

Äijälän puutarhakorttelin asemakaavan muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

D/2453/10.02.03.01/2023

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 14.5.2024/96

Asian valmistelija Henriikka Keskinen, p. 050 4423 691

Asemakaavan muutos koskee 67. kaupunginosan korttelin 222 tonttia 2 sekä puistoaluetta. Muutosalue sijaitsee entisillä Äijälän tilan mailla Väinölässä.

Kasvitarha ja laidunalue otetaan asemakaavalla asumisen, palveluasumisen ja kuntouttavan työtoiminnan käyttöön. Tavoitteena on muodostaa vehreä ja viihtyisä korttelikokonaisuus, joka tarjoaa monipuolisia ja joustavia asumisen muotoja erilaisissa elämänvaiheissa oleville asukkaille. Suunnittelua ohjaavina arvoina ovat yhteisöllisyys ja ekologisuus.

Lähtökohdat

Asemakaavan laadinta on käynnistynyt kahden yksityisen maanomistajan hakemuksista. Kohde on esitelty Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelmassa vuosille 2024–2026. Kaavan vireille tulosta kuulutettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 16.2.2024. Aloitusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 5.3.2024 Äijälän talolla.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 2,5 hehtaaria, josta noin 0,2 hehtaaria on Jyväskylän kaupungin omistuksessa olevaa virkistysaluetta. Yleiskaavassa alue on rakentamisen toissijaista kohdentamisvyöhykettä, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on suotavaa.

Alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 1978. Kasvitarharakennusten korttelialueelle on saanut rakentaa toiminnan kannalta tarpeellisia asuntoja. Alueella on yksi erillispientalo, kaksi talousrakennusta ja kevyempiä, viljelytoimintaan liittyviä rakennelmia. Asemakaavassa ei ole määritelty rakennusoikeutta tai rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä.

Maasto on entistä laidunaluetta, jonka pinnanmuodostus on tasaista tai loivaa rinnettä. Maaperä on hiesua ja savea. Laidun on tuoretta heinäniittyä, jolla ei ole havaittu huomionarvioisia kasvilajeja. Kohde ei täytä arvokkaan perinnemaiseman kriteerejä.

Asemakaavan muutosluonnos

Yleisölle avointa kasvitarhaa on viljelty kuntouttavana työtoimintana. Asemakaavaluonnoksessa alueen nykyinen toiminta ja rakennuskanta sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työ- ja liiketilaa.

Kaavaluonnoksessa esitetään asumisen rakennusoikeutta yhteensä 4 150 kerrosalaneliömetriä, josta uudisrakentamisen osuus on 3 880 kerrosalaneliömetriä. Asuinrakennusten korttelialueet ja yhteisjärjestelynä toteutettavat piha-alueet voivat toteutua vaiheittain. Alueen lopullinen asukaslukumäärä on noin 90.

Ympärivuorokautiselle palveluasumiselle esitetään 2 600 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta, joka mahdollistaa noin 60-paikkaisen hoivakodin rakentamisen. Hoivakotiin ja asuinrakennusten korttelialueelle A-2 saa sijoittaa yhteisöllistä palveluasumista. Tuetun palveluasumisen osuutta ei ole rajoitettu.

Asuinrakennusten korttelialueille A-1 merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Asuinrakennukset voivat olla erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja tai pienkerrostaloja. Niin kutsutuissa kaupunkipientaloissa saa käyttää luonnonmukaisia tai muita kokeellisia rakennus- ja julkisivumateriaaleja. Hoivakotirakennuksen ja siihen liittyvän yhteisöllisen asumisen rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

Puutarhakortteliin tulee rakentaa asuntopihojen lisäksi taloyhtiöiden yhteispihoja sekä alueen asukkaiden yhteinen korttelipuisto. Pysäköinti on keskitetty tonttikadun varteen osoitetuille pysäköimisalueille. Muilla korttelin alueilla sallitaan huolto- ja pelastusajo. Korttelin lävitse tulee sallia yleinen jalankulku. Jalankulun ja pyöräilyn reitti yhdistää Savikkotien ja Äijäläntien. Äijäläntielle on osoitettu yleiskaavassa pyöräilyn ohjeellinen aluereitti.

Selostuksen liitteenä 2 olevassa viitesuunnitelmassa on esitetty tulkinta kaavamääräyksistä koskien arkkitehtuurin ja maisema-arkkitehtuurin periaatteita. Suunnitelma ja havainnekuvat ohjaavat asemakaavan toteuttamista.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 6, 7, 9, 11 ja 12. Muille tonteille on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaavaluonnosta esitellään yleisötilaisuudessa nähtävilläolon aikana. Tilaisuuteen liittyvät tiedot ja kaava-aineisto lisätään asemakaavoituksen verkkosivuille osoitteeseen:

<https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/aijalan-puutarhakortteli>

Liitteet:

- asemakaavaluonnos
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/67_032/67_032_kaavaluonnos_ltk1.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/67_032/67_032_selostus_ltk1.pdf
- viitesuunnitelma (selostuksen liite 2)
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/67_032/67_032_viitesuunnitelma_ltk1.pdf

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä -asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Karltk 17.12.2024/237

Asian valmistelija Henriikka Keskinen, p. 050 4423 691

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 24.5.-24.6.2024. Sitä esiteltiin asukastilaisuudessa 12.6.2024. Kaavaluonnoksesta annettiin neljä lausuntoa ja viisi mielipidettä. Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy / vesi, Elisa Oyj, Keski-Suomen museo ja Telia Finland Oyj. Elisa Oyj:llä ja Telia Finland Oyj:llä ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Mielipiteen antoi viisi yksityishenkilöä.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Asuinrakennusten korttelialueille tulee laatia tonttijako vesihuollon järjestelyjen vuoksi.
- Puutarhurin talon pihapiirin ominaispiirteiden vaalimiseksi tulee harkita tonttikohtaista suojelumerkintää.
- Asemakaavan selostusta tulee täydentää Äijälän tilan historian osalta.

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- Puistoalueen muuttaminen pysäköintialueeksi siten, että pysäköinti sijoittuu lähelle naapuritontin rajaa, on kohtuutonta.
- Hoivakodin pysäköintialueen rajoille tulee jättää istutettavaa aluetta.
- Autokatokset on esitetty liian lähelle Äijälänkujan katualueen rajaa. Ne peittävät näkyvyyttä risteysalueilla.
- Kaavaratkaisun toteutuminen vaikuttaa heikentävästi joidenkin naapureiden asumisviihtyvyyteen ja näiden kiinteistöjen arvoon.
- Puutarhakorttelin talojen määrän vähentämistä tulee harkita.
- Liikenteellinen ratkaisu ei ole kestävä tai se on huono. Äijälänkujan liikenne lisääntyy liikaa verrattuna tonttikadun kapasiteettiin.
- Äijälänkujan ja Salvesenintien Y-risteys on vaarallinen.
- Äijälänkujalla ei ole jalkakäytävää. Ajoneuvoliikenteen lisääntyminen heikentää tai vaarantaa jalankulkijoiden turvallisuuden. Liikenteelliset selvitykset eivät ole riittävät. Asukkaiden huolia ei oteta vakavasti.
- Äijälänkujan turvallisuutta tulee parantaa kieltämällä läpiajo sen kautta tai muuttamalla se pihakaduksi.

- Äijäläntien liittymäkiellon purkua on harkittava. Kortteliin tulisi järjestää liittymä Äijäläntieltä tai osoittamalla tontille ajo puistoalueen kautta.
- Autopaikkojen korttelialueen (LPA-1) liittymää tulee siirtää naapurille aiheutuvan valo- ja melusaastehaitan vuoksi.

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

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavaehdotus on kaavaratkaisultaan asemakaavaaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella muutosehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia:

- Kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty 90 kerrosalaneliömetrillä.
- Korttelialueiden rajoja on tarkistettu.
- Palveluasumisen korttelialueet on yhdistetty ja niiden käyttötarkoitus on muutettu asuinrakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (AY-1). Asuinrakennusten osuus saa olla enintään 2 200 kerrosalaneliömetriä.
- Puutarhurin talon pihapiirin puuston ja rakennuskannan säilyttämiseksi on lisätty tonttikohdainen suojelumerkintä AO-1/s.
- Rakennusalojen sijoitusta ja mitoitusta on tarkistettu.
- Kerroslukumäärää tai kerroslukumäärän merkintätapaa on tarkistettu A-1 ja AY-1 -korttelialueilla.
- Istutusalueiden rajausta on tarkistettu muun muassa hoivakodin pysäköintialueella.
- AY-1 -korttelialueen jalankulun ja polkupyöräilyn väylän linjausta on tarkistettu. Alueen kautta tulee sallia läpikulku asuinrakennusten korttelialueelta sekä Äijälänkujalta.
- Lähivirkistysalueelle esitettyä pysäköimispaikkaa on pienennetty.
- Rakentamistapaa ja piha-alueita koskevia kaavamääräyksiä on täydennetty. Viitesuunnitelmaa on täydennetty havainnekuvilla ja maisema-arkkitehtuuria koskevilla suosituksilla.

Asemakaavan muutos toteuttaa Asumisvisio 2035 tavoitteita. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosäntö 8 §). Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/aijalan-puutarhakortteli>

Liitteet:

- asemakaavan muutosehdotus (kaavakartta)
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/67_032/67_032_kaavaehdotus_ltk2.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/67_032/67_032_selostus_ltk2.pdf
- yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/67_032/67_032_palaute_ltk2.pdf
- alkuperäiset luonnosvaiheen lausunnot (joissa on ollut huomautettavaa)

- alkuperäiset luonnosvaiheen mielipiteet (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä asetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus sekä siihen liittyvä sitova tonttijako hyväksytään.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.