



Ylämyllyjärvi II

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 30:014

9.12.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue.....	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.4	Yhteystiedot	4
2	TAVOITTEET	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Aloitusvaihe	14
4.2	Luonnosvaihe	14
4.3	Ehdotusvaihe	19
4.4	Hyväksymisvaihe	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	22
5.2	Aluevaraukset	25
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	26
5.4	Nimistö.....	26
5.5	Vaikutusten arviointi.....	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34
6.3	Toteutuksen seuranta	34

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 2) Asemakaavan pienennös
- 3) Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet
- 4) Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet
- 5) Tonttijakokartta
- 6) Asemakaavan seurantalomake

Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin tai suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksessa.

Kannen havainnekuva: *3D-mallinnus alueen rakentamisesta, luonnos upotettu kaupunkimalliin*

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualueen viitteellinen rajausta opaskartalla ja ilmakuvassa

Suunnittelualue sijaitsee valtatie 9 länsipuolella, noin kuuden kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta. Se liittyy koillisessa Ylämyllyjärven asuinalueeseen.

Asemakaavan laajennus koskee 30. kaupunginosaa. Asemakaavan muutos koskee 18. kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuu 30. kaupunginosan korttelit 65–69 sekä katu-, pysäköinti-, virkistys- ja vesialuetta.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Jyväskylän kaupungin omistuksessa olevalle maa-alueelle laadittavan asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa erillisten ja kytkettyjen pientalojen sekä kokoojakadun ja tonttikatujen rakentaminen. Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuu laajoja lähivirkistysalueita, joilla havaitut luontoarvot esitetään suojeltavaksi.

Ylämyllyjärvi II laajentaa Ylämyllyjärven asuin aluetta kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti. Se liittyy Kauramäen kehittyvän aluekokonaisuuden osaksi. Arvio kaava-alueen asukasmäärästä on noin 100.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen vireille tulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 29.9.2023
- Aloitusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 11.10.2023 Teams-verkkokokouksena. 12.10.2023 suunnittelualueella järjestettiin lisäksi kaavakävely.

Luonnosvaihe

- Asemakaavaluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 12.3.2024
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävänä 26.3.–26.4.2024
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 3.4.2024 hybridikokouksena

Ehdotusvaihe

- Asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 1.10.2024
- Asemakaavaehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävänä 15.10.–14.11.2024

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.12.2024
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 20.1.2025
- Asemakaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025

1.4 Yhteystiedot

Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus
PL 233
40101 Jyväskylä

Henriikka Keskinen
kaavoitusarkkitehti

henriikka.keskinen@jyvaskyla.fi
050 4423 691

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan laajennus ja muutos käynnistettiin Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue kuuluu Kauramäen kokonaisuuteen, joka esiteltiin uutena asuinalueena vuonna 2014 hyväksytyssä ja vuonna 2016 voimaan tulleessa Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa.

Ylämyllyjärvi II on kaupungin kaavoitusohjelman kohde.

Omakotitonttien asemakaavoituksen ohjelmointi tapahtuu KymppiR-ohjelman kautta, joka on maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelma. Ylämyllyjärveä II käsiteltiin muun muassa vuoden 2022 ja 2023 KymppiR-ohjelmissa.

2.2 Tavoitteet

Jyväskylän kaupungin tavoitteena on tiivis ja eheä kaupunkirakenne. Kestävän maankäytön suunnittelun mittarina käytetään asumisen kaavoittamista yleiskaavassa osoitetuille uudis- ja täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykkeille.

Suunnittelualueen kaavoituksella vastataan erityisesti erillispientalojen kysyntään. KymppiR-ohjelman mukaan vuosittain tulee kaavoittaa ja tarjota 70–80 uutta omakotitonttia kaupungin maalta. Jyväskylän kaupungin talousarviossa 2024 asetettiin vaikuttavuustavoitteeksi otsikon *Kasvava ja saavutettava maakunnan keskuskaupunki* alla kaavoittaa 200 omakotitonttia.

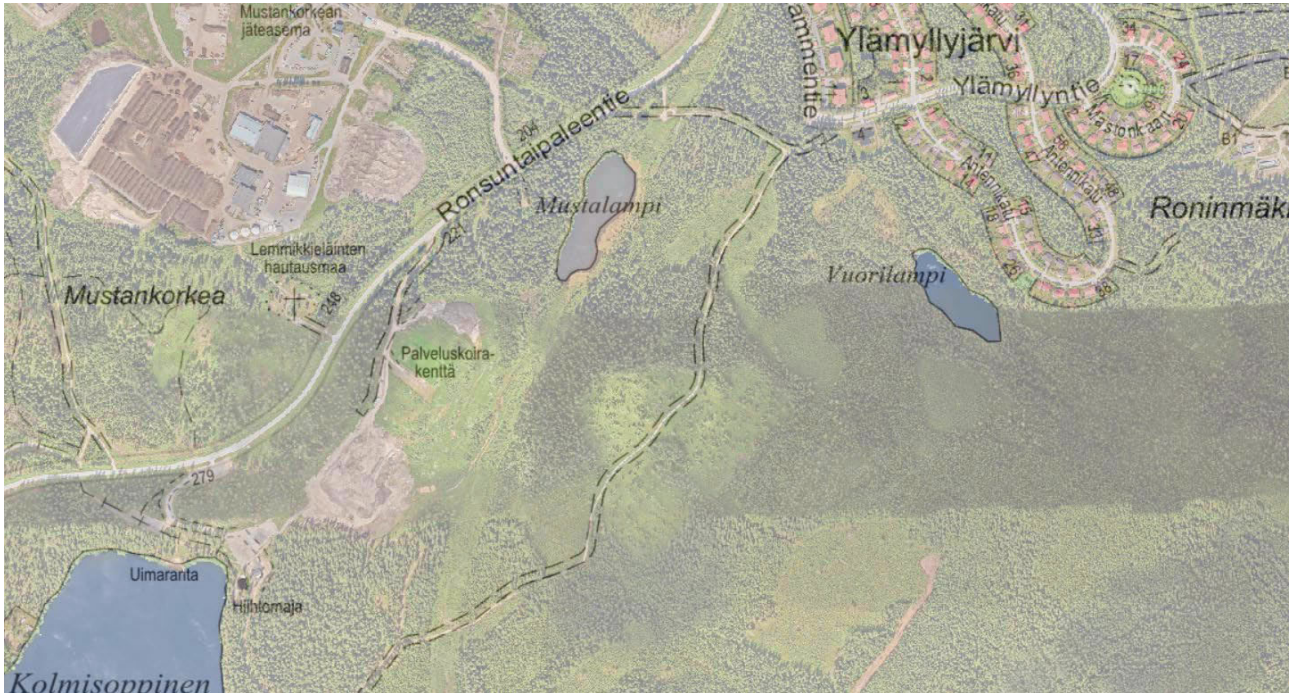
Asemakaavan tavoitteena on luonnonläheisen ja viihtyisän pientaloalueen muodostaminen. Suunnittelussa otetaan huomioon ympäristön luontoarvot, maastonmuodot ja uudisrakentamisen luonteva liittyminen olemassa olevaan rakennuskantaan. Vuorovaikutuksen ja osallisuuden kautta tärkeäksi aiheeksi nousi alueen ympärivuotinen virkistyskäyttö ja rakentamisen vaikutukset siihen.

Ylämyllyjärven laajennuksen on tarkoitus yhdistyä Kauramäen laajentuvaan asuinalueeseen kokoojakadun välityksellä. Kauramäen paikalliskeskuksen maankäyttö ratkaistaan erillisellä asemakaavalla.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Ilmakuva ja opaskartta

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 21,0 hehtaaria. Sen maasto on voimakkaasti kumpuilevaa talousmetsää ja avohakkuualaa. Maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Alavilla paikoilla, vesistöjen tuntumassa, on korpi-, räme- ja lehtoalueita, joilla on havaittu luontoarvoja.

Alueen poikki kulkee koillis-lounaissuunnassa soratie. Soratie on aikaisemmin johtanut poistuneelle Mäkelän tilalle.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita lukuun ottamatta olemassa olevaa rakennuskantaa. Lähinnä on Ylämyllyjärven asutus koillisessa. Se koostuu pääosin 2000-luvun alussa rakennetuista omakotitaloista ja kolmekerroksisista asuin- tai pienkerrostaloista. Suunnittelualueella on suurijännitteinen voimalinja (110 kV), painevesipumppaamo ja mobiilitukiasema eli matkapuhelinmasto.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Mustankorkean jätteenkäsittelylaitos, jonka mahdollisesti aiheuttamat ympäristöhaitat, kuten melu ja haju, tulee huomioida maankäytön suunnittelussa.

Ylämyllyjärvi II tulee tukeutumaan Keljon kaupallisiin palveluihin ja yleiskaavan mukaisen kokoojakadun valmistuttua myös Eteläportin ja Keljonkankaan palveluihin. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee lähtötilanteessa alle 500 metrin päässä.

3.1.3 Luonnonympäristö

Kauramäen suunnittelualueella on suoritettu useita maastaselvityksiä vuodesta 2010 alkaen. Uusimmat selvitykset ovat vuosina 2021 ja 2024 tehdyt liito-oravaselvitykset sekä vuosina 2021–2022 tehty kartoitus, jossa tutkittiin uhanalaisten metsätaien esiintymistä ja reviierejä. Hömötiaishavainnot tallennettiin paikkatietoina kaupungin järjestelmään sekä BirdLife Suomen *Tiira*-lintutietopalveluun. Töyhtötaisia ei havaittu.



Hömötiaishavainnot Kauramäen alueella merkitty sinisillä pisteillä.
Ei mittakaavassa

Huhtalammentien ja Ronsuntaipaleentien välissä sijaitsee suojelualueverkostoon kuuluva metsäkuvio, jonka suojelu on lähtötilanteessa toteutettu metsäohjelman suojeluluokan kautta. Kuviolla sijaitsee vesilain nojalla suojeltu lähde ja sitä ympäröivät saniais- ja suurruoholehtokuviot. Yhdessä Vuorilammen kanssa ne muodostavat kansallisesti arvokkaan luontokokonaisuuden.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on yli satavuotiaista metsää myös arvokkaiden luontokohteiden ulkopuolella. Muutoin suunnittelualueen kuusivaltaiset metsät vaihtelevat iältään taimikkovaiheesta noin 90-vuotiaaseen.

Suunnittelualueen eteläosassa on rehevä, lähdevaikutteinen kausikostea notkanne, johon pinta- ja sulamisvedet valuvat. Vedet laskevat Mustalammen itärannalla sijaitsevaan korpeen ja edelleen Mustalampeen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Jyväskylän kaupungin omistuksessa. Siihen kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisiä palveluita tuottaville yrityksille vuokraamia alueita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Ne korvasivat aiemmat, vuosina 2000 ja 2008 tehdyt päätökset valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista.

Tavoitteet 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

Maakuntakaavassa ei ole esitetty suunnittelualuetta koskevia suojelutavoitteita tai alueiden käyttöön liittyviä rajoitteita. Toimivan yhdyskuntarakenteen ja kestävä liikkumisen mahdollisuuksien luomiseen pyrkivä suunnittelu käynnistyy näin ollen yleiskaavatasolta, millä Kauramäen uudisalue ja sen liittyminen ympäröiviin asuinalueisiin sekä luontoarvoalueet yhdistävään viheralueverkkoon on määritelty.

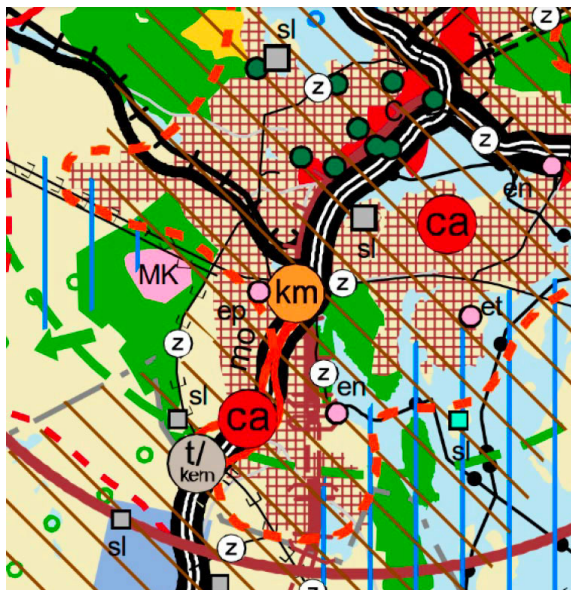
Rakentamisen määrä, tarkempi sijoitus ja rakentamistapa määritellään asemakaavoituksessa. Asemakaavan tavoitteena on luoda terveellistä ja turvallista elinympäristöä ja tukea muun muassa uusiutuvan energian käyttöä.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Suunnittelualue on kaavassa kulttuuriympäristön vetovoima-alueita.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Mustankorkean jätteenkäsittelylaitoksen alue on osoitettu materiaalikeskus-aluevarauksella (MK). Ronsuntaipaleentien sivuitse kulkee suurijännitteinen voimalinja (z).

Roninmäellä sijaitseva puolustusvoimien johtamisjärjestelmäkeskus (ep) ei kuulu suunnittelualueeseen.

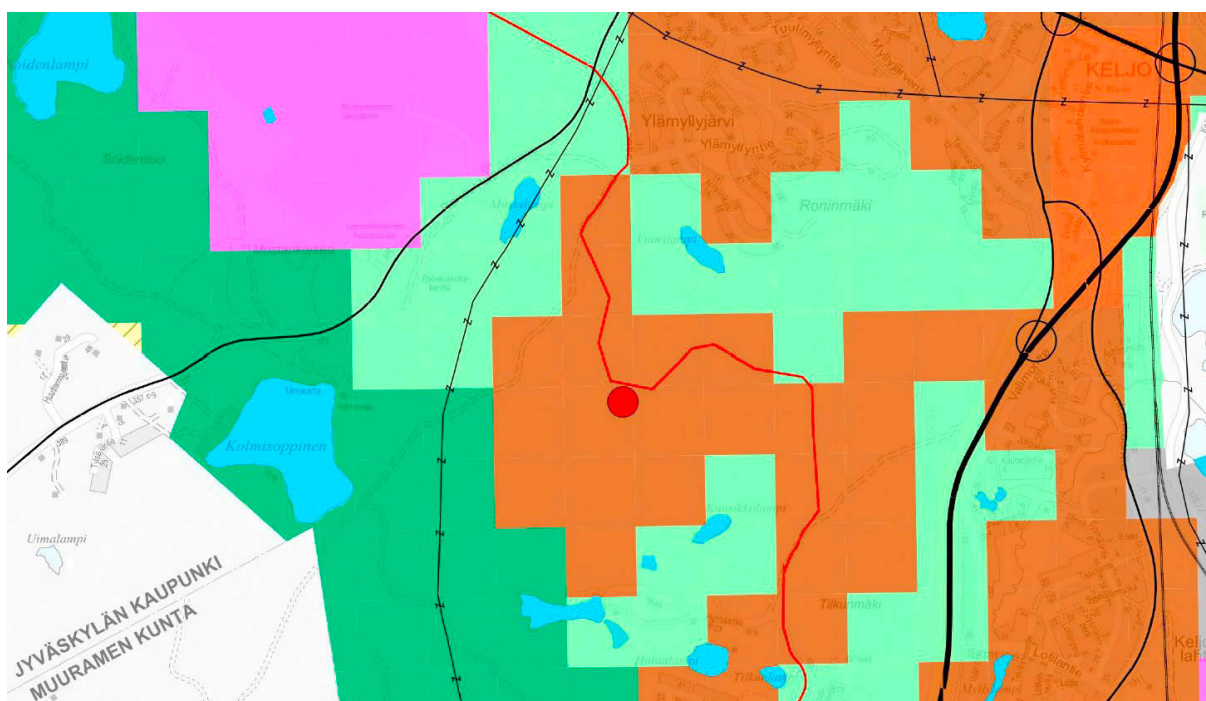


Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta. Ei mittakaavassa

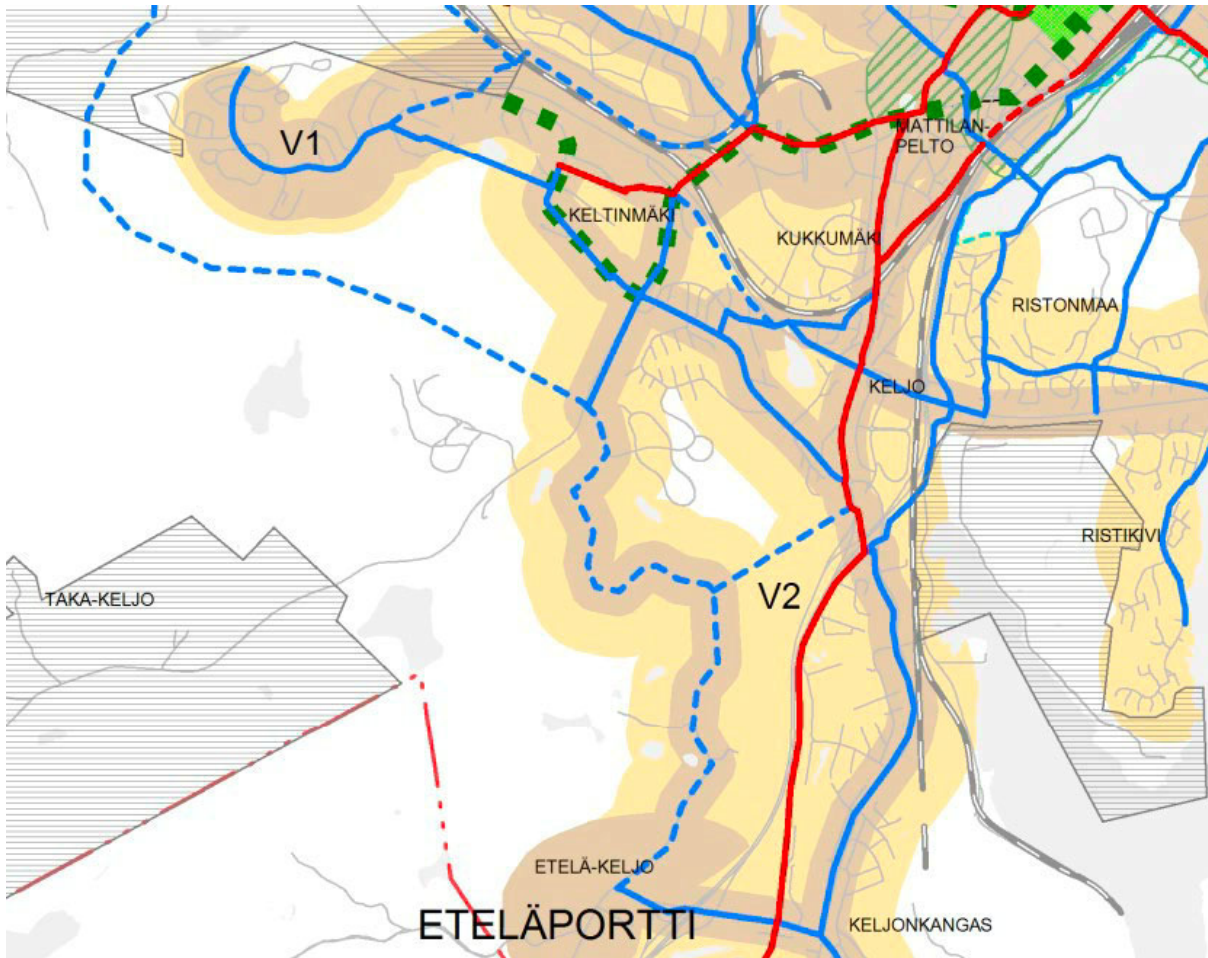
Yleiskaava

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, joka on hyväksytty 10.11.2014 ja tullut voimaan 25.11.2016, suunnitellualueelle on osoitettu kestävän liikunnan taajamaa ja viheralueita (pääkartta). Kestävän liikunnan taajaman aluevaraus käsittää pääasiassa asuinrakentamiseen asemakaavoitettavaa aluetta. Taajamarakenteen tulee olla tiivistyvää ja toiminnoiltaan monipuolista.

Suunnitellualueetta halkoo uusi kokoojakatu ja pyöräilyn alureitti. Kauramäen uutta paikalliskeskusta on kaavailtu suunnitellualueen eteläpuolelle. Sen maankäyttö ratkaistaan erillisellä asemakaavan laajenuksella.



Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavan pääkartasta, Yhdyskuntarakenteen ohjaus. Taustalla opaskartta. Ei mittakaavassa

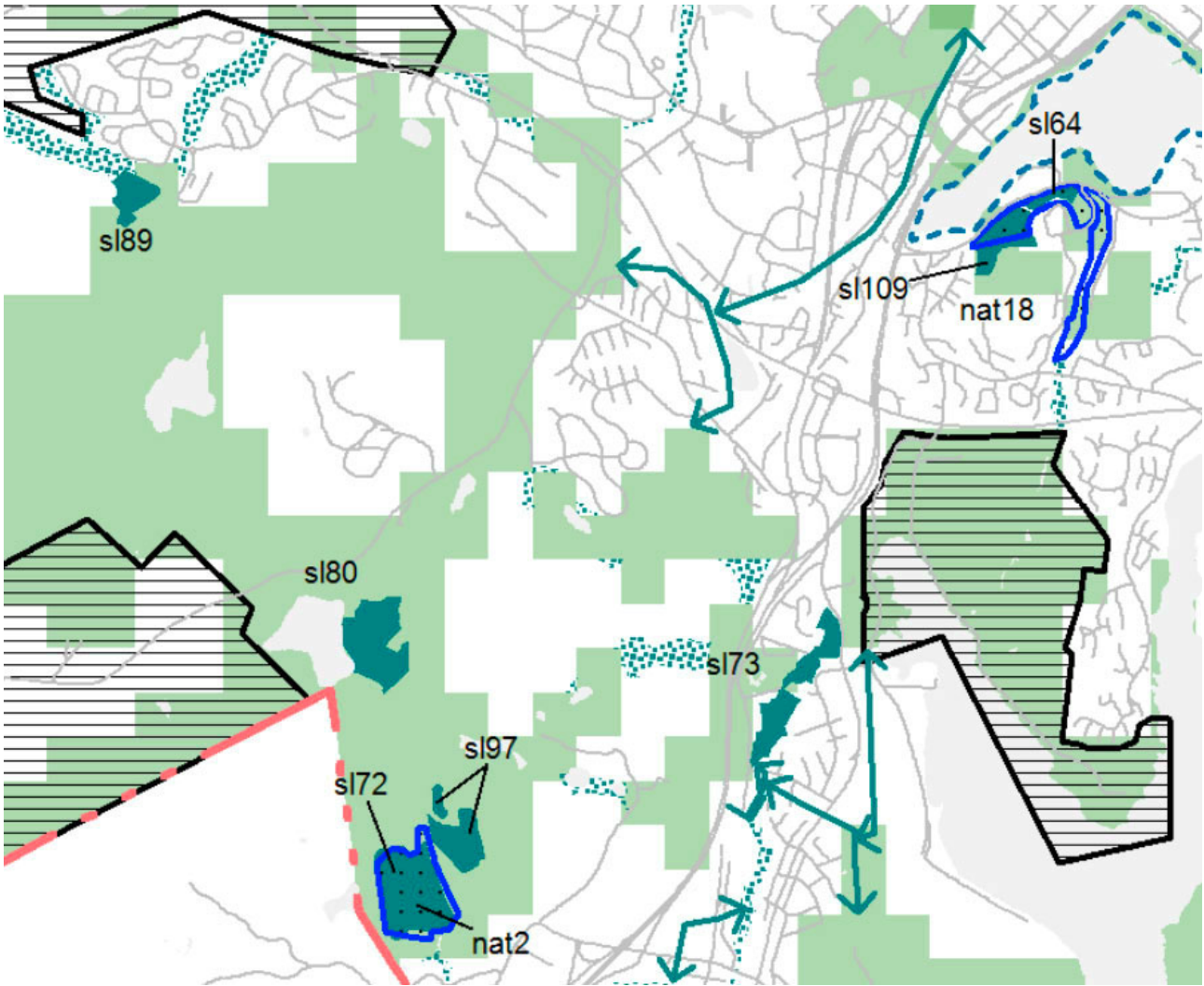


Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kartasta 6/7 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen.
Ei mittakaavassa

Karttatason 6/7 mukaan suunnittelualue on rakentamisen ensisijaista kohdentamisvyöhykettä, jolla tehokas ympäristöönsä sopiva uudisalue rakentaminen on erityisen suotavaa. Alueen toimintojen tulee tukeutua helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin.

Kartassa 2/7, *Luontoarvojen verkottuminen*, on esitetty pääkartan mukaiset viheralueet ja luontoarvoalueet yhdistävä viheralueverkko (pisterasterilla). Viheralueverkko tulee säilyttää rakenteeltaan katkeamattomana ja mahdollisimman leveänä, luontoarvoiltaan monimuotoisena alueverkkona. Sen sijainti ja laajuus täsmentyy tarkemmassa suunnittelussa.

Viheralueverkon alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 43, 2 §:n mukainen ehdoton rakentamisrajoitus. Alueen hyödyntäminen hulevesien käsittelyssä sekä kunnallisteknisten verkkojen ja rakenteiden rakentaminen on mahdollista, mikä tällainen toiminta voidaan riittävin selvityksin osoittaa verkoston arvokkaita ominaispiirteitä ja toimintaperiaatteita vaarantamattomaksi.

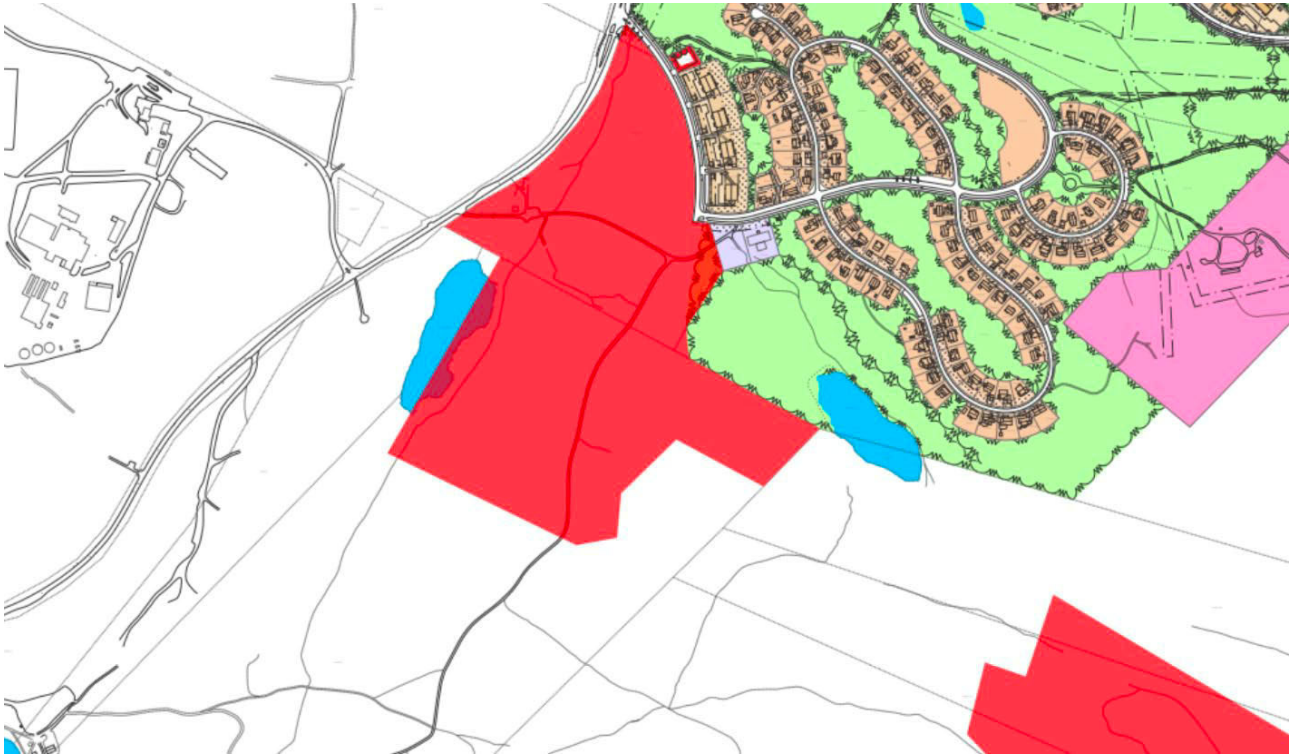


Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kartasta 2/7 Luontoarvojen verkottuminen. Vuorilampi kuuluu luontoarvoalueet yhdistävään viheralueverkkoon. Ei mittakaavassa

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue on pääasiassa asemakaavoittamatonta. Se rajautuu asemakaava-alueeseen Ylämyllyjärvellä.

Kauramäen asemakaavoitus etenee vaiheittain alueen etelä- ja kaakkoispuolella. Kauramäen II asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.3.2024. Valtuuston päätöksestä jätettiin valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.



Ote ajantasa-asemakaavasta kaavoituksen käynnistyessä. Vireillä olevat asemakaavat merkitty punaisella. Keskellä Ylämyllyjärvi II ja alaoikealla Kauramäki II. Rajaus viitteellinen. Ei mittakaavassa.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka

Jyväskylän kaupunginvaltuuston 30.9.2019 hyväksymä politiikka käsittää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista.

Periaatteet on nivottu kolmeen teemaan:

- 1) Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisseläiseksi, 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 hyväksyi Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelman 31.10.2022. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii *Resurssiviisas kaupunki* -strategiakärjen toimenpideohjelmana.

Jyväskylä pyrkii olemaan päästötön, jätteen ja ylikulutuksen kestävä hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030.

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

Asemakaavan ilmastovaikutusten arvioinnin tukena oli testikäytössä oleva *Asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä (AVA)*, jolla voitiin tarkastella suunnitelmavaihtoehtojen hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä. Sitowise Oy kehitti menetelmää yhteistyössä seitsemän kunnan kanssa ja julkaisi sen pohjalta *Planect*-arviointimenetelmän 13.5.2024.

Vaikutusten arviointi asemakaavaselostuksen luvussa 5.5.1 *Kaavan vaikutukset*.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Liito-oravaselvitys, Jyväskylän kaupunki (2024)

Ronsuntaipaleentien liikenteellinen selvitys, Ramboll Finland Oy (2024)

Säilöä, kehittää vai rakentaa? Maisema-arkkitehtuurin keinot osana luonnon monimuotoisuuden kokonaisuuskentymättömyyttä. Aalto-yliopiston diplomityö, Katariina Vääänen (2023)

Metsätiaisten esiintymistä ja reviirien sijainnin kartoitusta tehtiin vuosina 2022 ja 2021.

Selvityksen tuloksista ei laadittu erillistä raporttia. Havaintoja käsitellään asemakaavaselostuksen luvussa 3.1.3 *Luonnonympäristö*

Kauramäen liito-oravaselvitys, Jyväskylän kaupunki (2021)

Mustankorkean jätekeskus, Jyväskylä. Meluselvitys. Ramboll Finland Oy (2019)

Kolmisoppisen luontoselvitys, Jyväskylän kaupunki (2012)

Kauramäen luontoselvitys, Jyväskylän kaupunki (2010)

Kauramäen maisemaselvitys, Jyväskylän kaupunki (2010)

Lisäksi Jyväskylän yliopisto, Helsingin yliopisto, Luonnontieteellinen Keskusmuseo (LUOMUS), Suomen ympäristökeskus ja Akordi Oy toteuttivat yhteistyössä Jyväskylän, Lahden, Helsingin ja Espoon kaupunkien ja Kuntaliiton kesken NO NET LOSS CITY Ekologisen kompensaaion pilottihankkeen vuosina 2021–2022, jonka tarkastelukohteena olivat Kauramäen asemakaavat.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

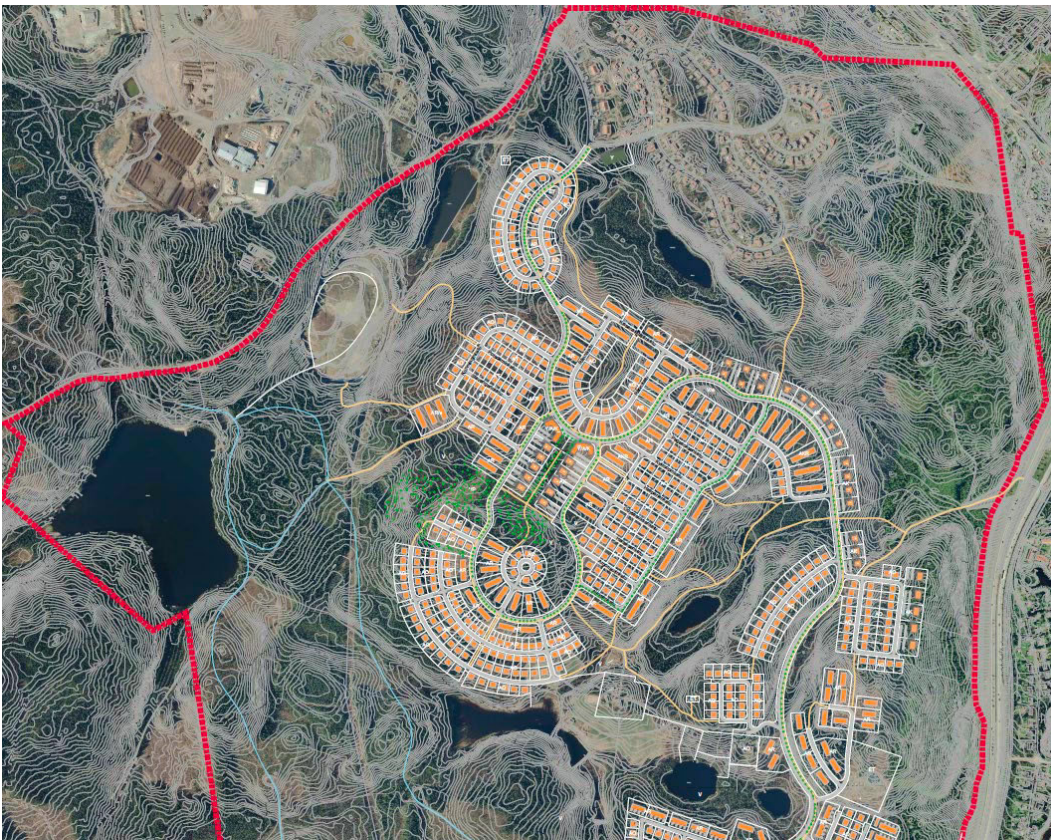
Asemakaavoitus käynnistyi Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Asemakaavan laajennus ja muutos kuulutettiin vireille 29.9.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille sekä julkaistiin kaavan verkkosivulla.

Aloitusvaiheen asukastilaisuudet pidettiin verkkokokouksena 11.10.2023 ja seuraavana päivänä, 12.10.2023, kaavakävelynä suunnittelualueella. Verkkokokouksesta laadittiin muistio, joka lisättiin kaavan verkkosivulle.

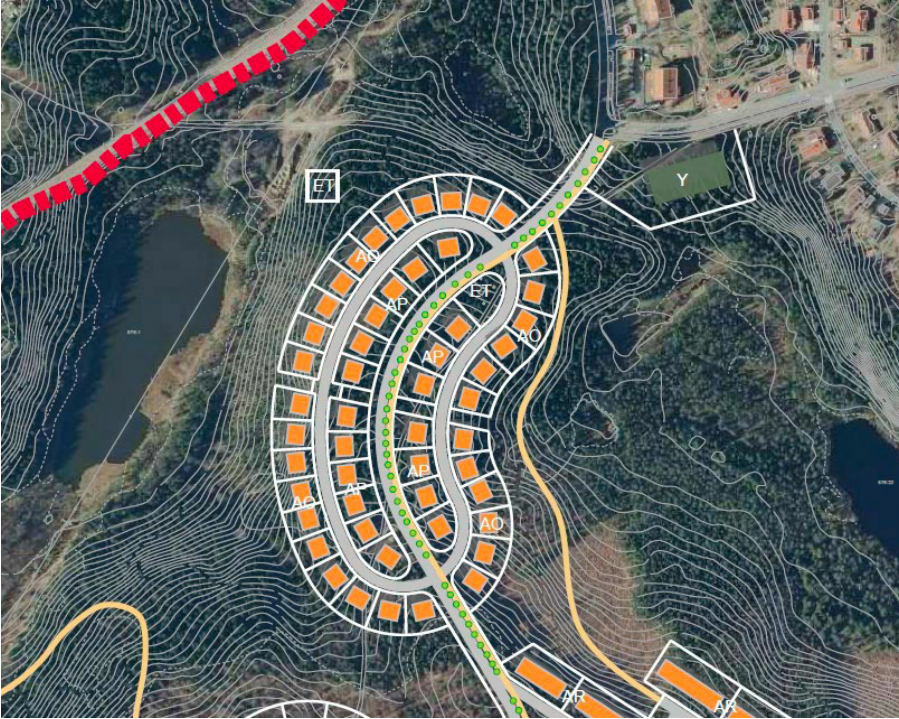
4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaluonnoksen lähtökohtana oli Eteläporttiin ja Kauramäelle valmisteltu osayleiskaavaluonnos. Osayleiskaavatyöhön kuului muun muassa rakentamiselle soveltuvien alueiden kartoittaminen ja kokoojakadun alustavan linjauksen määrittäminen. Kaavaluonnoksen laadinnassa voitiin hyödyntää tuotettua aineistoa runkona, vaikka osayleiskaavan valmistelu keskeytettiin eikä kaava saanut lainvoimaa.

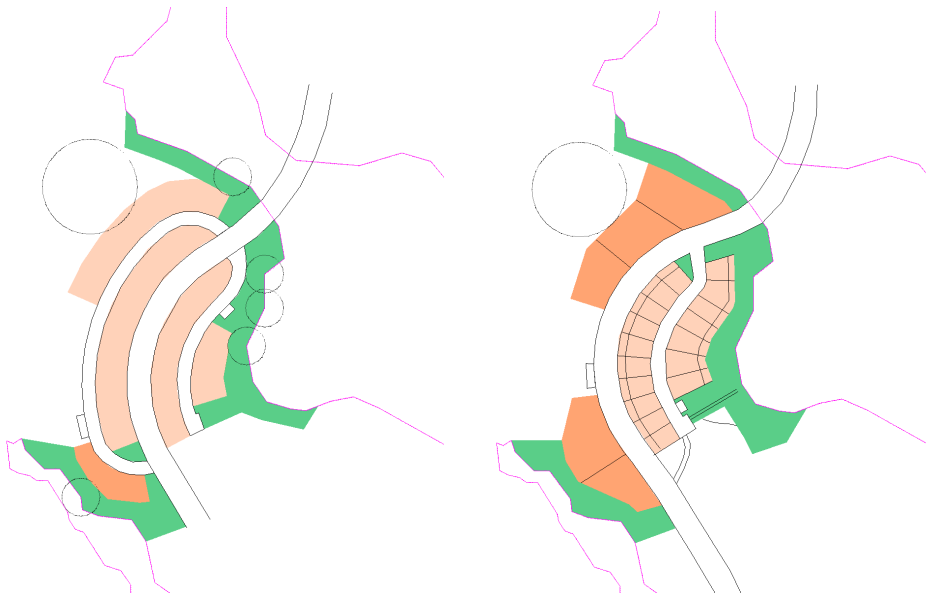


Ote Eteläportti-Kauramäen osayleiskaavaluonnoksesta (2017). Ei mittakaavassa



Ote Eteläportti-Kauramäen osayleiskaavaluonnoksesta (2017) Ylämyllyjärven II suunnittelualueen kohdalta. Ei mittakaavassa

Maastonmuotojen tarkempi tarkastelu osoitti, että tonttien määrää joudutaan vähentämään muun muassa Mustalammen ja kokoojakadun väliin jäävältä alueelta rinteiden jyrkkyyden vuoksi. Kokoojakadun linjasta päätettiin tarkistaa siten, että erillispientalojen tontit sijoituivat pääasiassa suunnittelualueen itäosaan, ja että tonttikatujen pituus lyheni.

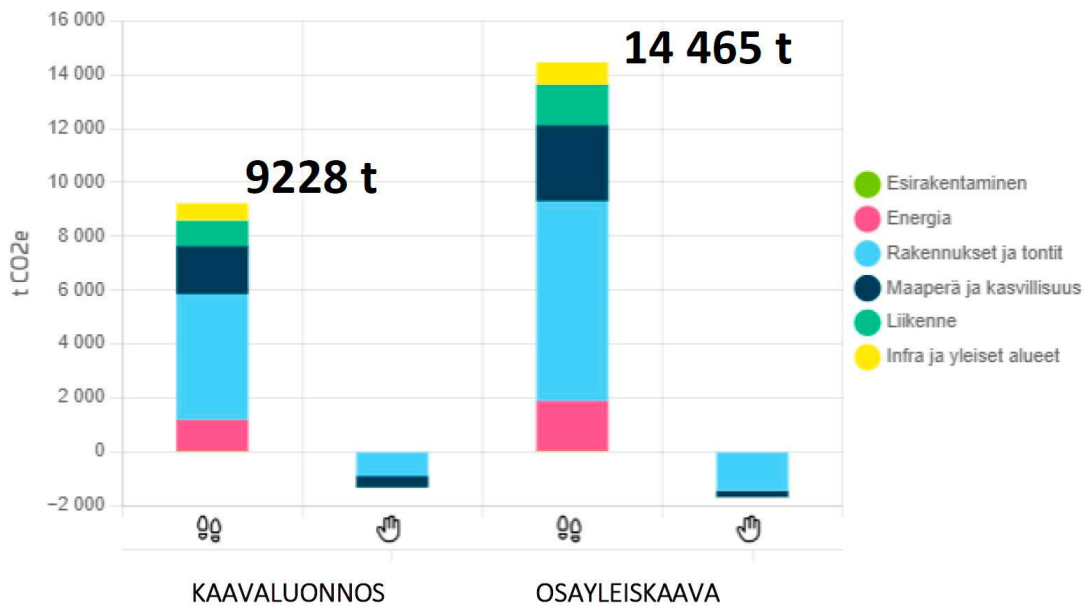


Asemakaavaluonnoksen suunnittelun vaiheita

Vasemmalla osayleiskaavaluonnoksen periaatteen mukainen katuverkko ja maankäytön tutkielma. Oikealla kaavaluonnoksen periaatteen mukainen kokoojakadun linjaus, lyhennetty tonttikatu ja maankäytön tutkielma. Ei mittakaavassa

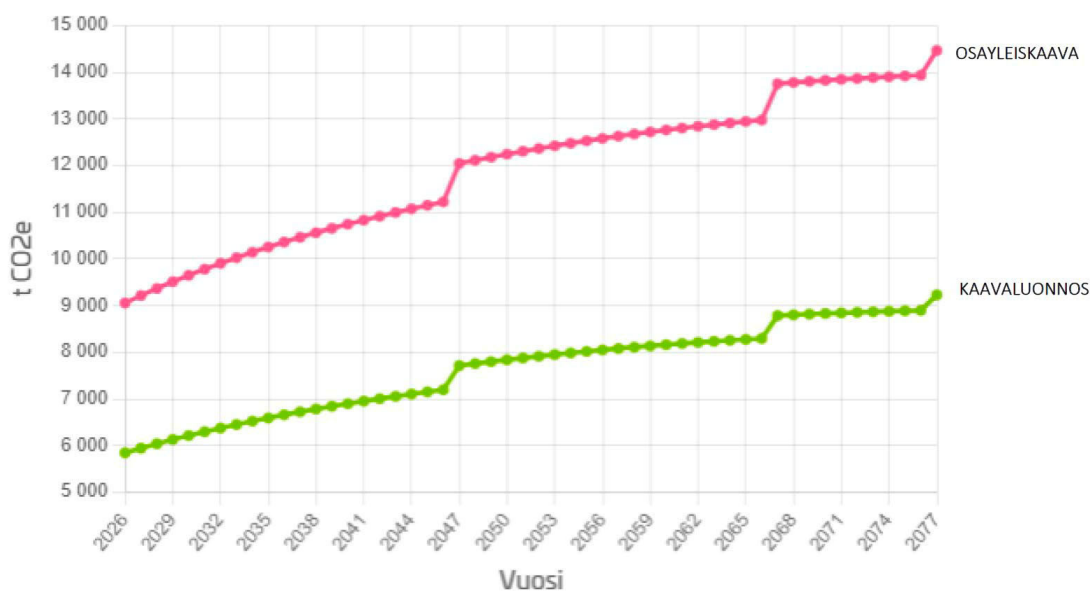
Testikäytössä olleella Asemakaavojen vähähiilisyysarvointimenetelmällä (AVA) vertailtiin osayleiskaavaluonnoksen mukaista maankäyttöä ja kaavaluonnoksen mukaista maankäyttöä. Kaavaluonnosratkaisun rakentamisen päästöt olivat tarkastelujen mukaan pienemmät, sillä rakentamista esitettiin vähemmän. Kerrosalaneliötä kohti päästöt olivat samaa suuruusluokkaa. Laskentamenetelmän tulokset ovat suuntaa antavia.

Tulosten yhteenveto



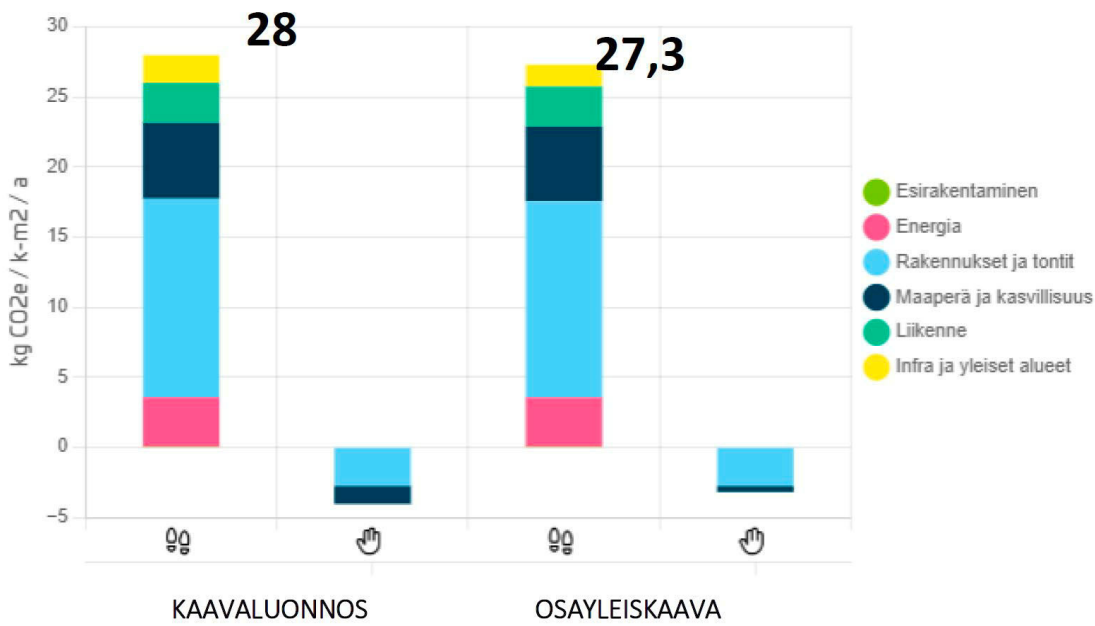
Suunnitelmavaihtoehtojen vertailu, hiilijalanjälki ja kädenjälki (tCO₂e). AVA 1/2024

Kumulatiiviset päästöt



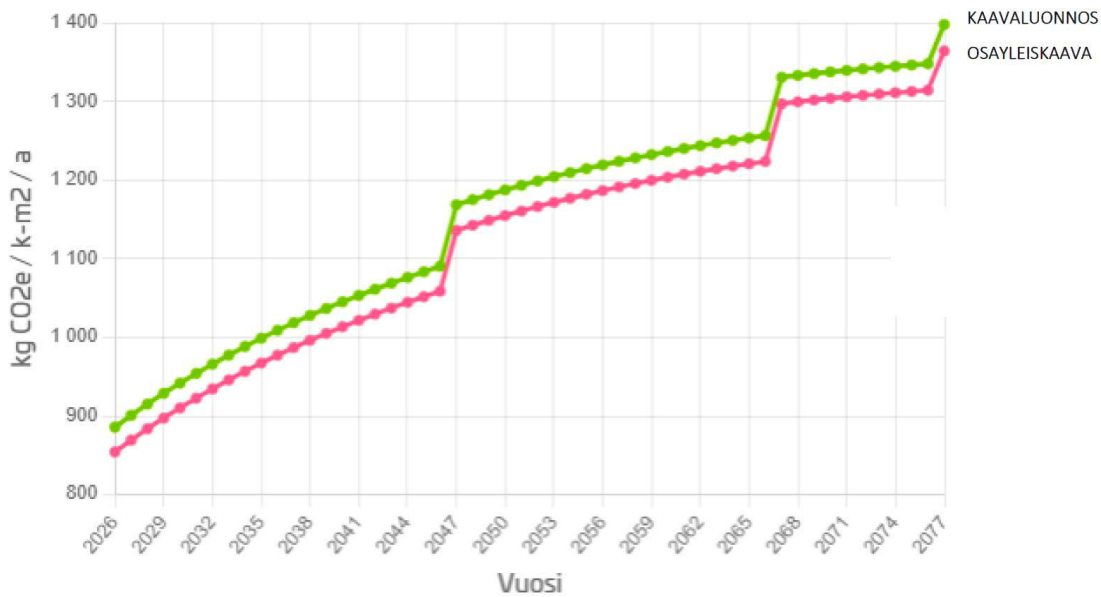
Suunnitelmavaihtoehtojen vertailu, kumulatiiviset päästöt (tCO₂e). AVA 1/2024

Tulosten yhteenveto



Suunnitelmavaihtoehtojen vertailu, hiilijalanjälki ja kädenjälki (kg CO₂e/k-m²/a). AVA 1/2024

Kumulatiiviset päästöt



Suunnitelmavaihtoehtojen vertailu, kumulatiiviset päästöt (kg CO₂e/k-m²/a). AVA 1/2024

Sitowise Oy julkaisi AVA-kehitystyön pohjalta *Planect*-arviointimenetelmän toukokuussa 2024. Kaavaratkaisun päivitettyt päästölaskelmat on esitetty asemakaavaselostuksen luvussa 5.5.1 *Kaavan vaikutukset*.

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute, vastineet ja huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 26.3.-26.4.2024 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.4.2024 Rakentajantalolla osoitteessa Hannikaisenkatu 17 sekä etäyhteydellä verkossa.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin neljä lausuntoa ja kuusi kirjallista mielipidettä:

Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy / vesi, Alva Sähköverkko Oy, Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) ja Telia Finland Oyj. Alva Sähköverkko Oy:llä ja Telia Finland Oyj:llä ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Mielipiteen antoivat viisi yksityishenkilöä ja yksi yhdistys.

Lausunnoissa esille nostetut asiat

- Alueelle on rakennettu uusi puhtaan veden paineenkorotusasema, joka korvaa nykyisen paineenkorotuspumppaamon
- Ronsuntaipaleentien maantien hallinnollista muutosta kaduksi tulee edistää asemakaavamuutoksen yhteydessä
- Kaava-aineistossa ei ole esitetty raporttia tai karttaa metsätiaishavainnoista
- Haitalliseksi säädettyjen vieraslajien tilannetta ei ole selvitetty
- Rakennus- ja käytönaikaiset hulevedet eivät saa vaarantaa alueen vesistöjen ja arvokkaiden pienvesikohteiden tilaa. Hulevesien hallintaratkaisujen mitoituksessa tulee huomioida kasvukauden ulkopuolisen valunnan lisääntyminen

Mielipiteissä esille nostetut asiat

- Jyväskylän kaupungin tulisi lopettaa luonnontilaisten ja muiden rakentamattomien alueiden käyttöönotto kaavoituksessa ja pyrkiä muovaamaan jo käytössä olevia alueita asumisen tarpeisiin
- Ilmastovaikutusten arviointia tulee täydentää ja esittää päästölaskenta
- Asemakaavaluonnoksen esitys suunnittelun alueen maankäytöstä on hyvä
- Vuorilampi ja sen lähiympäristö pitäisi rauhoittaa rakentamiselta ja suunniteltu maankäyttö siirtää etelämmäksi
- Alueelle suunniteltu kokoojakatu pitäisi linjata Ronsuntaipaleentien kautta
- Alue on asukkailleen tärkeä virkistys- ja lähimetsä. Se sopisi paremmin suojeltavaksi kuin rakennettavaksi
- Ylämyllyjärveltä Ladun majalle johtava ulkoilu- ja hiihtoreitti (soratie) jää osittain suunnitellun maankäytön alle. Ladulle tulisi löytää uusi reitti, jonka lähtöpiste olisi lähellä sen nykyistä sijaintia. Sen linjausta ei tule esittää kaavakartalla ohjeellisena, vaan kuten se toteutetaan maastoon
- Liikuntareitit jäävät puutteellisiksi talviaikaan
- Yleinen pysäköintialue on tarpeellinen, sillä ladun uudelle lähtöpaikalle saapuu hiihtäjiä myös autolla

- Asukasmäärän kasvu vaarantaa Vuorilammen luontoarvot maaston kulumisen, mahdollisen ympäristön vahingoittumisen ja vahingoittamisen kautta. Ympäristövaikutuksia tulee arvioida koko asemakaavan laajennuksen vaikutusalueelle, huomioiden muun muassa sulamisvedet, jotka tulisivat valumaan korkeammalla olevalta kaava-alueelta vesistöön
- Alueen luontokartoitukset ja selvitykset ovat puutteelliset Vuorilammen osalta. Luontoarvojen selvittämiseksi tulisi laatia uusi liito-oravakartoitus ja viitasammakon elin- ja lisääntymisympäristökartoitus
- Asuminen ja liikenne lisäävät meluhaittoja
- On selvitettävä, miten asemakaavaluonnoksessa on kiinnitetty huomiota alueen käytön ekologiseen kestävyys, luonnonarvojen vaalimiseen ja viheryhteyksiin

Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin on koottu selostuksen liitteeseen 3, *Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet*. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet karttakuvallitteineen olivat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun takia asemakaavaehdotukseen on tehty luonnosvaiheen jälkeen seuraavia muutoksia:

- Rakennettavuutta on parannettu poistamalla kaksi tonttia ja jyvittämällä niiden pinta-alat korttelialueiden muille tonteille. Omakotitonttien lukumäärä on muutoksen jälkeen 17 kpl
- Rinneratkaisun kerroslukumerkintää, rakennusoikeutta ja rakentamistapaa on tarkistettu. Pengerryksille määritelty 60 senttimetrin yläraja on poistettu
- Rakennusoikeutta on lisätty viidelle tontille yhteensä 150 kerrosalaneliometriä
- 25 prosenttia asuinpientalojen korttelialueen rakennuksista tulee rakentaa kaksikerroksisina 30 prosentin sijaan
- Korttelialueiden istutettavien alueiden laajuutta on kasvatettu
- Julkisivumateriaaliksi on määritelty puu, tiili tai rappaus. Vinyyliverhousta tai metallisia puujäljitelmiä ei sallita. Väriytyksen tulee sopeutua luonnonympäristöön
- Kotkansiiventien ja Hiirenportaantien tonttikatujen kääntöpaikkojen mitoitusta on tarkistettu. Hiirenportaantien kääntöpaikalle on lisätty tilavaraus yleisille autopaikoille
- Varjeltaviin s-1 -alueisiin on lisätty suunnittelualueen pohjoisosassa oleva lähde suojavyöhykkeineen
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusalan ohjeellinen merkintä on poistettu

Asemakaavan laatimista varten tehtyjä luontoselvityksiä täydennettiin ehdotusvaiheessa.

Asemakaavaehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Tehdyt muutokset ovat verrattain vähäisiä ja luonteeltaan aiempaa tarkentavia.

4.3.2 Ehdotusvaiheen palaute, vastineet ja huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus oli nähtävänä 15.10.-14.11.2024, jona aikana annettiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta. Lausunnon antoi DNA Tower Finland Oy. Muistutuksen antoivat Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys (JYSY) ja yksityishenkilö.

Lausunnossa esille nostetut asiat

- Ylämyllyjärven II ja Kauramäen II -kaava-alueiden välille tarvitaan mobiilitukiasema. Aluevaraus tulee huomioida asemakaavoituksessa.

Muistutuksissa esille nostetut asiat

- Luonnontilaisten ja muiden rakentamattomien alueiden käyttöönotto kaavoituksessa tulisi lopettaa ja pyrkiä muovaamaan jo käytössä olevia alueita asumisen tarpeisiin.
- Ilmastovaikutusten arviointia tulee täydentää ja esittää päästölaskenta.
- On selvitettävä, miten luonnoksessa on kiinnitetty huomiota alueen käytön ekologiseen kestävyteen, luonnonarvojen vaalimiseen ja viheryhteyksiin.
- Ylämyllyjärveltä Ladun majalle johtavalle ulkoilu- ja hiihtoreitti tulee säästää tai sille tulee löytää uusi linjaus, jonka lähtöpiste on lähellä nykyistä sijaintia.

Yhteenveto lausunnosta ja muistutuksista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin on koottu selostuksen liitteeseen 4, *Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet*. Alkuperäiset, lyhentämättömät muistutukset ja lausunto karttakuvaliitteineen ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaava-aineistoa on tarkistettu ja täydennetty ehdotusvaiheen jälkeen seuraavasti:

- Katualueella olevan sillalle varatun alueen osan mittoja on laajennettu. Huhtalammentien eteläpuolella olevaa s-1 -aluetta on supistettu sillan rakenteiden sovittamiseksi katualueen ja s-1 -alueen välille.
- Asemakaavan selostuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty esittämällä luonnosvaiheen ja hyväksymisvaiheen päästölaskennat.

Asemakaavaan tehdyt muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä ja asemakaavan toteutusta tarkentavia. Muutokset eivät edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Asemakaavan laajennus ja muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §).

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Suurin osa asemakaava-alueesta on lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueelle sijoittuvat suojelumerkinnällä s-1 merkityt alueet. Rakentamisen aluetehokkuus jää verrattain alhaiselle tasolle.

Alueen kokoojakatuna toimii Ronsuntaipaleentieltä alkava Huhtalammentie. Huhtalammentien jatkaminen edellyttää Vuorilammen vesistöön kuuluvan puron ylittämisen sillalla. Uudisalue on liitettävissä Ylämyllyjärven kunnallistekniseen verkostoon. Verkosto laajenee asemakaava-alueen rakentumisen myötä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 21,0 hehtaaria. Sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 250 kerrosalaneliömetriä. Väestömääräennuste on noin 100 asukasta.

Erillispientalojen korttelialueille (AO-1) on osoitettu yhteensä 4 250 kerrosalaneliömetriä. Erillispientalotontteja on 17 kappaletta. Asuinpientalojen korttelialueille (AP-2) rakennusoikeutta esitetään yhteensä 2 000 kerrosalaneliömetriä. Kaavaratkaisu käsittää uutta kokoojakatua noin 500 metriä ja uusia tonttikatuja noin 220 metriä.

5.1.2 Palvelut

Ylämyllyjärven laajennus käsittää vain asuntoja, ja se tukeutuu näin ollen ympäröivien alueiden palveluihin, kuten Keljon kaupallisiin palveluihin ja Keltinmäen julkisiin lähipalveluihin. Kukulassa sijaitseva Keski-Suomen sairaala Nova ympäristöineen on merkittävä työpaikka-alue.

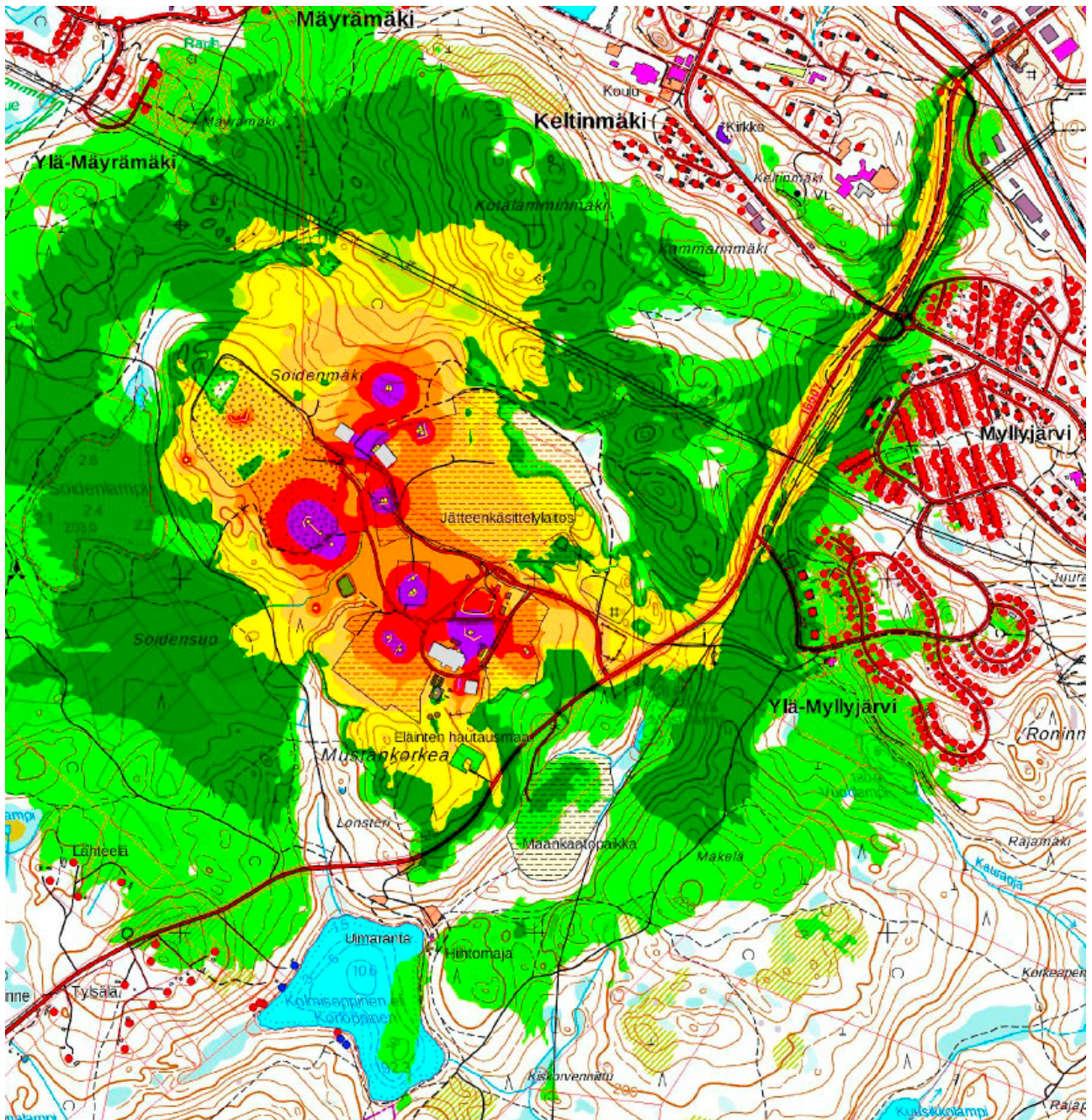
Ylämyllyjärven yhdistäminen Kauramäkeen kokoojakadun välityksellä mahdollistaa Eteläportin ja Keljonkankaan palveluiden hyödyntämisen. Kauramäki II -asemakaava-alueella on yleisten rakennusten korttelialue (YO-1) opetustoimintaa, päiväkotia ja lähipalveluita varten. Sillä varaudutaan lähipalveluiden tarpeen lisääntymiseen Kauramäen ja Ylämyllyjärven asuinalueiden laajetessa.

5.1.3 Ympäristön häiriötekijät

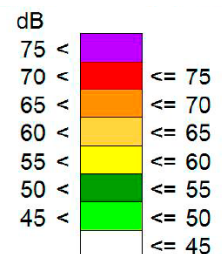
Ronsuntaipaleentien länsipuolella sijaitseva Mustankorkean jätekeskus tuottaa lähiympäristöönsä meluhaittaa sekä ajoittain myös hajuhaittaa. Alueella on tehty hajupaneeliseurantaa. Haittoja lievennetään ja ehkäistään ensisijaisesti riittävällä etäisyydellä niiden lähteestä.

Maastonmuodot sekä alueen rakentumisen myötä myös rakennukset ja rakennelmat ehkäisevät melua tehokkaasti. Puustolla ei ole mittauksen mukaan merkittävää vaikutusta melun leviämiseen, mutta se koetaan asukkaiden ja alueen käyttäjien toimesta viihtyisyyttä lisääväksi.

Ramboll Finland Oy:n laatima melumallinnus käsittää jätekeskuksen toiminnot vuonna 2019 sekä tuolloin suunnitteilla olleen toimintojen laajennuksen. Se kuvaa näin ollen tiedossa olevien meluhaittojen enimmäistasoa.

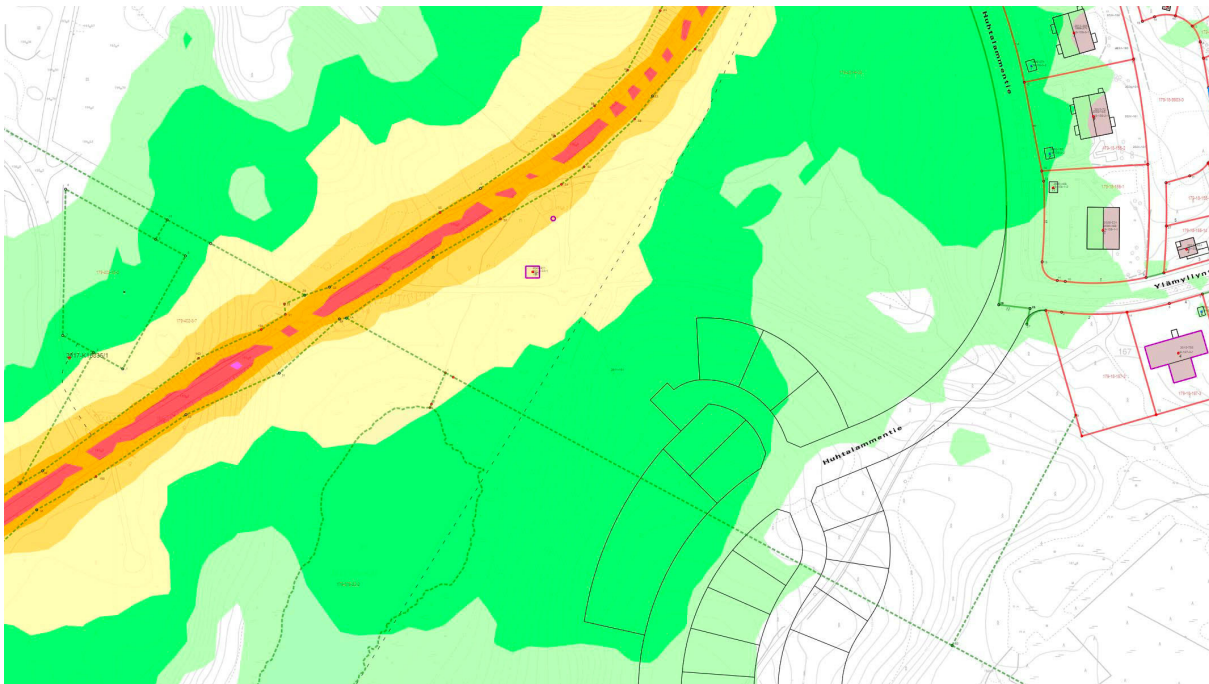


Melumallinnus päiväajan keskiäänitasosta ($L_{Aeq7-22}$). Mallinnuksessa huomioitiin jätteen lajittelun ja käsittelyn lisäksi metalliterminaali, kallion louhinta ja murskaus sekä maanläjitys. Ei mittakaavassa

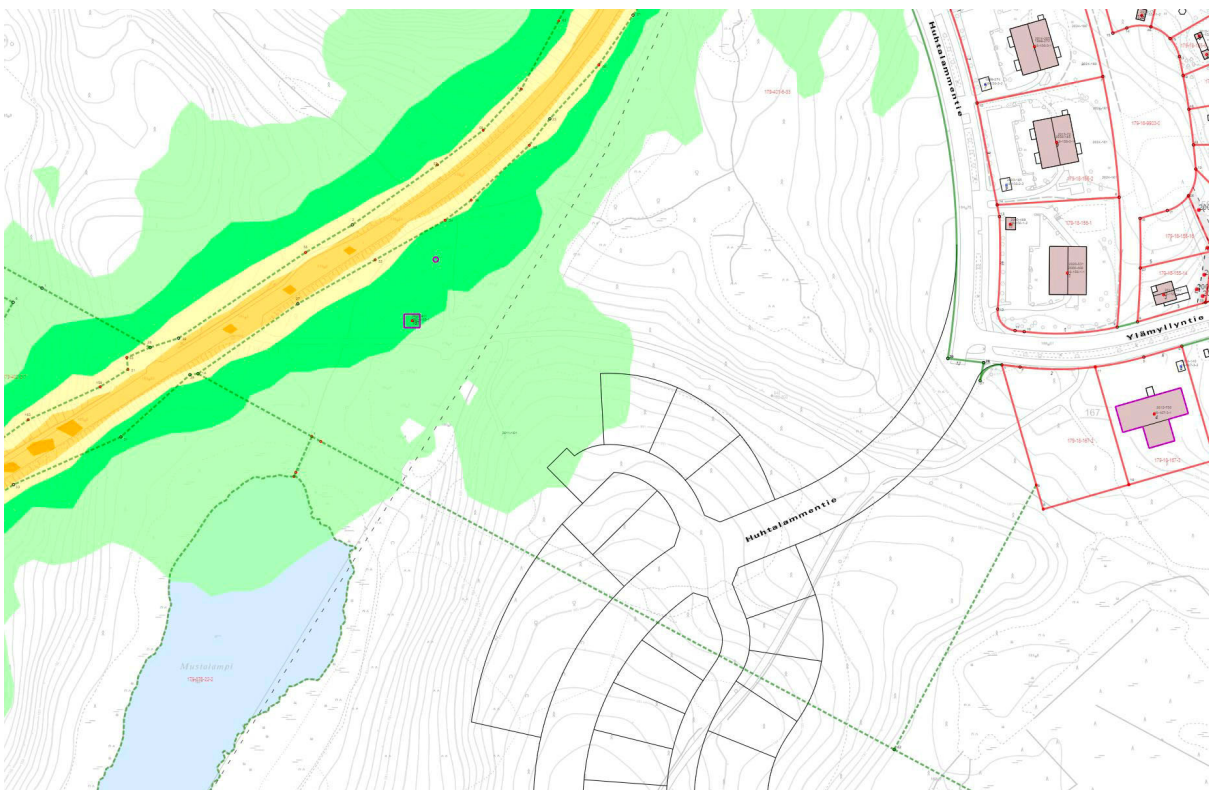


Meluselvityksen mukaan suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot jäävät ohjearvojen alapuolelle lukuun ottamatta suurijännitteisen voimalinjan lähiympäristöä. Kyseisellä alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Keskiäänitaso jää päiväaikaa merkittävästi matalammaksi yöllä, klo 22–7 välillä.

Ronsuntaipaleentien liikenteen aiheuttama melu saavuttaa vuonna 2022 tehdyn mittauksen perusteella 50–55 dB tason päiväsaikaan kuudella tontilla tai tontin osalla, ja 45–50 dB tason yöaikaan yhden tontin osalla.



Melumallinnus päiväajan keskiäänitasosta. Ronsuntaipaleentien liikenteen melu (2022) ja suunniteltu maankäyttö. Ei mittakaavassa



Melumallinnus yöajan keskiäänitasosta. Ronsuntaipaleentien liikenteen melu (2022) ja suunniteltu maankäyttö. Ei mittakaavassa

Suunnittelualueen osilla, joille on esitetty rakentamista, ei havaittu vesistö- tai hulevesitulvariskiä. Suunnittelualueeseen kuuluu Elenia Verkko Oyj:n 110 kV voimajohtoja johtoaukeineen. Riittävä etäisyys voimajohtolinjasta tulee huomioida uuden maankäytön suunnittelussa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet AO-1

AO-1 -korttelialueen tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Maasto-olosuhteet tontilla tulee ottaa huomioon. Rinnetontilla rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa, käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi 2/3.

Asuinpientalojen korttelialue AP-2

Korttelialueelle saa rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Tavoitteena on muodostaa mielenkiintoista ja vaihtelevaa rakennettua ympäristöä.

25 prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta tulee toteuttaa kaksikerroksisena. Määräyksellä pyritään laadukkaiden piha-alueiden muodostamiseen pudottamalla rakentamisen tehokkuutta poikkeuksellisen alhaiseksi.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Lähivirkistysalueelle on mahdollista toteuttaa välttämättömiä johtolinjoja luontoarvot huomioon ottaen. Alueella sijaitsee lähtötilanteessa suurijännitteinen voimalinja, joka esitetään asemakaavassa merkinnällä vaara-alue (v). Fingrid Oyj:n yleisesti esittämä kanta on, ettei vaara-alueen merkintä sovellu luonteeltaan tavanomaisten kantaverkon voimajohtojen suoja-alueiden merkinnäksi. Ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti vaara-alueen merkinnällä tarkoitetaan alueita, joilla liikkuminen on turvallisuussyistä rajoitettu tai sitä on tarkoitus rajoittaa. Kyseisellä voimajohtoaueella ei ole tarpeen rajoittaa liikkumista. Vaara-alueen merkintää käytetään, koska se on vakiintunut Jyväskylän kaupungin asemakaavoissa.

Ulkoilureittien sijainnissa tulee huomioida mahdolliset vesihuollon väylät sekä olemassa olevat soratiet. Olemassa olevalle painevesipumppaamolle ja mobiilitukiasemalle sekä suunnitteilla olevalle puistomuuntamolle merkitään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (et, emt).

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä arvoja suojellaan merkinnällä (s-1). Metsänhoidon osalta sallitaan vain turvallisuuden kannalta välttämättömät toimenpiteet.

Huhtalammentien jatkaminen edellyttää Vuorilammen vesistöön kuuluvan puron ylittämisen sillalla. Sillan alueella kaavassa osoitetun s-1 -osa-alueen rajausta on supistettu verrattuna metsänhoidon suojeluluokkaan mukaiseen rajaukseen, jotta silta rakenteineen mahtuu kokonaisuudessaan katualueelle. S-1 -osa-alueiden rajauksissa on huomioitu myös johtolinjan vaara-alue niin, että s-1 -alue on rajattu vaara-alueen rajan tuntumaan. Metsänhoidon suojeluluokkaan olevien kohteiden rajauksissa ei ole huomioitu johtolinjan vaara-aluetta, joten s-1 -kohteiden rajaukset eroavat tältä osin metsänhoidon suojeluluokkaan kuuluvien kohteiden rajauksista.

Lumen läjityspaikat esitetään ohjeellisina (lumi).

Vesialue W

Vesialuetta on merkitty Mustalammen kohdalle. Mustalampi kuuluu asemakaava-alueeseen osittain, kaupunginosan rajaan saakka.

Yleinen pysäköinti LP

Pysäköintialue on mitoitettu 28 autopaikan mukaan.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavaratkaisu on Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen:

Asuinrakentamista on osoitettu kestävästä liikkumisesta taajamaksi ja rakentamisen ensisijaiseksi kohdentamisvyöhykkeeksi osoitetulle alueelle, jolla uudisrakentaminen on erityisen suotavaa.

Yleiskaavan viheralue on varattu ulkoilua ja virkistystä varten.

Asemakaavan suunnittelussa on otettu huomioon luontoarvojen suojelu ja verkottuminen, viheryhteydet ja lähivirkistystarpeet sekä joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet.

Kokoojakadun linjaus jäljittelee yleiskaavassa ja osayleiskaavaluonnoksessa määritellyn kadun linjausta. Kaava-alueen eteläpuolelle suunnitellun paikalliskeskuksen rakentamiseen on varauduttu.

5.4 Nimistö

Tonttikaduille esitetään nimiksi *Kotkansiiventie* ja *Hiirenportaantie*. Nimet viittaavat lähiympäristössä havaittuihin saniaislajeihin.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Kaupunkikuvaan

Rakentamaton metsäalue muuttuu asuinalueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Rakennukset muuttavat alueen luonnetta, vaikka laajoja virkistys- ja luontoalueita säilyy.

Asemakaavan määräykset ja merkinnät ohjaavat uudisrakentamista vehreän ja viihtyisän pientaloalueen muodostumiseen. Pientaloalueille on tyypillistä, että ne näyttävät uusina keskeneräisiltä. Pidemmällä aikavälillä vaikutuksia voidaan pitää kaupunkikuvan kannalta myönteisinä.

Asumiseen ja väestön kehitykseen

Asemakaavan laajennus mahdollistaa pientaloasumista. Kaavaratkaisu monipuolistaa Jyväskylän kaupungin tonttivarantoa, joka on työn käynnistyessä ollut kerrostalopainotteinen. Vaikutukset asumiseen ovat myönteisiä.

Asuinalueen laajennuksen myötä uusia asukkaita voi tulla noin 100.

Palveluihin

Uusi asutus tukeutuu Keljon palveluihin ja Kauramäen kokoojakadun valmistuttua myös Eteläportin ja Keljonkankaan kehittyvään työpaikka- ja palvelualueeseen. Jyväskylän keskustan ja muiden työpaikka-alueiden saavutettavuus eri liikkumismuodoilla on kohtalainen.

Asukasmäärän lisääntyessä on varauduttava lähipalvelutarpeen lisääntymiseen. Päiväkodin tarve on huomioitu Kauramäen II asemakaavassa.

Kuntatalouteen

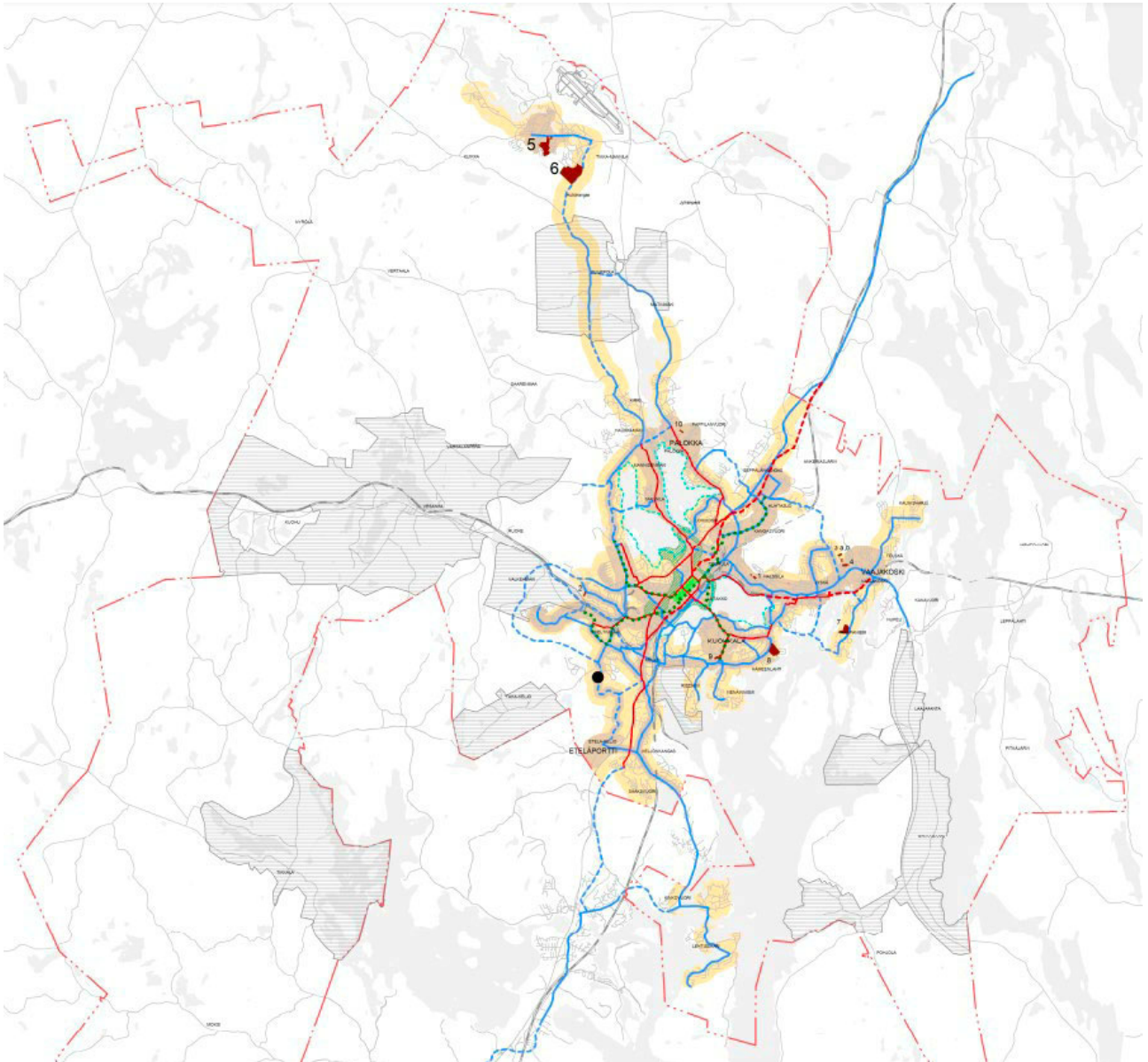
Alueen rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan, kuten kokoojakadun, tonttikatujen ja vesihuollon infrastruktuurin rakentamista. Investoinneista vastaa Jyväskylän kaupunki.

Kaupungin talouteen kohdistuvien vaikutusten arvioidaan olevan pidemmällä aikavälillä myönteisiä tonteista saatavien tulojen ja uusien asukkaiden tuomien verotulojen kautta.

Yhdyskuntarakenteeseen

Yhdyskuntarakenne muuttuu rakennettaessa metsämaalle. Uusi rakentaminen on rakeisuudeltaan läheisen pientaloalueen kanssa samankaltaista. Asuinalueen laajennuksen vaatimat kunnallistekniset järjestelmät on liitettävissä Ylämyllyjärven olemassa oleviin järjestelmiin.

Jyväskylän kaupungin tavoitteena on kohdistaa uudisrakentaminen kestävän liikkumisen reittien varsille. Yhdyskuntarakenteen voidaan todeta tiivistyvän ja eheytyvän tavoitteiden mukaisesti, kun kaupunkia tarkastellaan kokonaisuutena.



Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kartasta 6/7, Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen. Suunnittelualue merkitty mustalla pisteellä. Ei mittakaavassa

Liikenteeseen

Liikennemäärät kasvavat Huhtalammentielle kaavaratkaisun toteutuessa. Kauramäen kokoojakadun toteutuessa alueelle voi tulla läpiajoa, jota voidaan ainakin raskaiden ajoneuvojen osalta pitää kielteisenä. Toisaalta asukasmäärän kasvu mahdollistaa joukkoliikenteen yhteyksien palvelutason parantamisen.

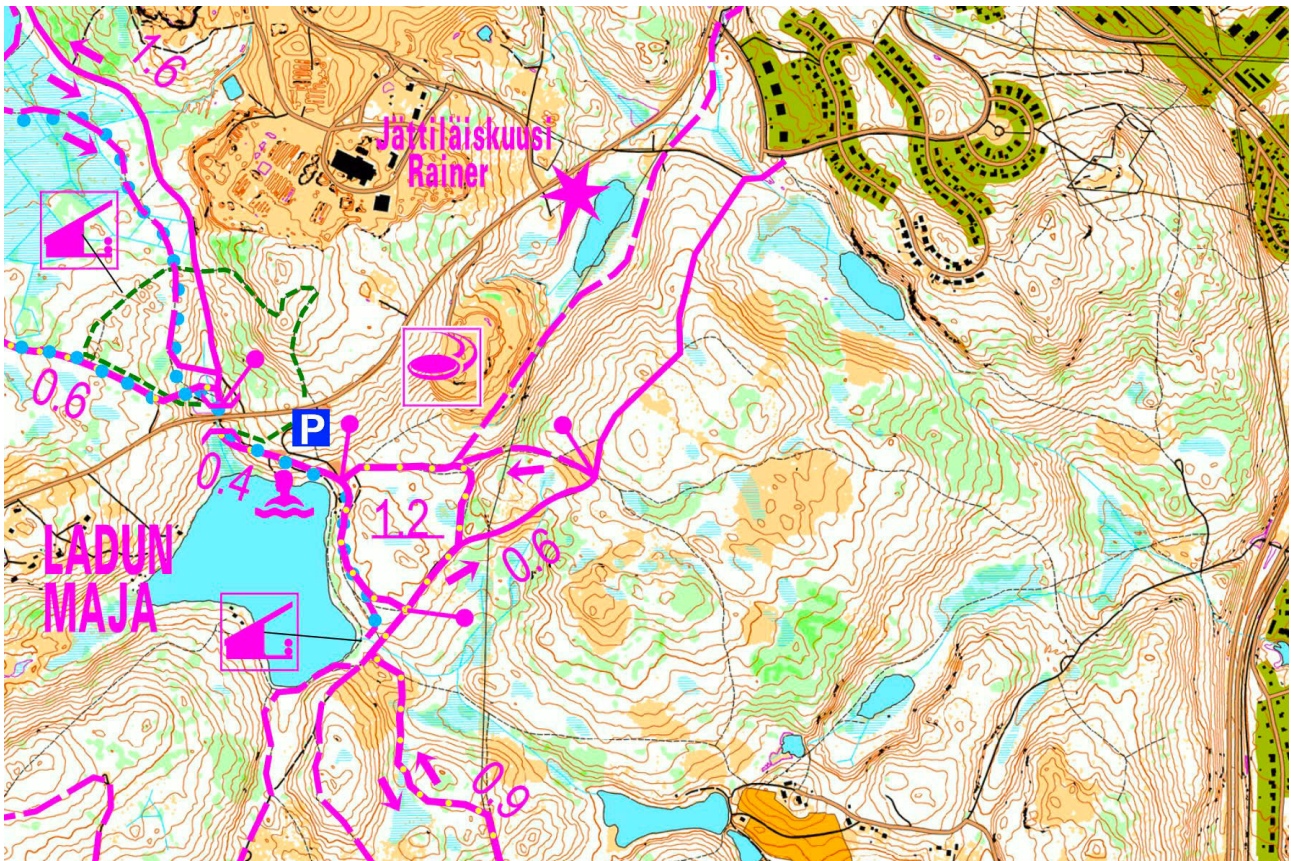
Olemassa olevien väylien parantamisen tarve kasvaa. Kaava-alueen Ronsuntaipaleentien vastaisella sivulla on varauduttu Ladun majalle johtavan jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamiseen. Suunnitteilla on myös maantien hallinnollinen muutos kaduksi.

Kaavan vaikutukset liikenteeseen ovat merkittäviä, mutta keskimäärin neutraaleja.

Teknisen huollon järjestämiseen

Asuinalueen laajennuksen toteutuminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista. Rakentamisen aikaiset häiriöt ovat mahdollisia. Toisaalta muutos voi johtaa nykyisten järjestelmien tarkistamiseen ja tarvittaessa myös parantamiseen. Vaikutukset ovat keskimäärin neutraaleja.

Virkistykseen



Suunnistuskartalla polkuja mustalla katkoviivalla. Ulkoilukartalla perinteisen latu (moottorikelkkareitti) magentalla katkoviivalla, ulkoilureitti tai latu eheällä viivalla ja valaistu ulkoilureitti tai latu keltaisin pistein varustetulla viivalla

Suunnittelualue sijoittuu rakentamattomalle metsäalueelle, jolla on virkistysarvoja lähialueen asukkaille ja muillekin. Suunnittelualueen keskiosassa kulkevalla soratiellä on ympärivuotista virkistyskäyttöä ja Kolmisoppisella sijaitseville vapaa-ajan asumisen tonteille ajoa. Kolmisoppisen tonteille on mahdollista järjestää kulku toisaalta.

Uudisrakentamista esitetään soratien päälle. Virkistyskäyttö siirtyy rakentamisen myötä enemmän alueille, joilla on luontoarvoja, kuten esimerkiksi Vuorilammen ympäristöön. Vuorilammen ympäristössä on polkuja, jotka liittyvät laajempaan polkuverkostoon, ja Kauramäki II asuinalueen rakentuessa myös jalankulun ja pyöräilyn reitteihin.

Ladun majalle on Ylämyllyjärven asuinalueelta kaksi mahdollista latuyhteyttä: soratien kautta ja Mustalammen sivuitse. Soratien kautta kulkevan ladun aloituspaikka siirtyy rakentamisen myötä noin 400 metriä lounaaseen, lähemmäksi Ladun majaa.

Mustalammen ympäristö ei sovellu ympärivuotisen ulkoilureitin rakentamiseen maan kosteuden ja alueella havaittujen luontoarvojen vuoksi, mutta se soveltuu edelleen perinteisen ladun ja moottorikelkkareitin kauttakulupaikaksi. Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta siihen.

Kaavan vaikutukset alueen virkistysarvoihin ovat pääasiassa paikallisia ja kielteisiä, tarkoittaen, että ne kohdistuvat ensisijaisesti Ylämyllyjärven asukkaisiin. Vaikutuksia lievennetään laadukkaan pyöräilyn aluereitin rakentamisella kokoojakadun yhteyteen ja yleisen pysäköintialueen osoittamisella Ladun majalle johtavan reitin, eli entisen soratien, alkuun.

Sosiaaliseen ympäristöön

Virkistykseen käytettävät alueet vähenevät alueen muuttuessa rakennetuksi. Tämä voi heikentää nykyisten asukkaiden olosuhteita. Koko Kauramäen alueella on kuitenkin muun muassa lampien ympäristössä laajoja alueita, jotka jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Lähiluonnon saavutettavuus on tärkeää, sillä luonto vaikuttaa myönteisesti sekä terveyteen että mielenterveyteen. Lähiluonnon muuttuessa rakennetuksi, saavutettavuus ainakin paikallisesti heikkenee.

Maisemaan

Suunnittelualueen korkein kohta sijaitsee sen eteläosassa. Avonaisilta paikoilta voi avautua näkymiä kaukomaisemaan.

Asuinalueen toteutumisella on merkittäviä paikallisia vaikutuksia, mutta ei niinkään kaukomaisemaan, kun niitä tarkastellaan läheltä maanpinnan tasoa. Tämä johtuu rakentamisen väljyydestä ja alhaisista kerroslukumääristä.

Vaikutuksia maisemaan voidaan pitää neutraaleina.

Luonnonoloihin

Rakentamisen osoittamisella rakentamattomalle metsäalueelle on kielteisiä vaikutuksia luonnonympäristöön määrään ja laatuun alueella. Rakentaminen aiheuttaa luontokatoa.

Selvityksissä arvokkaiksi tunnistetut luontokohteet on osoitettu kaavassa suojelumerkinnöin. Rakentaminen kohdistuu metsäalueisiin, jotka ovat olleet metsätalouskäytössä ja joilla ei ole havaittu selvityksissä erityisiä luontoarvoja. Kaavaratkaisussa säilytetään viheryhteydet.

Pintavedet valuvat asemakaava-alueelta kahteen suuntaan, Mustalammen sekä Vuorilammen suuntaan. Keski-Suomen ELY-keskuksen mukaan Ronsuntaipaleentien viereiseen puroon laskee myös Mustankorkean jätteenkäsittelykeskuksen hulevesiä. Mustalammesta lähtevässä purossa on ollut vuosien 2000–2010 välillä havaittavissa jätekeskuksen hulevesien vaikutusta erityisesti typen kuormituksen osalta. Vuorilampi on näytteiden perusteella ollut 1980-luvulla erittäin ruskeavetinen ja lievästi rehevä lampi.

Keski-Suomen ELY-keskus on osallistunut luonnosvaiheessa vaikutusten arviointiin:

”Hulevesien osalta kaavaluonnoksessa on edellytetty ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Lisäksi rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla. Kaavaluonnoksessa on ohjeistettu erikseen hulevesien käsittelyä AP2 -korttelin osalta.

Hulevesien osalta riskit kohdistuvat Mustalampeen ja Vuorilampeen. Hulevedet ja rakennustyömaan aikaiset valumavedet voivat sisältää mm. orgaanista ja mineraalista kiintoainesta, ravinteita, haitta-aineita ja mikromuoveja. Hulevesienhallintaratkaisujen mitoituksessa on tärkeää huomioida ilmastonmuutoksen takia jo lähitulevaisuudessa muuttuvat olosuhteet; mm. kasvukauden ulkopuolisen talviaikaisen valunnan lisääntyminen. Rakennus- ja käytönaikaiset hulevedet eivät myöskään saa vaarantaa alueen vesistöjen ja arvokkaiden pienvesikohteiden tilaa.”

Lausunto on esitetty asemakaavaselostuksen liitteessä 3, *Yhteenvedo luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet.*

Kokoojakuun kuuluvan sillan rakentamisen vaikutuksia s-1 -alueeseen on arvioitu asemakaavaselostuksen luvussa 5.2.2 *Muut alueet; Lähivirkistysalue VL.*

Ilmasto

Rakentaminen sijoittuu metsäiselle alueelle, joka vaikuttaa alueen hiilitaseeseen. Maaperän ja kasvillisuuden hiilinieluja ja -varastoja poistuu. Vaikutusta on lievennetty säästämällä yhtenäisiä viheralueita.

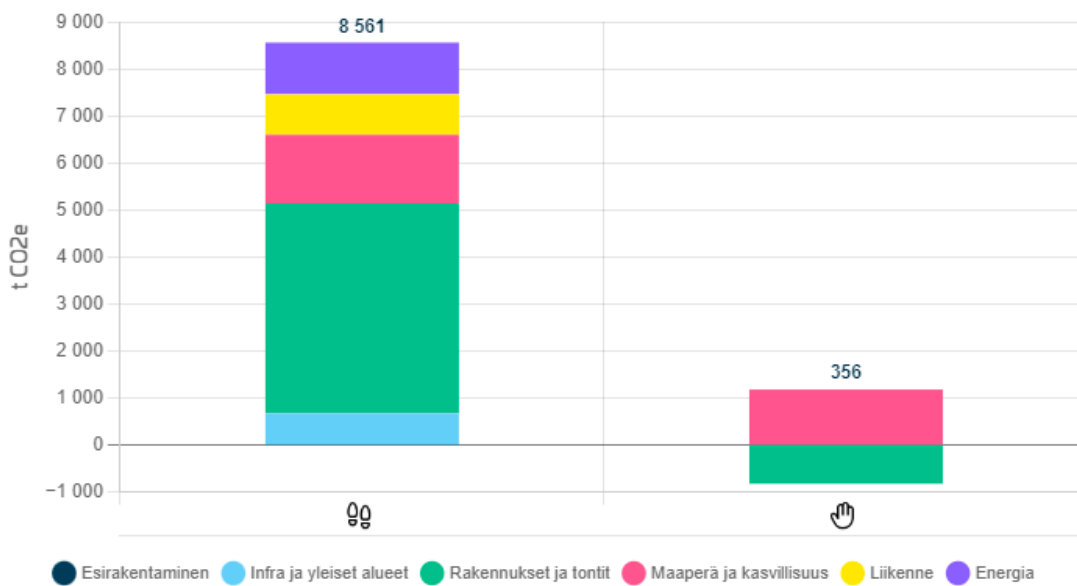
Maanrakentamisen päästöt ovat asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmän (AVA) mukaan verrattain vähäiset. Suurin osa alueen päästöistä muodostuu tonttien ja rakennusten rakentamisesta. Kunnallistekniikan rakentamisen osuus on vähäisempi. Elinkaaren aikana päästöjä syntyy enimmäkseen asumisen vaatimasta energiasta ja liikenteestä.

Asemakaavassa on määräys uusiutuvan energian hyödyntämisestä. Sillä pyritään vähentämään alueen energiankulutuksesta aiheutuvia päästöjä.

Alue sijoittuu AVA- ja Planect-arviointimenetelmän mukaan pääasiassa autovyöhykkeelle. Alueen suunnittelussa on huomioitu kestävätkä kulutavat, kuten joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn yhteydet.

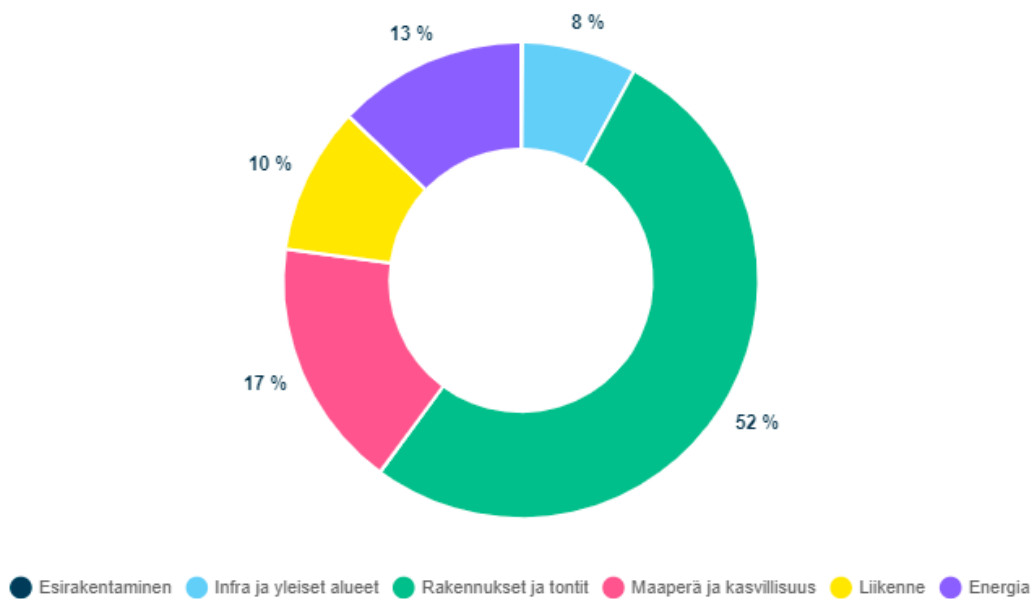
Ilmastovaikutuksia on käsitelty myös asemakaavaselostuksen luvussa 4.2.1 *Kaavaluonnoksen valmistelu.*

Tulosten yhteenveto



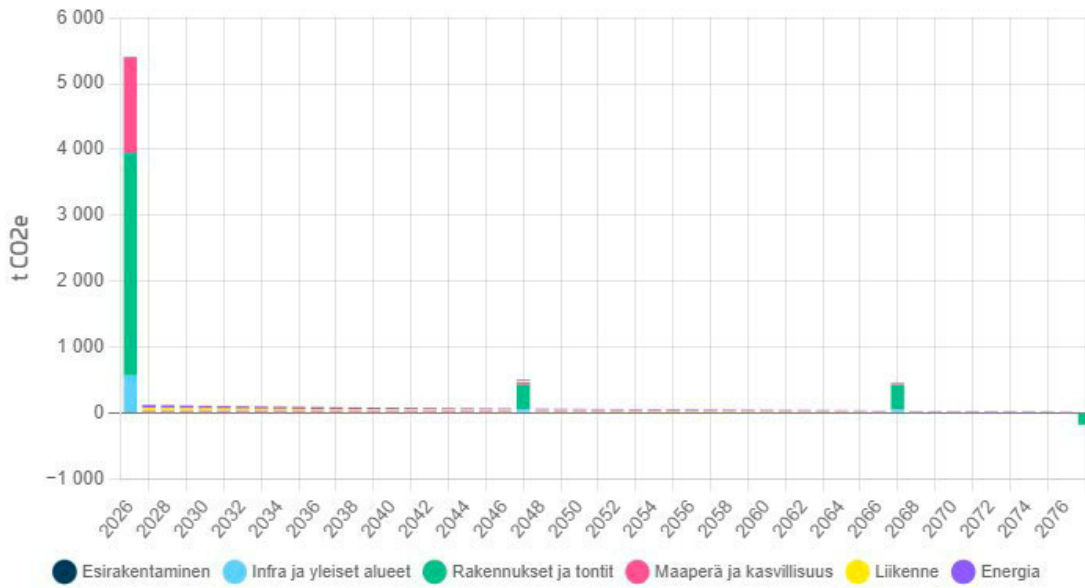
Kaavaratkaisun hiilijalanjälki ja kädenjälki (tCO₂e). Planect 11/2024

Hiilijalanjäljen osat



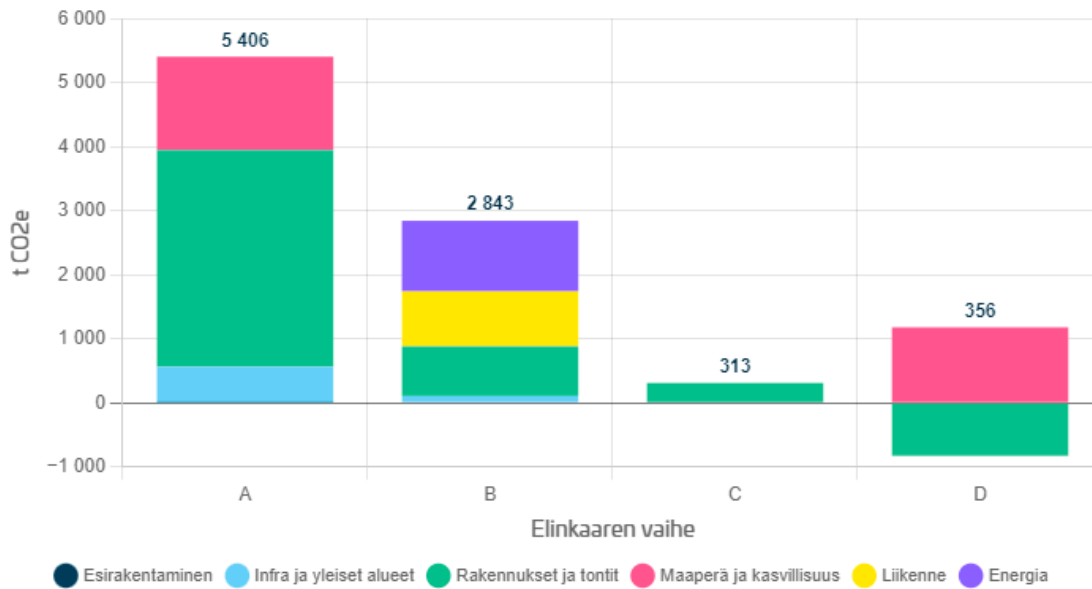
Kaavaratkaisun hiilijalanjäljen osat (%). Planect 11/2024

Tulokset vuositasolla



Kaavaratkaisun päästölaskelma vuositasolla (tCO2e). Planect 11/2024

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kaavaratkaisun päästölaskelma elinkaarivaiheittain (tCO2e). Planect 11/2024

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle laaditaan asemakaavan yhteydessä sitova tonttijako.

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavakartan merkinnät ja määräykset ja erikseen laadittavat katu- ja vesihuollon suunnitelmat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Tonttien markkinointi on ajoitettu Jyväskylän kaupungin KymppiR-toteutusohjelmassa vuodelle 2025. Tontinluovutuksen jälkeen toteutuksesta vastaavat yksityiset toimijat.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on kiinnitettävä erityistä huomiota:

- kunnallistekniikkaan ja hulevesien hallintaan
- luonnonympäristön arvojen säilymiseen
- virkistysalueiden ja -reittien verkottumiseen
- tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen
- kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja viihtyisän ympäristön toteutumiseen

Merkittävästi 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



Ylämyllyjärvi II

Kaavatunnus 30:014 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Suunnittelualueen viitteellinen sijainti opaskartalla ja ilmakuvassa

Asemakaavan laajennus ja muutos koskee 18. ja 30. kaupunginosan alueita. Suunnittelualue sijaitsee valtatie 9 länsipuolella, noin kuuden kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta. Se liittyy koillisessa Ylämyllyjärven asuinalueeseen.

Maa-alue on Jyväskylän kaupungin omistuksessa. Yleiskaavassa sille on osoitettu asumista osana Kauramäen aluekokonaisuutta. Tavoitteena on kaavoittaa omakotitontteja ja erillisten tai kytkettyjen pientalojen tontteja.

Suunnittelun lähtökohtana ovat alueella havaitut luonto- ja virkistysarvot.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Suunnittelija

Henriikka Keskinen
kaavoitusarkkitehti

henriikka.keskinen@jyvaskyla.fi

050 4423 691

Suunnittelun lähtökohdat

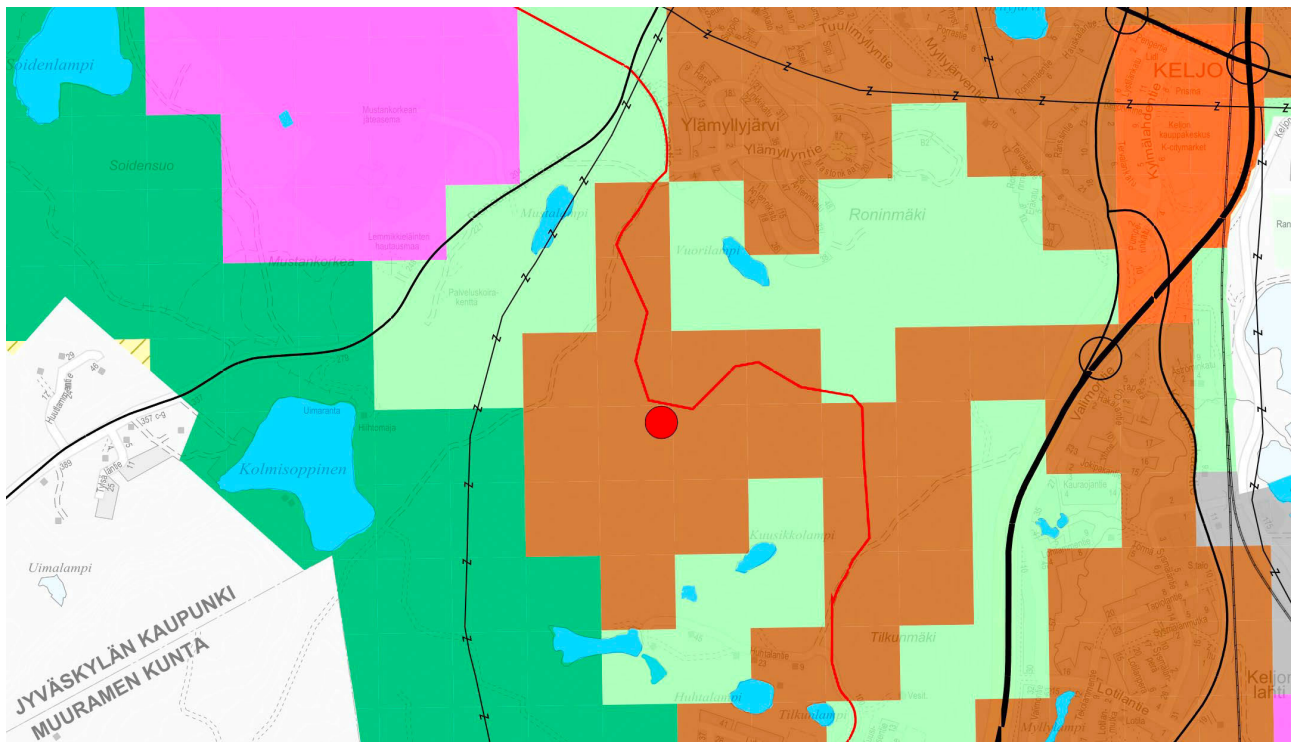
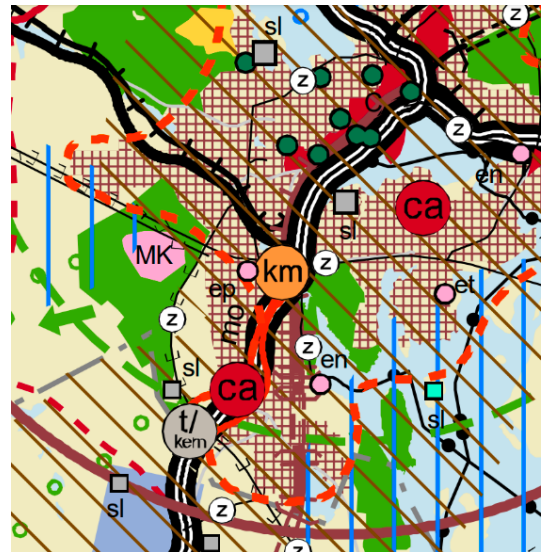
Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa, joka on hyväksytty 1.12.2017, suunnittelualue on kulttuuriympäristön vetovoima-alueita.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Mustankorkean jätteenkäsittelylaitoksen alue on osoitettu materiaalikeskus-aluevarauksella (MK). Ronsuntaipaleentien sivuitse kulkee suurijännitteinen voimalinja (z).

Oikealla ote Keski-Suomen maakuntakaavasta

Alla ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavasta, Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta)



- Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, joka on hyväksytty 10.11.2014 ja tullut voimaan 25.11.2016, suunnittelualueelle on osoitettu asumiselle varattua kestävän liikuttamisen taajamaa ja viheralueita (pääkartta). Taajamarakenteen tulee olla tiivistyvää ja toimintoiltaan monipuolista. Suunnittelualueelta halkoo uusi kokoojaku. Kauramäen uutta paikalliskeskusta on kaavailtu suunnittelualueen eteläpuolelle. Sen maankäyttö ratkaistaan erillisellä asemakaavan laajennuksella.

Suunnittelualue on rakentamisen ensisijaista kohdentamisvyöhykettä (kartta 6), jolla tehokas ympäristöönsä sopiva uudisalueraikentaminen on erityisen suotavaa. Alueen toimintojen tulee tukeutua helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin.

- Suunnittelualue on pääasiassa asemakaavoittamatonta. Se rajautuu asemakaava-alueeseen Ylämyllyjärvellä. Etelässä Kauramäen asemakaavoitus etenee vaiheittain.

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset:

Säilöä, kehittää vai rakentaa? Maisema-arkkitehtuurin keinot osana luonnon monimuotoisuuden kokonaisuuskentymättömyyttä. Aalto-yliopiston diplomityö, Katariina Vääänen (2023)

Kauramäen liito-oravaselvitys, Jyväskylän kaupunki (2021)

Mustankorkean jätekeskus, Jyväskylä. Meluselvitys. Ramboll Finland Oy (2019)

Kolmisoppisen luontoselvitys, Jyväskylän kaupunki (2012)

Kauramäen luontoselvitys, Jyväskylän kaupunki (2010)

Kauramäen maisemaselvitys, Jyväskylän kaupunki (2010)

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualueen maasto on voimakkaasti kumpuilevaa talousmetsää tai avohakkuualaa. Maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Alavilla paikoilla, vesistöjen tuntumassa on myös korpi-, räme- ja lehtoalueita.

Ympäristössä on useita paikkoja, joille ei ole sallittua tai suositeltavaa osoittaa rakentamista havaittujen luonto- tai virkistysarvojen vuoksi. Huhtalammentien ja Ronsuntaipaleentien välissä sijaitsevassa lähimetsässä oleva lähteikkö ja lehto kuuluvat Vuorilammen merkittävään luontokohteeseen ja kansallisesti arvokkaaseen elinympäristöön. Suunnittelualueen eteläosassa on rehevä notkanne, johon pinta- ja sulamisvedet valuvat. Vedet laskevat edelleen Mustalampeen ja sen itärannalla sijaitsevaan lammenrantakorpeen.

Alueen poikki kulkee koillis-lounaissuunnassa soratie.

Suunnittelualueella ei ole yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita lukuun ottamatta olemassa olevaa rakennuskantaa. Lähinnä on Ylämyllyjärven asutus koillisessa. Se koostuu pääosin 2000-luvun alussa rakennetuista omakotitaloista ja enintään kolmekerroksisista kerrostaloista. Suunnittelualueella on suurijännitteinen voimalinja (110 kV), yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennus ja matkapuhelinmasto.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Mustankorkean jätteenkäsittelylaitos, jonka aiheuttamat ympäristöhaitat tulee huomioida.

Ylämyllyjärvi II tulee tukeutumaan Keljon kaupallisiin palveluihin ja yleiskaavan mukaisen kokoojakadun valmistuttua myös Keljonkankaan palveluihin. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee nykytilanteessa alle 500 metrin päässä.

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 (MRL 62§).

Tässä asemakaavan laajennuksessa ja muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, asukkaat, yrittäjät ja muut toimijat
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Elenia Verkko Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
- Jyväskylän kaupunki, Kadut ja puistot
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Keltinmäen ja Myllyjärven asukkaat ry
- Keljonkankaan asukasyhdistys ry
- Jyväskylän Latu ry

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

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

- vaikutukset luontoon
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset virkistysalueisiin ja -yhteyksiin
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen

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.

Viranomaisneuvottelu

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

Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa asemakaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua siitä mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot.

Aikataulu on alustava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää suunnittelun edetessä.

Aloitusvaihe (syksy 2023)

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

- Saat tiedon asemakaavan laajennuksen ja muutoksen vireille tulosta sanomalehti Keski-suomalaisesta sekä asemakaavoituksen verkkosivuilta.
- Voit antaa suunnittelijalle palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Luonnosvaihe (talvi 2023-kevät 2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, jonka kaupunkirakennelautakunta käsittelee. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii lausunnoista ja mielipiteistä yhteenvedon.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sanomalehti Keski-suomalaisesta sekä kaavoituksen verkkosivuilta. Kaupunki lähettää osallisille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen palvelupiste Hannikaisessa ja kaavan verkkosivulla.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.

Ehdotusvaihe (kesä-syksy 2024)

Suunnittelija laatii asemakaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute ja muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville noin 30 päiväksi, jona aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin kootaan yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

- Saat tiedon asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta sanomalehti Keski-suomalaisesta sekä kaavoituksen verkkosivuilta. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.

- Voit tutustua asemakaavaehdotukseen palvelupiste Hannikaisessa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

Hyväksymisvaihe (talvi 2024-kevät 2025)

Jos asemakaavaehdotuksesta on jätetty muistutuksia tai sitä on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta sen uudelleen. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

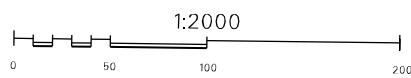
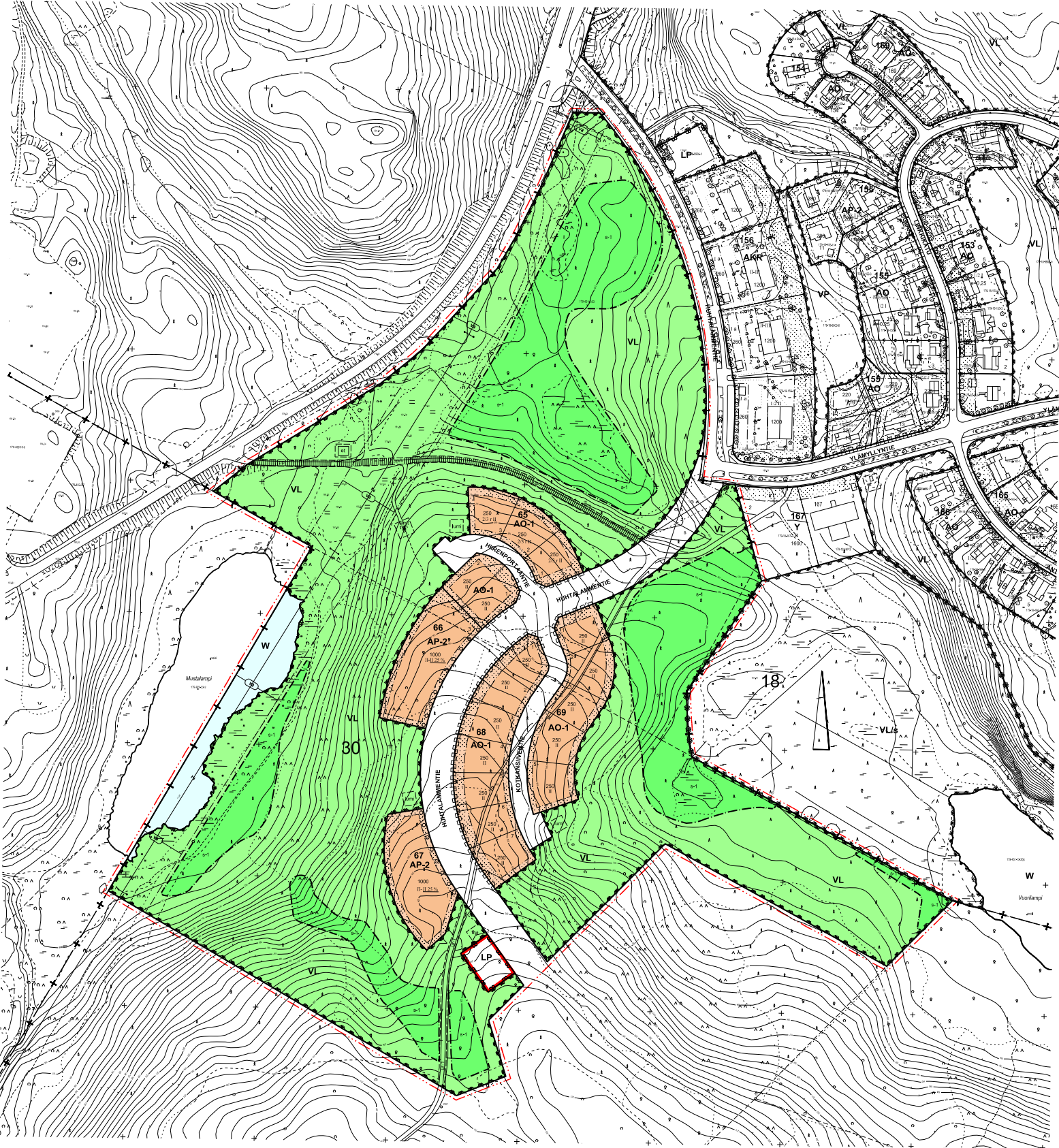
- Saat tiedon asemakaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.
- Voit hakea muutosta hyväksymispäätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon asemakaavan voimaantulosta sanomalehti Keskisuomalaisesta ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.

Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus
PL 233, 40101 Jyväskylä
Palvelupiste Hannikainen: Hannikaisenkatu 17
www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

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

12.9.2023

Päivitetty 23.10.2023 Lisäykset osallisten luetteloon



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AP-2

Asuinpienalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

VL

Lähivirkistysalue.

LP

Yleinen pysäköintialue.

W

Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- · - · - · - · -

Osa-alueen raja.

- - - - -

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

—

Tontin raja.

30

Kaupunginosan numero.

65

Korttelin numero.

1

Tontin numero.

HUHTALAMMENTIE

Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

II 25 %

Alleviivattu roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Kerrosluvun jälkeen merkitty numero ilmoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta määräys vähintään koskee.

2/3r II

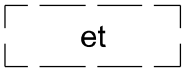
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



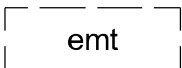
Rakennusala.



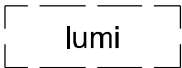
Ohjeellinen rakennusala.



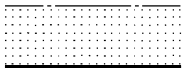
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala, sijainti on ohjeellinen.



Mastolle varattu rakennusala, sijainti on ohjeellinen.



Lumen lähisiirtoon varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.



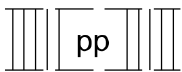
Istutettava alueen osa.



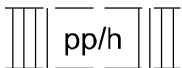
Istutettava puurivi.



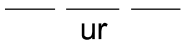
Katu.



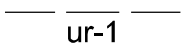
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.



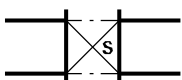
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu, sijainti on ohjeellinen.



Ulkoilureitti, sijainti on ohjeellinen.



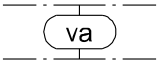
Ulkoilureitti, sijainti on ohjeellinen. Alue on varattu latuyhteyttä varten.



Alueen osa, jolle saa rakentaa sillan.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Vaara-alue.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä arvoja. Vain turvallisuuden kannalta välttämättömät metsänhoitotoimenpiteet sallitaan. Alueelle on mahdollista toteuttaa luontoarvot huomioon ottaen vesihuollon kannalta välttämättömiä johtolinjoja ja kevytrakenteisia ulkoilureittejä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 2 ap/asunto (AO-1 -korttelit)
- 1 ap/100 asuinkerrosalaneliometriä (AP-2 -korttelit)

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliometriä (ei erillispientalot)

Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle. Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasossa helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puu, tiili tai rappaus. Vinyyliverhousta tai metallisia puujäljitelmiä ei sallita. Julkisivujen tulee olla väriykseltään luonnonympäristöön sopeutuvia.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Rakennukset tulee rinnetonteilla sopeuttaa olemassa oleviin maastonmuotoihin rakentamalla osittainen kellarikerros tai osittainen rinteeseen sijoittuva kerros. Alueella tulee välttää turhia maaston leikkauksia ja pengerryksiä ja naapuritonttien korkeusasemat tulee ottaa huomioon.

Pengerrykset tulee maisemoida istutuksin. Lajikevalinnoissa on hyvä huomioida niiden houkuttelevuus pölyttävien hyönteisten ravinnonlähteenä.

AP-2 -korttelissa leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Piha-alueiden valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua.

HULEVEDET JA ENERGIA

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 AP-2 -korttelissa olevan tontin hulevesiä johdetaan yleiselle alueelle, saa yksittäisen hulevesiä purkavan putken koko 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 180 l/s/ha, 10 min kesto).

Kaikilla korttelialueilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten tai piharakennelmien arkkitehtuuria. Varautuminen tulee esittää rakennuslupapaperustuksissa, mutta toteutuksen voi jättää myöhempään vaiheeseen.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Ylämyllyjärvi II

Asemakaavan laajennus koskee:

30. KAUPUNGINOSAA

Asemakaavan muutos koskee:

18. KAUPUNGINOSAN KATU- JA VIRKISTYSALUETTA

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuu:

30. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIT 65-69

SEKÄ KATU-, PYSÄKÖINTI-, VIRKISTYS- JA VESIALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsittelyt:

Ltk 12.03.2024

MRA 30 näht. 26.03.2024

Näht.olo päättyy 26.04.2024

Ltk 01.10.2024

MRL 65 näht. 15.10.2024

Näht.olo päättyy 14.11.2024

Ltk 17.12.2024

Kh 20.1.2025

Kv 27.1.2025

Korjaukset:

2.12.2024

KAAVOITUS

Suunn. Henriikka Keskinen

Suunn.avust. Outi Hänninen

Arkisto n:o 30:014

Pvm 05.02.2024

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

30:014 YLÄMYLLYJÄRVI II ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS

Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet

Asemakaavan laajennus- ja muutosluonnos oli nähtävillä 26.3.-26.4.2024 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.4.2024 Rakentajantalolla osoitteessa Hannikaisenkatu 17 sekä etäyhteydellä verkossa.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin neljä (4) lausuntoa ja kuusi (6) kirjallista mielipidettä, jotka jakautuivat seuraavasti:

Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy (verkot, vesi), Alva Sähköverkko Oy, Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) ja Telia Finland Oyj. Alva Sähköverkko Oy:llä ja Telia Finland Oyj:llä ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Mielipiteen antoi viisi (5) yksityishenkilöä ja yksi (1) yhdistys. Yksityishenkilöiden antamista mielipiteistä yksi (1) annettiin ennen nähtävilläoloajan alkua. Mielipiteet on esitetty jäsennehtynä aihealueittain lukuun ottamatta Suomen Luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistyksen (JYSY) mielipidettä, joka on esitetty yhteenvedossa erikseen.

Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet karttakuvaliitteineen ovat mukana asemakaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNNOT

Alva-yhtiöt Oy:n lausunnon olennainen sisältö:

- ”Ylämyllyjärven II alueelle rakennetaan vesihuoltoverkosto yleissuunnitelman mukaisesti. Alue liitetään Ronsuntaipaleentien vesihuoltoverkostoon.”
- ”Alueelle on rakennettu puhtaan veden paineenkorotusasema veden johtamiseksi alueelle, jolle on merkitty ET-alue. Nykyisen paineenkorotuspumppaamon kohdalla oleva ET-merkintä voidaan poistaa.”

Kaavoittajan vastine:

Kyseinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusalan ohjeellinen merkintä (ET) on poistettu asemakaavaehdotuksesta.

Keski-Suomen ELY-keskus lausui asemakaavaluonnoksen liikennejärjestelyistä, luonnonolosuhteista ja pintavesistä seuraavaa:

”Maantiellä 16607, Ronsuntaipaleentiellä on todettu tarve jalankulku- ja pyöräilyväylän jatkamiselle Huhtalammentien liittymästä vähintään Ladun majalle asti. Kaavaluonnos on rajattu irti tiealueen rajasta ja jätetty asemakaavoittamatonta aluetta varaukseksi jalankulku- ja pyöräilyväylälle. Jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentaminen edellyttää liikennejärjestelmästä ja

maanteistä annetun lain mukaista tiesuunnitelmaa, jonka hyväksyminen on mahdollista kaavattomalla alueella.

ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että Ronsuntaipaleentietä ei voida katsoa enää MRL:n 83§:n mukaiseksi pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä välittäväksi yhteydeksi, jolle kaavoissa voitaisiin osoittaa liikenne-alueita, vaan se tulee asemakaavoissa esittää katuna. ...

Kaavaluonnoksen mukainen maankäyttö lisää edelleen paikallista liikennettä erityisesti Jyväskylän keskustan suunnasta kaava-alueelle. ELY-keskus ehdottaa, että Ronsuntaipaleentie otetaan mukaan tähän asemakaavaan asemakaava-alueen kohdalta Myllyjärventien liittymään asti ja osoitetaan katualueena.

Seuraava asemakaavan laajennus avanee yleiskaavan mukaisen kokoojakatuyhteyden Kauramäestä Myllyjärvelle. Viimeistään tässä vaiheessa tulee Ronsuntaipaleentien olla hallinnollisesti katua asemakaava-alueita palvelevalta osaltaan. Kauramäen ja Myllyjärven yhdistävä kokoojakatu lisää liikennettä myös mm. Keljonkankaalta Ladunmajan suuntaan. Mustankorkean toiminnot sekä Ladun majan ulkoilualue ovat maankäytöllisesti asuinalueita palvelevia toimintoja, jotka tuottavat merkittävästi paikallista liikennettä Ronsuntaipaleentielle. Tältä osin Ronsuntaipaleentien rooli on jo nykyisin katumainen aina Ladun majalle asti.

Asemakaavassa on hyvin huomioitu Ronsuntaipaleentien liittymien määrän vähentäminen kaava-alueen kohdalla ja ratkaisussa huoltoajo masto- ja teknisen huollon alueille mahdollistuu ohjeellisen jalankulun ja pyöräilyreitit kautta kaava-alueelta.”

Kaavoittajan vastine:

Ronsuntaipaleentie-nimisen maantien hallinnollinen muutos kaduksi on maankäytön lisääntymisen myötä perusteltu. Muutoksen tarve on huomioitu Myllyjärventien eritasoristeyksen ja Ladun majan välillä, mutta sille ei ole määritetty aikataulua tai hankkeeseen sidottua aikarajaa. Hallinnollisen muutoksen priorisoinnista keskustellaan asemakaavoituksessa, ottaen huomioon alueen muut kaavamuutostarpeet, sekä Jyväskylän kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen välisessä, vuosittain järjestettävässä yhteistyöpalaverissa, jossa käydään läpi liikennealueille laadittavien kaavojen laajuutta ja edistymistä.

Luonto:

”Rakentamisalueilta ei ole tiedossa erityisempiä luontoarvoja ja arvokkaimmat luontokohteet on merkitty melko turvaavalla päällekkäismerkinnällä s-1. Iso osa kaava-alueesta on VL-alueita, mikä on sopusoinnussa yleiskaavan virkistysalueiden kanssa. Alueelle vuonna 2021 laadittu liito-oravaselvitys kattaa kaava-alueen ja on tehty oikeaan vuodenaikaan. Alueelta ei ole tiedossa

liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eivätkä rakentamisen alle jäävät metsäalueet vaikuta erityisen potentiaalisilta liito-oravalle.

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella pesivien uhanalaisten lintujen eli metsätiaisten (hömö- ja töyhtötiainen) esiintymistä ja reviirien sijaintia kartoitettiin ja havainnot tallennettiin paikkatietoina kaupungin omaan järjestelmään eikä selvityksen tuloksista ole laadittu erillistä raporttia. Tästä selvityksestä ei ole kaava-aineistossa minkäänlaista aineistoa, ei edes karttaa, joten selvityksen huomioon ottamiseen alueen kaavaratkaisussa ei voi ottaa kantaa.

Alueelta ei ole ilmeisesti selvitetty haitalliseksi säädettyjen vieraslajien tilannetta. Lajitietokeskuksen paikkatietojärjestelmässä kaava-alueelta on tiedossa vain yksi vanha lupiinihavainto Mustalammen rannalta, mikä ei välttämättä vastaa todellisuutta maastossa. Koska rakentamiseen liittyy usein tarvetta maa-ainesten käsittelyyn, olisi hyvä tietää alueen vieraslajitilanne ja mahdollinen torjuntatarve jo maankäytön suunnitteluvaiheessa.”

Kaavoittajan vastine:

Metsätiaishavainnot on tallennettu myös BirdLife Suomen Tiira-lintu-tietopalveluun. Havainnot ovat julkisia, mutta niiden tarkastelu edellyttää palveluun sisäänkirjautumisen. Asemakaavan selostuksen kappaletta 3.1.3 Luonnonympäristö on täydennetty karttakuvaotteella hömötiashavainnoista Kauramäessä. Töyhtötiaisia ei havaittu. Havainnot on huomioitu maankäytön suunnittelussa.

Luontoselvitysaineistoa on täydennetty vuonna 2024 tehdyllä maastoselvityksellä. Uusin raportti asetetaan saataville kaavan verkkosivulta.

Vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta säädetyn lain mukaan kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava toimenpiteistä kiinteistöllä esiintyvän haitallisen vieraslajien hävittämiseksi tai leviämisen rajoittamiseksi, jos esiintymästä tai sen leviämisestä voi aiheutua merkittävää vahinkoa luonnon monimuotoisuudelle tai vaaraa terveydelle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoitus perustuu riittäviin selvityksiin. Vieraslajiesiintymien selvittämistä ei ole pidetty välttämättömänä, sillä esiintymillä ei lähtökohtaisesti ole vaikutusta maankäytön suunnitteluratkaisuihin. Mikäli toimintatapoja halutaan muuttaa, toivoo asemakaavoitus aiheesta perusteltua kannanottoa esimerkiksi alueidenkäytön lainsäädännön uudistuksen yhteydessä:

Ovatko olemassa olevat instrumentit riittäviä vieraslajeja koskevien toimenpiteiden ohjaamiseksi? Tuleeko asemakaavojen sisältöä laajentaa? Voitaasiinko esimerkiksi niin ikään vuonna 2025 uudistettavaa rakennusjärjestystä täydentää tältä osin?

Pintavedet:

”Asemakaavaluonnoksen alueelta vedet valuvat ympäristöhallinnon valuma-alueyökalun perusteella kahteen eri suuntaan... Mustalammen valuma-alueelta vedet kulkeutuvat Ronsuntaipaleentien viereistä puroa pitkin Jyväsjärveen ... Ronsuntaipaleentien viereiseen puroon laskee myös Mustankorkean jätteenkäsittelykeskuksen hulevesiä. Mustalammesta lähtevässä purossa on ollut vuosien 2000–2010 välillä havaittavissa jätekeskuksen hulevesien vaikutus erityisesti typen kuormituksen osalta.

Vuorilammen valuma-alueelta vedet kulkeutuvat Kauraojaa pitkin Suolahteen ... ja eteenpäin Keljonlahteen... Vuorilammesta on tehty vedenlaatu- ja vedenkäytön tietojärjestelmien mukaan 1980-luvun alkupuolella... Näytteiden perusteella Vuorilampi on 1980-luvulla ollut erittäin ruskea vetinen lievästi rehevä lampi.

Hulevesien osalta kaavaluonnoksessa on edellytetty ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Lisäksi rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla. Kaavaluonnoksessa on ohjeistettu erikseen hulevesien käsittelyä AP2 -korttelin osalta.

Hulevesien osalta riskit kohdistuvat Mustalampeen ja Vuorilampeen. Hulevedet ja rakennustyömaan aikaiset valumavedet voivat sisältää mm. orgaanista ja mineraalista kiintoainesta, ravinteita, haitta-aineita ja mikromuoveja. Hulevesienhallintatarkaisujen mitoituksessa on tärkeää huomioida ilmastonmuutoksen takia jo lähitulevaisuudessa muuttuvat olosuhteet; mm. kasvukauden ulkopuolisen talviaikaisen valunnan lisääntyminen. Rakennus- ja käytönaikaiset hulevedet eivät myöskään saa vaarantaa alueen vesistöjen ja arvokkaiden pienvesikohteiden tilaa.”

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen vaikutusten arviointia on täydennetty palautteen mukaisesti. Ks. asemakaavan selostuksen luku 5.5.1 Kaavan vaikutukset.

MIELIPITEET

Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistyksen mielipide lyhennettynä asemakaavoituksesta, yksityiskohtaisempia huomioita asemakaavaluonnoksesta sekä huomio osallistamisesta:

”Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys (JYSY) esittää asemakaavaluonnoksen palauttamista uudelleen tarkasteluun ja peruuttamista nykyisessä laajuudessaan. Yhdistyksemme on erittäin huolissaan siitä, että aikamme ekologisesta monikriisistä huolimatta Jyväskylän kaupunki suunnittelee jälleen ja yhä edelleen maankäyttöä omakotitalojen uudisrakentamiseen metsäiselle, rakentamiselta vielä säästyneelle alueelle ...

Omakotitalotonttien tuotantoa on perusteltu mm. kaupungin vetovoimaisuuden vahvistamisella. Tällainen kaupunkien välinen vetovoimaisuuskilpailu tuskin on ekososiaalisesti ja sitä myöten taloudellisestikaan kestävää niin kaupungin nykyisiä kuin tuleviakaan asukkaita ajatellen. Tiedämme luonnon elintärkeyden ihmistenkin terveydelle ja hyvinvoinnille, joten kaupungin vetovoimaa kannattaisi lisätä takaamalla luonnonympäristöjen, luonnonarvojen ja virkistysalueiden säilyminen ja vahvistaminen.

Vetoamme sen puolesta, että Jyväskylän kaupunki olisi edistyksellinen ja lopettaisi luonnontilaisten alueiden ja ylipäättään vielä rakentamattomien alueiden käyttöönoton kaavoituksessa ja maankäytössä ja pyrkisi sen sijaan tarvittaessa muovaamaan jo ihmisen käytössä olevia alueita uusiin tarpeisiin sekä laittamaan kiertotalouden uuden rakentamisen edelle ja tutkimaan uudenlaisia asumisen mahdollisuuksia. Tätä tukisivat myös kaupungin resurssiviisausohjelma sekä kaupungin AVOin kaupunkiympäristö -politiikka. Luonnon elinvoima lisää myös ihmisten elinvoimaa.

Maankäytön muutosten ei tulisi heikentää vaan kohentaa ympäristön tilaa ja luonnonläheistä asumista pitäisi tavoitella siten, että luontoa ei jää ja tuhoudu rakentamisen alle. Vanhoja puutarhakaupunkialueita voitaisiin kenties käyttää malleina uudentilaiselle kerros- ja pientaloista koostuvalle, vehreälle ja luonnon monimuotoisuutta elvyttävälle asumiselle niin täydennysrakentamisessa kuin uudisrakentamisessa (mikäli uudelle aidosti on tarvetta).”

Kaavoittajan vastine:

Resurssiviisias Jyväskylä 2040 -ohjelmaan on kirjattu tavoitteeksi tiivis ja eheä kaupunkirakenne, jossa tärkeimmät palvelut ovat saavutettavissa kävellen, pyörällä tai julkisella liikenteellä. Yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja kaupungin maankäyttöä ohjaavan yleiskaavan tavoitteena on täydennysrakentamisen suuntaaminen voimakkaammin jo rakennetuille alueille.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelmassa KymppiR 2024 esitetyt pientalorakentamista koskevat määrälliset tavoitteet edellyttävät myös asemakaava-alueen laajentamista:

- *Ylläpidetään viiden (5) vuoden tarvetta vastaava määrä eli yhteensä 400 tontin asemakaavavaranto kaupungin maalla*
- *Kaavoitetaan ja tarjotaan vuosittain 70–80 uutta omakotitonttia kaupungin maalta*

KymppiR 2024 -ohjelman mukaan omakotitonttien asemakaavavarannon määrä on jo useamman vuoden ollut alle tavoitteen. Jyväskylän kaupungin talousarvioon 2024 on kirjattu tavoitteeksi, strategiakärjen ”Elinvoiman kaupunki” alle, omakotitonttivarannon vahvistaminen. Tavoitteena on, että yhteensä 200 tonttia käsittävää asemakaavaa etenee hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2024 aikana.

Kestävän maankäytön suunnittelun mittarina käytetään asumisen kaavoittamista yleiskaavassa osoitetuille uudis- ja täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykkeille. Tällä tavoin pyritään estämään kaupunkirakenteen hajautuminen ja toisaalta turvaamaan kaupunkiseudullisesti merkittävien

päävirkistysalueiden, ulkoilua ja virkistystä varten varattujen viheralueiden ja luontoarvojen verkottumista tukevien viheryhteyksien säilyminen ja kehittäminen tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Ylämyllyjärven II suunnittelualue on Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa rakentamisen ensisijaista kohdentamisvyöhykettä, jolla ympäristöön sopiva uudisalueraikentaminen on erityisen suotavaa.

Kaavaratkaisuun johtanutta suunnitteluprosessia kuvaillaan asemakaava-selostuksen luvuissa 4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu. Maastonmuodot ja alavilla alueilla havaitut luontoarvot ohjaavat sijoittamaan rakentamista melko tiiviisti kokoojakadun varrelle. Merkittävä osa asemakaavan laajennukseen kuuluvasta alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Omakotitonttien ohella kaava-alueelle on esitetty kaksi asuinpientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa erillisiä yhtiömuotoisia pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Asemakaavoitus arvioi, että tiivis ja matala rakentaminen sopii sekä rakennettuun että luonnonympäristöön paremmin kuin kerrostalo-rakentaminen.

”Asemakaavaselostuksessa ei ole juurikaan avattu sitä, miten kaava toteuttaisi valtakunnallisia alueiden käytön tavoitteita (VAT). (MRL 24§)

Pidämme myös kaavaselostuksessa olevaa vaikutusten arviointia (MRL 9§) liian suppeana siihen, että vaikutukset olisivat osallisten konkretisoitavissa.

- Lienee selvää, että virkistysolosuhteet heikentyvät, jos metsäalueita hakkaamalla pienennetään ja pirstotaan, ja tämä on hyvä todeta selkeästi.
- Vaikutuksista luonnonoloihin olisi syytä todeta, että hanke aiheuttaa luonto- ja metsäkatoa ja että alueen käyttöönotto lisäisi rakentamattomaksi jäävän alueen kulutusta ja luonnon elämän häiriintymistä, kun ulkoilu- ja virkistyskäyttöpaine lisääntyy. ...
- Vaikutuksista ilmastoon olisi tärkeä tuoda näkyväksi se, että hankkeen vaikutukset ovat kielteiset sekä tuoda näkyväksi päästölaskenta. ...

Muistutamme ..., että vuoden 2022 tilastojen mukaan Jyväskylän asuntokannasta on tyhjillään 9,6 %: 11,2 % kerrostaloasunnoista, yht. 6277 kpl; 6,8 % omakoti- ja paritaloasunnoista, yht. 1312 kpl; 5,5 % rivitaloasunnoista, yht. 577 kpl ... Millä tavoin kaupunki tutkii tätä käyttämätöntä asumisen potentiaalia?”

Luontoarvot:

”Kaavaluonnoksessa ja lähialueelle jo hyväksytty Kauramäki II:n asemakaavan sisältämä laaja maankäyttö ja rakentaminen uhkaavat alueen arvokkaita kasvillisuus- ja luontotyyppikohteita, niiden eliöstöä ja ekologisia yhteyksiä alueella sekä laajemminkin sekä uhkaavat aiheuttaa ja aiheuttavat niiden heikkenemistä ja tuhoutumista ... Vaikka kaavaluonnoksessa jätetäänkin alueelle myös rakentamatonta aluetta ja suunnittelussa on kerrottu otettavan

erityisesti huomioon alueen luonto- ja virkistysarvot, osa em. arvoista heikkenisi ja jopa tuhoutuisi. Luonto tarvitsee tilaa: pinta-alaa, kytkeytyneisyyttä, laatua.”

Karttakuvan 2 kuvateksti:

”Alueella ml. Ylä-Myllyjärvi II on runsaasti tunnistettuja luontoarvoja. Millä tavoin Jyväskylän kaupunki turvaa niiden säilymisen ympäristöstä tulevien paineiden kasvaessa? Miten turvataan kohteet liialliselta kulutukselta? Miten säilyisivät riittävät viheryhteydet?”

Kaavoittajan vastine:

Valtakunnallisia alueiden käytön tavoitteita (VAT) ja Jyväskylän kaupungin yleiskaavaa on käsitelty asemakaavaselvityksen luvussa 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset. Lukua on täydennetty VAT osalta sekä yleiskaavan karttatason 2/7, Luontoarvojen verkottuminen, kuvauksella. Luontoarvoalueet yhdistävä viheralueverkko ja viheryhteydet on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Myös asemakaavan selvityksen lukua 5.5.1 Kaavan vaikutukset on täydennetty luonnonympäristöä käsitteleviltä osin.

Suunnittelualueen luontoarvot pyritään turvaamaan esittämällä niille asemakaavallista suojelua. Kaavamerkinnän s-1 kuvaus:

”Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä arvoja. Vain turvallisuuden kannalta välttämättömät metsänhoitotoimenpiteet sallitaan. Alueelle on mahdollista toteuttaa luontoarvot huomioon ottaen vesihuollon kannalta välttämättömiä johtolinjoja ja kevytrakenteisia ulkoilureittejä.”

Asemakaavojen vähähiilisyysarviointimenetelmä (AVA) on ollut asemakaavaratkaisua laadittaessa testikäytössä. Menetelmällä lasketut päästölukemat ovat suuntaa antavia, eivätkä välttämättä vastaa täsmälleen hankkeessa kehitetyn Planect-työkalun tuloksia.

AVA-arviointimenetelmää käytettiin eri suunnitelmavaihtoehtojen vertailun ja vaikutusten arvioinnin tukena. Vertailussa ei ollut mukana vaihtoehtoa 0, jossa kaava-alueelle ei rakenneta, sillä yleiskaavan mukaiselle uudisrakentamisen kohdentamisvyöhykkeelle rakentamatta jättäminen ja rakentamisen kohdentuminen muualle ei ole kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista. Kaupunkirakenteen mahdollisen hajautumisen ilmastovaikutuksia pidetään lähtökohtaisesti kielteisinä.

Jyväskylän väestö on kasvanut viimeisen viiden vuoden aikana lähes 6 500 asukkaalla. Ylämyllyjärven II arvioitu asukasmäärä on noin 100, mikä vastaa noin viittä prosenttia vuoden 2023 väestönkasvusta. Kasvu jatkuu ennusteiden mukaan 2030-luvulle.

Uudessa Asumisvisio 2035-loppuraportissa linjataan seuraavasti:

”Pientalorakentamisessa tonttitarjonnan lähtökohtana on Jyväskylässä ollut tonttien tarjoaminen pientalorakentajille monipuolisesti eri puolilta kaupunkia. Kysyntä on vaihdellut sijainnin mukaan, ja suurin kysyntä on ollut hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä keskustaaajamien alueella.

Myös jatkossa monipuolisuus tonttitarjonnassa tulee huomioida, mutta perinteisen pientalorakentamisen rinnalle tarvitaan tulevaisuudessa lisäksi uusia avauksia, esimerkiksi yhtiömuotoisten pientalojen toteuttamisessa ja kaupunkimaisen pientalotuotannon kehittämisessä.

Jo olemassa olevia pientaloja vapautunee tulevaisuudessa nykyistä enemmän markkinoille, sillä yli 65-vuotiaiden asuttamia pientaloja on Jyväskylän alueella noin 4 800 kappaletta. ... Uudisrakentamisen lisäksi tuleekin tulevaisuudessa huomioida jo olemassa olevien pientalojen tarjonta ja kehittäminen yhä vahvemmin, sillä se tukee osaltaan asuinalueiden elinvoimaa ja toimivaa asuntomarkkinaa.”

Valtaosa asuntokannasta on yksityisomistuksessa. Väestön ikääntyminen on yksi mahdollinen syy asuntojen vajaakäytölle tai tyhjilleen jäämiseen. Kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen asuntomarkkinoilla vaikuttavat monet tekijät, mukaan lukien rakennusten ikä, kunto ja miten ne vastaavat asukkaiden tarpeisiin tai toiveisiin. Asumisvisioon 2035 on kirjattu uusien keinojen etsiminen vanhan asuntokannan huolenpidon ja korjausrakentamisen edistämiseksi, esimerkiksi maapolitiikan keinoin.

Huomio osallistamisesta:

”Vaikuttavan ja hedelmällisen vuoropuhelun kehittämiseksi toivomme osallisille mahdollisuuksia jatkossa päästä ajoissa tarkastelemaan alueiden pitkän tähtäimen suunnittelua ja keskustelemaan siitä. Esimerkiksi nyt tarkasteltavana olevan asemakaavaluonnoksen (vaikutusten) arviointiin liittyy olennaisesti koko sen lähiympäristön tulevaisuus ja vaikkapa kysymys siitä, miten on käymässä asukkaiden kävellessä saavutettavissa olevan lähiluonnon ja miten kaupunki turvaa alueen luonnon hyvinvoinnin.”

Kaavoittajan vastine:

Ylämyllyjärven II asemakaavan vuorovaikutusprosessin puitteissa on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien toimien lisäksi kolme yleisötilaisuutta. Yksi etäyhteydellä, yksi suunnittelualueen maastossa ja yksi kaupunkirakennepalveluiden toimitiloissa.

Kaupungin kehitystä ja alueellista maankäyttöä ohjataan pitkäjänteisesti yleiskaavalla. Yleiskaavassa ratkaistaan, mihin uudet asunnot, työpaikat ja palvelut sijoittuvat, millaista liikkumista maankäytöllä tuetaan, ja mitkä alueet on säästettävä rakentamiselta luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Asemakaavan tehtävä on edistää yleiskaavoituksella asetettujen maankäytön tavoitteiden toteutumista sekä määritellä rakentamisen määrä ja rakentamistapa.

Jyväskylän yleiskaava 2050 -työ on käynnissä. Aikataulu ja ohjeet kaavoitusprosessiin osallistumiseen löytyvät kaupungin verkkosivuilta.

Yksityishenkilöiden antamat mielipiteet aihealueittain:

Kaavaratkaisuu:

- Asemakaavaluonnoksen esitys on OK tai hyvä
- Jyväskylän kaupunki harjoittaa aggressiivista kaavoituspolitiikkaa tuoden lisää asutusta kaupungin asukkaiden lähimetsä- ja virkistysalueille. Omakotirakentamiselle tulee löytää parempi paikka.
- Vuorilampi ja sen lähiympäristö tulisi rauhoittaa rakentamiselta ja suunniteltu maankäyttö siirtää vähintään 500 metriä etelämmäksi
- Esitetty kokoojakatu jättää alleen merkittävän osan virkistysalueesta ja Vuorilammen kiertävän polun. Kokoojakatu tulisi linjata siten, että se kulkee kaava-alueelle Ronsuntaipaleentien kautta.
- Asuminen ja liikenne lisäävät meluhaittoja virkistysalueilla. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös Mustankorkean jätteiden käsittelylaitos, josta alueelle kantautuu melua. Omakotialueen rakentamisen jälkeen meluhaitat lisääntyvät myös Mustankorkean suunnalta.

Kaavoittajan vastine:

Ronsuntaipaleentieltä ei ole suositeltavaa muodostaa uutta liittymää liikenteen sujuvuuden tai turvallisuuden näkökulmasta. Keski-Suomen ELY-keskus kannattaakin lausunnossaan olemassa olevien liittymien vähentämistä. Myös vaihtelevat maastonmuodot, maanlajitysalue, Mustalammen vesistö ja Ladun majaan liittyvä virkistystoiminta asettavat uuden liittymän muodostamiselle esteitä.

Ronsuntaipaleentieltä on olemassa oleva liittymä Huhtalammentielle. Huhtalammentie on rakennettu Ylämyllyntien risteykseen saakka mahdollistaen Ylämyllyjärven asuinalueen laajentaminen Kauramäen suuntaan kuten asemakaavaehdotuksessa on esitetty.

Kauramäki on Jyväskylän merkittävin uusi asuinalue. Kaupungin strategisia tavoitteita, maankäytön ja asumisen ohjelmia sekä yleiskaavaa on käsitelty Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistyksen mielipiteeseen annetussa vastineessa.

Ylämyllyjärven nykyinen asutus ulottuu esitettyä rakentamista lähemmäksi Vuorilampea. Uudisrakentamisen etäisyyttä lammesta on tarkasteltu sekä yleiskaavan että asemakaavan laadinnan yhteydessä, ja se on arvioitu riittäväksi. Vuorilampi ja sitä kiertävä polku jäävät suunnittelualueen ulkopuolelle, virkistysalueelle.

Mustankorkean melun potentiaalisesta lisääntymisestä lähivirkistysalueilla ei ole viitteitä. Rakennukset ja rakennelmat estävät melun leviämistä tehokkaammin kuin puusto. Lisääntyvä liikenne ja asutus tuottavat lähiympäristöönsä jonkin verran melua, mutta desibelitaso laskee nopeasti katualueen ja pihapiirien ympärillä. Asemakaavaselostuksen luku 5.1.3 Ympäristön häiriötekijät on täydennetty vuonna 2022 laaditulla Ronsuntaipaleentien melumallinnuksella. Huhtalammentie on vähemmän vilkkaasti liikennöity katu.

Virkistysalueiden käyttö:

- Ylämyllyjärveltä Ladun majalle johtava ulkoilu- ja hiihtoreitti (soratie) on vilkkaassa käytössä, ja asukasmäärän lisäyksen myötä käyttötarve tulee lisääntymään entisestään. Yleinen pysäköintialue on tarpeellinen, sillä ladun uudelle lähtöpaikalle saapuu hiihtäjiä myös autolla.
- Latuverkon lyhentyminen harmittaa, etenkin kun Ladun Majan alue on liikuntapalveluiden kehitettävänä. Liikuntareitit jäävät puutteellisiksi talviaikaan.
- Ladulle tulisi löytää uusi reitti, jonka lähtöpiste olisi lähellä sen nykyistä sijaintia, esimerkiksi huoltotien kautta Mustalammen puolelle talousmetsään. Johtoaukeaa voidaan hyödyntää talviseen virkistyskäyttöön, kuten nykyisin jo kelkkareitin tarpeisiin tehdään. Reitin ei tarvitse olla raskaasti pohjustettu tai kesäisin kulkukelpoinen, kunhan sille voidaan ajaa luistelu-ura.
- Latu on linjattava kaavakartalle siten, kuin se on tarkoitus maastoon toteuttaa. Reitin on oltava sellainen, että se mahdollistaa talvella esteettömän hiihtämisen ja hiihtoreitin kunnossapidon ilman katujen ylityksiä. Sijoituksen on oltava turvallisuus- ja kunnossapitosyistä myös sellainen, ettei sille talviaikaan ohjaudu jalankulkijoita tai koirien ulkoiluttajia.
- Suunnitellun maankäytön vaikutusta Vuorilammen virkistyskäyttöön ei ole huomioitu tai arvioitu. Alueen asukasmäärän kasvaessa lisääntyy myös kuormitus Vuorilammen ja sen lähiympäristössä. Luontoarvoille aiheuttavat vaaraa maaston kuluminen, mahdollinen ympäristön vahingoittuminen ja vahingoittaminen.
- Alue on asukkailleen tärkeä virkistys- ja lähimetsä. Se sopisi paremmin suojeltavaksi kuin rakennettavaksi.

Kaavoittajan vastine:

Alueen virkistysarvot on huomioitu. Vaikutuksia virkistysalueen käyttöön on arvioitu asemakaavaselostuksen luvussa 5.5.1 Kaavan vaikutukset.

Lähivirkistys siirtyy asemakaavan laajennuksen myötä enemmän alueille, joilla on luontoarvoja, kuten esimerkiksi Vuorilammen ympäristöön. Vuorilammella on polkuja, jotka liittyvät laajempaan polkuverkostoon, ja Kauramäen II rakentamisen myötä jalankulun ja pyöräilyn väyläverkkoon.

Ladun majalle on Ylämyllyjärveltä kaksi mahdollista latuyhteyttä: luistelulatu soratien kautta ja perinteisen latu voimalinjan johtoaukealla. Ladut ovat valaisemattomia suunnittelualueelle kuuluvalla osalla. Soratien kautta kulkevan ladun aloituspaikka siirtyy uuden rakentamisen myötä noin 400 metriä lähemmäksi Ladun majaa.

Mustalammen ympäristö ei sovellu ympärivuotisen ulkoilureitin rakentamiseen maan kosteuden ja alueella havaittujen luontoarvojen vuoksi, jonka vuoksi sille ei ole esitetty ulkoilureitin merkintää. Se soveltuu kuitenkin edelleen perinteisen ladun kauttakulkupaikaksi. Huoltotien perustalle esitetään jalankulun ja pyöräilyn väylää, jonka kautta sallitaan huoltoajo pumppaamolle ja mastolle.

Kaavan paikallisia kielteisiä vaikutuksia luontoon ja virkistykseen on lievennetty osoittamalla laajoja alueita lähivirkistysalueiksi sekä rajoittamalla s-1 -alueilla sallittavia toimenpiteitä vain välttämättömään metsänhoitoon, kevytrakenteisiin

ulkoilureitteihin ja kunnallistekniikkaan. Kokoojakadun mitoitus mahdollistaa Huhtalammentien jalkakäytävän jatkamisen suunnittelualueen läpi. Sen on tarkoitus toimia uutena pyöräilyn aluereittinä. Ladun uudelle lähtöpaikalle on osoitettu muun muassa hiihtäjiä varten yleinen pysäköintialue.

Luontoarvojen huomioiminen:

- Alueen käytön ekologiseen kestävyYTEEN, luonnonarvojen vaalimiseen tai luonnonympäristöön liittyvien erityisten arvojen säilyttämiseen ei ole kiinnitetty riittävästi huomiota
- Alueen luontokartoitukset ja selvitykset ovat puutteelliset. Alueella on tehty vain yksi luontokartoitus vuonna 2010, eikä siinäkään varsinaisesti kartoitettu Vuorilammen aluetta. Alueen luontoarvojen vuoksi tulisi laatia sekä uusi liito-oravakartoitus että viitasammakon elin- ja lisääntymis-ympäristökartoitus.
- Asemakaavan laajennuksen ympäristövaikutuksia ei ole huomioitu tai arvioitu sen koko vaikutusalueelle. Rakentamisen vaikutukset Vuorilampeen ja sen lähiympäristöön tulee kartoittaa, huomioiden esimerkiksi sulamisvedet, jotka tulisivat valumaan korkeammalla olevalta asuinalueelta vesistöön.

Kaavoittajan vastine:

Mielipiteessä on korostettu, että kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN (maakuntakaava), luonnonarvojen vaalimiseen (maakunta- ja yleiskaava) ja luonnonympäristöön liittyvien erityisten arvojen säilyttämiseen (asemakaava).

Keski-Suomen maakuntakaavaa ja Jyväskylän kaupungin yleiskaavaa on käsitelty asemakaavaselostuksen luvussa 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset. Maakuntakaavassa suunnittelualue on kulttuuriympäristön vetovoima-alueita. Kulttuuriympäristön vetovoima-alueisiin ei ole liitetty suojelutavoitteita tai alueiden käyttöön liittyviä rajoitteita.

Asemakaavaselostusta on täydennetty yleiskaavan karttatason 2/7, Luontoarvojen verkottuminen, kuvauksella. Luontoarvoalueet yhdistävä viheralueverkko ja viheryhteystarpeet on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Ylämyllyjärvi II liittyy Kauramäen kehittyvään aluekokonaisuuteen. Kauramäessä on tehty vuoden 2010 jälkeen useita maastokäyntejä yleiskaavoitusta, osayleiskaavoitusta ja asemakaavoitusta varten. Metsätiaisten esiintymistä ja reviiriä kartoitettiin vuosina 2021 ja 2022. Vuonna 2021 laadittu Kauramäen liito-oravaselvitys on saatavilla kaavan verkkosivulta.

Keski-Suomen ELY-keskus on osallistunut luontoselvitysten riittävyYDEN arviointiin. Lausuntoon annetussa vastineessa on kerrottu, miltä osin kartoitusta ja asemakaavan selostusta on täydennetty vuonna 2024. ELY-keskus on ottanut kantaa myös sulamisvesiin ja hulevesien käsittelyyn.

Vuorilampi ja sen lähiympäristö on kansallisesti arvokas luontokohde, ja siksi sille on esitetty asemakaavallista suojelua merkinnällä s-1, alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä arvoja. Myös Mustalammen ympäristöön ja sille johtavalle notkanteelle on esitetty lähivirkistysaluetta ja päällekkäismerkintä s-1.

Suunnitteluvaihtoehtojen tarkastelua on kuvailtu selostuksen luvussa 4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu.

30:014 YLÄMYLLYJÄRVI II ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS

Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet

Asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus oli nähtävänä 15.10.-14.11.2024 välisen ajan. Asemakaavaehdotuksesta annettiin yksi (1) lausunto ja kaksi (2) muistutusta. Lausunnon antoi DNA Tower Finland Oy. Muistutuksen antoivat Suomen Luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys (JYSY) ja yksi (1) yksityishenkilö.

Alkuperäiset, lyhentämättömät muistutukset ja lausunto karttakuvallitteineen ovat mukana asemakaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNTO

DNA Tower Finland Oy on kartoittanut mobiilitukiasemien alueellista tarvetta ja esittää aluevarausta mastolle Ylämyllyjärven II ja Kauramäen II asemakaava-alueiden välille. Varaus tulee huomioida alueen asemakaavoituksessa.

Kaavoittajan vastine:

Mobiilitukiaseman tarve on huomioitu ja on todettu, ettei se aiheuta Ylämyllyjärven II asemakaavaehdotuksen osalta toimenpiteitä. Maston tarkempi sijainti määritellään arviolta vuonna 2026 tai 2027 vireille tulevassa Ylä-Kauramäen asemakaavan laajennuksessa.

MUISTUTUKSET

Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys on nostanut asemakaava-luonnoksesta jättämänsä mielipiteen uudelleen käsiteltäväksi muistutuksena.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaselistusta on täydennetty Asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmällä (AVA) luonnosvaiheessa laadituilla päästölaskelmilla. Laskelmat löytyvät selostuksen luvusta 4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu.

Kaavaratkaisun päivitettyt päästölaskelmat on laadittu Planect-arviointimenetelmällä. Tuloksia on esitelty selostuksen luvussa 5.5.1 Kaavan vaikutukset.

Alla lyhennettynä esitetty muistutus ja siihen laadittu vastine ovat sisällöltään vastaavat kuin luonnosvaiheessa.

”Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys (JYSY) esittää asemakaavaluonnoksen palauttamista uudelleen tarkasteluun ja peruuttamista nykyisessä laajuudessaan. Yhdistyksemme on erittäin huolissaan siitä, että aikamme ekologisesta monikriisistä huolimatta Jyväskylän kaupunki

suunnittelee jälleen ja yhä edelleen maankäyttöä omakotitalojen uudisrakentamiseen metsäiselle, rakentamiselta vielä säästyneelle alueelle ...

Omakotitalotonttien tuotantoa on perusteltu mm. kaupungin vetovoimaisuuden vahvistamisella. Tällainen kaupunkien välinen vetovoimaisuuskilpailu tuskin on ekososiaalisesti ja sitä myöten taloudellisestikaan kestävää niin kaupungin nykyisiä kuin tuleviakaan asukkaita ajatellen. Tiedämme luonnon elintärkeyden ihmistenkin terveydelle ja hyvinvoinnille, joten kaupungin vetovoimaa kannattaisi lisätä takaamalla luonnonympäristöjen, luonnonarvojen ja virkistysalueiden säilyminen ja vahvistaminen.

Vetoamme sen puolesta, että Jyväskylän kaupunki olisi edistyksellinen ja lopettaisi luonnontilaisten alueiden ja ylipäättään vielä rakentamattomien alueiden käyttöönoton kaavoituksessa ja maankäytössä ja pyrkisi sen sijaan tarvittaessa muovaamaan jo ihmisen käytössä olevia alueita uusiin tarpeisiin sekä laittamaan kiertotalouden uuden rakentamisen edelle ja tutkimaan uudenlaisia asumisen mahdollisuuksia. Tätä tukisivat myös kaupungin resurssiviisausohjelma sekä kaupungin AVOin kaupunkiympäristö -politiikka. Luonnon elinvoima lisää myös ihmisten elinvoimaa.

Maankäytön muutosten ei tulisi heikentää vaan kohentaa ympäristön tilaa ja luonnonläheistä asumista pitäisi tavoitella siten, että luontoa ei jää ja tuhoudu rakentamisen alle. Vanhoja puutarhakaupunkialueita voitaisiin kenties käyttää malleina uudenlaiselle kerros- ja pientaloista koostuvalle, vehreälle ja luonnon monimuotoisuutta elvyttävälle asumiselle niin täydennysrakentamisessa kuin uudisrakentamisessa (mikäli uudelle aidosti on tarvetta).”

Kaavoittajan vastine:

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelmaan on kirjattu tavoitteeksi tiivis ja eheä kaupunkirakenne, jossa tärkeimmät palvelut ovat saavutettavissa kävellen, pyörällä tai julkisella liikenteellä. Yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja kaupungin maankäyttöä ohjaavan yleiskaavan tavoitteena on täydennysrakentamisen suuntaaminen voimakkaammin jo rakennetuille alueille.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelmassa KymppiR 2024 esitetyt pientalorakentamista koskevat määrälliset tavoitteet edellyttävät myös asemakaava-alueen laajentamista:

- *Ylläpidetään viiden (5) vuoden tarvetta vastaava määrä eli yhteensä 400 tontin asemakaavavaranto kaupungin maalla*
- *Kaavoitetaan ja tarjotaan vuosittain 70–80 uutta omakotitonttia kaupungin maalta*

KymppiR 2024 -ohjelman mukaan omakotitonttien asemakaavavarannon määrä on jo useamman vuoden ollut alle tavoitteen. Jyväskylän kaupungin talousarvioon 2024 on kirjattu tavoitteeksi, strategiakärjen ”Elinvoiman kaupunki” alle, omakotitonttivarannon vahvistaminen. Tavoitteena on, että yhteensä 200 tonttia käsittävää asemakaavaa etenee hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2024 aikana.

Kestävän maankäytön suunnittelun mittarina käytetään asumisen kaavoittamista yleiskaavassa osoitetuille uudis- ja täydennysrakentamisen

kohdentamisvyöhykkeille. Tällä tavoin pyritään estämään kaupunkirakenteen hajautuminen ja toisaalta turvaamaan kaupunkiseudullisesti merkittävien päävirkistysalueiden, ulkoilua ja virkistystä varten varattujen viheralueiden ja luontoarvojen verkottumista tukevien viheryhteyksien säilyminen ja kehittäminen tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Ylämyllyjärven II suunnittelualue on Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa rakentamisen ensisijaista kohdentamisvyöhykettä, jolla ympäristöön sopiva uudisalue rakentaminen on erityisen suotavaa.

Kaavaratkaisuun johtanutta suunnitteluprosessia kuvaillaan asemakaavaselostuksen luvuissa 4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu. Maastonmuodot ja alavilla alueilla havaitut luontoarvot ohjaavat sijoittamaan rakentamista melko tiiviisti kokoojakadun varrelle. Merkittävä osa asemakaavan laajennukseen kuuluvasta alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Omakotitonttien ohella kaava-alueelle on esitetty kaksi asuinpientalojen korttelialuetta, joille saa rakentaa erillisiä yhtiömuotoisia pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Asemakaavoitus arvioi, että tiivis ja matala rakentaminen sopii sekä rakennettuun että luonnonympäristöön paremmin kuin kerrostalorakentaminen.

”Asemakaavaselostuksessa ei ole juurikaan avattu sitä, miten kaava toteuttaisi valtakunnallisia alueiden käytön tavoitteita (VAT). (MRL 24§)

Pidämme myös kaavaselostuksessa olevaa vaikutusten arviointia (MRL 9§) liian suppeana siihen, että vaikutukset olisivat osallisten konkretisoitavissa.

- Lienee selvää, että virkistysolosuhteet heikentyvät, jos metsäalueita hakkaamalla pienennetään ja pirstotaan, ja tämä on hyvä todeta selkeästi.
- Vaikutuksista luonnonoloihin olisi syytä todeta, että hanke aiheuttaa luonto- ja metsäkatoa ja että alueen käyttöönotto lisäisi rakentamattomaksi jäävän alueen kulutusta ja luonnon elämän häiriintymistä, kun ulkoilu- ja virkistyskäyttöpaine lisääntyy. ...
- Vaikutuksista ilmastoon olisi tärkeä tuoda näkyväksi se, että hankkeen vaikutukset ovat kielteiset sekä tuoda näkyväksi päästölaskenta. ...

Muistutamme ..., että vuoden 2022 tilastojen mukaan Jyväskylän asuntokannasta on tyhjillään 9,6 %: 11,2 % kerrostaloasunnoista, yht. 6277 kpl; 6,8 % omakoti- ja paritaloasunnoista, yht. 1312 kpl; 5,5 % rivitaloasunnoista, yht. 577 kpl ... Millä tavoin kaupunki tutkii tätä käyttämätöntä asumisen potentiaalia?”

Luontoarvot:

”Kaavaluonnoksessa ja lähialueelle jo hyväksytty Kauramäki II:n asemakaavan sisältämä laaja maankäyttö ja rakentaminen uhkaavat alueen arvokkaita kasvillisuus- ja luontotyyppikohteita, niiden eliöstöä ja ekologisia yhteyksiä alueella sekä laajemminkin sekä uhkaavat aiheuttaa ja aiheuttavat niiden

heikkenemistä ja tuhoutumista ... Vaikka kaavaluonnoksessa jätetäänkin alueelle myös rakentamatonta aluetta ja suunnittelussa on kerrottu otettavan erityisesti huomioon alueen luonto- ja virkistysarvot, osa em. arvoista heikkenisi ja jopa tuhoutuisi. Luonto tarvitsee tilaa: pinta-alaa, kytkeytyneisyyttä, laatua.”

Karttakuvan 2 kuvateksti:

”Alueella ml. Ylä-Myllyjärvi II on runsaasti tunnistettuja luontoarvoja. Millä tavoin Jyväskylän kaupunki turvaa niiden säilymistä ympäristöstä tulevien paineiden kasvaessa? Miten turvataan kohteet liialliselta kulutukselta? Miten säilyisivät riittävät viheryhteydet?”

Kaavoittajan vastine:

Valtakunnallisia alueiden käytön tavoitteita (VAT) ja Jyväskylän kaupungin yleiskaavaa on käsitelty asemakaavaselvityksen luvussa 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset. Lukua on täydennetty VAT osalta sekä yleiskaavan karttatason 2/7, Luontoarvojen verkottuminen, kuvauksella. Luontoarvoalueet yhdistävä viheralueverkko ja viheryhteydet on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Myös asemakaavan selvityksen luvussa 5.5.1 Kaavan vaikutukset on täydennetty luonnonympäristöä käsitteleviltä osin.

Suunnittelualueen luontoarvot pyritään turvaamaan esittämällä niille asemakaavallista suojelua. Kaavamerkinnän s-1 kuvaus:

”Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä arvoja. Vain turvallisuuden kannalta välttämättömät metsänhoitoimenpiteet sallitaan. Alueelle on mahdollista toteuttaa luontoarvot huomioon ottaen vesihuollon kannalta välttämättömiä johtolinjoja ja kevytrakenteisia ulkoilureittejä.”

Asemakaavojen vähähiilisyysarviointimenetelmä (AVA) on ollut asemakaavaratkaisua laadittaessa testikäytössä. Menetelmällä lasketut päästölukemat ovat suuntaa antavia, eivätkä välttämättä vastaa täsmälleen hankkeessa kehitetyn Planect-työkalun tuloksia.

AVA-arviointimenetelmää käytettiin eri suunnitelmavaihtoehtojen vertailun ja vaikutusten arvioinnin tukena. Vertailussa ei ollut mukana vaihtoehtoa 0, jossa kaava-alueelle ei rakenneta, sillä yleiskaavan mukaiselle uudisrakentamisen kohdentamisvyöhykkeelle rakentamatta jättäminen ja rakentamisen kohdentuminen muualle ei ole kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista. Kaupunkirakenteen mahdollisen hajautumisen ilmastovaikutuksia pidetään lähtökohtaisesti kielteisinä.

Jyväskylän väestö on kasvanut viimeisen viiden vuoden aikana lähes 6 500 asukkaalla. Ylämyllyjärven II arvioitu asukasmäärä on noin 100, mikä vastaa noin viittä prosenttia vuoden 2023 väestönkasvusta. Kasvu jatkuu ennusteiden mukaan 2030-luvulle.

Uudessa Asumisvisio 2035-loppuraportissa linjataan seuraavasti:

”Pientalorakentamisessa tonttitarjonnan lähtökohtana on Jyväskylässä ollut tonttien tarjoaminen pientalorakentajille monipuolisesti eri puolilta kaupunkia.

Kysyntä on vaihdellut sijainnin mukaan, ja suurin kysyntä on ollut hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä keskustaaajamien alueella. Myös jatkossa monipuolisuus tonttitarjonnassa tulee huomioida, mutta perinteisen pientalorakentamisen rinnalle tarvitaan tulevaisuudessa lisäksi uusia avauksia, esimerkiksi yhtiömuotoisten pientalojen toteuttamisessa ja kaupunkimaisen pientalotuotannon kehittämisessä.

Jo olemassa olevia pientaloja vapautunee tulevaisuudessa nykyistä enemmän markkinoille, sillä yli 65-vuotiaiden asuttamia pientaloja on Jyväskylän alueella noin 4 800 kappaletta. ... Uudisrakentamisen lisäksi tuleekin tulevaisuudessa huomioida jo olemassa olevien pientalojen tarjonta ja kehittäminen yhä vahvemmin, sillä se tukee osaltaan asuinalueiden elinvoimaa ja toimivaa asuntomarkkinaa.”

Valtaosa asuntokannasta on yksityisomistuksessa. Väestön ikääntyminen on yksi mahdollinen syy asuntojen vajaakäytölle tai tyhjilleen jäämiseen. Kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen asuntomarkkinoilla vaikuttavat monet tekijät, mukaan lukien rakennusten ikä, kunto ja miten ne vastaavat asukkaiden tarpeisiin tai toiveisiin. Asumisvisioon 2035 on kirjattu uusien keinojen etsiminen vanhan asuntokannan huolenpidon ja korjausrakentamisen edistämiseksi, esimerkiksi maapolitiikan keinoin.

Huomio osallistamisesta:

”Vaikuttavan ja hedelmällisen vuoropuhelun kehittämiseksi toivomme osallisille mahdollisuuksia jatkossa päästä ajoissa tarkastelemaan alueiden pitkän tähtäimen suunnittelua ja keskustelemaan siitä. Esimerkiksi nyt tarkasteltavana olevan asemakaavaluonnoksen (vaikutusten) arviointiin liittyy olennaisesti koko sen lähiympäristön tulevaisuus ja vaikkapa kysymys siitä, miten on käymässä asukkaiden kävellen saavutettavissa olevan lähiluonnnon ja miten kaupunki turvaa alueen luonnnon hyvinvoinnin.”

Kaavoittajan vastine:

Ylämyllyjärven II asemakaavan vuorovaikutusprosessin puitteissa on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien toimien lisäksi kolme yleisötilaisuutta. Yksi etäyhteydellä, yksi suunnittelualueen maastossa ja yksi kaupunkirakennepalveluiden toimitiloissa.

Kaupungin kehitystä ja alueellista maankäyttöä ohjataan pitkäjänteisesti yleiskaavalla. Yleiskaavassa ratkaistaan, mihin uudet asunnot, työpaikat ja palvelut sijoittuvat, millaista liikkumista maankäytöllä tuetaan, ja mitkä alueet on säästettävä rakentamiselta luonnnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Asemakaavan tehtävä on edistää yleiskaavoituksella asetettujen maankäytön tavoitteiden toteutumista sekä määritellä rakentamisen määrä ja rakentamistapa.

Jyväskylän yleiskaava 2050 -työ on käynnissä. Aikataulu ja ohjeet kaavoitusprosessiin osallistumiseen löytyvät kaupungin verkkosivuilta.

Yksityishenkilön antaman muistutuksen sisältö lyhennettynä:

- Asemakaavaehdotus heikentää alueen ulkoilureittejä erityisesti latujen osalta. Ylämyllyjärven ja Ladun Majan välinen luistelulatu tulisi säästää.
- Paras vaihtoehto luisteluladun poistuvalla, noin 400 metrin mittaiselle osalle olisi uusi, Ylämyllyjärven II asuinalueen pohjoispuolitse linjattava luistelulatureitti.
- Nykyisiin asukkaisiin kohdistuva haitta lievenisi, jos ladun lähtöpiste sijaitisi lähellä nykyistä, Ylämyllyntien varressa olevaa lähtöpistettä.

Kaavoittajan vastine:

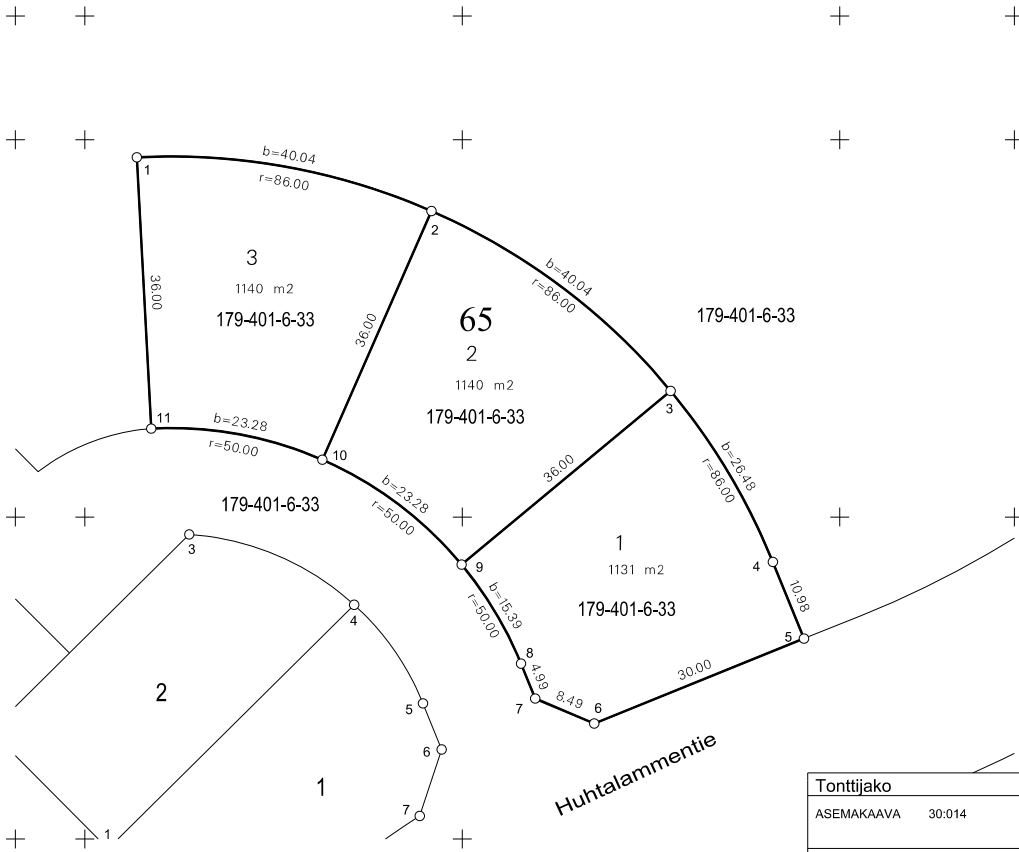
Luistelulatureitin nykyinen lähtöpiste jää asemakaavan laajennus- ja muutosalueen ulkopuolelle. Sillä on voimassa asemakaava, jossa se sijaitsee yleisten rakennusten korttelialueella.

Ylämyllyjärven asuinalueen laajennus on esitelty vuonna 2014 hyväksytyssä ja vuonna 2016 lainvoimaiseksi tulleessa yleiskaavassa. Asemakaavoituksella ei ole tietoa yleiskaavasta poikkeavista suunnitelmista uudisrakentamisen kohdentamisvyöhykkeille, kuten esimerkiksi soratiellä kulkevan luistelulatureitin valaisemisesta. Uusien ulkoiluun liittyvien palveluiden sekä nykyisten palveluiden parantamisen tulee kohdistua yleiskaavan virkistysalueille.

Yhteydet Ylämyllyjärveltä Ladun Majalle on tunnistettu tärkeiksi ja ne on otettu asemakaavaehdotuksessa huomioon. Vaikutukset kohdistuvat luistelulatureitille, jonka lähtöpiste siirtyy, kuten palautteessa on todettu. Asuinalueen laajennuksen pohjoispuolitse kulkeva moottorikelkkareitti, joka ei ole nykytilanteessa kaupungin ylläpitämä, voidaan pitää ennallaan. Sekä perinteisen latu että luistelulatu ovat tulevaisuudessa saavutettavissa lähtöpisteestä jalankulun ja pyöräilyn väyliä pitkin.

Mustalammen ympäristö ei sovellu katuverkkoon liittyvän ja ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetun ulkoilureitin rakentamiseen maan kosteuden ja alueella havaittujen luontoarvojen vuoksi. Talvikäytön mahdollisuuksien tarkastelu jää asemakaavahankkeen ulkopuolelle.

Ulkoilukartta löytyy asemakaavan selostuksen luvusta 5.5.1 Kaavan vaikutukset.



KOORDINAATTILUETTELO

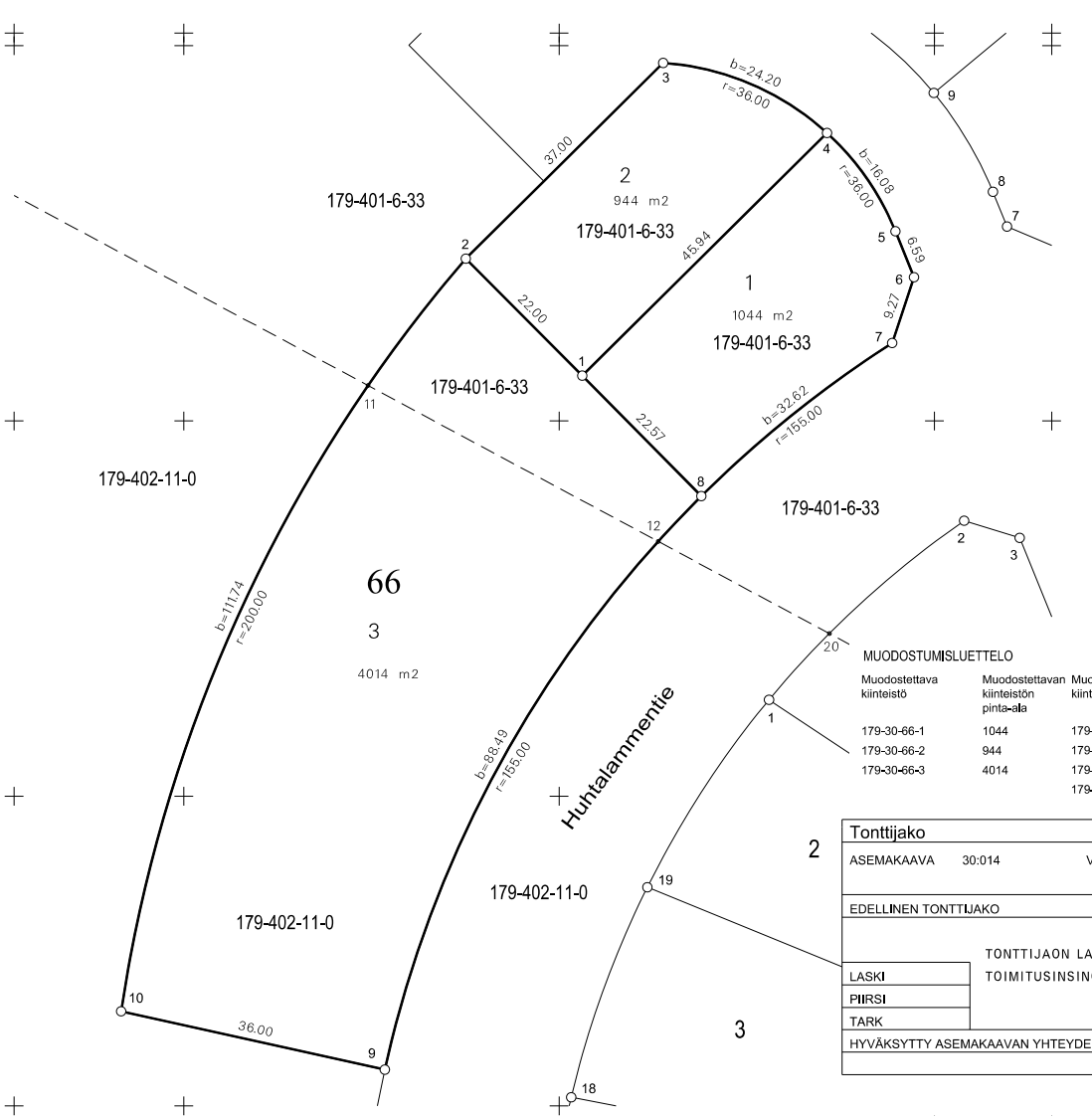
EUREF-FIN-ETRS GK26

N:O	X	Y
1	6900897.661	483556.890
2	6900890.562	483595.927
3	6900866.693	483627.622
4	6900844.053	483841.150
5	6900833.871	483845.272
6	6900822.613	483817.465
7	6900825.923	483609.652
8	6900830.544	483607.781
9	6900843.707	483599.915
10	6900857.584	483581.488
11	6900861.712	483558.793

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määrälän pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-30-65-1	1131	179-401-6-33		1131		Osa
179-30-65-2	1140	179-401-6-33		1140		Osa
179-30-65-3	1140	179-401-6-33		1140		Osa

Tonttijako		1:500	Jyväskylä
ASEMAKAAVA	30:014	VAHVISTETTU	
EDELINEN TONTTIJAKO			TJNRO 30065001
TONTTIJAON LAATI		19.9.2024	KAUP. OSA 30
LASKI	TOIMITUSINSINÖÖRI		KORTTELI 65
PIIRSI			TONTIT 1-3
TARK	Marjo Lohikainen		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			TJ-KARTTA 30-65/1



KOORDINAATTILUETTELO

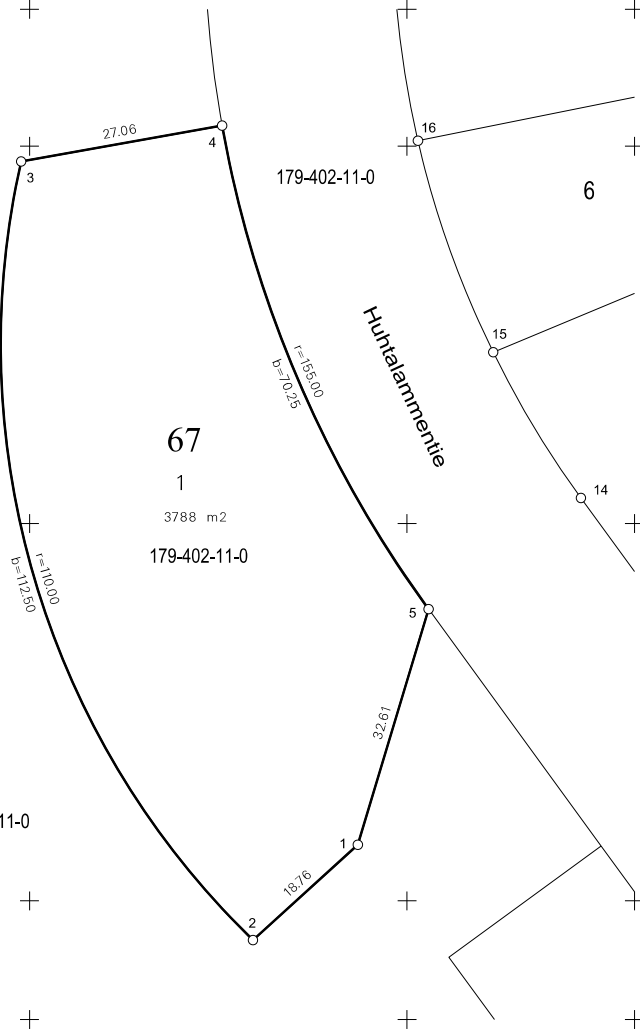
EUREF-FIN-ETRS GK26

N:O	X	Y
1	6900806.028	483553.075
2	6900821.648	483537.583
3	6900847.700	483563.851
4	6900838.380	483585.695
5	6900825.291	483594.804
6	6900819.181	483597.277
7	6900810.375	483594.369
8	6900790.001	483568.970
9	6900713.562	483526.807
10	6900721.368	483491.668
11	6900804.716	483524.569
12	6900783.957	483563.196

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määrääjän pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-30-66-1	1044	179-401-6-33		1044		Osa
179-30-66-2	944	179-401-6-33		944		Osa
179-30-66-3	4014	179-401-6-33		652		Osa
		179-402-11-0		3362		Osa

Tonttijako		1:500	Jyväskylä
ASEMAKAAVA	30:014	VAHVISTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO			TJNRO 30066001
LASKI		TONTTIJAON LAATI	19.9.2024
PIIRSI		TOIMITUSINSINÖÖRI	
TARK		Marjo Lohikainen	
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			TJ-KARTTA 30-66/1



MUODOSTUMISLUETTELO

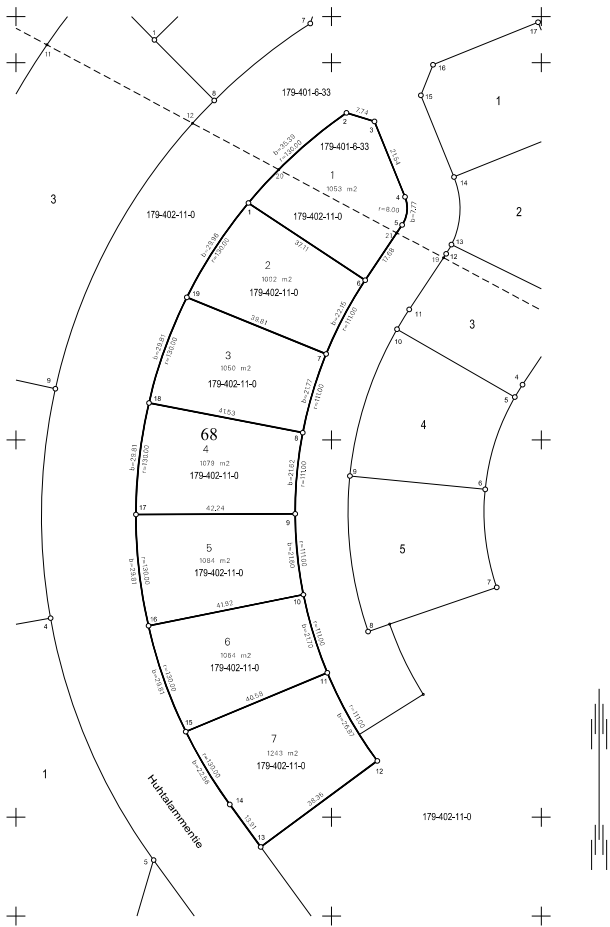
Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määrälän pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-30-67-1	3788	179-402-11-0			3788	Osa

KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26		
N:O	X	Y
1	6900557.428	483543.491
2	6900544.799	483529.614
3	6900647.985	483498.886
4	6900652.736	483525.526
5	6900588.684	483552.850



Tonttijako		1:500	Jyväskylä
ASEMAKAAVA	30:014	VAHVISTETTU	
EDELINEN TONTTIJAKO			TJNRO 30067001
TONTTIJAON LAATI		19.9.2024	KAUP. OSA 30
LASKI	TOIMITUSINSINÖÖRI		KORTTELI 67
PIIRSI			TONTIT 1
TARK	Marjo Lohikainen		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			TJ-KARTTA 30-67/1



MUODOSTUMISLUETTELO

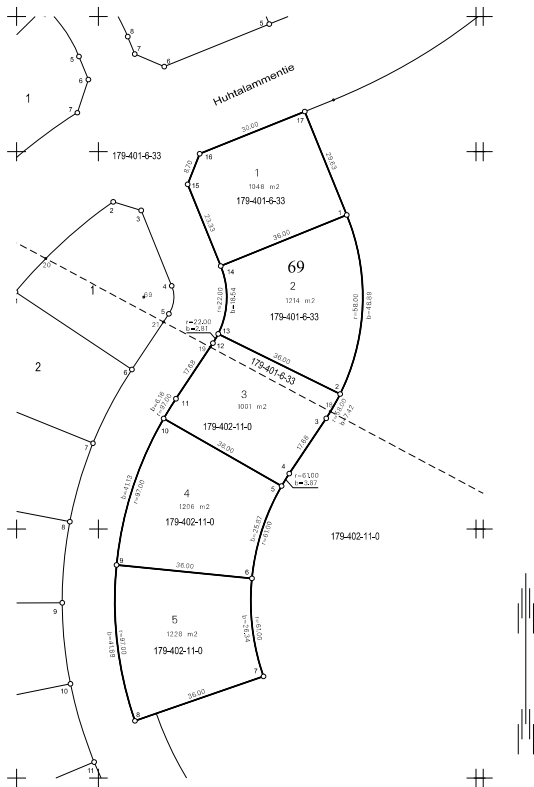
Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-30-68-1	1053	179-401-6-33			565	Osa
		179-402-11-0			488	Osa
179-30-68-2	1002	179-402-11-0			1002	Osa
179-30-68-3	1050	179-402-11-0			1050	Osa
179-30-68-4	1079	179-402-11-0			1079	Osa
179-30-68-5	1084	179-402-11-0			1084	Osa
179-30-68-6	1064	179-402-11-0			1064	Osa
179-30-68-7	1243	179-402-11-0			1243	Osa

KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26

N:O	X	Y
1	6900762,841	483577,975
2	6900786,713	483603,948
3	6900784,434	483611,344
4	6900764,470	483619,426
5	6900757,042	483618,675
6	6900742,310	483608,893
7	6900722,764	483598,557
8	6900701,931	483592,372
9	6900680,437	483590,364
10	6900658,983	483592,549
11	6900638,266	483598,880
12	6900614,939	483612,092
13	6900592,146	483581,247
14	6900603,388	483573,055
15	6900622,677	483561,414
16	6900650,702	483551,451
17	6900680,258	483548,119
18	6900709,798	483551,592
19	6900737,775	483561,688
20	6900771,693	483586,016
21	6900754,904	483617,256

Tonttijako		1:1000	Jyväskylä
ASEMAKAAVA	30:014	VAHVISTETTU	
EDELINEN TONTTIJAKO			TJNRO 30068001
TONTTIJAKO LAATI 19.9.2024			KAUP. OSA 30
LASKI	TOIMITUSINSINÖÖRI		KORTTELI 68
PIIRSI			TONTIT 1-7
TARK	Marjo Lohikainen		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			TJ-KARTTA 30-68/1



MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-30-69-1	1048	179-401-6-33			1048	Osa
179-30-69-2	1214	179-401-6-33			1214	Osa
179-30-69-3	1001	179-401-6-33			169	Osa
179-30-69-4	1206	179-402-11-0			832	Osa
179-30-69-5	1228	179-402-11-0			1206	Osa
					1228	Osa

KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26		
N:O	X	Y
1	6900783.232	483665.772
2	6900735.810	483664.027
3	6900729.383	483660.328
4	6900714.652	483650.546
5	6900711.361	483648.508
6	6900686.916	483640.659
7	6900660.956	483643.718
8	6900649.181	483609.698
9	6900690.462	483604.834
10	6900729.333	483617.315
11	6900734.566	483620.556
12	6900749.298	483630.338
13	6900751.736	483631.741
14	6900769.723	483632.403
15	6900791.345	483623.650
16	6900799.440	483626.846
17	6900810.698	483654.654
18	6900731.150	483661.456
19	6900748.248	483629.641

Tonttijako		1:1000	Jyväskylä
ASEMAKAAVA	30:014	VAHVISTETTU	
EDELINEN TONTTIJAKO			TJNRO 30069001
TONTTIJAKOON LAATI			19.9.2024
LASKI	TOIMITUSINSINÖÖRI		KAUP. OSA 30
PIIRSI			KORTITTELI 69
TARK	Marjo Lohikainen		TONTIT 1-5
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			MUUTT. TONTIT
			TJ-KARTTA 30-69/1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	1.10.2024
Kaavan nimi	30. KAUPUNGINOSAN LAAJENNUS, 18. KAUPUNGINOSAN KATU- JA VIRKISTYSALUEIDEN MUUTOS (Ylämyllyjärvi II)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.9.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 30:014
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	20,9507	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	20,5489
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4018

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	20,9507	100,00	6250	0,03	20,5489	6250
A yhteensä	2,6474	12,6	6250	0,24	2,6474	6250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,0742	76,7			15,6724	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7597	8,4			1,7597	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,4694	2,2			0,4694	

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	20,9507	100,00	6250	0,03	20,5489	6250
A yhteensä	2,6474	12,6	6250	0,24	2,6474	6250
AP-2	0,7802	29,5	2000	0,26	0,7802	2000
AO	1,8672	70,5	4250	0,23	1,8672	4250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,0742	76,7			15,6724	
VL	16,0742	100,0			15,6724	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7597	8,4			1,7597	
Kadut	1,6697	94,9			1,6697	
LP	0,0900	5,1			0,0900	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,4694	2,2			0,4694	
W	0,4694	100,0			0,4694	