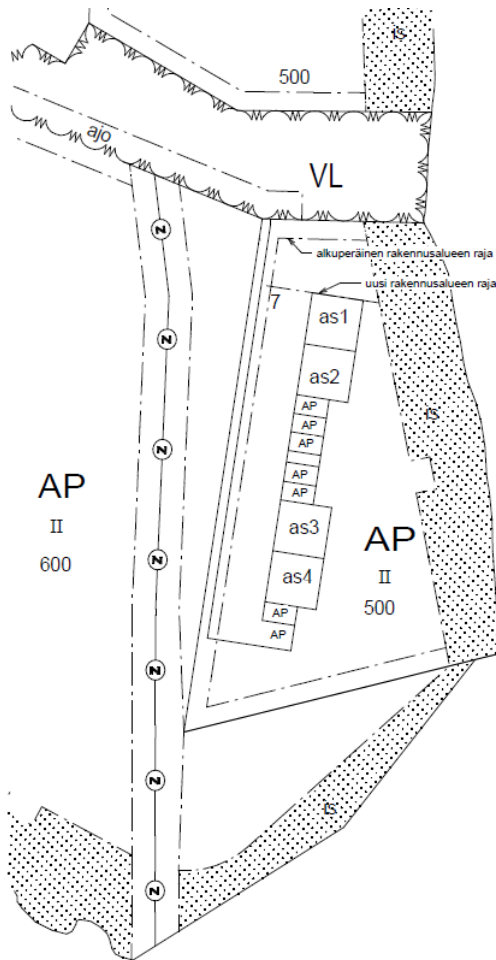
- Kaavamuutoksen mukaisen uudisrakentamisen toteutus uhkaa suunnittelualueen pohjoispuolella olevan viheralueen elinvoimaa
- Mahdollinen liikenteen lisääminen ja viemäriverkostoon liittyminen tulisi suunnitella niin, ettei tontille johtava kulkuyhteys levene viheralueen puolelle
- Liito-oravaselvityksen lisäksi myös viitasammakoiden esiintyvyys alueella tulisi selvittää
- Kaavamuutoksen mukaisella uudisrakentamisella olisi maisemallisia vaikutuksia sekä nykyisten asukkaiden näkökulmasta että järveltä katsottuna
- Tontin suunniteltu käyttö neljän asunnon rakentamiseen tarkoittaa merkittävää lisäystä alueen liikenteeseen
- Lisääntynyt liikenne heikentää alueen turvallisuutta ja asuinviihtyisyyttä
- Kotaniemenkuja on kapea tie ilman kevyen liikenteen väylää
- Alueella on jo nyt kaavoitettuja mutta rakentamattomia tontteja, jotka sijaitsevat infrastruktuurin ja ympäristöolosuhteiden kannalta paremmin
- Kaupungin Avoin kaupunkiympäristö -politiikan mukaisesti Kaunisharjun kaltaisia alueita tulisi kehittää kestävästi, ei tiivistää liikaa
- Kaavamuutoksen mukainen tontin tehokkuus nousee liian suureksi verrattuna naapurikiinteistöön.

Tiivistetty kooste lausunnosta ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

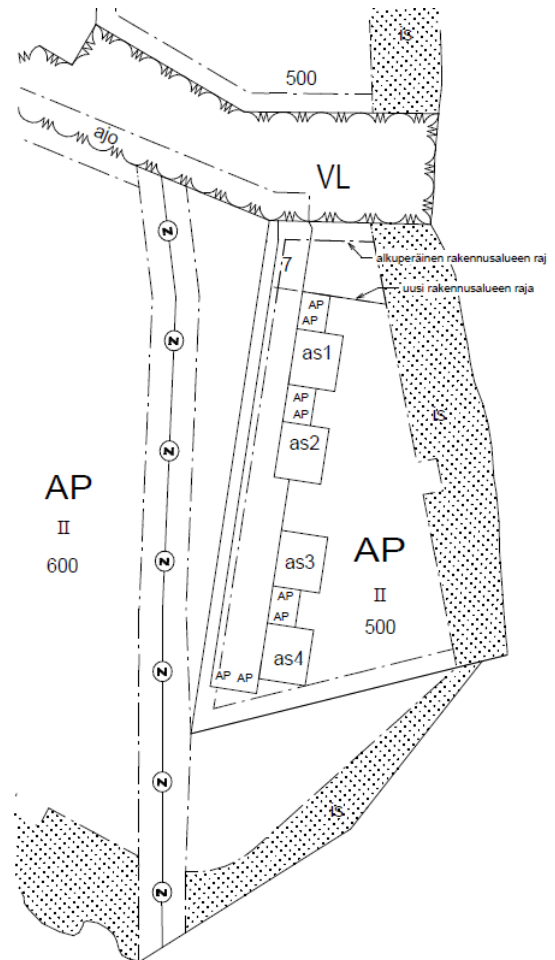
4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Kaavan ehdotusvaiheessa rakennusala pienennettiin siirtämällä rakennusalan rajaa yli 10,5 metriä kauemmaksi lähivirkistysalueen (VL) puoleisesta tontin rajasta. Rakennusalan etäisyys VL-alueesta on noin 14,5-17,5 metriä. Asemakaavaan lisättiin kaavamääräys, jonka mukaan padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin. Istutettavan alueen osan määräystä täsmennettiin. Julkisivuväriin määräykseen lisättiin lisämääränä vaaleus.



179-407-4-160



Asemapiirustus luonnos
Kaksi paritaloa

Asemapiirustus luonnos
Neljä erillistaloa

Asemapiirustusluonnokset (Perttu Piironen, 2.7.2025)

Suunnittelualueella tehtiin liito-oravakatselmointi, jonka mukaan liito-oravia ei löytynyt. Biologi katsoi samalla myös viitasammakkoinventointitarpeen. Ranta on kivikkoinen, eikä se ole viitasammakkoille otollista rantaa, joten viitasammakkoselvitykselle ei ole tarvetta.

Asemakaavaehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 8.9.2025.

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

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 12.9.-26.9.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana yksi muistutus, lausuntoja ei annettu.

Muistutuksen esitti 18 yksityishenkilöä.

Muistutuksessa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Ajoyhteyden kunnostaminen muuttaa oleellisesti VL-alueen luontoarvoja.
- Kaavan mukaisella rakennusallalla puuston kaataminen aiheuttaisi järveltä katsottuna merkittävän luontoarvojen muutoksen.

- Kaavan mukainen rakentamisen tehokkuus nousee liian suureksi verrattuna naapurikiinteistöön.

Tiivistetty kooste muistutuksesta sekä kaavoittajan antama vastine siihen on kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 16 §).

Asemakaavan muutosehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 16.12.2025.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksella muodostuu asuinpientalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialuetta (AP-1). Korttelialueelle saa rakentaa enintään neljä asuntoa.

Kaavaratkaisun mukainen rakennusoikeus tontilla on 500 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluku II. Tontin rakennusoikeus kasvaa 250 kerrosalaneliömetriä. Tontin käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden muutosten myötä tontille on mahdollista toteuttaa hakijan esittämä tehokkaampi pientalorakentaminen.

Suunnittelualue kuuluu autovyöhykkeeseen. Tontin ajoyhteys kulkee lähivirkistysalueen läpi.

Tonttia ei saa jakaa.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen koko on 5253 neliömetriä. Rakennusoikeutta on osoitettu tontille 500 kerrosalaneliömetriä. Asuntoja saa rakentaa enintään neljä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AP-1

Asuinpientalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa enintään neljä asuntoa.

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivun päävärisävyn tulee olla vaalea murrettu. Kattojen tulee olla tummanharmaita.

Tontin itäreuna rannan puolella on istutettavan alueen osaa, jossa tulee säilyttää sen luontainen kasvillisuus.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Kaavaratkaisu mahdollistaa hakijan esittämän tehokkaamman pientalorakentamisen toteuttamisen.

5.4 Vaikutusten arviointi

5.4.1 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksen mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Uudisrakentamisen määrä on aluerakenteeseen suhteutettuna maltillista. Rakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen on yhdyskuntarakenteen kannalta järkevää.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaunisharjun alue on pientalovaltaista ja uudisrakentaminen sopeutuu asuinalueen luonteeseen ja on linjassa paikan identiteetin kanssa. Asemakaavamuutoksen mukainen täydennysrakentaminen ei ole ristiriidassa Jyväskylän kaupungin tavoitteiden kanssa. Tontin rakennusoikeus kasvaa 250 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeutta on 500 kerrosalaneliömetriä, jolloin tehokkuusluku jää edelleen pieneksi (noin $e=0,1$).

Vaikutukset luontoon

Kaavaratkaisussa tontin rantavyöhyke turvataan merkinnällä, jonka mukaan siinä tulee säilyttää alueen nykyinen puusto ja kasvillisuus. Tämä turvaa puustoisien ekologisen yhteyden ja luonnon-ympäristön säilymisen rannassa. Puustoa on kuitenkin alueella laajemmin, kuin mitä kaavalla turvattava rantavyöhyke käsittää. Tältä osalta kaavan toteuttaminen tulee vaikuttamaan siihen, että alueen puusto tulee vähenemään nykyiseen verrattuna.

Ajoyhteys tulevalle kiinteistölle sijoittuu, kuten nykyisinkin, pohjoisessa sijaitsevan VL-alueen eteläreunaan. Ajoyhteyttä täytyy todennäköisestialentää nykyiseen verrattuna, mikä mahdollisesti kaventaa VL-alueen metsäistä alaa. VL-alue on jo nykyisellään kapea (n. 18 metriä kapeimmalta kohdaltaan, 23 metriä leveimmältä kohdaltaan), joten ajoyhteyden leveydellä on vaikutusta viheralueen luonteeseen ja virkistysarvoihin. VL-alue edustaa sekapuustoista (mänty, rauduskoivu, kuusi) kangasmetsää, jonka puusto on noin 40-50 -vuotiasta. Metsän ominaisuuksissa ja rakenteessa ei ole mitään erityisarvoja, mutta VL-alueen leveys ja puustoisuuden säilyttäminen tulee ajoyhteyden suunnittelussa ja toteutuksessa turvata.

Vaikutukset maisemaan

Uudisrakentaminen tulee näkymään järven puolelta, mutta rantaan jätetään istutettavan alueen osaa, joka suojaa rannan olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta ja tuo näkösuojaa rakennuksille.

Rakennusalan rajaa siirrettiin yli 10,5 metriä kauemmaksi VL-alueen puoleisesta tontin rajasta. Uudisrakennusten ja olemassa olevien pohjoisen puoleisten naapurirakennusten väliin jää vähintään 50 metriä, jonka myötä maisemalliset vaikutukset nykyisten asukkaiden näkökulmasta eivät ole merkittävät.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä ilmastovaikutuksia.

Vaikutukset liikenteeseen

Ajantasainen asemakaava vaatii suunnittelun kohteena olevalle kiinteistölle vähintään kaksi autopaikkaa ja kaavamuutoksen jälkeen vähimmäisautopaikkavaade on kahdeksan autopaikkaa. Autopaikkojen määrällinen lisäys on kuusi kappaletta, joka on prosentuaalisesti iso lisäys, mutta kokonaisvaikutuksen kannalta ajoneuvoliikenteen lisäys katuverkolle on vähäinen. Kaavamuutoksen liikennetuotosta ja sitä kautta hieman lisääntyvää liikennemäärää ei voida pitää merkittävänä liikenteen toimivuuden tai liikenneturvallisuuden heikentymisen kannalta.

Tontin ajoyhteys kulkee lähivirkistysalueen läpi. Ajoyhteys on merkitty asemakaavassa alueella olevana ajoyhteytenä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa asemakaavan tultua voimaan.

6.2 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.



**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.

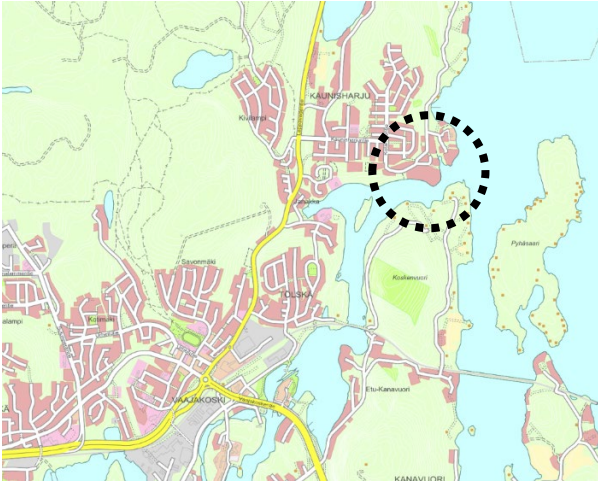
www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ



Kotaniemenkuja 5

Kaavatunnus 70:023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee tilaa 179-407-4-160. Suunnittelualue sijaitsee Kaunisharjun alueella Vaajakoskella noin 10 kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta.

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen hakijan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tiiviimpi pientalorakentaminen kiinteistöllä.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä. Maankäyttösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

Suunnittelija

Oona Peuhkuri
kaavoitusarkkitehti
oona.peuhkuri@jyvaskyla.fi
p. 040 822 5701

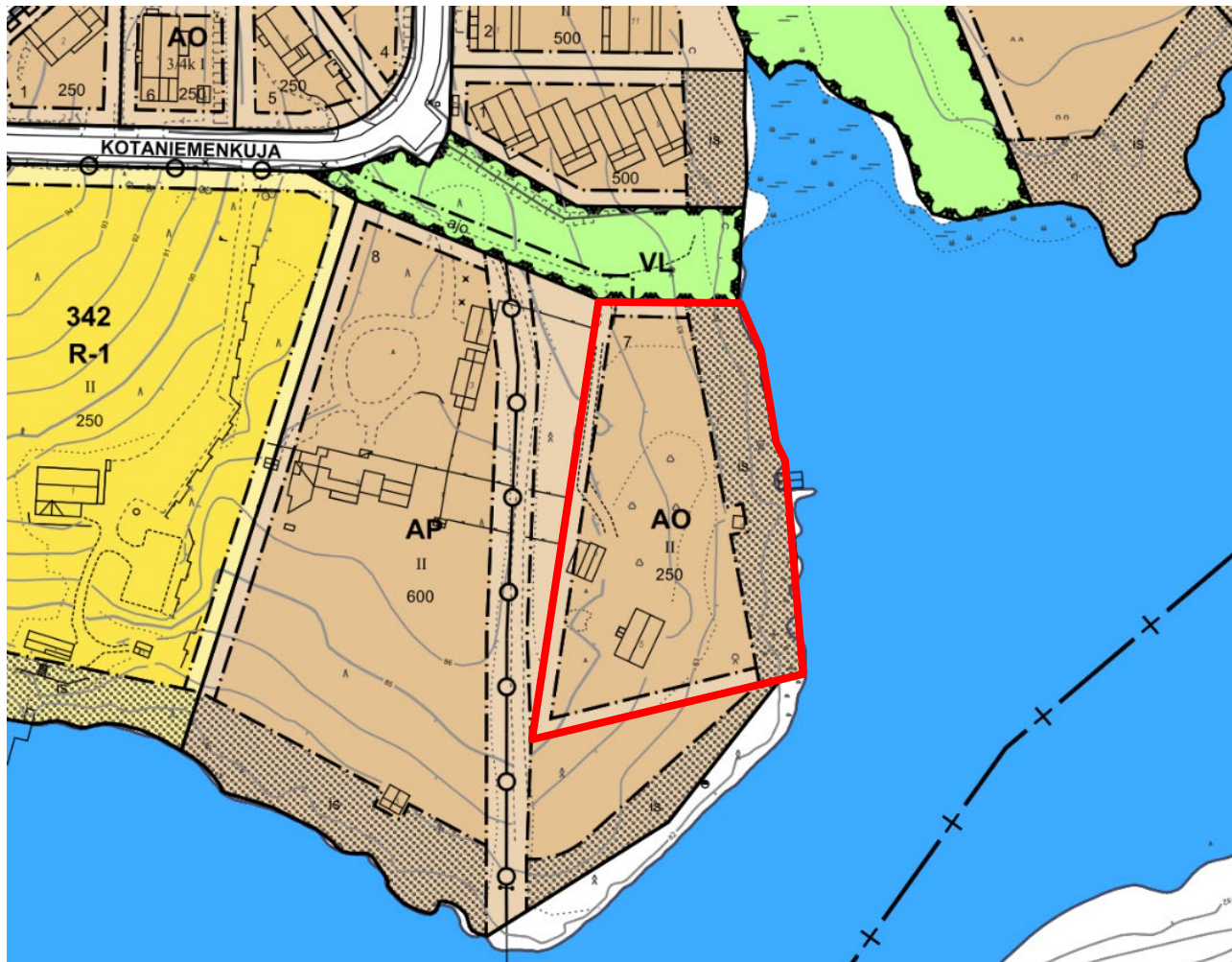
Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa.

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikumisen taajama-alue.

Asemakaavassa (hyväksytty 17.12.2012) suunnittelualue on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeutta on 250 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluku on II. Alueen itäosassa rannassa on istutettavan alueen osaa.



Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue rajattu punaisella)

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualue sijaitsee Kaunisharjun alueella Vaajakoskella noin 10 kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta. Suunnittelualue rajautuu idän puolella ranta-alueeseen, etelän ja idän puolella viereiseen AP-tonttiin ja pohjoisen puolella lähivirkistysalueeseen (VL). Suunnittelualueen lähiympäristö on pientalovaltainen. Vaajakosken keskustan ruokakaupat sijaitsevat noin 3,5 kilometrin päässä. Päiväkoti ja koulu sijaitsevat noin 2,5 kilometrin päässä. Lähin bussipysäkki sijaitsee Kaunisharjuntienellä noin 800 metrin päässä.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 5253 m². Suunnittelualueella sijaitsee yksi omakotitalo ja kaksi talousrakennusta. Suunnittelualueella on runsaasti puustoa. Kiinteistö viettää loivasti rantaan päin.

Maaperä on hiekkamoreenia. Alueella on kunnallistekniikkaa, kuten vesi-, viemäri- teleliikenne- ja sähköverkostoa. Alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62§).

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat mm.:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamuutoksen hakija
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Elenia Verkko Oyj
- Elisa Oyj
- Jyväskylän kaupunki, Kadut ja puistot
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan alueidenkäyttölain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat mm.:

- vaikutukset luontoon
- vaikutukset virkistysalueisiin ja -yhteyksiin
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osallistua kaavan vaikutusten arviointiin.

Laadittavat lisäselvitykset

- Liito-oravaselvitys

Viranomaisneuvottelu

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken tulisi järjestää. (AKL 66 § 2 mom.)

Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Aloitus- ja luonnosvaihe (kevät 2025)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla asetetaan kaavalle tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii mielipiteistä koosteen kaavaselostukseen.

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää postituslistalle liittyneille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.

Ehdotusvaihe (kesä 2025)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 14 päiväksi, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

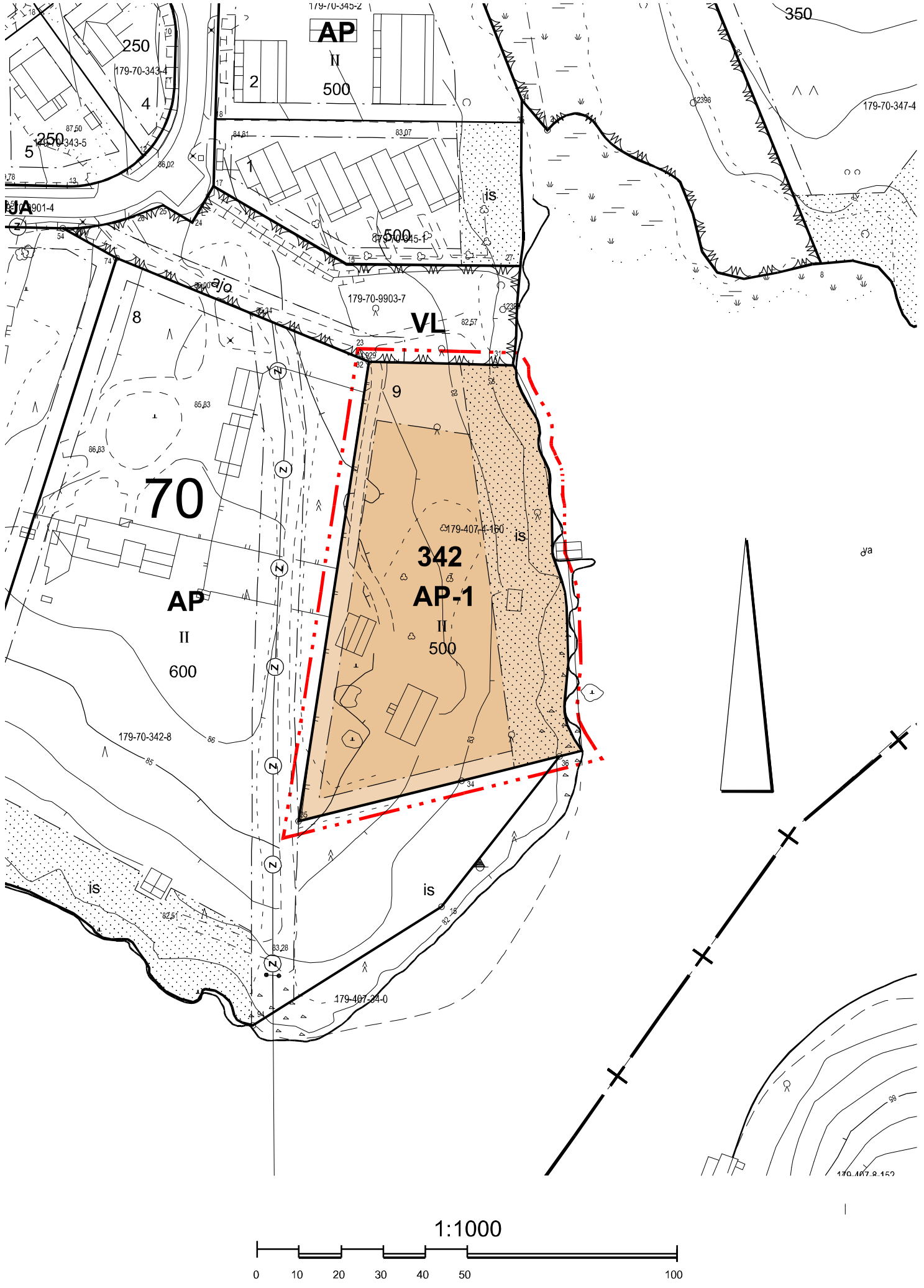
Hyväksymisvaihe (syksy 2025)

Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.
- Voit hakea muutosta hyväksymispäätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta sanomalehti Keski-suomalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.

PL 233, 40101 Jyväskylä
Kaupunkirakenteen neuvonta: Hannikaisenkatu 17
www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupungin kirjaamoon
kirjaamo@jyvaskyla.fi
PL 193, 40101 Jyväskylä



AP-1

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Asuinpientalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa enintään neljä asuntoa.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

70

342

9

500

II

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

is

Istutettava alueen osa. Alueella tulee säilyttää sen luontainen kasvillisuus. Vain maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet sallitaan. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä. Mikäli alueelta joudutaan kaatamaan puita, on kaadettavien puiden tilalle istutettava uusia.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 2 ap/asunto

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliömetriä

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivujen päävärisävy tulee olla vaalea murrettu.

Kattojen tulee olla väritään tummanharmaita.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Rakennukset ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapuritontin korkeusasemat otetaan huomioon. Yli metrin korkeata maanpäällistä sokkelia ei saa rakentaa.

HULEVEDET

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Mikäli tontilta johdetaan hulevesiä yleiselle alueelle, hulevesiä purkavan yksittäisen putken halkaisija saa olla enintään 160 mm. Mikäli viivytysratkaisu edellyttää useamman purkupaikan, tulee ne hajauttaa. Viivytysrakenteiden purut esim. kivipesä tulee rakentaa tontille. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Ylivuoto tulee suunnitella niin, ettei se aiheuta eroosiovaurioita. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 216 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa asentaa kestävien energiamuotojen hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita, jotka tulee sovittaa arkkitehtuuriin.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Tonttia ei saa jakaa.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Kotaniemenkuja 5

Asemakaavan muutos koskee:

70. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 342

TONTTIA 7

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

70. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 342

TONTTI 9

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsittelyt:

MRA 30 näht. 25.04.2025

Näht.olo päättyy 12.05.2025

Ltk 08.09.2025

AKL 65 näht. 12.09.2025

Näht.olo päättyy 26.09.2025

Ltk hyv 16.12.2025

Korjaukset:

26.8.2025

KAAVOITUS

Suunn. Oona Peuhkuri

Suunn.avust. Outi Hänninen

Arkisto n:o 70:023

Pvm 03.12.2025

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

07.04.2025

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

KOTANIEMENKUJA 5 -ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 70:023

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 25.4.–12.5.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana yksi lausunto ja viisi mielipidettä.

Lausunnon antoi Alva-Yhtiöt Oy/vesi.

Mielipiteen esitti yhdeksän yksityishenkilöä.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNNOT

Alva-Yhtiöt Oy/vesi

- Kiinteistö sijaitsee vesijohdon ja jätevesiviemärin toiminta-alueella, joten kiinteistö tulee liittää vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Kiinteistön liittäminen vaatii vesijohto- ja jäteveden paineviemärilinjan rakentamista Kotaniemenkujalta kiinteistön rajalle asti. Vesihuoltolinjan pituus on 72 metriä.
- Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto saatetaan tiedoksi hankkeen suunnittelusta vastaavalle taholle. Kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

MIELIPITEET

Luonto

- Rakentaminen aiheuttaisi luontoarvojen vähenemistä ja uhkaisi sekä kasvillisuutta että eläimistöä.
- Kaavamuutoksen mukaisen uudisrakentamisen toteutus uhkaa suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan viheralueen elinvoimaa. Mahdollinen liikenteen lisääminen ja viemäriverkostoon liittyminen tulisi suunnitella niin, ettei tontille johtava kulkuyhteys levene viheralueen puolelle.
- Liito-oravaselvityksen lisäksi myös viitasammakoiden esiintyvyys alueella tulisi selvittää.

Kaavoittajan vastine:

Luontovaikutusten osalta selostukseen on täydennetty tontin luontoympäristön kuvausta ja luontoarvoihin kohdistuvaa vaikutustenarviointia sekä kerrottu tarkemmin biologin tekemästä maastokatselmuksesta alueella.

Rannan puustoisena säilytettävällä vyöhykkeellä on positiivinen vaikutus luonto- ja maisemavaikutusten suhteen. Rannan puusto vähentää rakentamisen vaikutuksia erityisesti järveltä päin katsottaessa.

Kaavamuutosalue on nykyisen tontin kohdalta puustoista pihaympäristöä. Alueella on laajasti puutarhakasveja, ja varsinaista metsäkasvillisuutta alueella on vain pienin paikoin. Kaavan selostukseen on lisätty tietoa viitasammakoiden esiintymisestä ja sen arvioinnista alueella. Alueen rantavyöhyke on kivikkoista, eikä asemakaavan muutosalueen kohdalla ole viitasammakoille soveltuvaa kuturantaa. Selvityksessä todettiin, että viitasammakoille soveltuvat ruovikkovyöhykkeet sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella.

Lähivirkistysalueen läpi kulkevaa ajoyhteyttä joudutaan todennäköisesti hieman leventämään, mikä mahdollisesti kaventaa VL-alueen metsäistä alaa. VL-alue on jo nykyisellään kapea, joten ajoyhteyden leveydellä on vaikutusta viheralueen luonteeseen ja virkistysarvoihin. Metsän ominaisuuksissa ja rakenteessa ei ole mitään erityisarvoja, mutta viheralueen puustoisuuden säilyttäminen tulee ajoyhteyden suunnittelussa ja toteutuksessa turvata. Kiinteistö liitetään vesihuoltolinjaan, jonka sijainti on suunniteltu rakennettavaksi ajoyhteyden alle.

Maisema

- Kaavamuutoksen mukaisella uudisrakentamisella olisi maisemallisia vaikutuksia sekä nykyisten asukkaiden näkökulmasta että järveltä katsottuna.

Kaavoittajan vastine:

Uudisrakentaminen tulee näkymään järven puolelta, mutta rannassa istutettavan alueen osa suojaa rannan olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta tuoden rakennuksille näkösuojaa.

Rakennusalan rajaa siirrettiin yli 10,5 metriä kauemmaksi lähivirkistysalueen puoleisesta tontin rajasta. Uudisrakennusten ja olemassa olevien pohjoisen puoleisten naapurirakennusten väliin jää vähintään 50 metriä, jonka myötä maisemalliset vaikutukset nykyisten asukkaiden näkökulmasta eivät ole merkittävät.

Liikenne

- Tontin suunniteltu käyttö neljän asunnon rakentamiseen tarkoittaa merkittävää lisäystä alueen liikenteeseen.
- Lisääntynyt liikenne heikentää alueen turvallisuutta ja asuinviihtyisyyttä.
- Kotaniemenkuja on kapea tie ilman kevyen liikenteen väylää.

Kaavoittajan vastine:

Kotaniemenkujan ajorata on kapeahko, mutta se ei ole poikkeuksellista päätyvien ja lyhyiden tonttikatujen kohdalla. Katualueen leveys ja sen varrelle rakentunut ympäristö ei mahdollista Kotaniemenkujan osalta jalkakäytävän rakentamista. Lisäksi, tonttikaduille ei yleensä toteuteta erillisiä jalankulun ja pyöräilyn väyliä mikäli tonttikadun liikennemäärät

ovat vähäiset, nopeusrajoitus on alhainen, katu on lyhyt, eikä katu toimi päiväkotitai koulureittinä. Tonttikatujen suunnittelussa on tavoitteena, että ajoneuvot alittavat kadulle osoitetun enimmäisnopeuden. Ajoradan leventäminen aiheuttaa usein ajonopeuksien kasvua, eikä sillä näin ollen saavutettaisi toivottua vaikutusta jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuteen kadun varressa. Tonttikadun sopivalla kapeudella voidaan siis myös vaikuttaa liikenneturvallisuuteen nopeutta hillitsevästi.

Ajantasainen asemakaava vaatii suunnittelun kohteena olevalle kiinteistölle vähintään kaksi autopaikkaa ja kaavamuutoksen jälkeen vähimmäisautopaikkavaade on kahdeksan autopaikkaa. Autopaikkojen määrällinen lisäys on siis kuusi kappaletta, joka on prosentuaalisesti iso lisäys, mutta kokonaisvaikutusten kannalta ajoneuvoliikenteen lisäys katuverkolla on vähäinen. Kaavamuutoksen liikennetuotosta ja sitä kautta hieman lisääntyvää liikennemäärää ei voida pitää merkittävänä liikenteen toimivuuden tai liikenneturvallisuuden heikentymisen kannalta.

Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

- Alueella on jo nyt kaavoitettuja mutta rakentamattomia tontteja, joiden sijainti on parempi infrastruktuurin ja ympäristöolosuhteiden kannalta.
- Kaupungin Avoin kaupunkiympäristö -strategian mukaisesti Kaunisharjun kaltaisia alueita tulisi kehittää kestävästi, ei tiivistää liikaa.
- Kaavamuutoksen mukainen tontin tehokkuus nousee liian suureksi verrattuna naapurikiinteistöön.

Kaavoittajan vastine:

Tontin rakennusoikeus kasvaa 250 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeutta on 500 kerrosalaneliömetriä, jolloin tehokkuusluku jää edelleen pieneksi (noin $e=0,1$). Tontin rakennustehokkuus on suurempi kuin lännen puoleisella AP-tontilla mutta muihin lähialueen asuinrakennusten tontteihin verrattuna tehokkuus on hyvin maltillinen ja keskimääräistä pienempi.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavamuutoksen mukaisen täydennysrakentamisen ei ole arvioitu olevan ristiriidassa Jyväskylän kaupungin tavoitteiden kanssa. Kaunisharjun alue on pientalovaltaista ja uudisrakentaminen sopeutuu asuinalueen luonteeseen ja on linjassa paikan identiteetin kanssa.

3.12.2025

KOTANIEMENKUJA 5 -ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 70:023

KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINE

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 12.9.–26.9.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana yksi muistutus, lausuntoja ei annettu.

Muistutuksen esitti 18 yksityishenkilöä.

Alla on tiivistetty kooste muistutuksesta sekä kaavoittajan antama vastine siihen. Alkuperäinen lyhentämätön muistutus on mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

MUISTUTUS

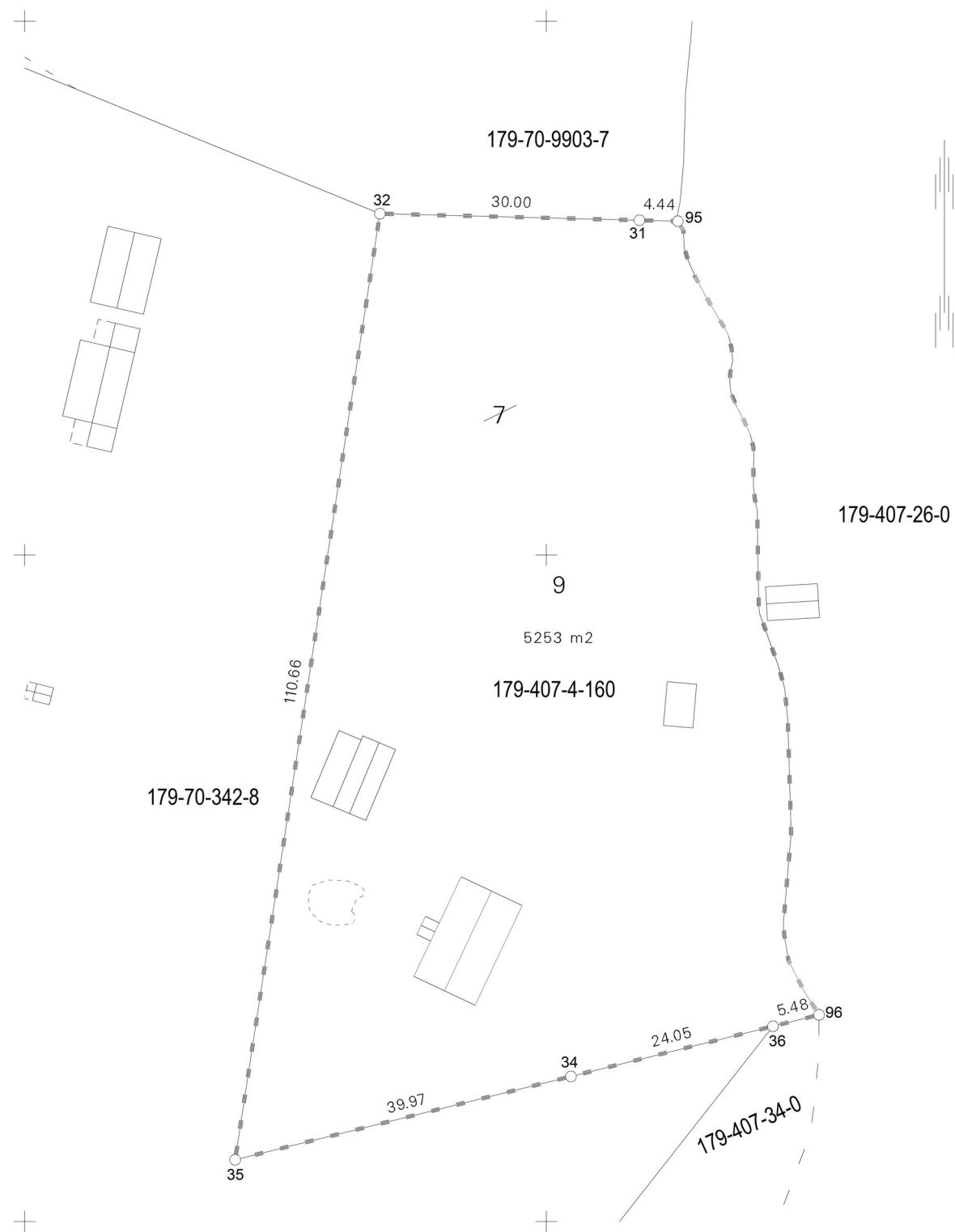
- Ajoyhteyden kunnostaminen muuttaa oleellisesti VL-alueen luontoarvoja.
- Kaavan mukaisella rakennusallalla puuston kaataminen aiheuttaisi järveltä katsottuna merkittävän luontoarvojen muutoksen.
- Kaavan mukainen rakentamisen tehokkuus nousee liian suureksi verrattuna naapurikiinteistöön.

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijaitseva lähivirkistysalue on kapea, joten ajoyhteyden leveydellä on vaikutusta viheralueen luonteeseen ja virkistysarvoihin. Metsän ominaisuuksissa ja rakenteessa ei ole mitään erityisarvoja, mutta viheralueen puustoisuuden säilyttäminen tulee ajoyhteyden suunnittelussa ja toteutuksessa turvata. Asemakaavassa VL-alueelle on merkitty ajoyhteydelle varatun alueen rajausta, jonka leveys on kuusi metriä. Ajoyhteyden tulee mahtua tämän rajauksen sisälle, joten sen kunnostaminen ei tule oleellisesti muuttamaan VL-alueen luontoarvoja. Rajauksen ulkopuolelle jäävien puiden kaataminen ei ole sallittua. Ajoyhteyden kunnostaminen ja kunnossapito ovat sitä käyttävien kiinteistöjen vastuulla.

Uudisrakentaminen tulee näkymään järven puolelta, mutta rannassa istutettavan alueen osa suojaa rannan olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta tuoden rakennuksille näkösuojaa. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna istutettavan alueen osaa on laajennettu sekä rakennusallaa on puolestaan pienennetty. Näiden molempien muutosten voidaan katsoa vähentävän rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvia luontoarvojen muutoksia järveltä päin katsottuna.

Kaavaehdotuksessa tontin rakennusoikeus kasvaa 250 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeutta on 500 kerrosalaneliömetriä, jolloin tehokkuusluku jää edelleen pieneksi (noin $e=0,1$). Tontin rakennustehokkuus on suurempi kuin lännen puoleisella AP-tontilla (noin $e=0,04$) mutta muihin lähialueen asuinrakennusten tontteihin verrattuna tehokkuus on hyvin maltillinen (tehokkuusluvut sijoittuvat noin $e=0,12-0,28$ välille).



KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26		
N:O	X	Y
31	6906238.720	495410.754
32	6906239.486	495380.768
34	6906139.740	495402.840
35	6906130.100	495364.047
36	6906145.541	495426.183
95	6906238.607	495415.192
96	6906146.863	495431.501

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-70-342-9	5253	179-407-4-160		5253		Kokonaan

Tonttijaon muutos		1:500	JYVÄSKYLÄ		
ASEMAKAAVA	179 70:023	VAHVISTETTU			
EDELLINEN TONTTIJAKO		17.12.2012	TJNRO	70342003	
LASKI PIIRSI TARK		TONTTIJAO LAATI TOIMITUSINSINÖÖRI Simo Dromberg	25.08.2025	KAUP. OSA	70
				KORTTELI	342
				TONTIT	9
				MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			TJ-KARTTA	70-342/3	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	2.12.2025
Kaavan nimi	Kotaniemenkuja 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	8.9.2025
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	16.4.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 70:023
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5253	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5253

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,5253	100,00	500	0,10	0,0000	250
A yhteensä	0,5253	100,0	500	0,10	0,0000	250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,5253	100,00	500	0,10	0,0000	250
A yhteensä	0,5253	100,0	500	0,10	0,0000	250
AP	0,5253	100,0	500	0,10	0,5253	500
AO	0,0000	0,0	0		-0,5253	-250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						