



HAAPANIEMENTIEN KATUALUE

Kaavatunnus 68:048
Asemakaavaselostus

18.2.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Kaavan laatija	4
2	Tavoitteet	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet.....	5
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
4.1	Aloitussvaihe	14
4.2	Luonnosvaihe.....	15
4.3	Ehdotusvaihe	17
4.4	Hyväksymisvaihe	18
5	Asemakaavan kuvaus	19
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	19
5.2	Aluevaraukset	21
5.3	Liikenne.....	21
5.4	Kaavaratkaisun perustelut	21
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
6	Asemakaavan toteutus	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.3	Toteutuksen seuranta.....	24
7	Kaavatyöhön osallistuneet	24

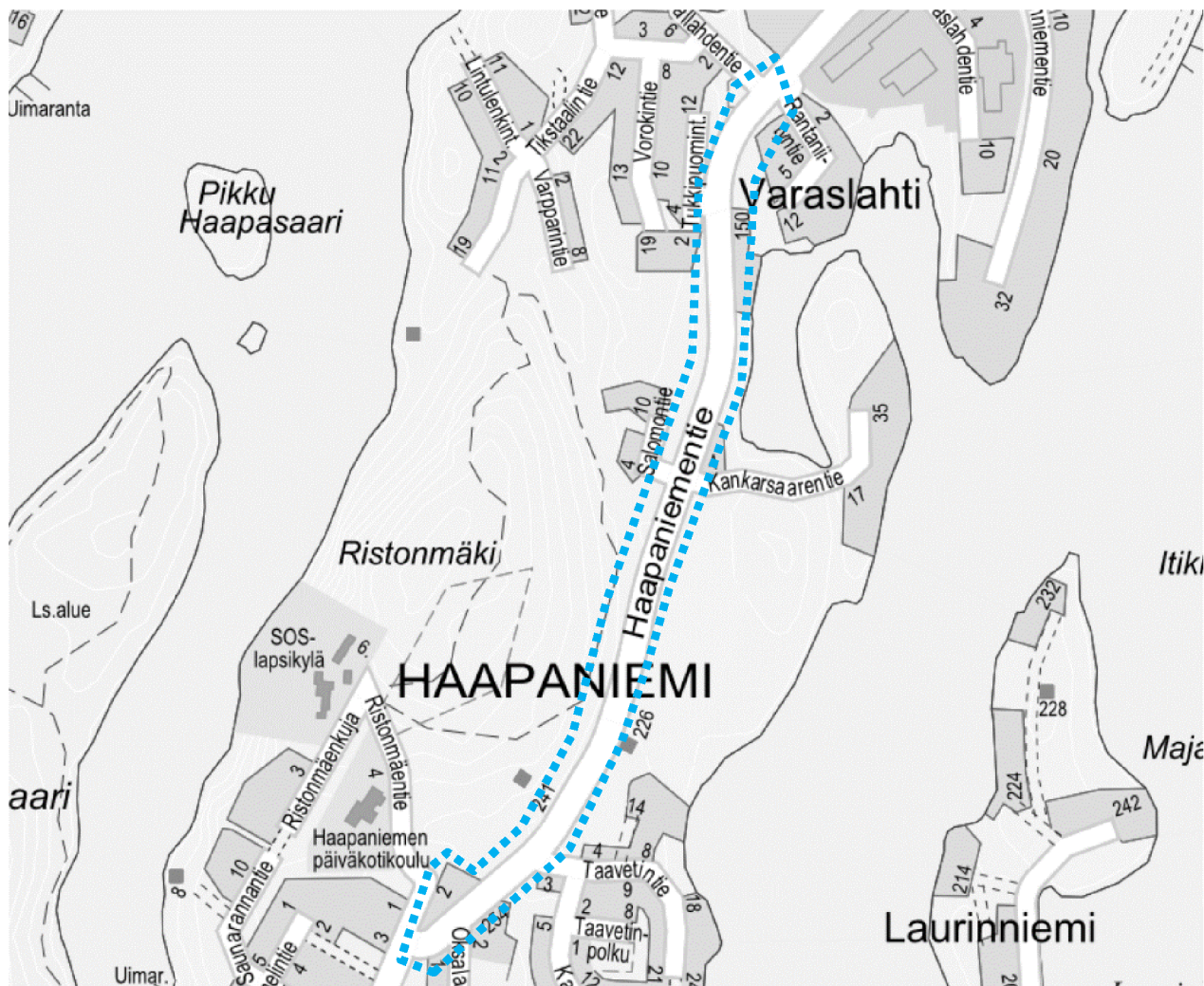
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa-asemakaavasta (pääsääntöisesti selostuksen sisällä, liitteenä jos kaava-alue laaja)
- 3) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) tonttijakokartta
- 5) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa kaavan selvitykset. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue on rajattu kuvaan sinisellä katkoviivalla.

Asemakaavan laajennus koskee 68. kaupunginosaa ja asemakaavan muutos 68. kaupunginosan korttelin 30 tontteja 2 ja 3 sekä katualuetta. Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuu 68. kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta sekä 68. kaupunginosan korttelin 30 tontti 4.

Asemakaavan toteuttamiseksi on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaavan laajennus ja muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty Keski-Suomen Elinvoimakeskukseen ja kaupungin aloitteesta. Sammallahdentien kohdalta Pellonpääntien risteysalueelle ulottuvan noin 1,4 km pitkän suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria. Alueella ei ole asemakaavaa lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläosassa olevaa ALR-1-korttelialuetta, jolla on asuinrakennus ja talousrakennuksia sekä sen eteläpuoleista katualuetta. Suunnittelualue on pääosin Haapaniementien halkomaa metsä- ja

peltoaluetta. Asemakaavan laajennus ja muutos mahdollistaa katualueiden hallinnollisen muutoksen Keski-Suomen Elinvoimakeskuksesta Jyväskylän kaupungille. Kaavamuutoksen jälkeen kaupunki tekee kadunpito päätökset asemakaavan mukaisista kaduista ja niihin liittyvistä rakenteista.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 6.6.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 6.6.2025 luonnosvaiheen nähtävänäolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 6.6.–23.6.2025 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 3.3.2026.
- Asemakaavaehdotus AKL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.3.-xx.x.2026.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.x.2026.

1.4 KAAVAN LAATIJA

Jyväskylän kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus
Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä
Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Valmistelija:
Pekka Lassila
kaavoitusarkkitehti
P. 040-6236603
Sähköpostiosoite: pekka.lassila@jyvaskyla.fi

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan laajennukseen ja muutokseen on ryhdytty Keski-Suomen ELY-keskuksen (nykyisin Keski-Suomen elinvoimakeskuksen) ja Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on muuttaa Keski-Suomen elinvoimakeskuksen hallinnassa oleva asemakaavoittamaton tiealue katualueeksi. Asemakaavoittamattomalla alueella olevia tierakenteita sisällytetään asemakaavan laajennukseen. Lisäksi päivitetään ALR-1- korttelin rajoja haltuun otettujen katualueiden mukaisesti.

2.2 TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa Keski-Suomen elinvoimakeskuksen hallinnassa oleva asemakaavoittamaton tiealue Jyväskylän kaupungin katualueeksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue ulottuu Sammallahdentien risteysalueelta lähes Pellonpääntien risteysalueelle. Alueen molemmat puolet, sekä itä- että länsipuoli, ovat pääosin asemakaavoittamattomia. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee asemakaavoitettu ALR-1-korttelialue, johon kuuluu kaksi rekisteröimätöntä tonttia. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 4,3 hehtaaria, ja siihen sisältyvän tieosuuden pituus on noin 1,4 kilometriä.

Alueen länsireunalla kohoaa jylhä ja kallioinen Ristonmäki, jonka laajat virkistysalueet muodostavat merkittävän metsäisen kokonaisuuden. Suunnittelualueen itäpuoli on puolestaan pääosin avointa peltomaisemaa ja järven rantavyöhykettä. Suunnittelualueen pohjoispäässä sijaitsee muutamia asuinkortteleita Haapaniementien molemmin puolin, sekä itä- että länsipuolella.



Ortokuva suunnittelualueesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan sinisellä katkoviivalla.

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Haapaniementie on kestopäällystetty kaksikaistainen tie, jonka yhteydessä on erillinen jalankulku- ja pyöräliikenteen väylä. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee asemakaavoitettu asuin-, liike- ja yhdistettyjen liike- ja rivitalojen korttelialuetta. Korttelialue (kortteli 30), jolla on kaksi tonttia. Tontteja ei ole rekisteröity tonttirekisteriin. Toisella tontilla on n. 1920-luvulla rakennettu asuinrakennus ja toisella talousrakennus samalta aikakaudelta. Ajoneuvoliittymä pihapiiriin on Haapaniementien puolella ja pihaan ajettaessa pitää ylittää kevyenliikenteenväylä. Asemakaavan suunnittelualueella Haapaniementien lähiympäristö on sen eteläosaa lukuun ottamatta mäkistä ja metsäistä viher- ja virkistysaluetta ja peltoaluetta.



Vasemmallla: Korttelin 30 nykyinen asuinrakennus.



Oikealla: Korttelin 30 talousrakennus

3.1.3 LIIKENNE

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Keski-Suomen elinvoimakeskuksen omistamaa ja hallinnoimaa Haapaniementietä ja siihen välittömästi kytkeytyviä liikennealueita noin 1,4 kilometrin osuudelta Sammalmäentien ja Pellonpääntien välisellä alueella. Yhdystienä toimiva Haapaniementie on ainoa Vaajakosken ja Haapaniemen kaupunginosan yhdistävä tie, joten sen rooli toimivana ja turvallisena yhteytenä alueella on merkittävä.

Keskivuorokausiliikenne Haapaniementiellä on nykyisin n. 3 200 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väylävirasto 2024) ja raskaan liikenteen osuus on n. 190 ajoneuvoa vuorokaudessa. Haapaniementien nopeusrajoitus suunnittelualueella on 50 km/h ja heti suunnittelualueen jälkeen Pellonpääntiellä 40 km/h.

Haapaniementien länsipuolella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka Pellonpääntien katualueella ja asutuksen tiivistyessä muuttuu kulkemaan ajoradan molemmin puolin. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Vaajakosken suuntaan on järjestetty joko radan ja Vaajakosken moottoritien ylittävän ja Haapatielle johtavan yhteyden tai ajoneuvojen käyttämän Vaajakosken risteyssillan kautta. Haapaniementie ja Pellonpääntien kuuluvat verkollisesti pyöräilyn aluereitistöön.

Joukkoliikenteen tarjonta Haapaniementiellä on kohtalainen. Suunnittelualueella sijaitsee kolme pysäkkiä, joita liikennöivät superlinkki S1 ja kerran vuorokaudessa 1M. Vuoroväli on 1–3 vuorokautta tunnissa, suurimman vuorovälin painottuessa aamun huipputunteihin.

Haapaniementiellä ei ole sattunut viimeisen viiden vuoden aikana onnettomuuksia yhtä Vaajakoskentien läheisyydessä sattunutta suistumisonnettomuutta lukuun ottamatta.



Vasemmalla: Kevyenliikenteenväylä Haapaniemen suuntaan.



Oikealla: Kevyenliikenteenväylä Varaslahden suuntaan.

Haapaniementien kevyenliikenteenväylän molemmin puolin on suuria korkoeroja. Kevyenliikenteenväylän länsipuolella sijaitsee jyrkkä metsäinen rinne, jonka kasvisto on tiheää villiintynyttä taimikkoa. Kauempana kevyenliikenteenväylästä ylempänä rinnettä alkaa Ristonmäen havumetsäinen virkistysalue.



Haapaniementien lähettävillä on muutamia talousrakennuksia.



3.1.4 LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualueen ympäristö on luonteeltaan lähes maaseutumaista. Haapaniementieltä avautuvat avarat peltonäkymät itään, ja länsipuolella kohoaa metsäinen Ristonmäki. Nämä maisemalliset ominaispiirteet säilyvät asemakaavan laajennuksessa ja muutoksessa ennallaan.

Haapaniementien länsipuolella sijaitseva avohakkuualue siirtyi kaupungin omistukseen vuonna 2024, ja alue on istutettu uudelleen metsäksi. Tulevaisuudessa se muodostaa luontevan jatkumon Ristonmäen metsäiselle luonnonympäristölle, vahvistaen alueen yhtenäistä maisemarakennetta.

3.1.5 MAANOMISTUS

Haapaniementien tiealue on pääosin valtion omistuksessa (Keski-Suomen elinvoimakeskus). Haapaniementien eteläpää kuuluu Jyväskylän kaupungin omistukseen. Kortteli 30 on yksityisessä omistuksessa. Alueella olevien kiinteistöjen nykyiset rajat ulottuvat osittain asemakaavassa osoitetulle katualueelle. Katualueen alle sijoittuvat yksityiset tilukset otetaan huomioon kaavaratkaisussa sekä tontinmuodostuksen yhteydessä siten, että kiinteistöjaotus vastaa uuden asemakaavan mukaista maankäyttöä.



Maanomistus. Violetti väri osoittaa valtion omistuksen. Vihreällä on merkitty kaupungin omistus. Värittömät alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Kaava-alue on rajattu likimääräisesti sinisellä.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja se korvaa aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

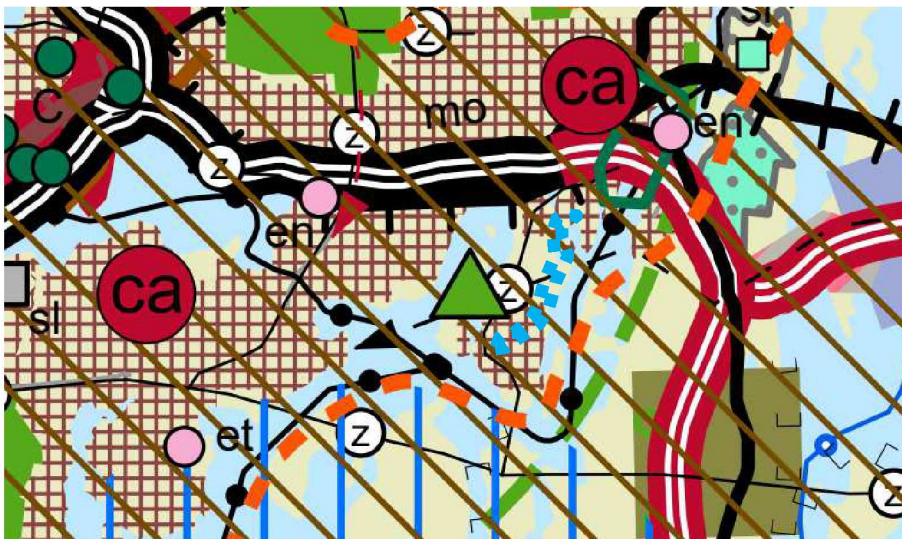
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaava-alueen jalankulku- ja pyöräliikenteen väylä on edistänyt tavoitteita toimivan yhdyskunnan ja kestävästä liikkumisesta sekä turvallisesta elinympäristöstä.

Maakuntakaavat

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018.



Ote maakuntakaavasta vasemmalla. Suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa, kulttuuriympäristön vetovoima-alueita ja biotalouteen tukeutuvaa aluetta. Alue on merkitty vaaleansinisellä.

Oikealla maakuntakaava 2040 ote.

Yleiskaava

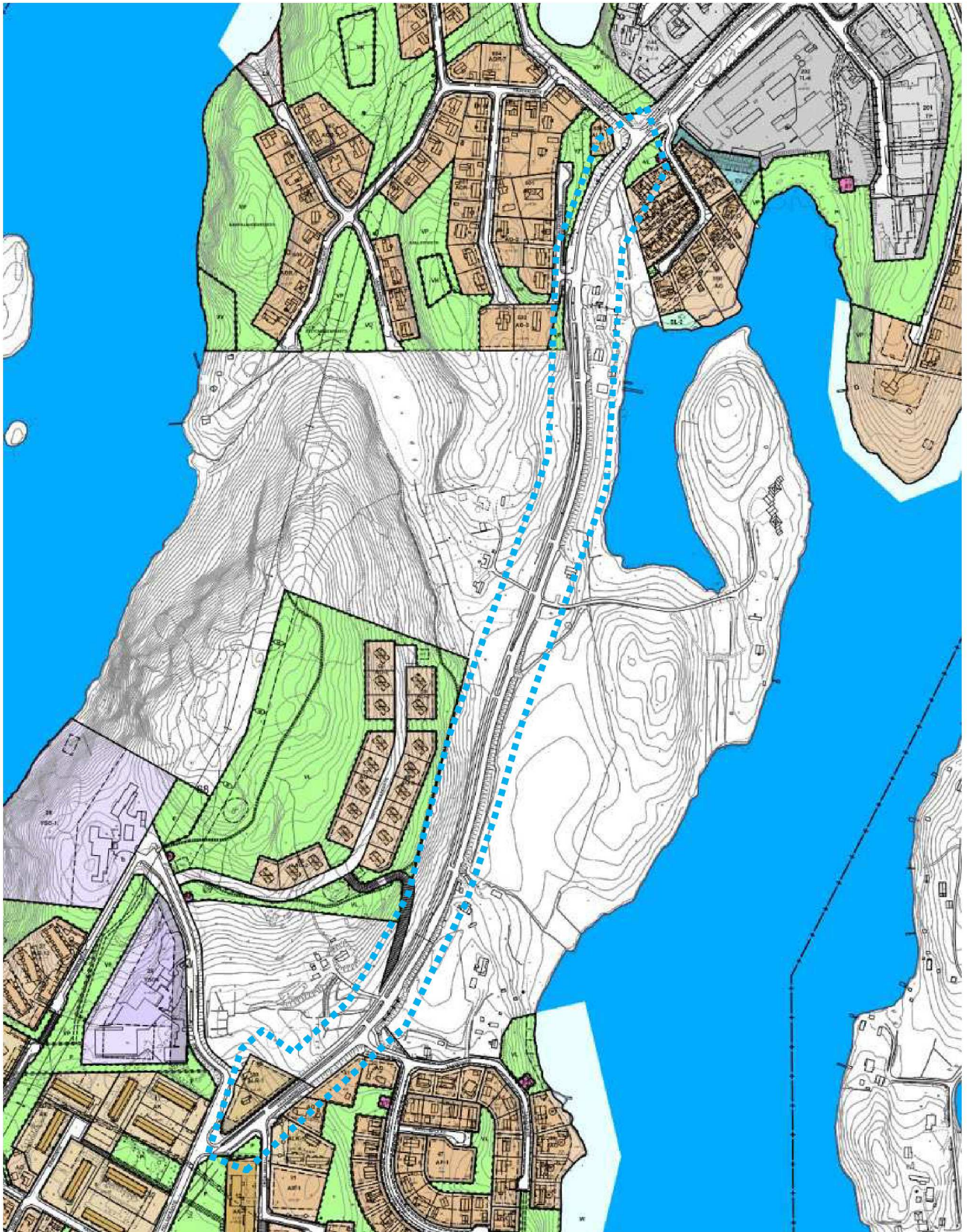
Oikeusvaikutteisessa Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa (Kaupunginvaltuuston hyväksymä 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävän liikunnan taajamaa ja viheraluetta. Haapaniementien kevyenliikenteenväylä on osa pyöräilyn aluereittiä. Suunnittelualue sijaitsee toissijaisella rakentamisen kohdentamisvyöhykkeellä vyöhyke 2:lla.



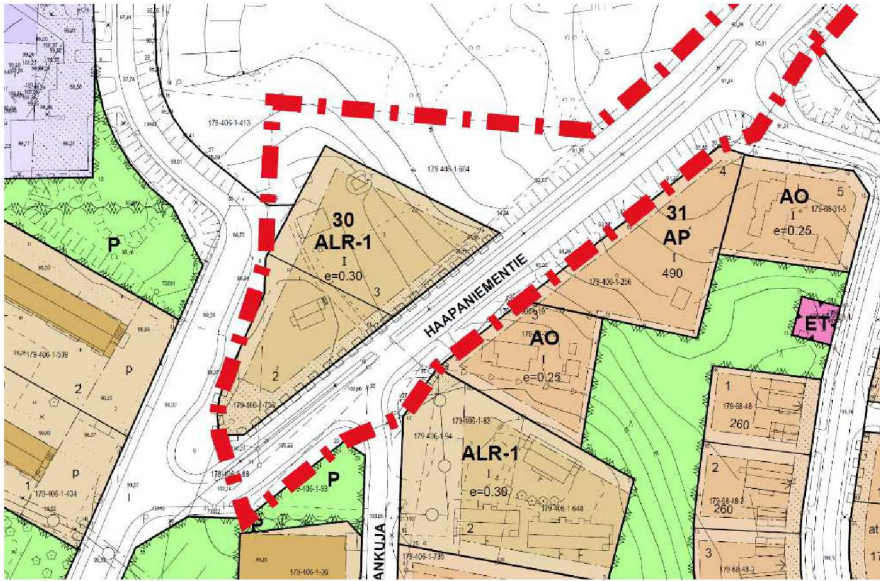
Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue kuuluu kestävän liikunnan taajamaan ja viheralueeseen.

Voimassa olevat asemakaavat

Korttelin 30 alueella on voimassa 7.12.1980 vahvistettu asemakaava 68:017, jossa kortteli 30 on yhdistettyjen liike- ja rivitalojen korttelialuetta (ALR-1). Korttelialueelta on varattava yksi autopaikka liikehuoneistoalan 40 m² kohti ja yksi autopaikka jokaista asuntoa kohti. Rakennuspaikka ei saa olla 1000 m² pienempi. Rakennuksen etäisyyden naapurirakennuspaikan rajasta on oltava vähintään viisi (5) metriä. Suunnittelualueen pohjoisosa on asemakaavoittamatonta.



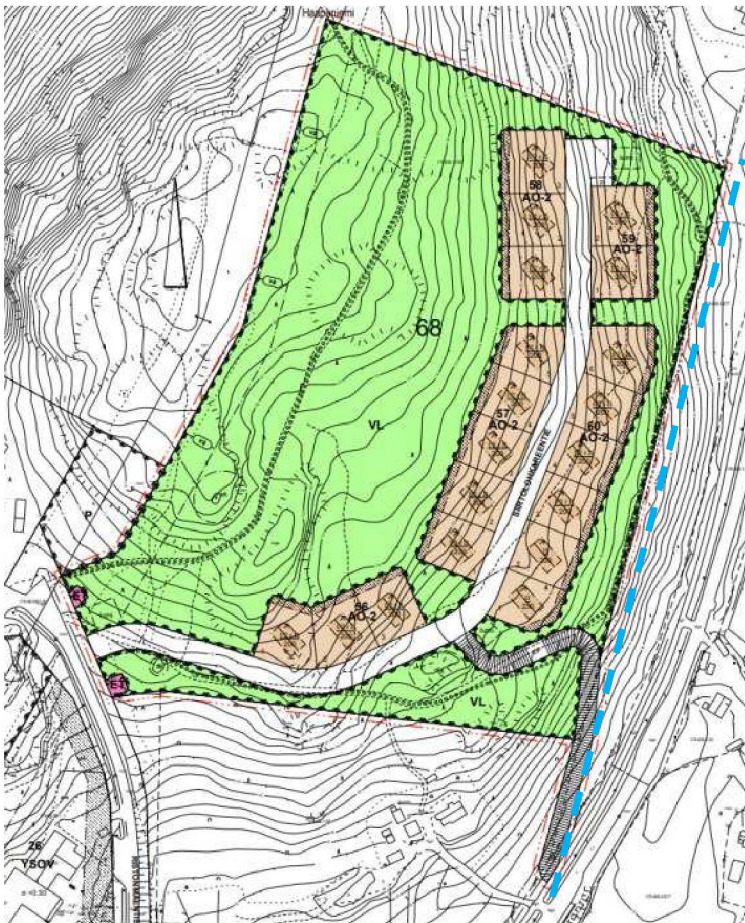
Ote ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti kaavaan sinisellä.



Ote ajantasa-asemakaavasta ALR-1 korttelista. Suunnittelualue on rajattu kaavaan punaisella.

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen lähellä ei ole tällä hetkellä vireillä asemakaavoja. Suunnittelualue rajautuu vuonna 2025 lainvoiman saaneeseen Ristonmäen asuinalueen asemakaavaan.



Kuva Ristonmäen lainvoimaisesta asemakaavasta. Asuinalueelta tulee olemaan kevyenliikenteen yhteys Haapaniementien kevyenliikenteenväylään. Haapaniementien suunnittelualueen raja rajattu sinisellä katkoviivalla.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:

- **Aaltojen lailla** rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- **Viihtyisäksi koko kylän voimin** pääsemme luontopohjaisin ratkaisuin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- **Oppien, tehden, unelmoiden** luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssivisausvisionensa mukaisesti päästötön, jätteen- ja ylikulutuksen kestävän hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmana. 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

Haapaniementien katualueen asemakaavamuutos ja laajennus on yksi *Resurssiviisas Jyväskylä 2040* -ohjelmaa edistävästä suunnitteluhankkeista. Hanke tukee ohjelman tavoitteita erityisesti ilmastokestävän liikkumisen, yhdyskuntarakenteen kestävyiden ja vähähiilisten ratkaisujen näkökulmista.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle on laadittu meluselvitys, luontoselvitys, liito-oravaselvitys, liikennesuunnitelma, kulttuuriympäristön selvitykset. Nykyisen pyörätien säilyminen ei aiheuta muutoksia alueen luonnonympäristöön ALR-1 korttelin rakennusoikeus säilyy vuoden 1980 asemakaavan mukaisena.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty Keski-Suomen Elinvoimakeskuksen ja kaupungin aloitteesta. Tarkoituksena on muuttaa Keski-Suomen elinvoimakeskuksen hallinnassa oleva asemakaavoittamaton tiealue kaupungin katualueeksi. Asemakaava laajennetaan, jotta saadaan

toteutettua Haapaniementien kaavoittamattoman osan hallinnollinen muutos Keski-Suomen elinvoimakeskuksesta kaupungille. Kaavamuutoksen jälkeen kaupunki tekee kadunpitopäätökset asemakaavan mukaisista kaduista ja niihin liittyvistä rakenteista. Lisäksi kaavamuutoksella päivitetään korttelin 30 tonttien rajoja haltuun otettujen katualueiden mukaisesti.

Asemakaavan laajennus ja muutos on ilmoitettu vireille Sanomalehti Keskisuomalaisessa 6.6.2025.

Asemakaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen lupa- ja valvontaviraston kesken tulisi järjestää (AKL 66 § 2 mom.).

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Asemakaavan laajennus ja muutos on luonteeltaan tekninen. Tiealue muutetaan katualueeksi ja korttelin rajoja muutetaan vastaamaan nykyisten haltuun otettujen katualueiden rajoja.



Vasemmalla ote asemakaavan luonnosvaiheen kaavakartasta. Oikealla suurennus eteläosasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

4.2.2 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MIELIPITEET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

Kaavaluonnos oli nähtävänä 6.6.–23.6.2025 välisen ajan. Nähtävänäolosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävänäolon aikana kaksi lausuntoa ja yksi mielipide.

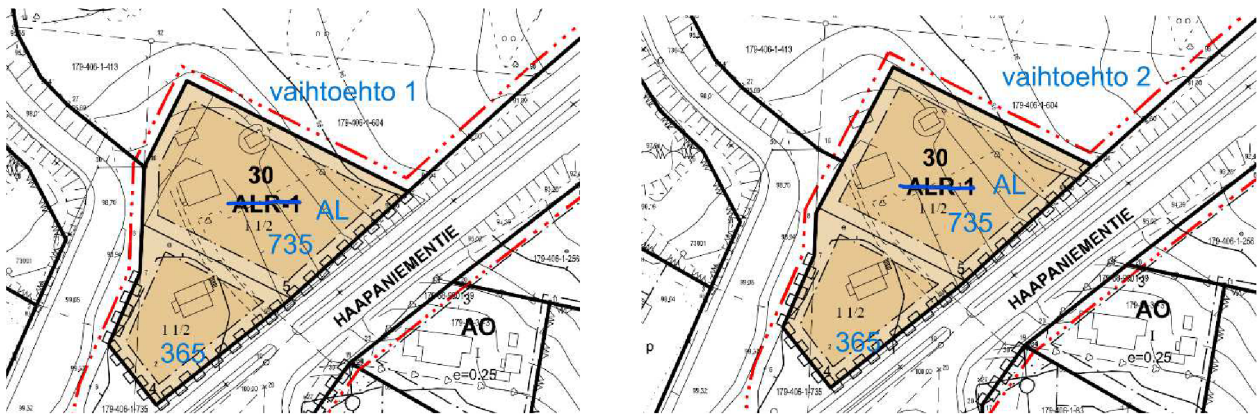
Saadussa mielipiteessä esitettiin toive kaavaluonnoksen nähtävänäoloajan pidentämisestä sekä tonttien kokojen tarkistamisesta katualueiden alta vapautuvien alueiden osalta. Lisäksi mielipiteessä tuotiin esiin huoli kaupungin omistamien lähivirkistysalueiden heikosta kunnossapidosta. Tämän perusteella esitettiin, että kaupunki ei kaavoittaisi uusia lähivirkistysalueita ennen kuin nykyisten virkistysalueiden hoitotasoa on parannettu.

Telia Finland Oyj antoi teknisluonteisen lausunnon, jossa ei esitetty huomautuksia kaavaluonnokseen. Keski-Suomen elinvoimakeskus ilmoitti, että sillä ei ole kommentoitavaa kaavaluonnoksen sisältöön.

4.3 EHDOTUSVAIHE

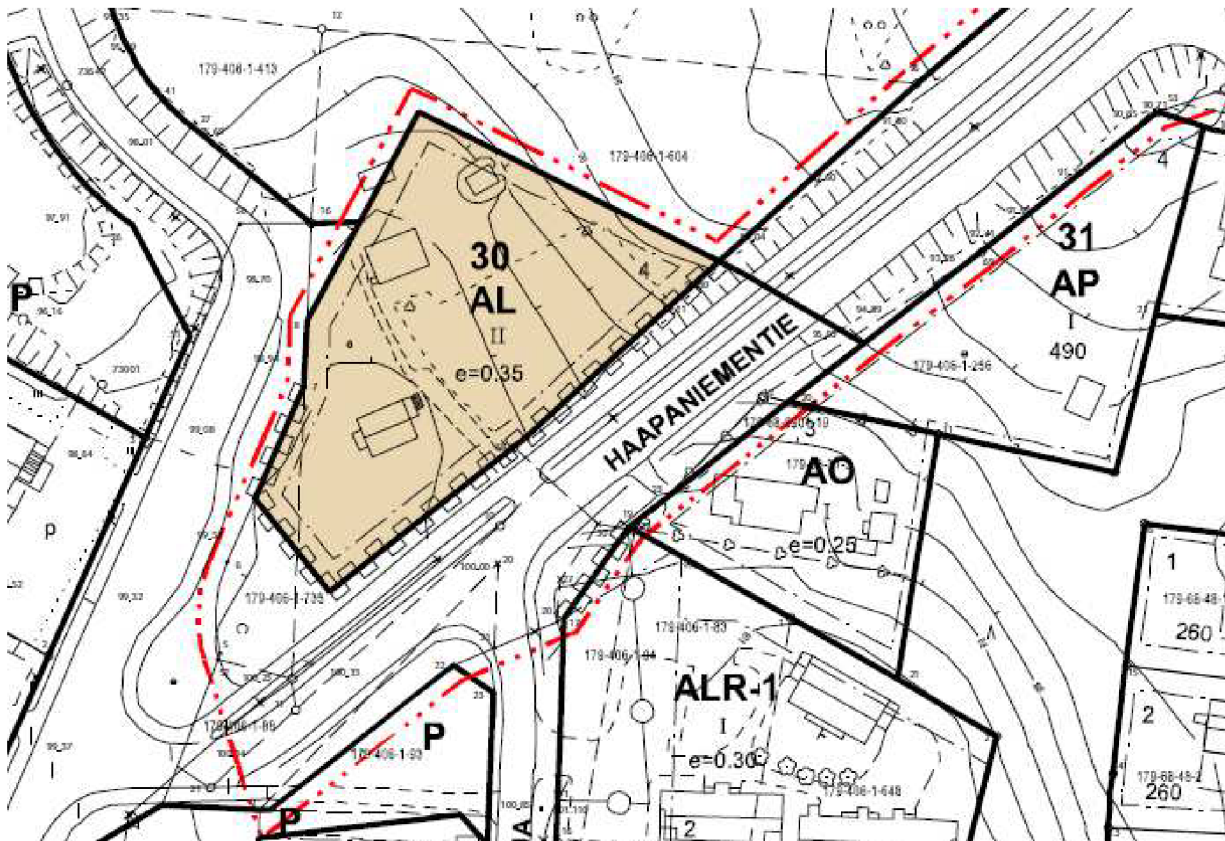
4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Kaavaehdotus on pääosin kaavaluonnoksen mukainen. Luonnosvaiheen jälkeen on ALR-1-korttelialueen käyttötarkoitus muutettu muotoon asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL). Korttelialueen rajoja on tarkennettu tiiviissä vuorovaikutuksessa maanomistajien kanssa. Korttelialueesta laadittiin kaksi vaihtoehtoa.



Vaihtoehtoiset korttelialueet.

Vaihtoehtojen 1 ja 2 jälkeen laadittiin maanomistajilta saatuun palautteeseen ja tarkentuneeseen suunnitteluun perustuen kolmas vaihtoehto, jossa on vain yksi tontti (tontti 4). Ratkaisu perustuu vaihtoehtoihin 1 ja 2, mutta on niitä yksinkertaisempi ja mahdollistaa tontin jakamisen myöhemmin.



Asemakaavaehdotuksen osa, jossa on tehty vähäisiä muutoksia luonnosvaiheen jälkeen. Luonnosvaiheessa ollut korttelin pohjoispuoleinen lähivirkistysalue on poistettu.

Korttelialueen pinta-alan pienentymisestä huolimatta rakennusoikeus säilyy ennallaan, koska korttelialueen tehokkuusluku on nostettu arvoon $e=0,35$ (aiemmin $e=0,30$).

Kaavaluonnoksessa ollut VL-alue on poistettu ja samalla myös kaava-aluetta on supistettu.

4.3.2 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

Päivitetään ehdotusvaiheen jälkeen.

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

Päivitetään ehdotusvaiheen jälkeen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Haapaniementien tiealue on asemakaavoitettu katualueeksi Sammallahdentien ja Pellonpääntien välisellä, aiemmin asemakaavoittamattomalla osuudella. Lisäksi Haapaniementien korttelin 30 rajoja on tarkistettu vastaamaan haltuun otettuja katualueita.

5.1.1 MITOITUS

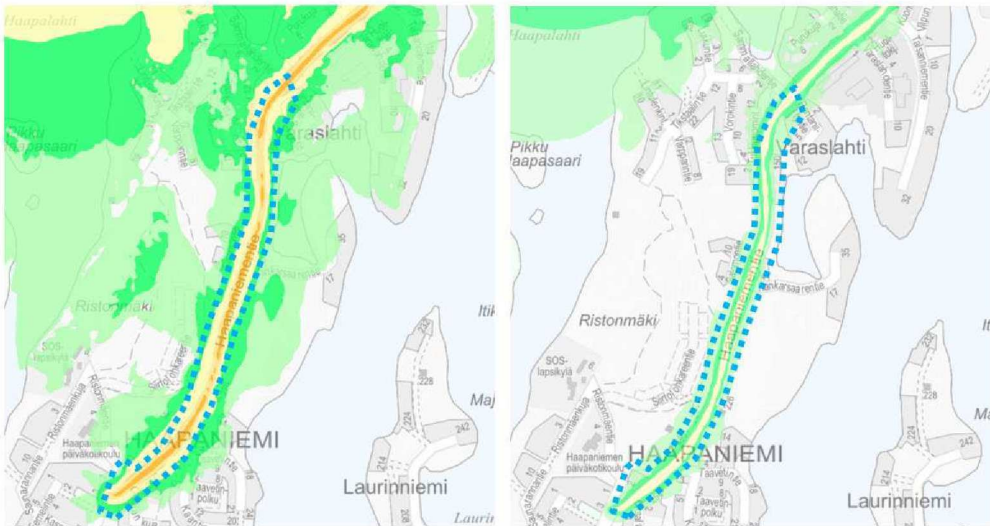
Asemakaavan muutos ja laajennus käsittää yhteensä noin 4,3 hehtaarin alueen. Tästä ennestään asemakaavoitettua aluetta on noin 0,4 hehtaaria ja asemakaavan laajennusta noin 3,6 hehtaaria. Kaavamutoksen myötä katualuetta muodostuu yhteensä noin 3,6 hehtaaria. Asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta muodostuu noin 0,32 hehtaaria, jolle osoitettu rakennusoikeus on tehokkuusluvun $e=0,35$ perusteella yhteensä noin 1132 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeuden määrä ei muutu kaavamutoksessa.

Asemakaavamutoksella mahdollistetaan työpaikkojen sijoittuminen korttelialueelle. Kaavaratkaisu ei muuta alueen asukasmäärää olennaisesti, sillä asumisen määrä ja rakennusoikeus pysyvät ennallaan vuoden 1980 asemakaavan mukaisena.

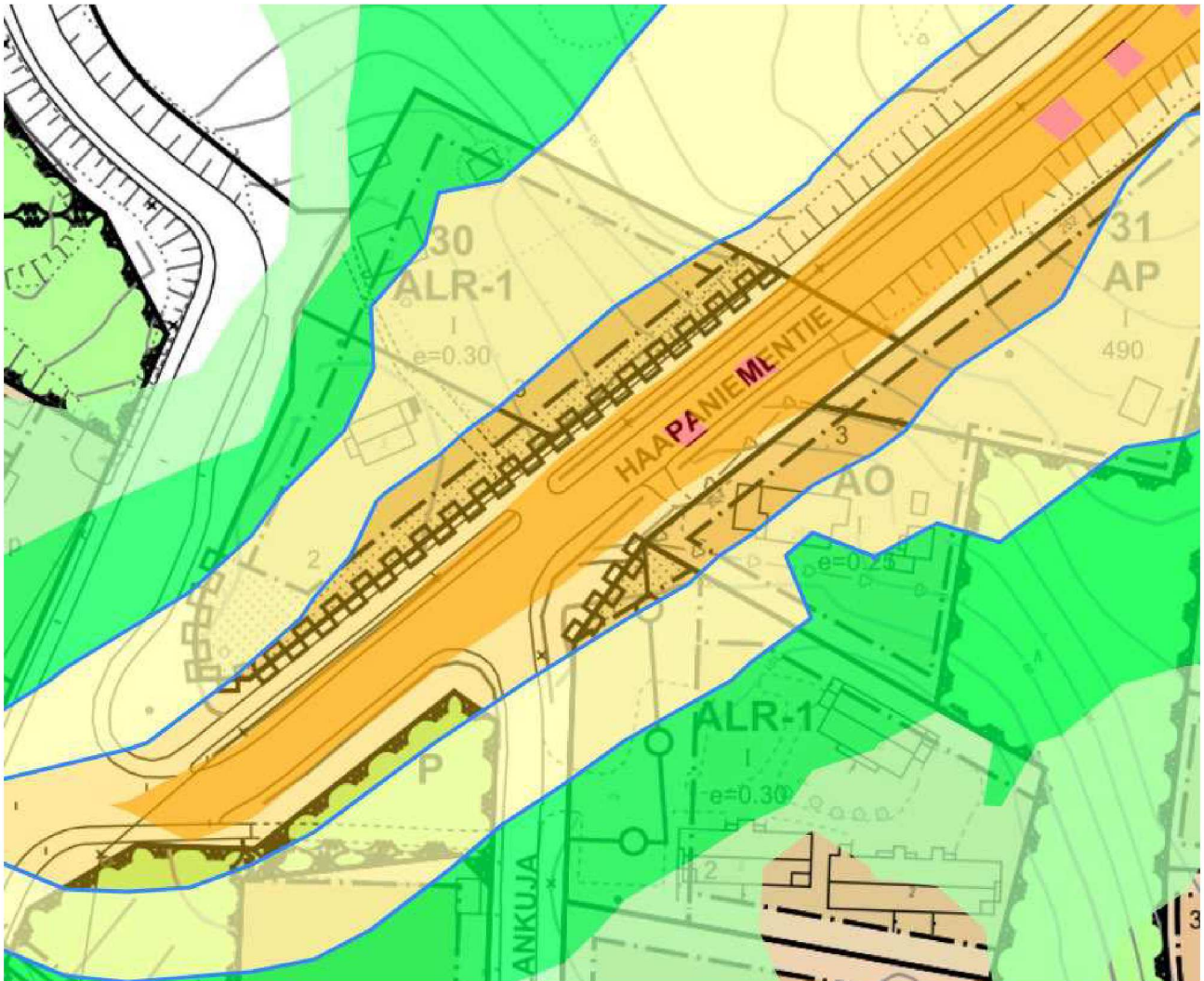
5.1.2 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kansallisen meluselvityksen (2022) mukaan melualue sijoittuu Haapaniementien varteen. Selvityksen perusteella vihreälle alueelle (alle ohjearvojen jäävä meluvyöhyke) voidaan sijoittaa oleskelupihoja ja asumista ilman melusuojaustoimenpiteitä. Jyväskylän kaupungin meluselvityksessä on laskennallisesti tarkasteltu tie- ja raideliikenteen sekä teollisuustoimintojen aiheuttamia ympäristömelutasoja koko kaupungin alueella. Suunnittelualueeseen kohdistuva melu on pääosin tieliikenteen aiheuttamaa, ja yli 55 dB:n ylittävät melutasot rajoittuvat Haapaniementien välittömään läheisyyteen.

Korttelin 30 tarkasteltavalla osalla edellytetään rakennusten toteuttamista riittäväillä ääneneristysratkaisuilla. Rakennusten seinä- ja ikkunarakenteiden tulee tarjota sellainen äänitasoerotus, joka turvaa asuinympäristön viihtyisyyden liikenteen ja muun ulkopuolisen melun vaikutusalueella. Lisäksi oleskelupihat on suunniteltava ja sijoitettava rakennusten länsipuolelle, jolloin ne jäävät suojaisemmalle ja melultaan rauhallisemmalle alueelle.



Kuvat: kansallinen meluselvitys v. 2022. Vasemmalla yhteismelu päivällä ja oikealla yhteismelu yöllä (Kaava-alue likimääräisesti sinisellä). Yli 55dB:n melutasoa kuvaavat keltainen ja oranssi väri. Vihreä väri kuvaa alle 55dB:n tasoa.



Lähikuva kortteli 30: kansallinen meluselvitys v. 2022. Yhteismelu päivällä.

Yli 55dB:n melutasoa kuvaavat keltainen ja oranssi väri. Vihreä väri kuvaa alle 55dB:n tasoa.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL

Kortteliin 30 muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jonka pinta-ala on 3234 neliömetriä. Korttelin tehokkuusluku on $e=0,35$, jolloin rakennusoikeutta korttelialueella on 1132 kerrosalaneliömetriä.

5.2.2 MUUT ALUEET

Katualue

Kaavassa muodostuu uutta asemakaavan mukaista katualuetta yhteensä noin 3,67 hehtaaria. Muutoksella varmistetaan edelleen riittävät tilavaraukset katualueen liikenteellisille ja teknisille järjestelyille sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen väylille. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Pellonpääntien risteyksen näkemäaluetta on kasvatettu. Korttelin 30 tonttiliittymät uudisrakentamiselle säilyvät Pellonpääntien puolella ja liittymäkielto Haapaniementien puolella.

Lähivirkistysalue VL

Haapaniementien pohjoispuolelle suunnilleen suunnittelualueen keskivaiheille Ristonmäen Siirtolohkareentien ja Haapaniementien väliseen rinteeseen muodostuu uusi VL-alue. Alue on aiemman maanomistajan aikana päätehakattu, mutta alueelle on istutettu taimikko. Alueen pinta-ala on n. 1,1 ha.

5.3 LIIKENNE

Haapaniementie ei täytä maanteille annettua kriteeriä pitkämatkaista ja/tai seudullista liikennettä välittävänä valtion omistamana maantienä, vaan sopii paikallista liikennettä välittävänä väylänä paremmin kaupungin ylläpitämäksi kaduksi. Haapaniementien liikenteellinen rooli on aikojen saatossa muuttunut enemmän kaupunkia ja sen sisäisiä yhteyksiä palvelevaksi, joten sen rooli maantiemäisenä väylänä ei ole enää perusteltua.

Koska kaavamuutoksen pääasiallinen tarkoitus on Haapaniementien hallinnollinen muutos tiestä kaduksi, ovat liikenneratkaisut säilyvät kaavamuutosalueella pääosin nykyisellään. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi on Pellonpääntien risteyksen näkemäaluetta kasvatettu. Korttelin 30 tonttiliittymät uudisrakentamiselle säilyvät Pellonpääntien puolella ja liittymäkiellot Haapaniementien puolella.

5.4 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Kaavaratkaisun teknisenä lähtökohtana on ollut tiesuunnitelman mukaisesti toteutettu tie sekä erillinen jalankulku- ja pyöräliikenteen väylä rakenteineen. Kaavaratkaisu mahdollistaa Haapaniementien jalankulku- ja pyöräliikenteen väylän hallinnollisen muutoksen katualueeksi sekä kadunpitopäätöksen toteuttamisen sekä korttelin 30 tontin muodostamisen. Kappaleessa 5.3. kuvataan hallinnollisen muutoksen perusteita.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Rakentamistapa AL-kortteli 30

Rakennusten tulee muodostaa keskenään yhtenäinen moderni kokonaisuus. Rakennusten tulee olla mittasuhteiltaan sopusuhtaisia ja muotokieleltään moderneja ja selkeälinjaisia.

Rakennusten pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee olla puu ja julkisivumateriaalina tulee olla yhdensuuntainen puuverhous. Värit tulee olla murrettuja maavärejä kuten punamulta, keltamulta, sammaleenvihreä tai harmaa. Mustaa tai valkoista ei tule käyttää. Rakennusten nurkkalautojen ja ikkunalaudoitusten sävy on oltava pääjulkisivunsävyn mukainen.

Asuinrakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto. Harjakatto voi olla epäsymmetrinen, jolloin lyhyempi lape voi olla jyrkempi. Katemateriaalina tulee olla tummanharmaa konesaumattupelti.

Autokatosten kattomuotona voi olla loiva pulpettikatto tai viherkatto. Tiilijäljitelmä peltikattoja ei saa käyttää. Sadevesijärjestelmien sävy tulee olla katon mukainen tummanharmaa.

Piha-alueet ja maastonmuotoilu

Rakennukset tulee sopeuttaa maastonmuotoihin rakentamalla kokonainen tai osittainen kellarikerros tai porrastamalla rakennusta.

Rakennukset tulee sijoittaa korkeusasemiltaan maastoon siten, että rakennukset ja piha-alueet sopeutuvat viereisten tonttien korkeusasemiin.

Leikki- ja oleskelutilaa tulee varata vähintään 10 neliömetriä asuntoa kohti.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita.

Terassirakenteet on tehtävä pilariperusteisina, jolloin kaltevat maastonmuodot saadaan säilymään mahdollisimman luonnontilaisena.

Tonttien rajat tulee aidata pensasaidalla.

Tontille tulee istuttaa vähintään kymmenen kotoperäistä havupuuta. Istutusetäisyyden tulee olla vähintään neljä metriä rakennuksen seinästä.

AL-korttelin piha- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Melun- ja värinäsuojaus

Rakennusten Haapaniementienpuoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden tulee ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellaiset, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.

Hulevesimääräykset

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.

Yleismääräykset

Tonteille saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa. Julkisivuihin ja kattoihin asennettavien laitteiden ja rakenteiden tulee olla seinä- ja kattopinnan suuntaisia.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen tonttijako.

Pysäköinti ja liikenne

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 2 ap/ asunto
- 1 ap/80 liike- ja toimistotilan kerrosneliömetriä

Polkupyöröiden pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliömetriä
- 1 pp/100 liike- ja toimistotilan kerrosneliömetriä

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan toteutusta ohjataan asemakaavamääräyksillä. Tonttijako tehdään erillisenä. Rakennusoikeuden määrä on suhteellisen suuri, joten se mahdollistaa monentyyppiset ratkaisut.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Katualueen hallinnollinen muutos ja kadunpitopäätöksen tekeminen voidaan käynnistää kaavamutoksen ja -laajennuksen tultua voimaan.

Korttelin 30 asemakaavan toteuttaminen edellyttää erillisen tonttijaon laatimista. Tonttijaon vahvistamisen jälkeen on mahdollista hakea rakentamislupaa kortteliin 30.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- hulevesien hallintaan

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin työryhmä:

Asemakaavoitus	Pekka Lassila	kaavoitusarkkitehti
	Outi Hänninen	Suunnitteluassistentti
Liikenne	Markus Pasanen	Liikenneinsinööri



**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

