

Lehtisaaren koulurannan asemakaavan muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

D/2531/10.02.03.01/2022

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 18.6.2024/134

Asian valmistelija Mauri Hähkiöniemi, puh. 014 266 5034

Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan korttelia 15 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinrakentaminen tyhjillään olevan Säynätsalon Lehtisaaren koulun alueelle vanhojen rakennusten tilalle. Uudisrakentaminen sovitetaan lähiympäristön arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön, jatkamalla pienimittakaavaista rivi- ja pientalorakentamista.

Lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 14.6.2022. Kaava-alueen pinta-ala on noin kaksi hehtaaria.

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on kestävä liikumisen taajamaa sekä toissijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on koulurakennusten korttelialuetta (YO), puistoaluetta (P) ja katualuetta (Koulutie).

Suunnittelualueella sijaitsee 1950 valmistuneet koulurakennus ja opettajien asuntolarakennus sekä 1964 valmistunut koulurakennus. Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella oleva jälleenrakennuskauden pientaloalue on osittain arvotettu säilytettävän arvoiseksi pientaloalueeksi. Alueen pohjoispäässä sijaitsee Rantamintun leikki puisto.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnoksessa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1 ja AO-2), asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1) sekä katu- ja virkistysalueeksi (VL). Alueelle muodostuu yhdeksän pientalotonttia ja yksi rivitalotontti. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 3150 kerrosalaneliömetriä, mikä mahdollistaa uusia asukkaita noin 50.

A-1-korttelialueella sijaitseva 1950-luvun asuntolarakennus on mahdollista säilyttää sekä toteuttaa uudisrakentamista rivitaloina tai kytkettyinä pientaloina. Mikäli asuntolarakennus puretaan, vähenee tontin rakennusoikeuden määrä 850 kerrosalaneliömetristä 600 kerrosalaneliömetriin. AO-1-korttelialueella kullekin tontille saa toteuttaa päärakennuksen lisäksi erillisen piharakennuksen. AO-2-korttelialueelle saa toteuttaa paritalon.

Uudisrakennusten tulee olla puolitoistakerroksisia (lu1/2), harjakattoisia ja julkisivuiltaan puuta. Rakennusten julkisivuvärien tulee olla lämpimiä ja murrettuja ja vierekkäisten rakennusten tulee olla keskenään eri värisiä. Tonttien piha-alueiden toteutuksessa tulee käyttää lähiympäristön mukaisesti 1940- ja 1950-luvuille tyypillisiä materiaaleja ja kasvillisuutta. Rakennuksen arkkitehtuuri ja piha-alueiden toteutustapa sovittaa uuden rakentamisen Lehtisaaren arvokkaaseen jälleenrakennuskauden rakennettuun ympäristöön. Tontin pohjoisosassa A-1-korttelialueella kasvavat kookkaat männyt tulee säilyttää (sä).

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää alueella sijaitsevien koulurakennusten purkamisen entistä asuntolarakennusta lukuun ottamatta. Leikkipuiston alue sekä kevyen liikenteen yhteys koulurakennusten pohjoispuolella on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

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

Asemakaavan muutosluonnosta esitellään avoimessa asukastilaisuudessa torstaina 8.8.2024 kello 17.00 Säynätsalon päiväkotikoululla, os. Sahurinpolku 2.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/koulutie-12>

Liitteet:

- asemakaavan muutosluonnos
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/32_006/32_006_ltk1_luonnos.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuva
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/32_006/32_006_ltk1_havainne.pdf
- asemakaavan selostus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/32_006/32_006_ltk1_selostus.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 5.11.2024/203

Asian valmistelija Mauri Hähkiöniemi, puh. 014 569 5034

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 28.6.–16.8.2024. Kaavaluonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa Säynätsalon päiväkotikoululla 8.8.2024.

Nähtävänäolon aikana kaavaluonnoksesta annettiin kolme lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Alva-Yhtiöt Oy/vesi ja Telia Finland Oyj. Mielipiteen antoivat yksityishenkilö ja Lehtisaaren Loisto ry.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Keski-Suomen museo ei edellytä koulurakennuksien suojelemista, mutta pitää valitettavana, ettei rakennuksille löytynyt uutta käyttöä.
- Pientaloympäristö on otettu huomioon suunnittelussa, ja sovitettu uudisrakentaminen rakennettuun kulttuuriympäristöön.
- Maanalaisen johdon aluevaraus voidaan poistaa tarpeettomana AO-2-korttelista.

Mielipiteissä käsiteltiin seuraavia asioita:

- Alueella on tarve kokoontumis- ja harrastustiloille, mikä tulisi ottaa huomioon kaavamuutoksessa osoittamalla opettajien entinen asuinrakennus Y-merkinnällä. Tiloja voitaisiin kehittää yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa tarpeita vastaaviksi.

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

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella asemakaavan muutokseen on tehty seuraavat muutokset:

- AO-1-korttelialueelta on poistettu yksi tontti (tontti 10) haastavien maasto-olosuhteiden vuoksi. Osa poistetusta tontista on liitetty tonttiin 9 ja osa VL-alueeseen.
- AO-1-korttelialueella tonttikohtaista rakennusoikeutta on vähennetty 20 kerrosalaneliometriä. AO-2-korttelissa rakennusoikeutta on vähennetty 40 kerrosalaneliometriä. Kokonaisrakennusoikeus on vähentynyt yhteensä 410 kerrosalaneliometriä.
- AO-1-tonteilta on poistettu sijainniltaan ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala ja rajoitettu rakentaminen vähintään neljän metrin etäisyydelle tonttirajasta.
- AO-2-korttelista on poistettu vesi- ja viemäriinjoja varten osoitettu maanalaisen johtojen aluevarausmerkintä ja sen vuoksi päivitetty muita karttamerkintöjä.
- AO-2-korttelin eteläosaan Koulutien varteen on osoitettu telekaapeleita varten aluevarausmerkintä maanalaisille johdoille.

- Kaavamääräyksiä on päivitetty muun muassa rakentamistapaa ohjaavien määräysten osalta.
- Kaava-alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet.

Asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävänä 30 päivää. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

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

Liitteet:

- asemakaavan muutosehdotus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/32_006/32_006_ltk2.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuvia
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/32_006/32_006_havainne_ev.pdf
- asemakaavan selostus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/32_006/32_006_ltk2_selostus.pdf
- yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet niihin
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/32_006/32_006_ltk2_palaute.pdf
- alkuperäiset luonnosvaiheen lausunnot (joissa on ollut huomautettavaa)
- alkuperäiset luonnosvaiheen mielipiteet (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen sekä 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 asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus sekä siihen liittyvä sitova tonttijako hyväksytään.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.