



Pappilanniitty

Asemakaavan selostus

Kaavatunnus 41:042

4.4.2025

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 käynnistyminen	5
2.2	Tavoitteet	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Aloituspvaihe	18
4.2	Luonnosvaihe	18
4.3	Ehdotusvaihe	20
4.4	Hyväksymisvaihe	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	22
5.2	Aluevaraukset	23
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	24
5.4	Vaikutusten arviointi	24
5.5	Nimistö	25
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	27
6.3	Toteutuksen seuranta	27

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

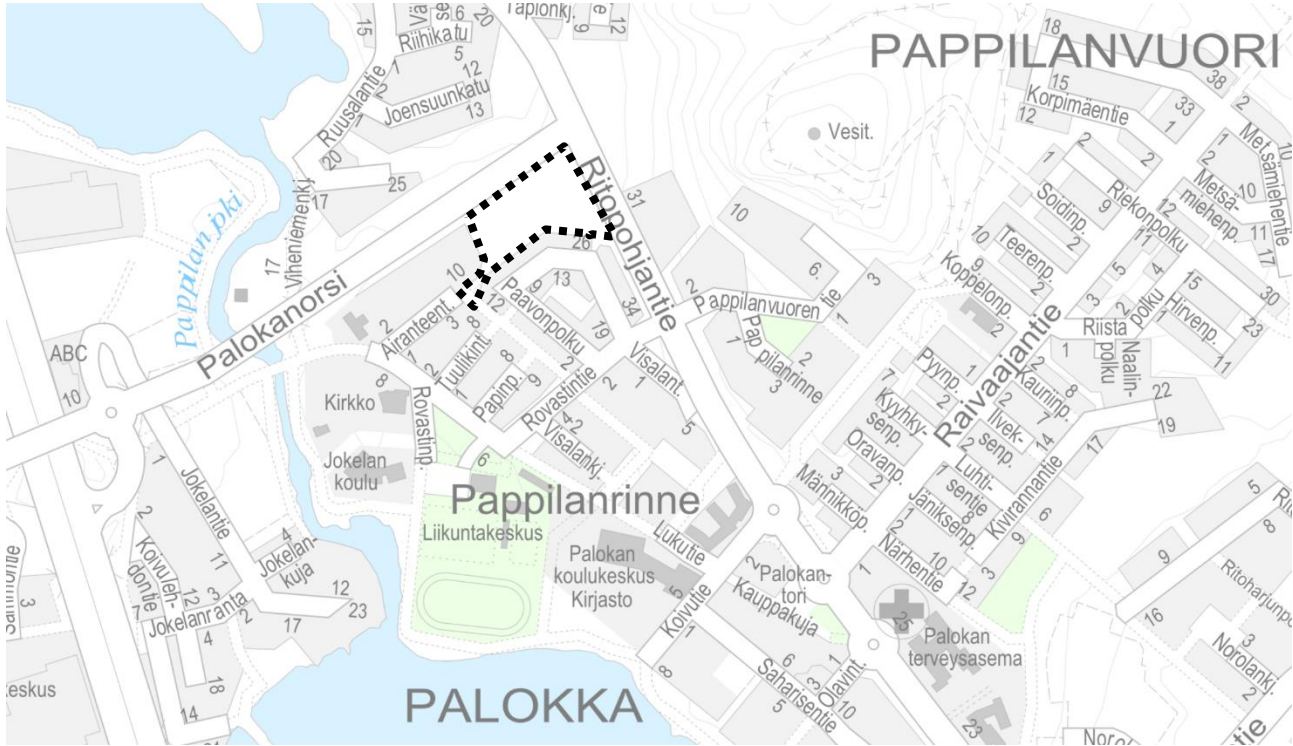
- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 2) Ote ajantasa-asemakaavasta
- 3) Asemakaavaehdotus, pienennös
- 4) Tonttijakokartta
- 5) Asemakaavan seurantalomake
- 6) Yhteenvedo luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 7) Yhteenvedo ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet

Asemakaavaa koskevat selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kappaleessa

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset. Tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualueen raja opaskartalla

Asemakaavan laajennus koskee 41. ja 47. kaupunginosaa. Asemakaavan muutos koskee 41. kaupunginosan virkistysaluetta.

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuu 41. kaupunginosan korttelin 1 tontit 5–8, virkistysaluetta sekä 47. kaupunginosan katualuetta.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavasta käytetään nimeä Pappilanniitty. Kaavan tarkoituksena on laajentaa Pappilannrinteen kaupunginosassa sijaitsevaa rivitalokorttelia olemassa olevaan rakennuskantaan sopeutuvalla tavalla. Asemakaavan laajennuksessa ja muutoksessa muodostetaan myös lähivirkistysaluetta.

Alueen täydennysrakentaminen edellyttää liikenteellistä tarkastelua sekä uuden ajoneuvoliittymän muodostamista Ritopohjantieltä.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireille tulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 19.2.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille vireille tulon yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavaluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.4.2021
- Asemakaavaluonnos nähtävillä 7.5.–7.6.2021 välisen ajan

Ehdotusvaihe

- Asukastilaisuus järjestettiin 10.11.2021
- Asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 22.2.2022. Kaavaehdotus palautettiin valmisteluun.
- Osallisille tiedotettiin kirjeitse asemakaavoituksen uudelleen käynnistymisestä 10.3.2025
- Muutettu asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 15.4.2025
- Asemakaavaehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.2025.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.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 käynnistyminen

Kaavoitustyö on käynnistynyt yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Kaavamuutoshakemuksen vastaanottopäivä on 15.12.2017. Se on diarioitu 20.12.2017.

Hakija esittää olemassa olevaa rivitalokorttelia laajennettavaksi asutuksen sekä katu- ja tiealueiden keskelle jääneelle, rakentamattomalle alueelle.

2.2 Tavoitteet

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella pyritään toteuttamaan Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asetettuja yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoitteita.

Suunnittelualue sijaitsee kestävän liikkumisen taajama-alueella sekä täydennysrakentamisen ensisijaisella kohdentamisvyöhykkeellä, jolla uudis- ja täydennysrakentaminen on erittäin suotavaa. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen pientaloalueen mittakaavaan ja muodostaa rakennetusta ympäristöstä yhtenäinen kokonaisuus.

Asuinalueen ominaispiirteisiin kuuluu vehreys. Tavoitteena on viihtyisten ja tieliikenteen melulta suojattujen, yksityis- sekä yhteiskäytössä olevien piha-alueiden muodostaminen. Asemakaavan laajennuksella muodostuva lähivirkistysalue täydentää asutukseen rajautuvia puistovyöhykkeitä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Pappilanniitten kaupunginosassa itäisessä Palokassa. Etäisyys Palokan keskustasta on alle kilometrin ja Nelostien varrella sijaitsevasta Palokan liikekeskuksesta hieman yli kilometrin. Jyväskylän keskustaan on noin yhdeksän kilometriä. Lähipalveluihin kuuluu vesi- ja virkistysalueiden lisäksi päiväkotia, koulukeskus, liikuntapuisto ja liikuntahalli.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria, josta noin 1,5 hehtaarin alalla ei ole asemakaavaa. Yksityisomistuksessa oleva alue on entistä peltoa, jolla kasvaa pääasiassa nuorta lehtimetsää.

Jyväskylän kaupungin omistuksessa olevaa, kaavoittamatonta maa-aluetta on ylläpidetty viereisten, puistoksi kaavoitettujen alueiden ohella.



Suunnittelualueen raja-alue ilmakuvassa

Suunnittelualue rajautuu Palokanorren tiealueeseen luoteessa ja Ritopohjantien tiealueeseen koillisessa. Suunnittelualueen läheisyydessä on kaksi linja-autopysäkkiä.

Ritopohjantie muuttuu katualueeksi suunnittelualueen itäpuolella. Tienpinta sijaitsee noin 1,5–2,0 metriä korkeammalla kuin suunnittelualueen itäosan maanpinta. Maasto on pääosin tasaista. Alueelle ei ole ajoyhteyttä.



Ritopohjantien pengerrystä katsottuna kaakosta (Palokanorren ja Ritopohjantien kulmauksen liito-oravataarkastus 2020. Raportti. Jyväskylän kaupunki, kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö)

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Pappilanrinteen pientaloalue, johon suunnittelualue rajautuu etelässä, on määritelty säilytettäväksi pientaloalueeksi Jyväskylän kaavoituksen SÄILYKE-työryhmän, Keski-Suomen museon ja rakennusvalvonnan toimesta. Sille ei ole annettu arvoluokkaa. Asemakaavassa ei ole suojelumerkintöjä.

Muodostettavat kiinteistöt on mahdollista liittää kunnallistekniikkaan Airanteentien suunnasta:

- vesi- ja viemäriverkko
- sähkö- ja televerkko
- kaukolämpöverkko

3.1.3 Luonnonympäristö

Maastossa on suoritettu liito-oravatarkastus 20.4.2020 Jyväskylän kaupunkisuunnittelun ja maankäytön toimesta. Alueella ei havaittu jälkiä liito-oravasta, kuten jätöksiä tai merkkejä pesäpuista.

Tarkastuksen yhteydessä tehtiin myös muita havaintoja luonnonympäristöstä. Yksityisessä omistuksessa olevalla maa-alueella, kaupungin omistuksessa olevan maa-alueen rajalla, havaittiin noin 20–30 suurikokoista haapaa. Tarkastusraportissa suositellaan, että puut huomioidaan maankäytössä mahdollisuuksien mukaan.

Luonnonympäristön näkökulmasta uudelle maankäytölle ei havaittu esteitä.



Haavat (Palokanorren ja Ritopohjantien kulmauksen liito-oravatarkastus 2020. Raportti. Jyväskylän kaupunki, kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö)

Suunnittelualue ei sijaitse vesistöihin johtavilla valuma-alueilla tai pohjavesialueella.

Alvajärven ja Pappilanvuoren päävirkestysalueen välillä tulisi säilyttää viheryhteys. Se on osoitettu yleiskaavakartassa 2/7 *Luontoarvojen verkottuminen* kulkevaksi Palokanorren pohjoispuolelta.

Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä on tallennettu havaintoja jättiputkista ja jättipalsamista (Lajitietokeskus, Vieraslajiportaali). Haitalliset vieraslajit tulee hävittää maanomistajan toimesta. Siementen leviäminen on estettävä maa-aineksia siirrettäessä.

3.1.4 Maanomistus



Kartalla valkoiset alueet ovat yksityisomistuksessa ja vihreät alueet kaupungin omistuksessa

Asemakaavan laajennusalue on pääosin yksityisomistuksessa. Suunnittelualueen itäosassa on kaupungin omistama viheralue, jolle ei ole laadittu asemakaavaa. Ritopohjantien katualue sekä asemakaavaan lukeutuvat puistoalueet kuuluvat Jyväskylän kaupungille.

Palokanorren ja Ritopohjantien tiealueet omistaa valtio. Niitä hallinnoi Väylävirasto ja Keski-Suomen ELY-keskus. Niiden on tarkoitus siirtyä Palokanorren parantamisen yhteydessä kaupungin hallinnoimiksi kaduiksi.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Ne korvaavat aiemmat, vuosina 2000 ja 2008 tehdyt päätökset tavoitteista.

Valtakunnalliset alueiden käytön 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

Asemakaavan laajennus- ja muutosalue sijaitsee pyöräilyvyöhykkeellä, jolla voidaan soveltaa pelkästään yksityisautoilun varassa olevia alueita vähäisempää autopaikkavaatimusta.

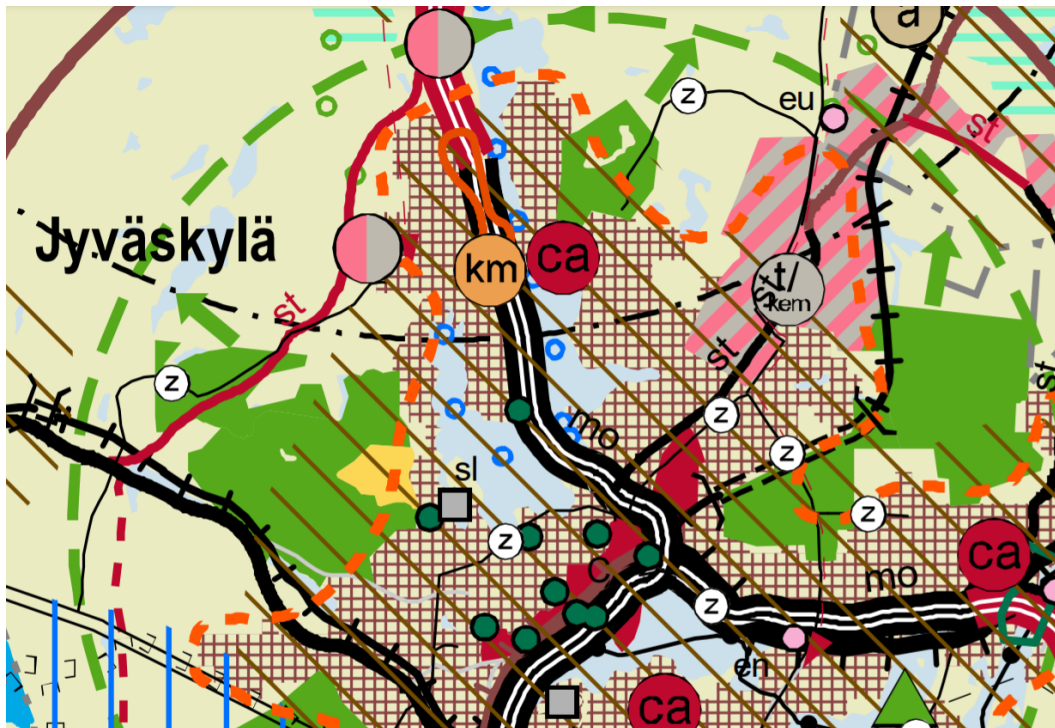
Jyväskylän keskustaan on joukkoliikenneyhteys. Sijainti liikenneverkossa tuo alueelle kuitenkin myös yksityisautoiluun perustuvaa ohikulkuliikennettä. Liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavaratkaisulla voidaan kannustaa puun käyttöön rakennusmateriaalina sekä osittain myös olemassa olevan puuston säilyttämiseen ja istuttamalla täydentämiseen. Uusiutuvan energian keräysjärjestelmien käyttöönottoon voidaan kannustaa kaavamääräyksin.

Täydennysrakentamisella pyritään kaupunkirakenteen eheyttämiseen ja tiivistämiseen.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava on tullut voimaan 26.1.2018. Suunnittelualue on määritellyt maakuntakaavassa keskustatoimintojen alakeskukseksi (ca).



Ote kaavakartasta. (Keski-Suomen maakuntakaava, Keski-Suomen liitto)

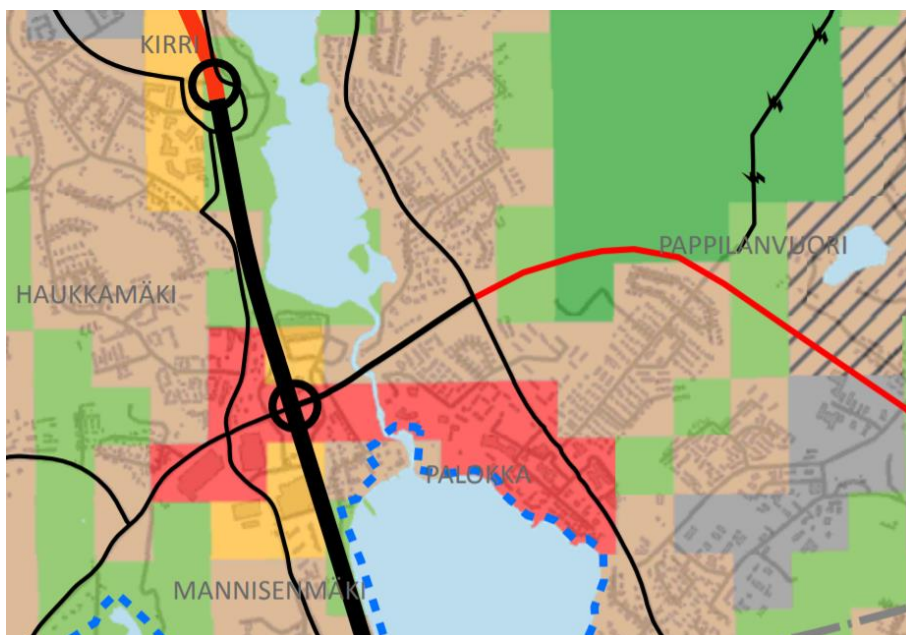
Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Jyväskylän yleiskaavan 10.11.2014 oikeusvaikutteisena. Se on tullut voimaan 25.11.2016.

Asemakaavan laajennus- ja muutosalue kuuluu tiivistyvään ja toiminnoiltaan monipuoliseen taajamarakenteen alueeseen. Se on täydennysrakentamisen ensisijaista kohdentamisvyöhykettä, jolla tehokas ja ympäristöönsä sopiva uudisaluerakentaminen on erityisen suotavaa.

Suunnittelualue sijaitsee kestävän liikkumisen taajamassa. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin. Aluekeskuksissa lisäksi myös kävelyyn.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet ja paikallisten viheryhteyksien jatkuminen.



Ote yleiskaavakartasta 1/7: Yhdyskuntarakenteen ohjaus



Ote yleiskaavakartasta 6/7: Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue sijaitsee 41. ja 47. kaupunginosan, Pappilanvuoren, rajalla. Asemakaavan muutos koskee 4.12.1970 hyväksytyn, 4.1.1971 voimaan tulleen asemakaavan puistoalueen osaa.

Pappilanrinteen rakennuskaava on alueen ensimmäinen asemakaava. Paavonpolun pientaloalue on toteutunut pitkälti kaavan mukaisesti. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueilla (AR) on havaittavissa poikkeamia asemakaavan mukaisista rakennusaloista.



Ote ajantasa-asemakaavasta (1/2022)

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka

Jyväskylän kaupunginvaltuuston 30.9.2019 hyväksymä AVOin kaupunkiympäristö -politiikka käsittää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen. Huomiota on kiinnitetty erityisesti arkkitehtuuriin, viherympäristöön ja osallistumiseen.

Periaatteet on nivottu kolmeen teemaan:

1. Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, 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.

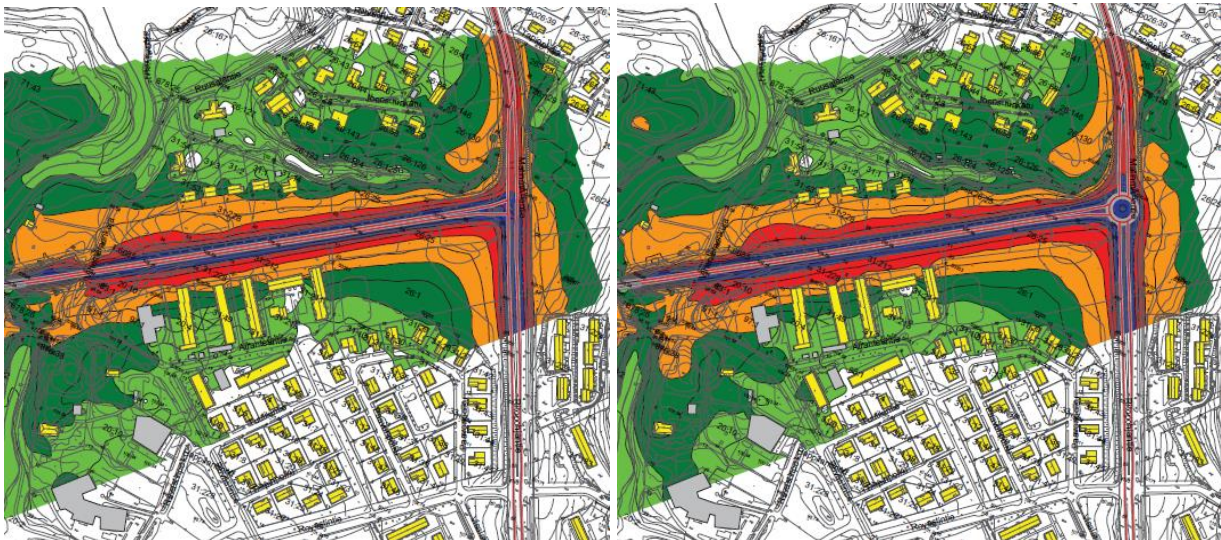
Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueella laaditusta **liito-oravatarkastuksesta** ja luontoarvojen maastaselvityksestä on kerrottu asemakaavan selostuksen kohdassa **3.1.3 Luonnonympäristö**.

Ritopohjantien, Rovastintien ja Pappilanvuorentien risteuksen kiertoliittymä on rakennettu vuonna 2022 nähtävillä olleen **katusuunnitelman** mukaan. Katusuunnitelmaan kuului myös niin sanotun pyöräbaanan jatkaminen Koivutieltä Palokanorrelle saakka.

Keski-Suomen ELY-keskus ja Jyväskylän kaupunki ovat teettäneet yhteistyössä Ramboll Finland Oy kanssa **tiesuunnitelman** *Maantien 16685 (Palokanorren) parantaminen välillä Saarijärventie-Ritopohjantie*. Tavoitteena on parantaa liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta Palokanorrella, vastaten 2040-luvun ennusteen mukaisen liikenteen määrän tarpeeseen. Suunnittelualueen kohdalle, Ritopohjantien risteykseen, on suunniteltu kiertoliittymä kevyen liikenteen järjestelyineen. Päivitetyt versiot suunnitelmasta ovat saatavilla Väyläviraston verkkosivuilta.

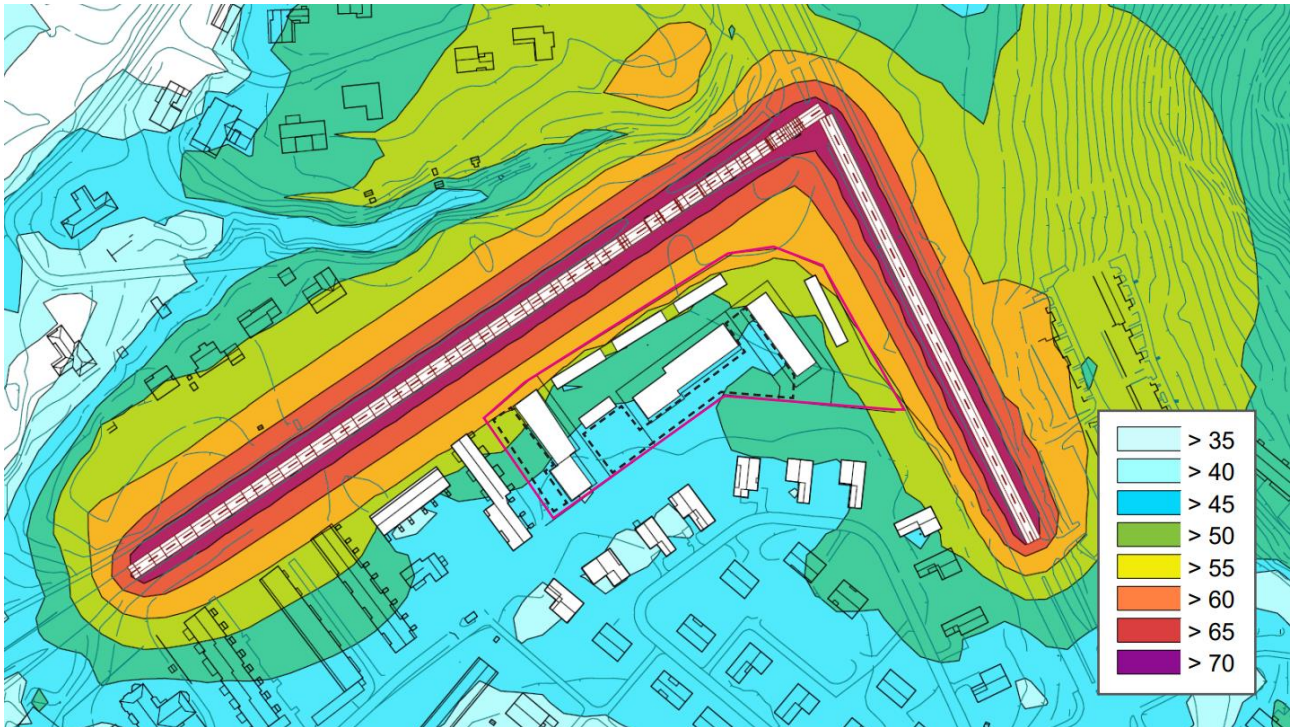
Tiesuunnitelman yhteydessä on laadittu tiealueen **meluselvitys** (Keski-Suomen ELY-keskus, Jyväskylän kaupunki, Ramboll Finland Oy 17.2.2017).



Liikenteen melu nykytilanteessa ja ennustetilanteessa 2040 päiväsaikaan. Oranssi väri indikoi arvoja väliltä 55-60 dB. (7T-6 Meluselvitys. Raportti. Ramboll Finland Oy, 7.6.2017)

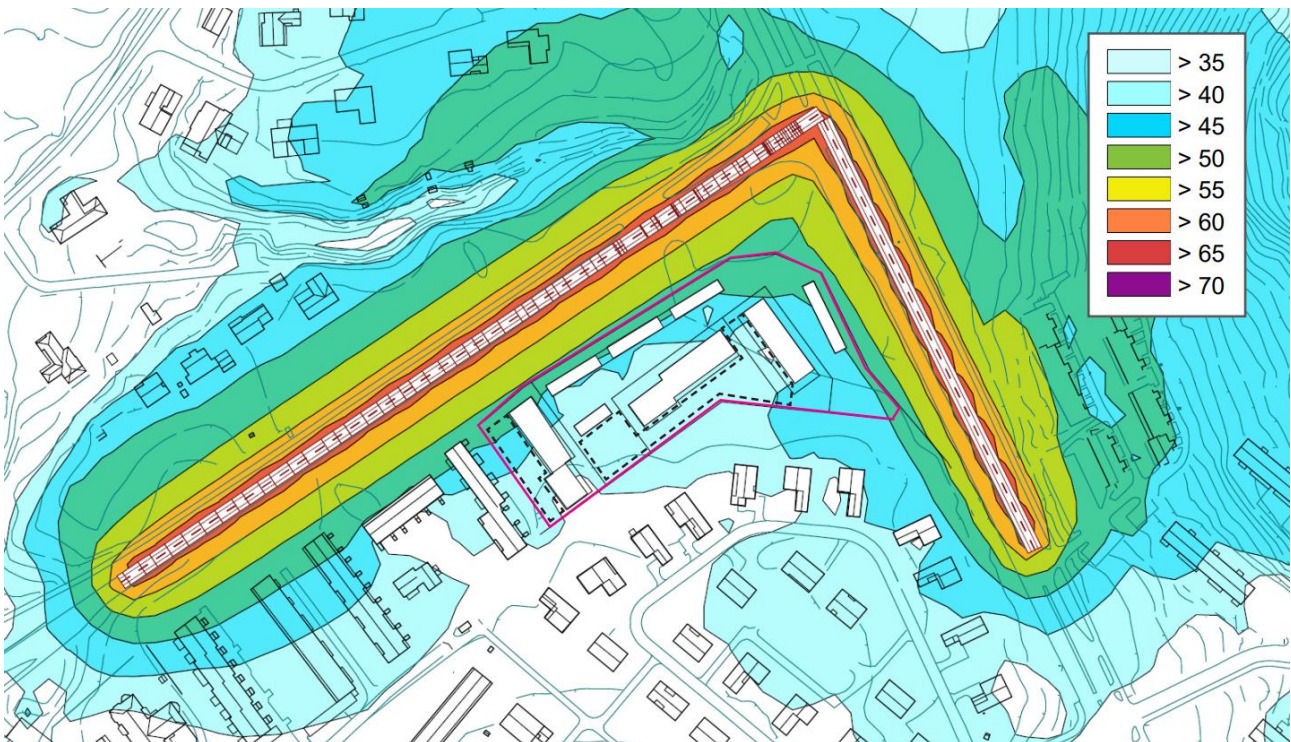
Pappilanniityn **melumallinnus** laadittiin Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksessa 28.1.2022. Melumallinnuksessa tarkasteltiin Palokanorren ja Ritopohjantien liikenteen aiheuttaman melun leviämistä suunnitteilla olevaan asuinkortteliin.

Tavoitteena oli arvioida liikennemelun leviämistä vuoden 2040 ennustetilanteessa, jossa kaavas suunnitelman mukainen uudisrakentaminen on toteutunut. Mallinnuksen liikennemäärätiedot perustuvat Palokanorren tiesuunnitelmaan ja sen meluselvitykseen.

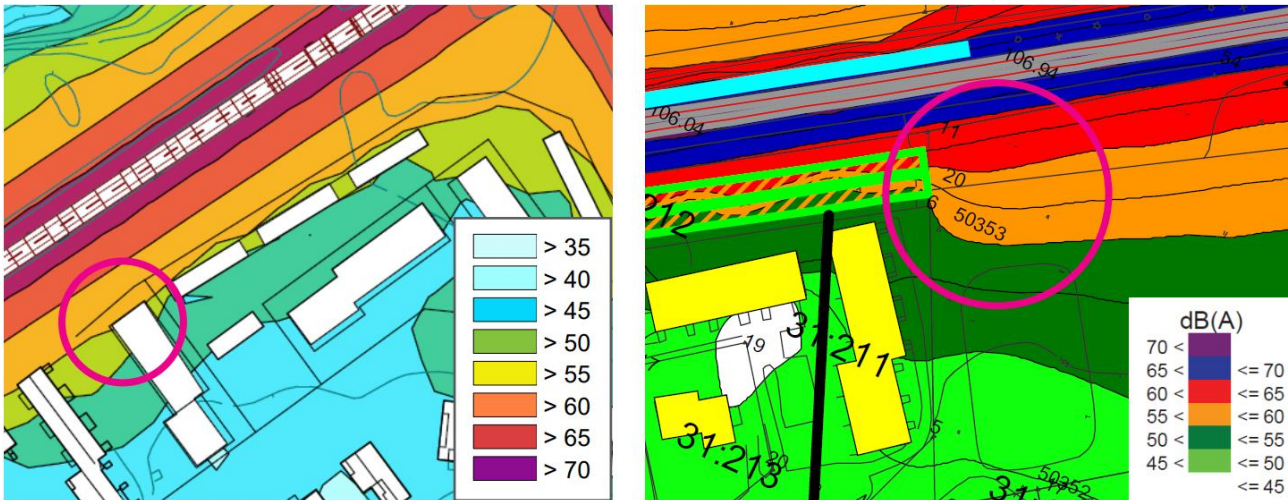


Liikenteen melu ennustetilanteessa 2040 päiväsaikaan. Melun päiväaikaisen keskiäänitason ohjearvo asuinalueilla on 55 dB. Raja-arvo ylittyy keltavihreillä alueilla.

Suunnittelualue on rajattu kuvaan vaaleanpunaisella viivalla ja leikki- ja oleskelupihat mustalla katkoviivalla.



Liikenteen melu ennustetilanteessa 2040 yöaikaan. Melun yöaikaisen keskiäänitason ohjearvo asuinalueilla on 45 dB. Raja-arvo ylittyy tummemmilla sinisillä alueilla.



Otteet melumallinnuksesta ja aiemmasta meluselvityksestä (Ramboll Finland Oy, 2017) päivällä ennustetilanteessa 2040. Palokanorren tiealueen laitaan suunniteltu meluvalli ei ulotu asemakaavan laajennuksen kohdalle.

Melutasot alittavat valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot suunniteltujen rivitalojen eteläpuolisilla oleskelualueilla päivisin ja öisin. Uudiskorttelin läntisimmän rivitalotontin pohjoisosassa melutasot ovat ohjearvojen rajoilla ja saattavat ylittyä Palokanorrelta kantautuvan tieliikenteen melun vuoksi. Palokanorren varrelle sijoittuvien asuntopihojen liikennemelulle altistumista on vähennettävä tontin rajalle rakennettavalla melusteellä.

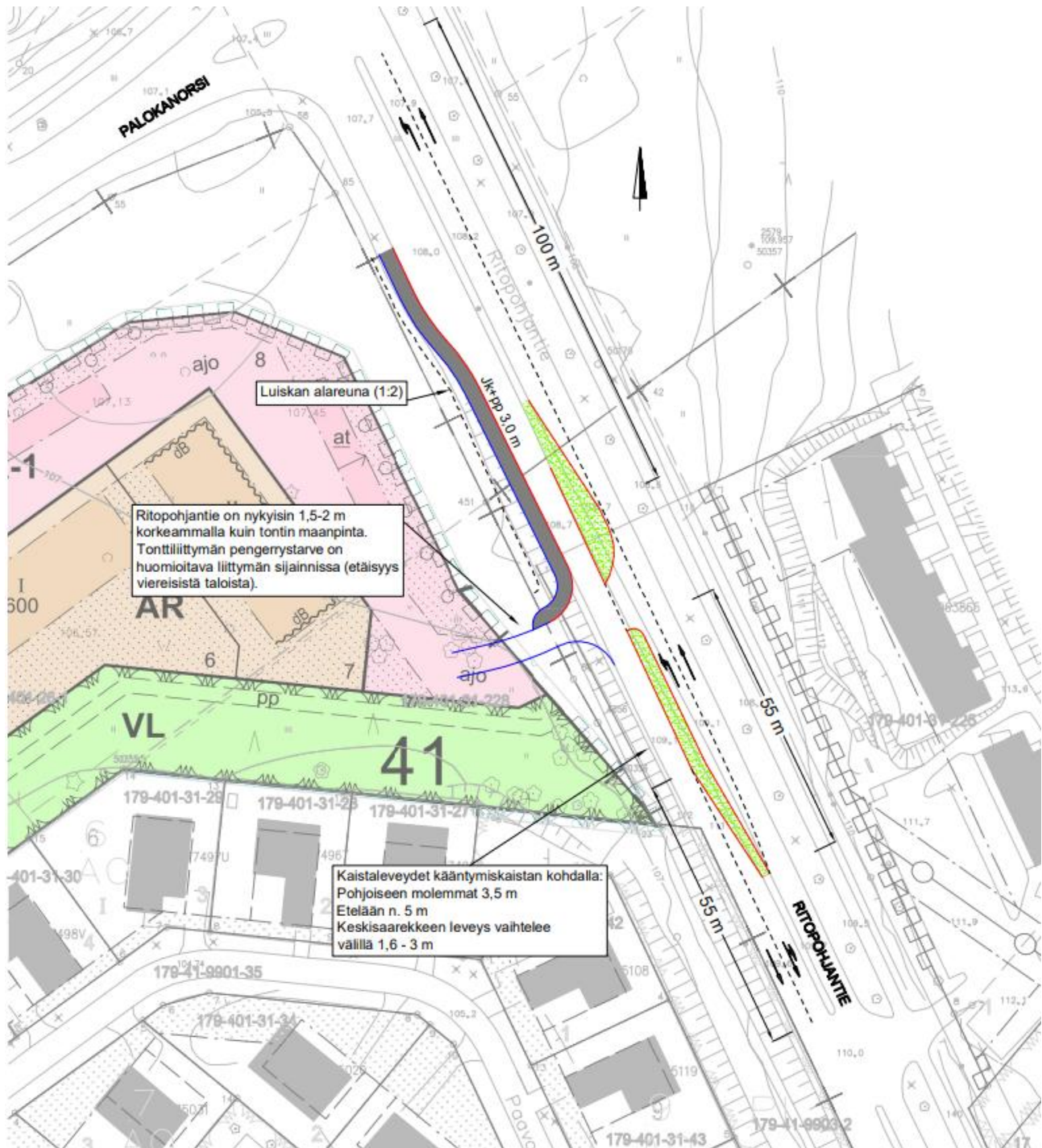
Asemakaavan **yleissuunnitelmat** laadittiin Destia Oy Infrasuunnittelun Jyväskylän toimipisteessä sekä yhteistyössä Alva-yhtiöt Oy kanssa. Yleissuunnitelmat käsittävät:

1. Suunnitelmakartan Ritopohjantien kaistajärjestelyistä
2. Suunnitelmakartan asemakaavan laajennusalueen vesihuollosta
3. Liikennetarkasteluraportin
 - a. liikennemäärät
 - b. liikenneturvallisuus
 - c. toimivuustarkastelu
 - d. uuden maankäytön arvioitu liikennetuotos

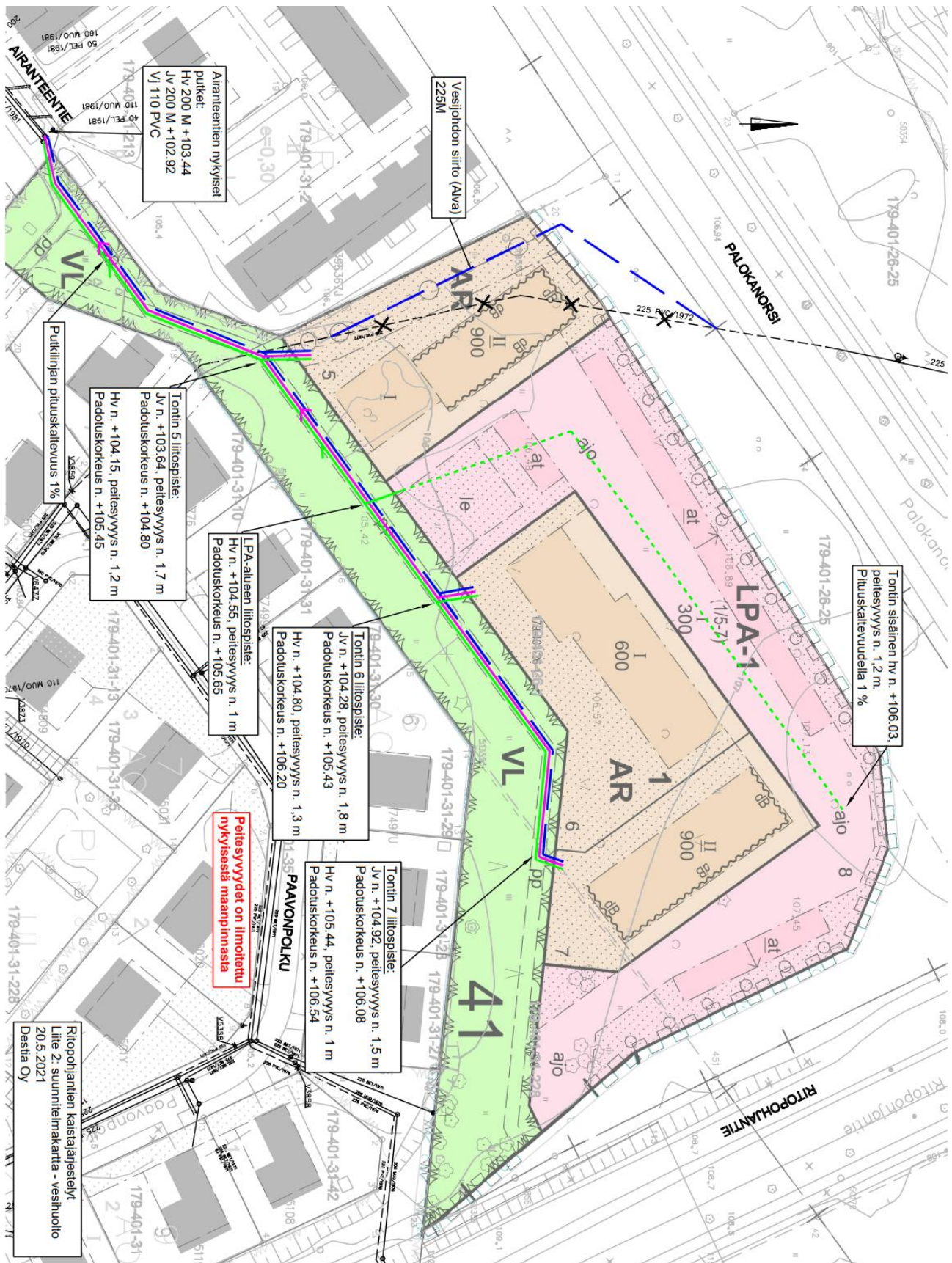
Rivitalokorttelin laajennusta palvelevan liittymän muodostamista Ritopohjantieltä pidetään tarkastelun perusteella mahdollisena kääntymiskaistajärjestelyin. Uuden asemakaava-alueen liikennetuotoksen vaikutus huipputunnin liikennemäärään ei ole merkittävä.

Asumisen määrä (kem)	matkatuotos	auton kulkutapaosuus	vierailu-matkakerroin	automatkaa / vrk	auton kuormitusaste (hlö)	autoa / vrk
2700	5,18 kotoperäistä matkaa / vrk / 100 kem	59 %	1,22	101	1,56	65

Liikennetuotos, kun asumisen määrä 2 700 k-m² (Ritopohjantien yleissuunnittelu välillä Rovastintie-Palokanorsi, Jyväskylä. Liikennetarkastelut. Raportti, Destia Oy 1.12.2020)



Ote suunnitelmakartasta Ritopohjantien kaistajärjestelyt, tonttiliittymä (20.5.2021, Destia Oy)



Suunnitelmapaketti, vesihuolto (20.5.2021, Destia Oy)

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloituvaihe

Asemakaavan vireille tulosta tiedotettiin Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 19.2.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin kaavan verkkosivulla. Palokka-lehdessä julkaistiin tiedote ja havainnekuva asemakaavan laajennuksesta 29.4.2021. Osallisille tiedotettiin hankkeesta kirjeitse sekä aloitus- että luonnosvaiheessa.

Asemakaavan laajennuksen ja -muutoksen vireille tulosta annettiin yksi mielipide, jolla oli useita allekirjoittajia. Mielipide on käsitelty osana luonnosvaiheen palautetta. Lisätietoja kappaleesta

4.2.2. *Luonnosvaiheen palaute ja vastineet tai muu huomioon ottaminen sekä selostuksen liitteestä 6 Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet.*

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu



Kaavaratkaisun periaatteellista tarkastelua: Ajoneuvoliittymän tulosuunnan analyysi (vasemmalla) sekä idealuonnos Paavonpolun asuinalueen ympäröivästä puistovyöhykkeestä (oikealla)

Ajoneuvoliittymän järjestämistä Airanteentieltä tutkittiin kaavoitusprosessin aloitusvaiheessa. Vaihtoehto suljettiin pois, sillä se olisi tuonut ajoneuvoliikennettä naapurirakennusten ja pihojen välittömään läheisyyteen. On myös huomioitava, että Airanteentien päässä sijaitseva alue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa. Puistovyöhykkeen, jolle ajoväylän olisi täytynyt sijoittua, kapein kohta on leveydeltään alle kymmenen metriä.

Ajoneuvoliittymän järjestäminen Paavonpolulta tai Palokanorrelta ei ollut mahdollista. Asemakaavaluonnoksessa uudisrakennuksia palveleva liittymä esitettiin siis järjestettäväksi Ritopohjantien katualueelta kääntymiskaistajärjestelyllä.

Ratkaisu mahdollistaa Paavonpolun asuinalueen koillis- ja lounaispuolella olevien puistovyöhykkeiden täydentämisen sekä liittymisen kevyen liikenteen reittiverkostoon lähivirkistysalueen kautta. Korttelialueen rakennusten sijoittelussa otettiin lähtökohdaksi liikenteen melulta suojattujen ja viihtyisten piha-alueiden muodostaminen.

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute

Asemakaavaluonnos hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.4.2021 ja asetettiin MRA 30§:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä asemakaavoituksen verkkosivuilla. Osallisille lähetettiin tieto myös kirjeitse.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 7.5.–7.6.2021 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläoloajana yksi lausunto ja yksi mielipide. Nähtävilläoloajan ulkopuolella annettiin kaksi mielipidettä, jotka käsiteltiin osana luonnosvaiheen palautetta.

Tiivistelmä **Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen)** antaman lausunnon sisällöstä:

- Tieliikenteen melun hallinta tulee toteuttaa kokonaisuudessaan korttelialueella. Massoittelun vaikutuksia ja riittävyttä melun leviämiseen olisi hyvä arvioida. Koilliskehän toteutuminen voi tulevaisuudessa lisätä liikennettä Palokanorrella.
- Asemakaava-aineistossa tulee esittää, kuinka hulevesien hallinta toteutetaan. Kaavamääräyksiin tulisi lisätä, ettei hulevesiä saa johtaa maantien sivuojiin.
- Asukkailla on mahdollisuudet joukkoliikenteen käyttöön. Palveluiden läheisyys tukee jalankulkua ja pyöräilyä. Kaavamääräyksissä on huomioitu aurinkoenergian hyödyntäminen ja hiilinielujen säilyttäminen alueen puuston käsittelyssä. Puurakentamisen edistämistä kaavamääräyksellä kannattaisi myös harkita.
- Lajitietokeskuksen Vieraslajiportaaliin on tallennettu havaintoja EU:ssa haitalliseksi säädetyistä vieraslajeista, jättiputkista ja jättipalsamista vuosilta 2018–2020. Vieraslajit tulee hävittää alueelta ja huolehtia siitä, etteivät ne pääse leviämään alueelta maa-aineksia siirrettäessä.

Mielipide asemakaavan laajennuksen ja -muutoksen vireille tulosta 21.3.2021,
allekirjoittaneita kahdeksantoista yksityishenkilöä.

Tiivistelmä mielipiteessä esille nostetuista asioista:

- Paavonpolun asukkaat vastustavat asemakaavan laajennusta ja muutosta. Toivotaan, että hanketta lykättäisiin ainakin siihen saakka, että Palokanorrelle saataisiin toteutettua tarvittavat parannukset.
- Liikennejärjestelyt tulee perustella ja suunnitteilla olevien katu- ja tietöiden toteutusaikataulu selvittää. Ritopohjantien ylitys Pappilanvuorentien ja Rovastintien risteyksessä on vaarallinen. Rovastintieltä on ruuhka-aikaisin vaikeaa kääntyä kohti Palokanortta. Alueelle ei kaivata lisää liikennettä.
- Suunnittelualue on ollut lähialueiden asukkailla käytössä ulkoilualueena. Tämä on lisännyt asuinalueen rauhallisuutta ja pihojen yksityisyyttä. Koivikossa elää muun muassa siilejä ja rusakkoja.
- Koetaan, ettei varhaiskasvatus- ja perusopetuspaikkoja ole riittävästi ottaen lukuun kaikki Palokassa käynnistyvät tai käynnistyneet kaavoitushankkeet.

Mielipide kaavaluonnoksesta 7.6.2021:

- Uuden liittymän muodostaminen Ritopohjantieltä ei ole liikenneteknisesti toteuttamiskelpoinen ratkaisu.
- Rakentamattomilla tonteilla on merkitystä kaupunkiluonnolle. Alueella on istutettujen koivujen lisäksi havaittu rehevää lehtokasvillisuutta, runsas pensaskerros, lisääntyvässä määrin lahoavaa lehtipuuta, runsaasti järetyviä haapoja ja muutama iso raita. Myös haitallisia vieraslajeja.
- Alueella viihtyvät lukuisat lintulajit. Siileille alue on korvaamaton.

Mielipide kaavaluonnoksesta 17.6.2022:

- Rivitalojen kaavoittamisen sijaan alueelle tulisi sijoittaa puutarhapalstoja alueen asukkaiden omavaraisuuden ja harrastusmahdollisuuksien lisäämiseksi.

Lausunto, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteeseen 6 *Yhteenvedo luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet*.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Luonnosvaiheen palautetta käsiteltiin 10.11.2021 naapureille järjestetyssä tilaisuudessa Jokelan koululla, Palokassa. Asukastilaisuuden esitysmateriaali ja muistio lisättiin kaavan verkkosivulle tilaisuuden jälkeen.

Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen tavoitteista pidettiin lyhyt esitys myös hybridikokouksena järjestetyssä Palokan asuinalueilla 18.11.2021.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

- Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala eli mahdollisen puistomuuntamon sijainti.
- Polkupyörien pysäköintiin liittyviä kaavamääräyksiä on päivitetty syksyllä 2021 voimaan tulleiden Jyväskylän pyöräpysäköintinormien mukaan.
- Rakentamistapaa koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu julkisivuja koskevien laatuvaatimusten osalta.
- Kaavamääräykseen on lisätty, ettei hulevesiä saa johtaa maantien sivuojiin.
- Kaavakartan merkintää, joka koskee rakenteiden ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan, on laajennettu melumallinnuksen tulosten edellyttämällä tavalla Palokanorrella.

Asemakaavan muutosehdotus oli kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Tehdyt muutokset olivat vähäisiä ja luonteeltaan aiempaa tarkentavia.

Kaupunkirakennelautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 22.2.2022 ja palautti sen valmisteluun evästyksellä, että Palokanorren, Jokelantien ja Nelostien ramppien liikennejärjestelyt tulee saada sille tasolle, että ne kattavat asukkaiden ja liikennemäärän kasvun.

Sopimuskaudelle 2024–2035 laaditussa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksessa sovittiin Palokanorren liikennejärjestelyt käsittävän hankekokonaisuuden rahoituksesta ja toteutusaikataulusta. Palokanorren uudistus toteutetaan vuosina 2025–2027.

Tarkistettuun asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

- Tonttia 5 on suurennettu asuntopihojen eduksi noin 360 neliömetrillä.
- Tontin 5 asuinrakennuksen rakennusalojen mitoitusta on tarkistettu ja rakennusoikeutta vähennetty 50 kerrosalaneliömetrillä.
- Leikki- ja oleskelualueen mitoitusta on tarkistettu. Viereisen autokatoksen rakennusalan on poistettu tarpeettomana. Autokatoksia koskevia kaavamääräyksiä on kevennetty.
- Liittymäkieltomerkintää on tarkistettu ajoliittymän alueella.

4.3.2 Ehdotusvaiheen palaute

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse. Kaavaehdotukseen voi tutustua palvelupiste Hannikaisessa ja kaavan verkkosivuilla. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoittaa kaupunkirakennelautakunnalle.

Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

Kaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja x muistutusta...

4.4 Hyväksymisvaihe

Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla julkaistavassa kuulutuksessa. Muutosta hyväksymispäätökseen voi hakea valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Asemakaavan voimaantulosta tiedotetaan sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavassa kuulutuksessa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan laajennus käsittää Pappilanrinteen korttelin 1 laajentamisen. Kaavaratkaisu mahdollistaa kolmen uuden rivitalon rakentamisen, jotka on sovitettu olemassa olevien rakennusten mittakaavaan.

Pappilanniityn asemakaava muodostaa oman kokonaisuutensa, joka saa luonteensa suojaisista piha-alueistaan. Oleskelualueet on sijoitettu asuin- tai talousrakennusten suojaan, etäämmäksi tie- ja katualueista sekä korttelin sisäisistä ajoväylistä. Ne avautuvat suotuisiin ilmansuuntiin ja paikoin myös rajautuvat lähivirkistysalueeseen.

Asemakaavan laajennuksessa esitetään laajennettavaksi myös lähivirkistysaluetta. Lähivirkistysalueen liittyminen olemassa oleviin puistoalueisiin on luonteva. Alueet muodostavat yhtenäisen puistovyöhykkeen. Toiminnallisesti puistovyöhykkeelle esitetty jalankulun ja pyöräilyn väylä yhdistää korttelin laajennuksen Pappilanrinteen kehittyvään kevyen liikenteen väylä-verkostoon.

Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin laajennuksen toteuttamisen puurakenteisena sekä kannustaa ekologisesti kestävien ratkaisujen tutkimiseen.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 1,7 hehtaaria (ha). Asemakaavan laajennuksen osuus on noin 1,5 hehtaaria.

Rakennusoikeutta on esitetty 2 650 kerrosalaneliömetriä (k-m²), josta asumiselle 2 350 kerrosalaneliömetriä. Se mahdollistaa laskennallisesti asunnon noin 50 asukkaalle.

5.1.2 Ympäristön häiriötekijät

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, etteivät melutasot ylitä valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaisia ohjearvoja. Melusuojaus toteutetaan kokonaisuudessaan korttelialueilla:

- talous- sekä asuinrakennusten väliin sijoitettavilla melusteillä ja -aidoilla. Autokatosten ja talousrakennusten lappeen suunta on osoitettu tie- ja katualueen suuntaan nousevaksi. Ratkaisulla pyritään tehostamaan melun hallintaa.
- asuinrakennusten sijoittelulla. Kaavakartalla osoitetaan ne julkisivut, joilla ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on todennettava.
- leikki- ja oleskelualueiden sijoituksella riittävän etäälle melun lähteestä niillä paikoin, joilla edellä mainitun kaltaista rakenteellista suojaa ei ole. Puustolla koetaan olevan vaikutusta viihtyisyyteen. Sen vaikutukset melun hallintaan ovat kuitenkin vähäiset.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Korttelin laajennusosalle osoitetaan kolme enintään yksi- ja/tai kaksikerroksista rivitaloa omille tonteilleen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikalla puhtaaksi muurattu tiili tai peittomaalattu puu.

Asuinrakennusten julkisivujen porrastamisella pysty- sekä vaakasuunnassa pyritään muodostamaan tilallisesti mielenkiintoista ja pienimittakaavaista rakennettua ympäristöä. Korttelissa liikkuva jalankulkija havainnoi ympäristöä eri tavalla kuin ohi ajava autoilija.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)

Autopaikoitus, pyöräpaikoitus ja talousrakennukset, joihin kuuluvat myös huoneistokohtaiset irtaimistovarastot, sijoitetaan Ritopohjantien tai Palokanorren vastaisille sivuille osoitetuille rakennusaloille (at). Rakennusten väliin tulee rakentaa meluste sijainneissa, jotka on merkitty kaavakarttaan dB-merkinnällä. Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Leikki- ja oleskelualue toteutetaan yhteisjärjestelyllä. Ratkaisun perusteluna ovat ympäristön laatu- ja turvallisuustekijät. Rakentamislupavaiheessa rakentajan tulee esittää LPA-1-korttelialueen asemapiirros sekä piha- ja istutussuunnitelma, johon yhteisjärjestelynä toteutettava leikki- ja oleskelualue sisältyy.

Hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuosiin.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Paavonpolun korttelia 6 vasten jäävä, kaavakartalla määritelty alue tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan puustoisena ja osoittaa lähivirkistysalueeksi (VL).

Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittivaraus. Jalankululle ja pyöräilylle osoitettu väylä liittyy olemassa olevaan reitistöön Airanteentien päässä. Idässä se on mahdollista liittää Ritopohjantien suunniteltuun jalkakäytävään, joka johtaa linja-autopysäkille ja edelleen Palokanorren ja Ritopohjantien suuntaisille kevyen liikenteen väylille.

Vesihuollon vaatimat putket tulisi pyrkiä sijoittamaan ulkoilureitille olemassa olevan puuston säästämiseksi.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavaratkaisu on Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Pappilanniityn asemakaava täydentää Pappilanrinteen rakennettua ympäristöä sille luonteenomaisella tavalla.

Asemakaavaehdotus on myös valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukainen. Kaavaratkaisu ja suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa luovat edellytykset resurssiviisaalle rakentamiselle. Palvelut ovat kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteen avulla saavutettavissa. Tämä tukee kestävien liikkumismuotojen käyttöä osana arkiliikuumista.

Kaavaratkaisu mahdollistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön muodostumisen.

5.4 Vaikutusten arviointi

5.4.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laajennuksen vaikutukset ovat pääasiassa myönteisiä. Asemakaavan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, jolloin voidaan tukeutua pitkälti olemassa olevaan palvelu- sekä kunnallistekniikan verkkoon. Puurakentamisen mahdollistamisella, puuston säilyttämiseen pyrkimisellä sekä aurinkoenergian hyödyntämiseen kannustamisella pyritään lisäämään myönteisiä ilmastovaikutuksia.

Tiivistämisen vaikutukset voidaan kokea lähialueen asukkaiden näkökulmasta kielteisinä, sillä rakentamaton maa-alue on ollut asukkaiden virkistyskäytössä. Pääosin yksityisessä omistuksessa olevalla alueella ei kuitenkaan ole ollut asemaa lähivirkistysalueena. Osoittamalla noin neljännes kaavoitettavasta alueesta puistovyöhykkeeksi pyritään säilyttämään asuinympäristön vehreys, viihtyisyys ja rauhallisuus.

Pappilanniityn asemakaavalla on kohtalaisia tai merkittäviä paikallisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Uusi rakentaminen sopeutuu lähiympäristön korttelirakenteeseen täydentäen ja eheyttäen sitä.

Palokanorren ja Ritopohjantien liikennemäärien on arvioitu lisääntyvän ainakin vuoteen 2040 saakka asemakaavan toteutumisesta riippumatta. Palokanorren parantaminen toteutetaan Jyväskylän kaupungin ja valtion yhteishankkeena arviolta vuosina 2025–2027. Ruuhkautumista on tarkoitus vähentää ajokaistan tai -kaistojen lisäämisellä sekä turbokiertoiliittymän rakentamisella. Ritopohjantien, Rovastintien ja Pappilankuorentien risteyskseen on rakennettu kiertoiliittymä ja keskikorokkeellinen suojatie vuonna 2022.

Tonttiiliittymän rakentamisesta aiheutuu tilapäistä häiriötä sekä vähäistä liikennemäärän kasvua. Tonttiiliittymän muodostaminen edellyttää Ritopohjantien kaistajärjestelyiden muutosta. Pappilanrinteen korttelin 1 laajennukseen ei kuulu uusia katualueita. Ajoyhteys AR-tonteille tulee järjestää LPA-1 -korttelialueen kautta. Läpiajoa rivitalokorttelin olemassa olevaan osaan ei mahdollisteta.

Tieliikenteestä aiheutuvan melun hallinta tulee toteuttaa korttelialueilla. Kaavaratkaisua on analysoitu melumallinnuksella, jonka tulokset on käsitelty kappaleessa 3.2.1 *Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset; Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat*. Melusuojauksen ratkaisuja on käsitelty kappaleessa 5.1.2 *Ympäristön häiriötekijät*.

Asemakaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Uudisrakentaminen tuo alueelle noin 50 uutta asukasta. Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella ei muodostu uusia palveluita tai työpaikkoja.

5.5 Nimistö

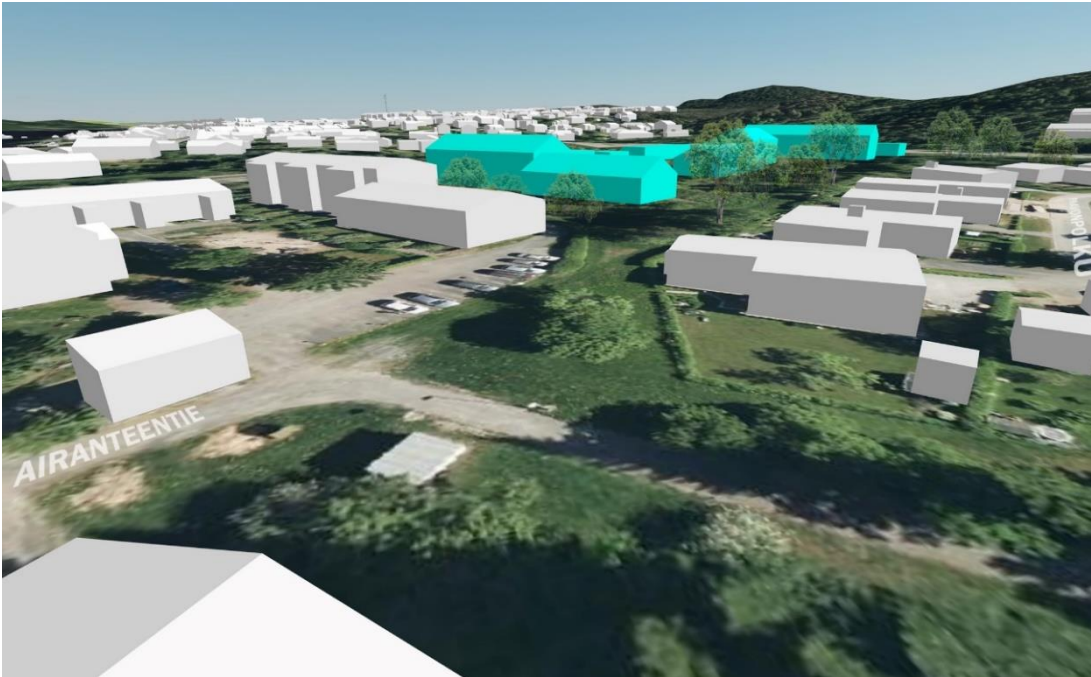
Alueelle ei esitetä uusia nimiä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavakartan määräykset ja merkinnät. Laadittuja havainnekuvia on käytetty kaupunkikuvallisten vaikutusten arvioinnissa, suunnittelussa ja vuorovaikutuksessa.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



Havainnekuva, aloitusvaihe



Havainnekuva, luonnosvaihe

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutus voi alkaa sen tultua lainvoimaiseksi. Korttelialueiden toteutuksesta vastaavat yksityiset toimijat ja rakennusliikkeet.

Hanke voidaan toteuttaa vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa muodostetaan kulkuyhteys tonteille ja rakennetaan yhteiskäytössä oleva leikki- ja oleskelualue. Rakentajan tulee esittää rakentamislupavaiheessa LPA-1 -korttelialueen asemapiirros ajojärjestelyineen sekä piha- ja istutussuunnitelma. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Kaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota liikennejärjestelyihin, hulevesien hallintaan, melun hallintaan sekä tonttien piha-alueiden suunnitteluun.

Merkittävästi asemakaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



**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

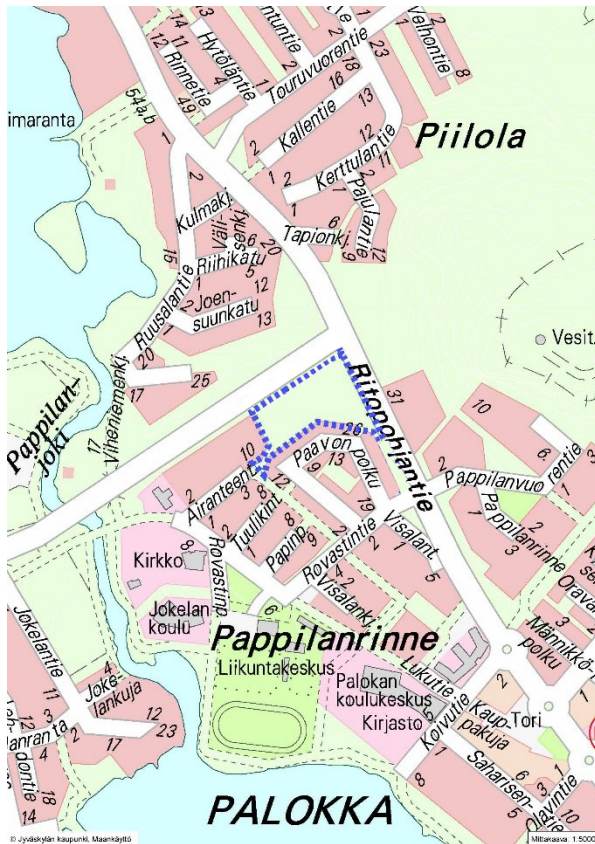
JYVÄSKYLÄ



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PAPPILANNIITYN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS, PALOKKA

Kaavatunnus 41:042



1. Kaava-alue ja sijainti

Asemakaavan laajennus koskee 41. ja 47. kaupunginosaa. Kaavamuutos koskee 41. kaupunginosan puistoaluetta sekä 47. kaupunginosan katualuetta.

Suunnittelualue sijaitsee Palokanorren ja Ritopohjantien risteyksen eteläpuolella. Etäisyys Palokan keskustasta on alle kilometrin. Palokan kauppakeskukset sijaitsevat yli yhden kilometrin päässä.

2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Kaavoitukseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan hakemuksesta, jossa esitetään Palokanorren varrella sijaitsevaa rivitalojen korttelialuetta laajennettavaksi Ritopohjantien suuntaan. Hakemuksen perusteluna on, että asemakaavan laajentamisen myötä asutuksen keskelle jäänyt pusikoitunut alue tulisi siistiytymään. Lisäksi alueesta tulisi yhtenäinen.

Asemakaavan laajennukseen on otettu mukaan myös kaupungin omistamia alueita: kaavoittamaton viheralue Ritopohjantien länsipuolella ja puistoalueen osa Airanteentien päässä.

Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus. Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

- Keski-Suomen maakuntakaavakartassa (maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä) suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alakeskuksessa.

- Jyväskylän yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.11.2014 oikeusvaikutteisena, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikumisen taajamaa sekä täydennysrakentamisen ensisijaista kohdentamisvyöhykettä, jolla tehokas ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisrakentaminen on erityisen suotavaa. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukko-liikenteeseen, laadukkaisiin pyöräilyreitteihin ja kävelyyn.

- Asemakaavassa suunnittelualue on enimmäkseen asemakaavoittamatonta aluetta. Asemakaavan muutos koskee 4.12.1970 hyväksytyn asemakaavan puistoaluetta.

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

Alueella on suoritettu liito-oravatarkastus ja luontoarvojen maastoselvitys (Jyväskylän kaupunki 2020). Selvityksessä uudelle maankäytölle ei havaittu esteitä.

Maantien 16685 eli Palokanorren parantamiseksi välillä Saarijärventie-Ritopohjantie on laadittu tiesuunnitelma. (Keski-Suomen ELY-keskus, Jyväskylän kaupunki, Ramboll Finland Oy 2021) Tiesuunnitelma-aineistoon kuuluu meluselvitysraportti (2017).

Alueelle on tehty liikenteen toimivuustarkastelu ja suunnitelma tarvittavista kaistajärjestelyistä liittymän muodostamiseksi Ritopohjantieltä (Destia Oy 2021). Selvitysten perusteella uuden, rivitalokorttelin laajennusta palvelevan liittymän muodostaminen nähtiin mahdolliseksi.

Yleissuunnitelmia ja selvityksiä täydennettiin kaavasunnittelun edetessä vesihuollon suunnitelmalla (2021) ja melumallinnuksella (2022).

Ritopohjantien, Rovastintien ja Pappilanniityntien risteyksen kiertoliittymän käsittävä katusuunnitelma on ollut nähtävillä tammikuussa 2022.

Suunnittelualan nykytilanne:

Alue sijaitsee Pappilannella, joka on nimensä mukaisesti entistä peltoa. Alueella kasvaa pääasiassa nuorta lehtimetsää. Aluskasvillisuus muodostuu pensaista ja heinikosta. Suunnittelualueelle ei lähtötilanteessa ole ajoväylää.

Asemakaavan laajennus täydentää olemassa olevaa rivi- ja omakotitaloaluetta. Uudisrakennukset on liitettävissä alueen vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkkoon.

4. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamuutoksen hakija
- Viranomaiset:
 - Keski-Suomen ELY-keskus
 - Loimua Oy / kaukolämpö
 - Alva-yhtiöt Oy / vesi
 - Elenia Verkko Oy
 - Kadut ja puistot / Jyväskylän kaupunki
 - Rakentaminen ja ympäristö
 - Kaupunkisuunnittelu
- Muut:
 - Palokka-Seura ry

5. Asemakaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Hankkeella on kohtalaisia tai merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Liikennejärjestelyihin tulee kiinnittää huomiota. Palokanorren liikenne tulee jatkossakin lisääntymään, joten piha-alueiden suojaus tieliikenteen aiheuttamilta meluhaitoilta on huomioitava.

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.

6. Viranomaisneuvottelu

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

7. Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja antaa kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot.

Aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

Aloituvaihe (talvi 2021)

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

Osallistuminen:

Saat tiedon kaavan vireille tulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle.

Luonnosvaihe (kevät-kesä 2021)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, jonka kaupunkirakennelautakunta käsittelee. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii mielipiteistä koosteen kaavaselostuksen liitteeksi.

Osallistuminen:

Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää osallisille tiedon myös kirjeitse.

Voit tutustua kaavaluonnokseen palvelupiste Hannikaisessa ja kaavan verkkosivuilla. Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan kaavoittajalle.

Ehdotusvaihe (talvi 2022-kevät 2025)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi, jona aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen.

Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen tai sen liitteeksi. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsitellyn jälkeen.

Osallistuminen:

Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta sanomalehti Keskisuomalaisesta sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.

Voit tutustua kaavaehdotukseen kaupunkirakennuksen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla. Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

Hyväksymisvaihe (kesä-syky 2025)

Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

Osallistuminen:

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.

8. Yhteystiedot

Henriikka Keskinen
kaavoitusarkkitehti
henriikka.keskinen@jyvaskyla.fi
050 4423 691

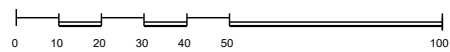
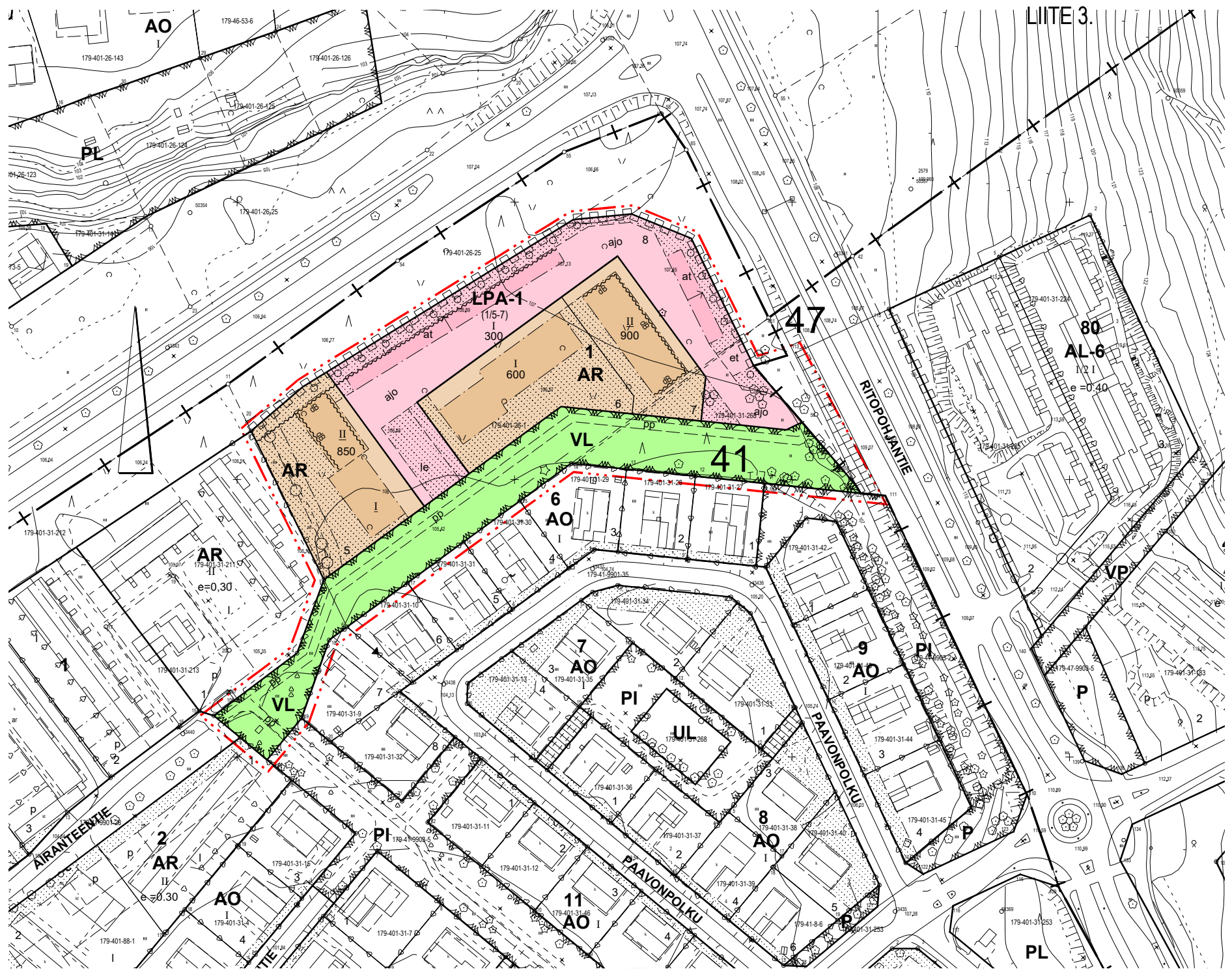
Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus
PL 233, 40101 Jyväskylä
Kaupunkirakenteen neuvonta:
Hannikaisenkatu 17
www.jyvaskyla.fi/kaupunkisuunnittelu

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



OAS päivitetty 19.3.2025: Kaavoituksen arvioitua aikataulua on lykätty. Viranomaisten luettelo on päivitetty. Yhteystiedot on tarkistettu ajan tasalle.





kaavaehdotus pienennös

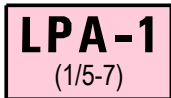
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Autopaikkojen korttelialue. Alueen kautta saa järjestää ajoyhteyksiä ja pelastusajoneuvoreitin viereisille tonteille. Alueelle saa sijoittaa autokatoksia, talousrakennuksia ja tonttien yhteisjärjestelynä toteutettavia leikki- ja oleskelualueita sekä jätteenkeräyspisteitä. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja, talousrakennuksia ja yhteisjärjestelynä toteutettavia toimintoja alueelle saa sijoittaa.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Tontin raja.

41

Kaupunginosan numero.

1

Korttelin numero.

5

Tontin numero.

RITOPOHJANTIE

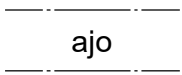
Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



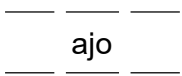
Istutettava puurivi.



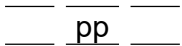
Katu.



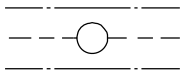
Ajoyhteydelle varattu alueen osa.



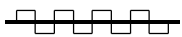
Ajoyhteydelle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.



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



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Melusuojarakenne.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään:
1 ap/100 asuinkerrosalaneliömetriä.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
1 pp/30 asuinkerrosalaneliömetriä.

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.

Ajoyhteys AR-tonteille tulee järjestää LPA-1-korttelialueen kautta.

900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

II

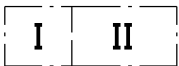
Alleviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



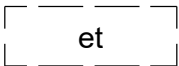
Rakennusala.



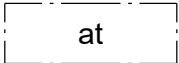
Ohjeellinen rakennusala.



Eri korkuiset rakennuksen osat. Raja ohjeellinen.



Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.



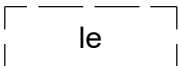
Rakennusala, jolle saa rakentaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen.



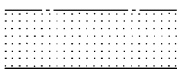
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset ohjearvot.



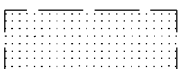
Rakennuksen katon päälapteen noususuunta.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla mittasuhteiltaan rakennettuun ympäristöön sopivia sekä muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikalla puhtaaksi muurattu tiili tai peittomaalattu puu. Julkisivumateriaalia tulee käyttää selkeänä ja yhtenäisenä pintana sokkelista räystääseen. Tiilisauman tulee olla tiilen värinen. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Väreinä tulee käyttää luonnonympäristöön sopivia, murrettuja sävyjä.

Rakennusten kattomuotona tulee olla loiva harjakatto. Autokatoksissa ja talousrakennuksissa sallitaan lapekatto. Katemateriaalin tulee olla tumma ja sileä saumapelti.

Rakennusten näkyvä sokkeli ei saa ulottua yhtä metriä korkeammalle maanpinnasta.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliömetriä 100 asuinkerrosalaneliömetriä kohti.

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta. Rakentamislupavaiheessa rakentajan tulee esittää LPA-1-korttelialueen asemapiirros sekä piha- ja istutussuunnitelma, johon sisältyy tonttien yhteisjärjestelynä toteutettava leikki- ja oleskelualue.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen, on istutettava.

Olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon ja suojata sitä rakentamisaikaisten vaurioiden syntymiseltä.

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

HULEVESI

Mikäli korttelialueella olevalta tontilta tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttaa tontilla. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee hoitaa tontilla.

Korttelialueiden hulevesiä ei saa johtaa maanteiden sivuojiin.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueelle saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Pappilanniitty

Asemakaavan laajennus koskee:

41. ja 47. KAUPUNGINOSAA

Asemakaavan muutos koskee:

41. KAUPUNGINOSAN

VIRKISTYSALUETTA

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuu:

41. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 1 TONTIT 5, 6, 7 JA 8

SEKÄ VIRKISTYSALUETTA

47. KAUPUNGINOSAN KATUALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsittelyt:

Ltk 27.04.2021

MRA 30 näht. 07.05.2021

Näht.olo päättyy 07.06.2021

Ltk 22.02.2022

Ltk 15.04.2025

Korjaukset:

27.1.2022

15.4.2025

KAAVOITUS

Suunn. Henriikka Keskinen

Suunn.avust. Jaana Nyman

Arkisto n:o 41:042

Pvm 05.03.2021

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

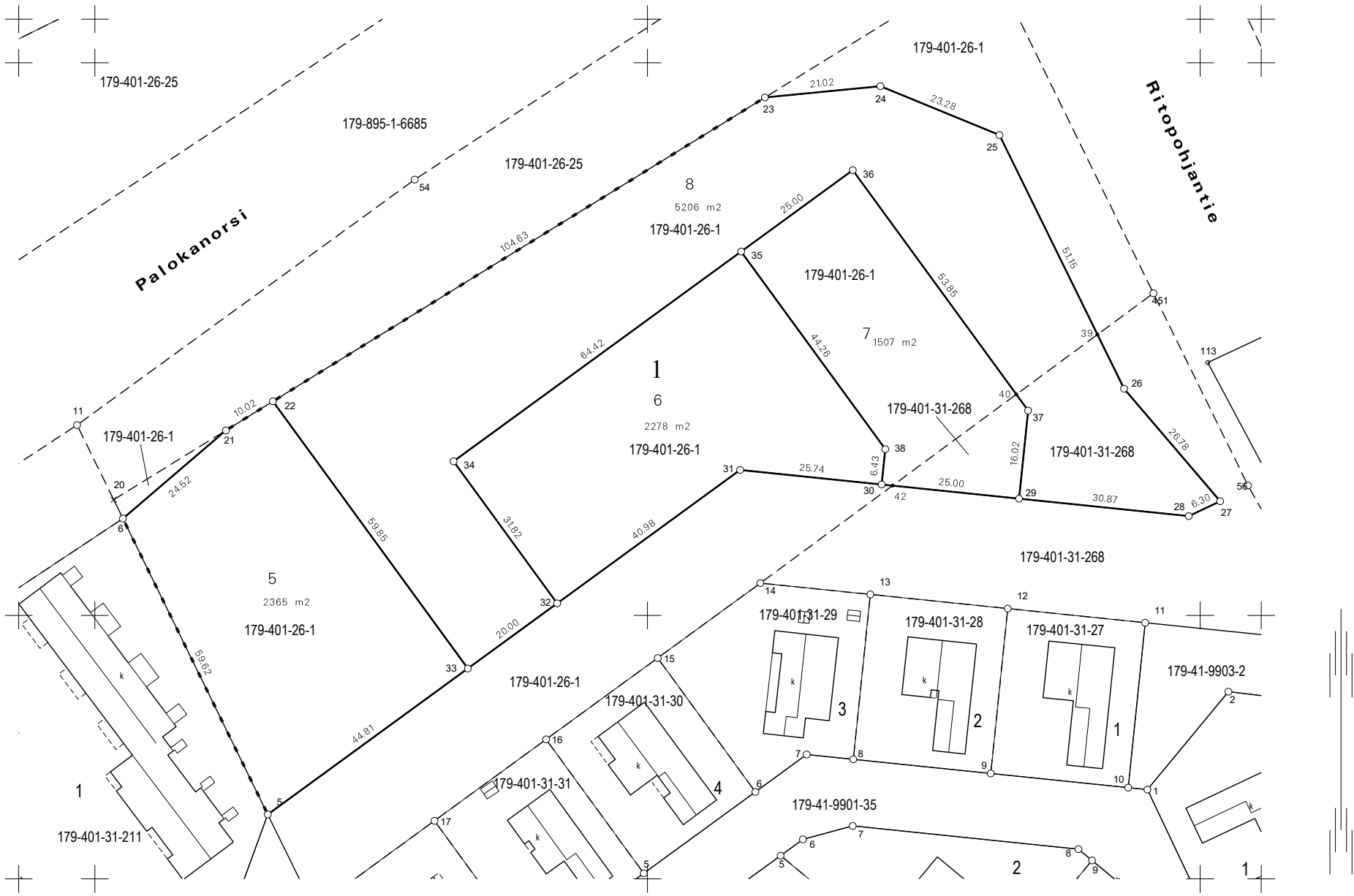
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

05.03.2021

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen



KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26		
N:O	X	Y
5	6909563.984	486131.285
6	6909617.531	486105.076
21	6909633.476	486123.700
22	6909638.741	486132.222
23	6909693.731	486221.236
24	6909695.774	486242.152
25	6909686.935	486263.684
26	6909641.025	486286.240
27	6909620.664	486303.631
28	6909617.968	486297.942
29	6909621.131	486267.235
30	6909623.691	486242.368
31	6909626.328	486216.759
32	6909602.176	486183.647
33	6909590.391	486167.489
34	6909627.883	486164.897
35	6909665.845	486216.943
36	6909680.577	486237.142
37	6909637.069	486268.876
38	6909630.085	486243.026
39	6909650.830	486281.423
40	6909640.000	486266.738
42	6909623.487	486244.347

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määrääalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
41-1-5	2365	401-26-1		2365		Osa
41-1-6	2278	401-26-1		2278		Osa
41-1-7	1507	401-26-1		1272		Osa
		401-31-268		235		Osa
41-1-8	5206	401-26-1		4526		Osa
		401-31-268		680		Osa

Tonttijako		1:1000	Jyväskylä	
ASEMAKAAVA	41:042	VAHVISTETTU		
EDELLINEN TONTTIJAKO			TJNRO	41001001
TONTTIJAON LAATI20.3.2025 TOIMITUSINSINÖÖRI Marjo Lohikainen			KAUP. OSA	41
			KORTTELI	1
			TONTIT	5-8
			MUUTT. TONTIT	
			HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kaavan nimi

Jyväskylä

41. JA 47. KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS SEKÄ 41. KAUPUNGINOSAN VIRKISTYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (Pappilanniitty)

Täyttämispvm

27.3.2025

Hyväksymispvm

Hyväksyjä

Pysyvä kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

Ehdotuspvm

Vireilletulosta ilm. pvm

Kunnan kaavatunnus

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

19.2.2021

179 41:042

1,5769

0,0959

Ranta-asemakaava

Rakennuspaikat [lkm]

Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]

Omarantaiset

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,6728	100,00	2650	0,16	1,5769	2650
A yhteensä	0,6150	36,8	2350	0,38	0,6150	2350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4856	29,0			0,3897	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5722	34,2	300	0,05	0,5722	300
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,6728	100,00	2650	0,16	1,5769	2650
A yhteensä	0,6150	36,8	2350	0,38	0,6150	2350
AR	0,6150	100,0	2350	0,38	0,6150	2350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4856	29,0			0,3897	
PI					-0,0959	
VL	0,4856	100,0			0,4856	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5722	34,2	300	0,05	0,5722	300
LPA-1	0,5205	91,0	300	0,06	0,5205	300
Kadut	0,0517	9,0			0,0517	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

41:042 PAPPILANNIITYN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS

Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 7.5.–7.6.2021 välisen ajan. Nähtävillä olosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana yksi lausunto ja yksi mielipide. Lausunnon antoi Keski-Suomen ELY-keskus. Mielipiteen antoi yksi (1) yksityishenkilö.

Nähtävilläoloajan ulkopuolella annettiin kaksi (2) mielipidettä:

- Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen vireille tulosta saatiin yksi mielipide, joka on päivätty 21.3.2021. Allekirjoittajana on kahdeksantoista (18) yksityishenkilöä.
- Luonnosvaiheen jälkeen saatiin yksi mielipide, joka on päivätty 17.6.2022. Allekirjoittajana on yksi (1) yksityishenkilö.

Kaikki edellä mainitut mielipiteet on käsitelty osana luonnosvaiheen palautetta. Ne on esitetty yhteenvedossa jäsenneltyinä aihealueittain. Lausunto ja alkuperäiset, lyhentämättömät mielipiteet kuvaliitteineen ovat mukana asemakaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNTO

Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) antaman lausunnon olennainen sisältö:

”Maantien 16685 (Palokanorsi) parantaminen välillä Saarijärventie-Ritopohjantie – niminen tiesuunnitelma ulottuu asemakaavassa osoitetulle katualueella ja osin rajautuu kaava-alueeseen. Suunnitelma on valmis ja on parhaillaan hallinnollisessa käsittelyssä. Tiesuunnitelmassa on esitetty melusuojuuksia olemassa olevien rakennusten kohdalle, muttei kyseessä olevalle alueelle, joka suunnitelmaa laadittaessa oli asemakaavoittamatta. Näin ollen alueen melun hallinta tulee kokonaisuudessaan toteuttaa korttelialueella. Kaavassa alueen melutasoja on arvioitu ja melunhallinnasta on asetettu kaavamääräykset. Kaavaselostuksessa on esitetty otteet tiesuunnitelman melumallinnuskartoista nykytilanteesta ja ennustetilanteesta, mutta olisi hyvä arvioida kaavassa suunnitellun massoittelemisen vaikutuksia ja riittävyyttä melun leviämiseen. Palokanorren ja Ritopohjantien liittymään suunniteltuun kiertoliittymään tulee tulevaisuudessa yhdistymään myös Seppälänkankaan suunnasta linjattava Koilliskehä. Kehän toteutuminen tulevaisuudessa voi merkittävästi lisätä liikennettä Palokanorrella ja näin ollen aiheuttaa parantamistarpeita myös tien poikkileikkaukseen esimerkiksi 2+2 kaistaiseksi. Tämä on hyvä ottaa huomioon hahmotettaessa kyseisen korttelin melunhallinnan riittävyyttä pidemmällä aikavälillä.

Ritopohjantie on kiertoliittymän aluetta lukuunottamatta jo muuttunut hallinnollisesti maantiestä kaduksi. Myös yhdystie 16685, Palokanorsi on nykyisellään pääasiallisesti paikallista liikennettä välittävä tie, jonka osalta hallinnollisen muutoksen toteutusaikataulu tulee Palokanorren parantamishankkeen yhteydessä sovittavaksi.

Asemakaavassa ei ole esitetty kuinka hulevedet kaava-alueella käsitellään. ELY-keskus muistuttaa, että hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuojiin, mikä on hyvä lisätä myös kaavamääräyksiin.

Asemakaavatyön yhteydessä olisi myös hyvä arvioida kaavahankkeen ilmastovaikutuksia. Vaikutukset näyttäisivät olevan pääasiassa positiivisia. Aukko- ja pyöräilyä tukee myös se, että palvelut ovat lähellä. Kaavamääräyksissä on huomioitu aurinkoenergian hyödyntäminen ja hiilinielujen säilyttäminen alueen puuston käsittelyssä. Puurakentamisen edistämistä kaavamääräyksellä kannattaisi myös harkita.

Keski-Suomen ELY-keskus haluaa myös muistuttaa, että kaava-alueelta ja sen välittömästä läheisyydestä on Lajitietokeskuksen Vieraslajiportaaliin tallennettu havaintoja jättiputkista ja jättipalsamista vuosilta 2018–2020. Molemmat ovat EU:ssa haitalliseksi säädettyjä vieraslajeja. Vieraslajit tulee hävittää alueelta maanomistajan toimesta ja huolehtia siitä, etteivät ne pääse leviämään alueelta myöskään siemenpankin mukana maa-aineksia siirrettäessä. Tarkempia ohjeita hävittämiseen löytyy Vieraslajiportaalista osoitteesta: <https://vieraslajit.fi/>.”

Kaavoittajan vastine:

Asemakaava-alueen koillisen ja luoteen puoleinen rajausta perustuu Palokanorren tiesuunnitelmassa määriteltyyn tilavaraukseen. Rajauksessa on huomioitu muun muassa Palokanorren ja Ritopohjantien liittymään suunniteltu kiertoliittymä.

Asemakaavaselostusta on täydennetty ehdotusvaiheessa melumallinnuksen tuloksilla. Niiden perusteella suunnitellut talous- ja asuinrakennukset torjuvat tehokkaasti tieliikenteen melua, parantaen vuoden 2040 ennustetilanteessa myös Paavonpolun pientalotonttien viihtyisyyttä. Melutaso kaava-alueelle osoitetulla yhteisellä leikki- ja oleskelualueella alittaa selvästi valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot. Ohjearvot alittuvat myös asuntopihoilla lukuun ottamatta muodostettavan tontin 5 pohjoisosaa. Asuntopihojen altistumista Palokanorren liikenteen melulle on lievennettävä melusteella.

Kaavakartalla on osoitettu rakennusalojen sivut, joilla ulkoseinien ja ikkunoiden ääneneristämisen tarve tulee selvittää ja ohjearvojen ylittyessä toteuttaa. Ääneneristämistä koskevaa kaavakartan merkintää on laajennettu Palokanorren vastaisella sivulla käsittämään talousrakennukset sekä rakennusten väliin jäävät aukot, joihin tulee rakentaa meluaita.

Asemakaavan laajennusta varten on laadittu vesihuollon suunnitelma, johon sisältyy hulevesien hallintaratkaisu. Suunnitelmakartta on esitetty asemakaavaselostuksen luvussa 3.2.1 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset; Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat. Hulevesiverkostoon voidaan liittyä Airanteentien suunnasta lähivirkistysalueelle sijoitettavan putkilinjan välityksellä. Kaavamääräyksiä on myös täydennetty lisäämällä: ”Korttelialueiden hulevesiä ei saa johtaa maanteiden sivuojiin.”

Rakentamistapaa koskevat kaavamääräykset mahdollistavat uudisrakennusten toteuttamisen puurakenteisina, käsittäen sekä runkorakenteet että julkisivut. Kaupunkikuvallisista syistä toisena vaihtoehtona on sallittu alueelle ominaisen tiilen käyttö julkisivumateriaalina.

Aurinkoenergian hyödyntämisellä ja muilla mainituilla toimilla on toteutuessaan myönteisiä ilmastovaikutuksia. Asemakaavoitus kuitenkin katsoo, että yhdyskuntarakenteen eheyttämällä ja kestävän liikkumisen tukemisella on enemmän vaikutusta. Asemakaavaselostuksen lukua 5.4.1 Kaavan vaikutukset on täydennetty ehdotusvaiheessa.

Asemakaavaselostuksen lukuun 3.1.3 Luonnonympäristö on lisätty maininta vieraslajihavainnoista sekä viittaus ohjeisiin vieraslajien asianmukaisesta hävittämisestä.

MIELIPITEET

Kaavaratkaisu ja kaavan vaikutukset:

- Kaupunkiluonnon köyhtyminen tulisi tunnistaa paremmin. Hoidettujen pihojen eli niin sanotun vihreän aavikon keskellä olevat luontokeitaat tulisi pyrkiä säästämään. Uudisrakentamisen sijaan tulisi tutkia esimerkiksi teollisuusalueiden tai huonokuntoisten kerros- tai rivitalojen korvaamista uusilla isommilla rakennuksilla.
- Paavonpolun asukkaat vastustavat asemakaavan laajennusta. Uusi rivitaloalue tulisi omakotitalojen takapihalle, jonka takia asukkaiden yksityisyys ja asuinalueen rauhallisuus kärsisivät.
- Palokka ei kykene vastaamaan lisääntyvään palvelun tarpeeseen huomioiden myös muut alueen kaavoitushankkeet. Palokan päiväkodeissa ja kouluissa ei ole tilaa uusille lapsille. Asemakaavan laajennus ei näin ollen tulisi palvelemaan lapsiperheitä.

Kaavoittajan vastine:

Jyväskylän kaupunki on asettanut tavoitteekseen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen. Uudesta kerros- ja rivitalotuotannosta vähintään 95 % tulee sijoittua yleiskaavan kestävän liikkumisen vyöhykkeelle (Maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamis-ohjelma KymppiR 2024). Tarkoituksena on palveluiden tarjoaminen kestävästi ja taloudellisesti. Rakenteen hajautuminen lisää yksityisautoilua. Päävirkistysalueita ja viheralueita varjellaan luontokadolta.

Yhdyskuntarakenteen kehittämistä ohjaa Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavassa määritellyt uudis- ja täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykkeet sijaitsevat kaupungin keskustassa, Palokan kaltaisissa keskustatoimintojen alakeskuksissa, muissa taajamissa sekä hyvien liikenneyhteyksien varsilla. Pappilanniityn asemakaavan laajennus- ja muutosalue sijaitsee vyöhykkeellä, jolla on edellytykset kestävään liikkumiseen ja jolla tehokas uudisalue- ja täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa. Ympäristöön sopivan rakentamisen laatu ja laajuus ratkaistaan asemakaavalla.

Kaupungin rakennuskanta on enimmäkseen yksityisomistuksessa ja näin ollen myös sen uudistaminen tapahtuu pääasiassa yksityisten kiinteistön- ja maanomistajien toimesta. Pappilanniitynkin kaavoittamiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan

hakemuksesta, asemakaavoituksen todettua aloitteen olevan yleiskaavassa asetettujen tavoitteiden mukainen.

Asemakaavan laajennuksella muodostuu lähivirkistysaluetta, joka liittyy Paavonpolun asuinalueen reunustaviin puistovyöhykkeisiin. Asuntopihoihin rajautuva, noin 18–20 metriä leveä vyöhyke pyritään säilyttämään puustoisena myös jatkossa. Jalankulku- ja pyöräilyreitit ohjeellisessa sijoituksessa on pyritty huomioimaan alueella kulkevat polut. Palveluiden läheisyys ja saavutettavuus jalan tai polkupyörällä tukevat Pappilanjärven taidelähteen täydennysrakentamista.

Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen paikka- ja tilakapasiteetin riittävyyttä arvioidaan palveluverkkosuunnitelmassa. Sen laatii varhaiskasvatus- ja perusopetuspalvelujen, Jyväskylän Tilapalvelun sekä kaupunkisuunnittelun asiantuntijoista koostuva KymppiR-palveluverkkoryhmä.

Itäisen Palokan väestönkasvu on hitaampaa kuin läntisen Palokan. 0–6-vuotiaiden lasten määrän lasku on ollut suurta. Muutos tulee näkymään perusopetuksessa, joskin arvioitua myöhemmin, johtuen esimerkiksi ukrainalaisten lasten sijoittumisesta Suomeen. Varhaiskasvatuspalveluissa osallistumisaste kasvaa, eikä palveluiden tarve oletettavasti vähene samassa suhteessa, vaikka lapsimäärä väheneekin. Tila- ja paikkakapasiteettivajeen korjaantuminen läntisessä Palokassa ja Lohikoskella parantaa tilannetta myös itäisessä Palokassa. Lohikosken uusi päiväkotitoiminta otetaan käyttöön syksyllä 2025.

Perheasuntojen tarjonnan lisäämiseen kannustetaan suunnitteluratkaisuilla, kuten kaksikerroksiset asunnot ja laadukkaat leikki- ja oleskelupiha-alueet.

Liikennejärjestelyt:

- Asemakaavan laajennus- ja muutosalueen rakentamiseksi olisi tullut järjestää ajoliittymä jo Paavonpolun asutusta suunniteltaessa. Uuden liittymän rakentaminen Ritopohjantieltä kolmen rivitalon tähden on liikenneteknisesti järjetöntä. Ritopohjantiellä on jo lähtötilanteessa paljon liittymiä. Rovastintieltä liittymisen Ritopohjantielle ja edelleen Palokanorrelle on hankalaa ruuhka-aikoihin. Ritopohjantien ylitys on vaarallinen.
- Ritopohjantiellä ja Palokanorrella on erittäin paljon liikennettä, eikä sitä haluta lisää. Hanketta tulisi lykätä ainakin siihen saakka, että Palokanorrelle saataisiin tehtyä tarvittavat parannukset.
- On esitettävä perustelut, miksi alueelle ei voida järjestää liittymää Airanteentieltä.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaratkaisun liikennejärjestelyt perustuvat yleissuunnitelmaan, liikenneselvityksiin ja muihin alueelle laadittuihin katu- ja tiesuunnitelmiin. Liikenneselvitykset käsittävät liikennemäärien, liikenneturvallisuuden ja toimivuuden tarkastelut.

Kaavaratkaisussa on esitetty, että rivitaloalueen laajennusta palveleva liittymä muodostetaan Ritopohjantien katualueelta kääntymiskaistajärjestelyllä. Ratkaisun etuna on Pappilanrinteen asuinalueen rauhallisuuden varjeleminen. Olemassa olevien pihapiirien välittömään läheisyyteen ei ole tarpeen osoittaa ajoneuvoliikennettä, kun liittymä muodostetaan Ritopohjantieltä.

Uuden maankäytön aiheuttaman liikennetuotoksen vaikutukset alueen pääväylien liikenteen määriin ovat vähäiset. Tieliikenteen sekä siitä aiheutuvan melun arvioidaan lisääntyvän sekä Palokanorrella että Ritopohjantiellä asemakaavan laajennuksesta riippumatta. Tämä on otettu huomioon liikennejärjestelyissä sekä rakennusten sijoittelussa korttelialueille.

Jyväskylän kaupunkiseutu sopi valtion kanssa vuonna 2024 Palokanorren parantamisen käsittävän hankekokonaisuuden rahoituksesta ja toteuttamisaikataulusta. Hankekokonaisuus käynnistetään vuonna 2025 ja se toteutetaan arviolta vuoden 2027 loppuun mennessä (MAL-sopimus kaudelle 2024–2035).

Luonnosvaiheen palautetta käsiteltiin 10.11.2021 naapureille järjestetyssä tilaisuudessa Jokelan koululla, Palokassa. Aukastilaisuuden esitysmateriaali ja muistio lisättiin kaavan verkkosivulle tilaisuuden jälkeen. Myös asemakaavaselostuksen lukua 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet on täydennetty kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen valmistelun kuvauksella.

Ritopohjantien, Rovastintien ja Pappilanvuorentien risteyksen kiertoliittymä on valmistunut palautteen antamisen jälkeen.



Ajoliittymän järjestäminen Airanteentieltä suljettiin pois, sillä rakennusten välinen viheralue on liian kapea (asukastilaisuuden 10.11.2021 esitys)

Luonnonympäristö ja virkistys:

- Alue on vanhaa peltoa, jolle on istutettu koivuja. Sillä on rehevää lehtokasvillisuutta, runsas pensaskerros, lisääntyvässä määrin lahoavaa lehtipuuta, runsaasti järeytyviä haapoja ja muutama iso raita. Istuttamisen jälkeen alue on päässyt kehittymään lähes luontaisesti. Sitä ei ole harvennettu tai hoidettu. Vaikka metsä on nuori ja pinta-alaltaan

pieni, on siitä rehevyytensä ansiosta muodostunut monimuotoinen luontosaareke ja tärkeä osa kaupunkiluontoa.

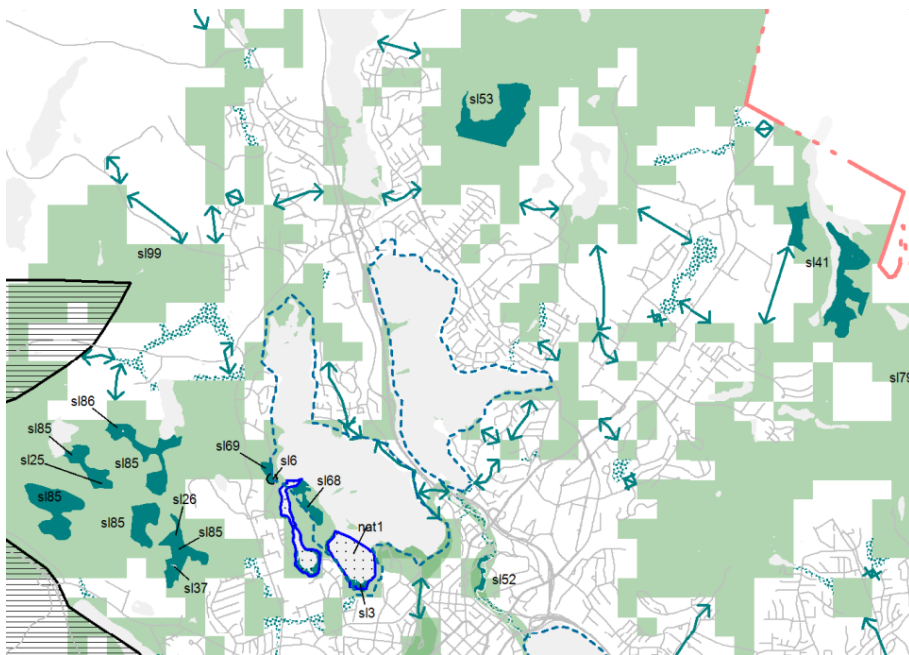
- Alueella asuu siilejä, rusakkoja ja lukuisia lintulajeja. Siileille alue on korvaamaton. Puuston kasvaessa alueesta voi tulla palokärjen tai liito-oravan elinympäristöä.
- Alueella on tehty vieraslajihavaintoja: jättipalsamia ja jättiputkea.
- Alueelle kulkee polku, joka on ollut lähialueen asukkailla käytössä rauhallisena koiranulkoilutusalueena.
- Rivitalojen kaavoittamisen sijaan alueelle tulisi sijoittaa puutarhapalstoja alueen asukkaiden omavaraisuuden ja harrastusmahdollisuuksien lisäämiseksi.

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelualueella sijaitsevat suurikokoiset haavat tulee huomioida maankäytössä mahdollisuuksien mukaan. Kaavaratkaisussa ne sijaitsevat osittain rakennusallalla ja osittain istutettavaksi osoitetulla tontin osalla. Yleisohjeena kaavamääräyksiin on kirjattu, että olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon ja suojata sitä rakentamisen aikaisten vaurioiden syntymiseltä.

Rakentamaton maa-alue, jota palaute ensisijaisesti koskee, on yksityisessä omistuksessa. Sitä ei ole kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Yleiskaavassa se on uudis- ja täydennysrakentamisen ensisijaista kohdentamisvyöhykettä.

Yleiskaavaan on määritelty alueita, joilla ei välttämättä ole havaittu erityisiä luontoarvoja, mutta joilla luonnonympäristöä tulee varjella luontoarvojen verkottumisen edistämiseksi. Alvajärven vesivirkistysalueen ja Pappilanvuoren päävirkistysalueen välinen itä-länsisuuntainen viheryhteys kulkee Palokanorren pohjoispuolelta. Palokanorren eteläpuolen täydennysrakentamisella ei ole tunnistettu olevan luontoarvojen verkottumisen kannalta yhtä merkittävää vaikutusta.



Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavakartasta 2/7: Luontoarvojen verkottuminen