

Tikkakosken korttelin 5 vaiheasemakaava

Vaiheasemakaavaselostus
Kaavatunnus 62:041

10.1.2025

JYVÄSKYLÄ



LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 3) ~~yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet~~
- 4) vaiheasemakaavan seurantalomake

Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Vaihekaava laaditaan katkoviivalla rajatulle alueelle. Kaavakartta ei muutu tonteilla 5-13 ja 5-14.

Asemakaavan muutos koskee 62. kaupunginosan korttelin 5 tontteja 13-19 sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu 62. kaupunginosan korttelin 5 tontit 13-19 sekä katualue. Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan erillinen tonttijako.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavan muuttamisen tarve kohdistuu vain yhteen asiakokonaisuuteen, joten muutokset voidaan tehdä 1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 50.2 § mukaisella vaiheasemakaavalla. Myös selvitykset ja vaikutusten arviointi rajataan koskemaan kyseisen asiakokonaisuuden kannalta olennaisia kysymyksiä. Asemakaavamuutoksen tarkoitus on merkitä tonteille 15, 16, 17 ja

18 maanlaisen johdon suoja-alue olemassa olevan kaukolämpöjohdon kohdalle. Asemakaavaa on tarkoitus ryhtyä toteuttamaan vuoden 2025 aikana kunnallistekniikan osalta.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Valmisteluvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta ja asemakaavaluonnoksen nähtävänä olosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 27.12.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 27.12.2024
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 27.12.2024–10.1.2024 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 21.1.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus alueidenkäyttölain 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.1.–xx.2.2025.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 4.3.2025.
- Asemakaavaehdotuksen mahdollisesta hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

1.4 Yhteystiedot

Reijo Teivaistenaho, asemakaava-arkkitehti

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 5662457

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve, käynnistäminen ja tavoitteet

Vaiheasemakaavalla tarkennetaan asemakaavakarttaan maanlaisen johdon suoja-alueen ts. maanlaiselle johdolle osoitettua alueen osaa. Tarve on tullut esiin alueen kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus, rakennettu ympäristö ja luonnon olosuhteet

Suunnittelualue sijoittuu Tikkakosken taajamaan. Suunnittelualue on talousmetsää, jossa on maanalaisia kunnallisteknisiä järjestelmiä. Suunnittelualue on lentomelualueetta. Maaperä on hiekkaa ja pinta puolukkatyyppin kangasmetsää. Alueen valtapuuna on 30-40-vuotias mänty, sekapuuna tavaataan koivua. Alueelta ei ole tehty havaintoja liito-oravasta eikä se puustollisestikaan sovellu liito-oravan elinympäristöksi. Suunnittelualueelta ei tunneta pilaantuneita maa-aluekohteita.

Tehtaankadulta on epävirallinen asukkaiden käytössä ollut ajoyhteys Tehtaankadun omakotitonttien taakse. Maanlaiset johtojen sijainnit maastossa on mitattu 1990-luvulla.



Tehtaankadulta alkava epävirallinen ajoyhteys on ajokelpoinen suuremmillekin ajoneuvoille.

3.1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maan omistaa Jyväskylän kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueetta 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:

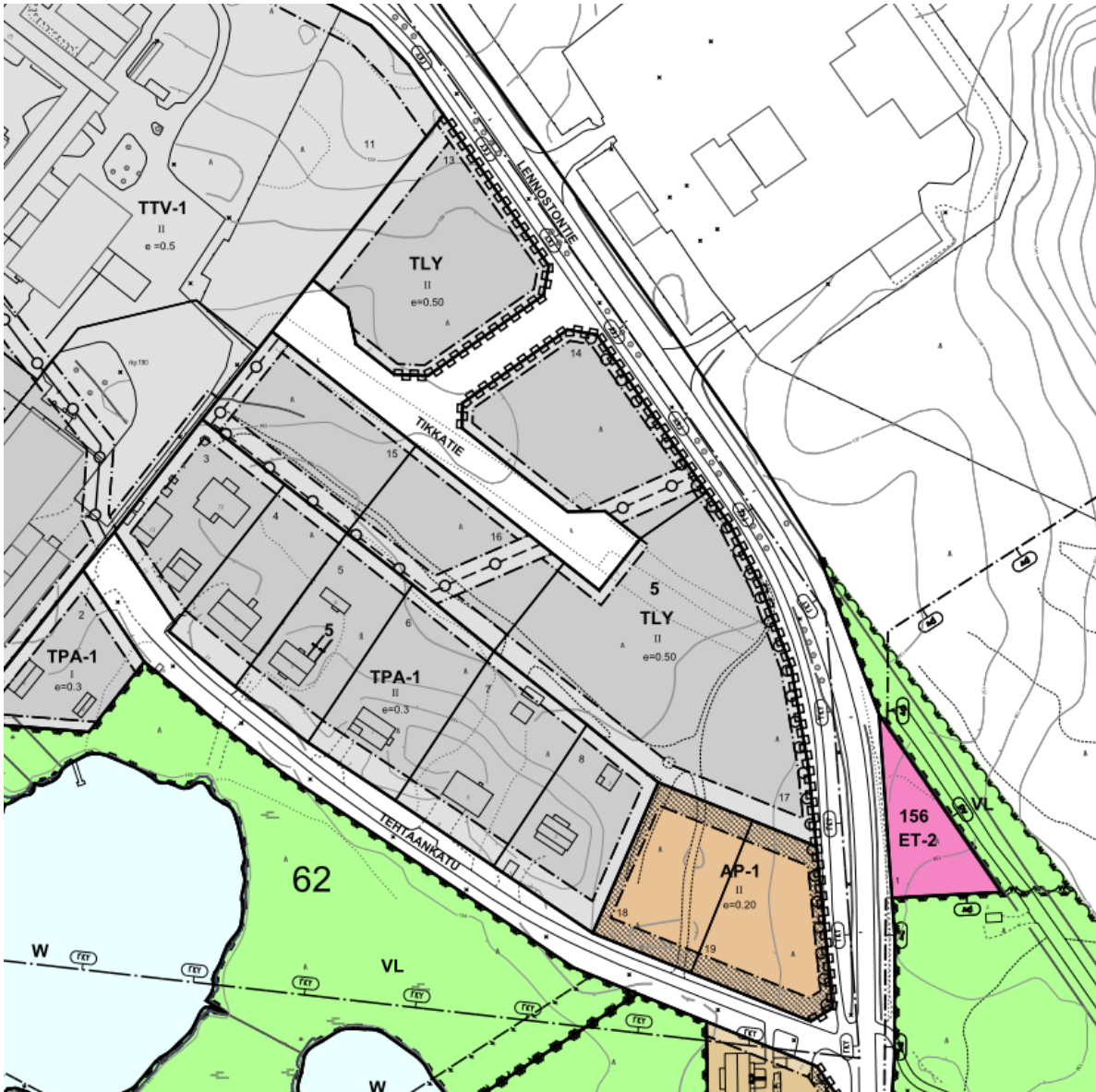
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavan muutosalue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennetun kulttuuriympäristön arvokkain kokonaisuus, entinen asetehdas alue jää kaavamuu-
tuosalueen ulkopuolelle.

Kaavoitustilanne

- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) alueelle kohdistuu keskustatoimintojen alakeskuksen merkintä (ca).
- Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on merkinnöiltään Aluekeskus, Kestävän liikkumisen taajama, Virkistysalue ja Erityisalue. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009, Sotatarviketeollisuuden alue, Tikkakoski). Suunnittelualue on lentomelualuetta.
- Asemakaavassa (tullut voimaan 12.4.2024) suunnittelualue on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta ja asuinpientalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialuetta sekä katualuetta (Tikantie).



Ote ajantasa-aseemakaavasta. Kartassa on aluevaraukset maanalaisille johdoille tonteilla 14, 15 ja 16.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

-Luonto- ja liito-oravaselvitys 2012, Elina Lehtinen

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

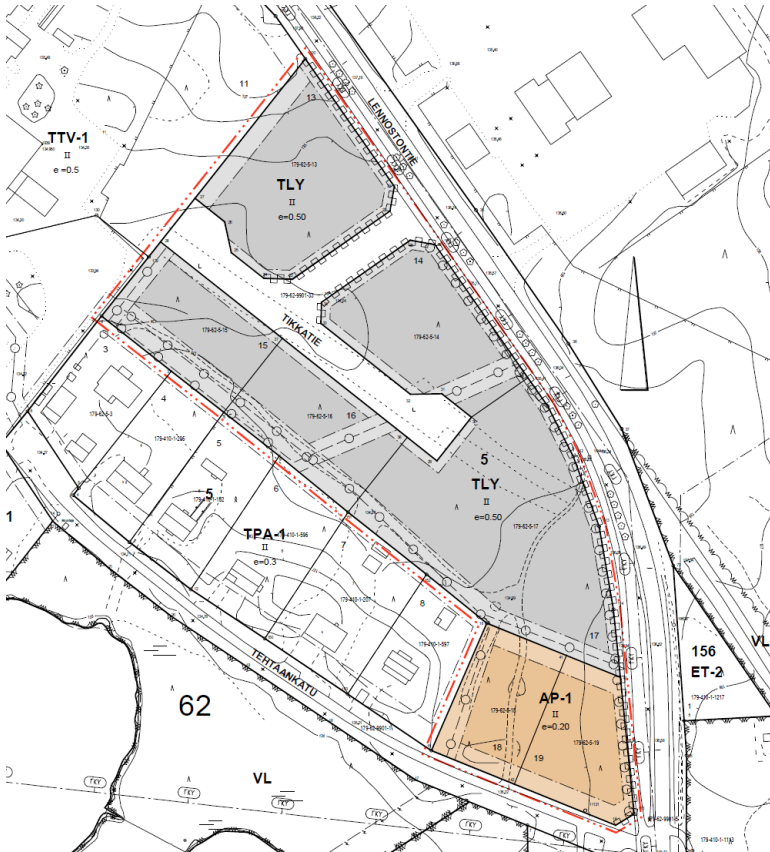
Asemakaava on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos on kuuluttu vireille sanomalehti Keski-suomalaisessa 27.12.2024.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

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

Vaiheasemakaavaluonnos on ollut nähtävänä 20.12.2024-10.1.2025, jona aikana ei saatu lausuntoja eikä mielipiteitä.

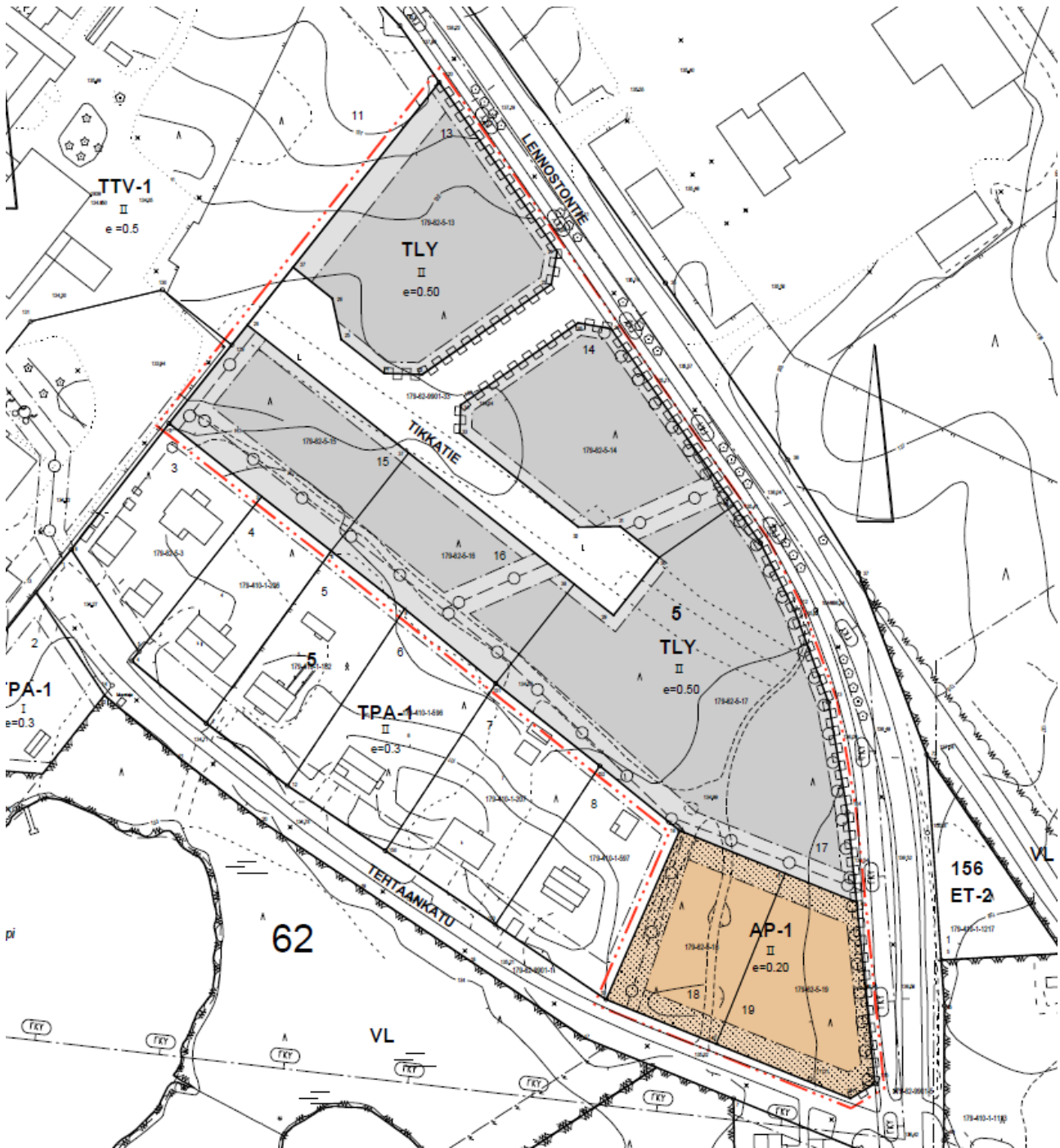


Ote vaiheasemakaavaluonnoskartasta. Uudet alueen osat, jotka ovat varattu maanlaista johtoa varten sijoituvat tonteille 16, 17, 18 ja 19. Tontilla 15 ja 16 maanaliselle johdolle varattua aluetta on laajennettu.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Kaavaratkaisua ei muutettu luonnosvaiheen jälkeen.



Vaiheasemakaavaehdotus.

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

Täydentyy myöhemmin.

4.4 Hyväksymisvaihe

Täydentyy myöhemmin.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Vaiheasemakaavalla muutetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen maanlaisen johdon suoja-alue siten, että maanalainen kaukolämpölinja otetaan kokonaisuudessaan huomioon. Korttelialueen asemakaavamääräyksiä eikä muita kaavamerkintöjä muuteta.

5.1.1 Mitoitus

Vaiheasemakaavalla ei muuteta korttelin rakennusoikeutta taikka maankäyttöä. Rakentamiseen käytettävä ala pienenee. Putken päälle voi toteuttaa sellaisia toimintoja, jotka eivät haittaa tai estä mahdollista putken huolto- ja kaivuutoimenpiteitä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet (eivät muutu voimassa olevasta kaavasta)

TLY-kortteli 5

AP-1-korttelialue 5

5.2.2 Muut alueet

Muita alueita ei ole.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan ja Jyväskylän kaupungin yleiskaavan mukainen. Käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset (eivät muutu)

Kaavamääräykset ja -merkinnot ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia.

5.5 Nimistö

Uusia nimiä ei tarvita.

5.6 Vaikutusten arviointi

5.6.1 Kaavan vaikutukset

Maanaliselle johdolle varatun alueen osan laajentaminen pienentää tonteilla 17, 16, 17 ja 18 rakennusaloja. Johdon päälle voidaan toteuttaa esim. pysäköintipaikkoja, mutta se vaatii johdon haltijan luvan.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat, ajoitus ja seuranta

Rakentamista ohjataan asemakaavakartalla-, asemakaavamääräyksillä ja asemakaavaselostuksella. Asemakaavaa tulee noudattaa. Asemakaavaa ryhdytään toteuttamaan vuonna 2025 kunnallistekniikan ja katujen rakentamisella.

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa. Alueen uusien tonttien markkinointi on ajoitettu ns. Tykki-ohjelmassa vuodelle 2024.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen, kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen, hulevesien hallintaan.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



AVO*in*
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

**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

