

## **Salmirannan asemakaavan laajennus ja muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä**

D/260/10.02.03.01/2022

Asian valmistelijat Henriikka Keskinen, puh. 050 442 3691 ja Nana Pentti, puh. 014 569 5043

Asemakaavan laajennus koskee 27. kaupunginosaa. Asemakaavan muutos koskee 27. kaupunginosan korttelin 7 tontteja 4 ja 9 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Salmirannan asemakaavan laajennus- ja muutosalue sijaitsee Kuokkalan Hämeenlahdessa. Asemakaavalla mahdollistetaan 300–400 asukkaan pien- ja rivitalovaltainen asuinalue nykyisten majoitus-, opetus- ja varastorakennusten tilalle.

### **Lähtökohdat**

Salmirannan suunnittelualue sijaitsee Päijänteen rannassa. Se on pinta-alaltaan noin 10,7 hehtaaria mukaan lukien vesialueen. Asemakaavan laadinta on käynnistynyt yksityisen maanomistajan ja Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Salmiranta on Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelman 2024–2026 kohde.

Kaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 11.4.2023. Aloituskvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 27.4.2023 Salmirannan päiväkodilla. Huhtikuussa 2023 järjestettiin lisäksi verkkokysely lähtötietojen ja mielipiteiden keräämiseksi osallisilta.

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on tiivistyvää, toiminnoiltaan monipuolista taajamarakenteen aluetta ja rakentamisen toissijaista kohdentamisvyöhykettä, jolla ympäristöönsä sopiva rakentaminen on suotavaa. Tavoitteena on asuinalueen laajentaminen Salmirantaan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO) sekä lähivirkistysaluetta (VL). YO-alueelle saa rakentaa opetustoimintaa palvelevia rakennuksia sekä toiminnan vaatimia asuntola- ja vapaa-ajan tiloja. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä noin 32 000 kerrosalaneliometriä ( $e=0.4$ ).

Suunnittelun tueksi on laadittu viitesuunnitelma, rakennettavuusselvitys, maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuusselvitys, rakennusinventointi ja luontoselvityksiä.

Suunnittelualueen länsipuolella on luonnonsuojelulain nojalla perustettu luonnonsuojelualue. Suunnittelualueella ei ole havaittu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä tai harvinaisia, uhanalaisia tai rauhoitettuja kasveja tai lintuja.

### **Asemakaavaluonnos**

Kaavaluonnoksessa on esitetty alueen korttelirakenne sekä liikenneverkosto. Kaupunkikuvallisia, toiminnallisia sekä korttelikohtaisia ratkaisuja tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavalla muodostuu rakennustyypeiltään ja asumismuodoiltaan monipuolinen pien- ja rivitaloista koostuva asuinalue. Korttelikokonaisuudet erotetaan katu- ja viheralueilla. Alueen keskelle osoitettu vihervyöhyke helpottaa asemakaavan toteutusta vaiheittain, alkaen ranta-alueista. Rantaan johtava puistoalue on tarkoitettu alueelliselle hulevesijärjestelmälle. Salmirannantie yhdistetään Polastiehen läpiajettavaksi kaduksi. Asemakaavan laajennuksella muodostuu vesialuetta.

Asemakaavaluonnoksessa esitetään yhteensä 18 600 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta, josta 12 200 kerrosalaneliometriä asumiselle. Asuinrakennukset voivat käsittää yhtiömuotoisia erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja ja kaksikerroksisia pienkerrostaloja eli luhtitaloja.

Erillispientalotontteja on kymmenen ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 800 kerrosalaneliometriä. Tonteista kahdeksan on omarantaisia.

Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueille on osoitettu 3 600 kerrosalaneliometriä. Käyttötarkoitus mahdollistaa alueella olevien toimintojen jatkumisen asumisen rinnalla.

Asemakaavan laajennus ja muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Nähtävillä olon aikana järjestetään asukastilaisuus, jossa on mahdollisuus tutustua suunnitelmiin ja keskustella niistä suunnittelijan kanssa.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävänä asemakaavoituksen verkkosivuilla <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1165>.

### **Liitteet:**

- Asemakaavaluonnos, kaavakartta  
[https://www2.jkl.fi/kaavakartat/27\\_018/27\\_018\\_kaavaluonnos\\_ltk1.pdf](https://www2.jkl.fi/kaavakartat/27_018/27_018_kaavaluonnos_ltk1.pdf)
- Asemakaavan selostus  
[https://www2.jkl.fi/kaavakartat/27\\_018/27\\_018\\_selostus\\_ltk1.pdf](https://www2.jkl.fi/kaavakartat/27_018/27_018_selostus_ltk1.pdf)

## Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

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

-----

Keskustelun aikana Kari Yksjärvi ehdotti Ilona Helteen ja Olli Patrikaisen kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Koska oli tehty asian palauttamista koskeva kannatettu ehdotus, puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyn jatkamisesta on äänestettävä. Hän esitti, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, äänestävät EI.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestys toteutetaan nimenhuutoäänestyksenä. Äänestysmenettely hyväksyttiin. Äänestyksessä annettiin 9 (yhdeksän) JAA-ääntä (Juha Suonperä, Aimo Asikainen, Jaana Hakanen, Katja Isomöttönen, Jarno Kemiläinen, Kaisa Peltonen, Mikko Rätty, Ilse Weijo ja Suvi Widgren) ja 3 (kolme) EI-ääntä (Kari Yksjärvi, Ilona Helle ja Olli Patrikainen). Poissa 1 (yksi) Mika Nousiainen.

Koska keskustelun aikana ei tehty muita muutosehdotuksia, puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan tässä kokouksessa.

**Päätös** Päätösehdotus hyväksyttiin.