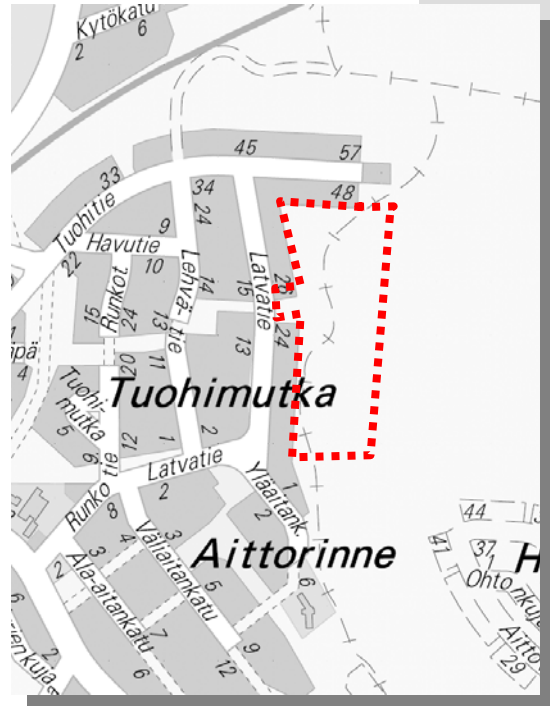


LUONNOS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Tuohimutkanrinne
16:137

Asemakaavan muutos ja laajennus 16. kaupunginosan puistoalueelle

Asemakaavan muutoksella muodostuu 16. kaupunginosan korttelit 217-220 sekä katu- ja lähivirkistysalue.

Kaavan päiväys: 19.1.2009



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee 16. kaupunginosan puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 16. kaupunginosan korttelit 217-220 sekä katu- ja virkistys-alue.

Kaavan nimi	Tuohimutkanrinne
Kaavan tunnus	16:137
Kaavan päiväys	19.1.2009
Kaavan laatija	Mari Raekallio
Osoite	Jyväskylän kaupunki Kaupunkirakennepalvelut Kaavoitus PL 233 40101 Jyväskylä
Puhelin	040-766 9326
Sähköposti	mari.raekallio@jkl.fi
Kaavan vireilletulo	3.9.2008
Hyväksymispäivämäärät	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Alue rajautuu länsi- ja pohjoissivuiltaan Tuohimutkan asuinalueeseen, Latva- ja Tuohitien asuintontteihin, ja muilta sivuilta metsään. Suunnittelualueen halkaisee Aittovuoren valaistu ulkoilureitti. Alue on kooltaan noin 6,9 hehtaaria.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaava-alueesta käytetään nimeä Tuohimutkanrinteen asemakaavan muutos ja laajennus.

Tuohimutkanrinne on täydennysrakentamisen osayleiskaavan mukainen kohde. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa 18 uuden pientalotontin sekä tiestön ja kunnallistekniikan rakentaminen alueelle.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 <i>Maisema ja luonnonympäristö</i>	6
3.1.2 <i>Rakennettu ympäristö</i>	7
3.1.3 <i>Maanomistus</i>	9
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	9
3.2.1 <i>Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i>	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN	13
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
4.2.1 <i>Osalliset</i>	13
4.2.2 <i>Vireilletulo</i>	13
4.2.3 <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	13
4.2.4 <i>Luonnosvaiheen palaute</i>	14
4.2.5 <i>Viranomaisyhteistyö</i>	14
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
4.3.1 <i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</i>	14
4.3.2 <i>Kaupungin asettamat tavoitteet</i>	15
4.3.3 <i>Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet</i>	15
4.3.4 <i>Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet</i>	15
4.3.5 <i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</i>	15
<i>Osallisten tavoitteet</i>	15
ASEMAKAAVAN LAADULLISET TAVOITTEET	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 KAAVAN RAKENNE	17
5.2 MITOITUS	17
5.3 PALVELUT	17
5.3 ALUEVARAUKSET	17
5.3.1 <i>Korttelialueet</i>	17
5.3.2 <i>Viheralueet</i>	18
5.3.3 <i>Muut alueet ja liikennejärjestelyt</i>	18
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.4.1 <i>Vaikutusten arvioinnin suorittamistapa</i>	18
5.4.2 <i>Epävarmuustekijät</i>	18
5.4.3 <i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen</i>	19
5.4.4 <i>Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön</i>	19
5.4.5 <i>Vaikutukset viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin</i>	19
5.4.6 <i>Vaikutukset kaupunkikuvaan</i>	19
5.4.7 <i>Sosiaaliset vaikutukset</i>	19
5.4.8 <i>Liikenteelliset vaikutukset</i>	20
5.4.9 <i>Tekninen huolto</i>	20

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	21
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	21
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	21
LIITTEET	21

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituksen aloittamisesta tiedotettiin Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 3.9.2008.

Asemakaavahanke käsiteltiin viranomaisneuvottelussa 8.10.2008.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamista varten.

Asemakaavaluonnos oli MRL 30§:n mukaisesti nähtävillävälisen ajan. Asukastapaamiset pidettiin Halssilan kirjastossa.

Kaavamuuosehdotus on ollut kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä

Kaavamuuosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä

Kaavamuuosehdotus virallisesti nähtävillä

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Jyväskylän kaupungin aloitteesta ja hankkeen tavoiteajan kohdaksi on merkitty kaavoitusohjelmassa loppuvuosi 2009. Suunnittelualue on ollut yksi kaupunginvaltuuston 12.2.2001 hyväksymän oikeusvaikutuksettoman Täydennysrakentamisen osayleiskaavan osa-alueista. Suunnitelman tavoitteena on mahdollistaa 18 uuden pientalotontin sekä tiestön ja kunnallistekniikan rakentaminen alueelle.

Suunnittelussa huomioidaan alueen erityisarvot, kuten viereisen asuinalueen pieni mittakaavaisuus, inhimillisyys, ympärillä olevan luonnon vehreys ja erinomaiset ulkoilumahdollisuudet. Tuohimutkanrinteestä on tavoitteena luoda olevaa kaupunkirakennetta täydentävä pieni asuinalue, joka on turvallinen, terveellinen, omaleimainen ja viihtyisä asuinpaikka.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen kunnallistekniikan ja tiestön toteuttaa pääosin Jyväskylän kaupunki. Omakotirakentajat tulevat rakentamaan alueen omakotitalot.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä kaupungin keskustasta ja on osa nykyistä Aittovuori-Kangasvuoren liikunta- ja virkistysaluetta. Alue rajautuu länsi- ja pohjoissivuiltaan Tuohimutkan asuinalueeseen, Latva- ja Tuohitien asuintontteihin, ja muilta sivuilta metsään.

Alueen halkaisee Aittovuoren valaistu ulkoilureitti. Kuntopolkua lukuun ottamatta alueella ei ole muita kunnallisteknisiä järjestelmiä eikä olemassa olevia rakennuksia tai katuja. Suunnittelualueen viereen on rakennettu kunnallisteknistä verkostoa, kuten runkovesi- ja viemäriverkosto.



Ilmakuva, jossa suunnittelualue on rajattu valkoisella katkoviivalla.

3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

Suurin osa alueen maaperästä on kalliomaata, jonka päällä on alle metrin paksuinen pohjamoreenista muodostuva maakerros. Korkokovaltaan alue on länteen päin laskevaa rinteä, jossa esiintyy siellä täällä pienialaisia kalliopaljastumia.

Tuohimutkan tutkimusalue sijaitsee eteläborealisella havumetsävyöhykkeellä Järvi-Suomen kasvimaantieteellisellä alueella ja kuuluu Pohjois-Hämeen eliömaakuntaan. Tuohimutkan selvitysalueen luonto on valtaosin varttunutta mustikkatyypin mäntykangasta. Rinteen päällä maaperä on alarinnettä karumpaa kuivahkoa puolukkatyypin ja kuivaa kanervatyypin kalliomännikköä.

Selvitysalueelta ei havaittu uhanalaisia lajeja tai luontotyyppisiä tai muita huomioitavia luontokohteita. Sen sijaan suunnittelualueen ulkopuolella koillisessa on kuusivaltaista metsäaluetta, josta on tehty havaintojen liito-oravasta, vuonna 2002 (Tähti) yhden satunnaisen kuusen alta. Liito-oravan elinalueeksi mäntyvaltainen selvitysalue on melko sopimatonta. Täten suunnittelualueelle ei ole maankäytön rajoituksia luontokohteiden osalta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Viereisellä Tuohimutkan alueella on runsaasti 1950-luvulla rakennettuja rintamamiestaloja, joiden ulkoasu ja pihapiiri ovat hyvin säilyneet rakennusajankohdalleen tyypillisessä asussa. Asuinalue on idyllinen, omaleimainen ja ehjä kokonaisuus. Tuohimutkan alue on Jyväskylän kaupungin SÄILY-KE-osayleiskaavan selvitysalue, eli yksi kaupungin kulttuurihistoriallisesti arvokkaista pientaloalueista.

Suunnittelualue rajautuu muilta sivuilta metsään. Alue sijaitsee jyrkässä länsirinteessä. Kaupunkikuvallisesti aluetta leimaa metsäisyys ja sen arvot ovat virkistyselliset.

Lisäksi suunnittelualueesta noin sata metriä lounaaseen sijaitsee Aittorinteen asuinalue, joka on rakentunut pääasiassa kerrostaloista.



Kuva Tuohimutkan alueen Latvatiestä.

Palvelut

Viereisen Tuohimutkan ja Aittorinteen asuinalueiden kaupalliset lähipalvelut ovat Runkotien varrella, jossa sijaitsevat päivittäistavarakauppa, ravintola ja kioski. Noin kilometrin päässä Seppälän alu-

eella on laajamittaisemmat kaupalliset palvelut. Lisäksi kaupungin keskusta-alueelle, josta löytyy palveluita monipuolisesti, on matkaa noin kolme kilometriä.

Julkiset palveluista päiväkoti sijaitsee noin puolen ajokilometrin päässä Aittorinteen alueella Yläaitankadulla ja lisäksi Tuohimutkan alueella, Itä-Päijänteentiellä, on yksityinen ryhmäperhepäiväkoti. Koulu, jossa on opetusta 1-6 luokille ja kirjasto, sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä Halssilan asuinalueella Vaajakoskentien eteläpuolella. Lisäksi muista palveluista vanhusten päiväkeskus ja neuvola sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä Kivistön asuinalueella. Halssilan kirkko on noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

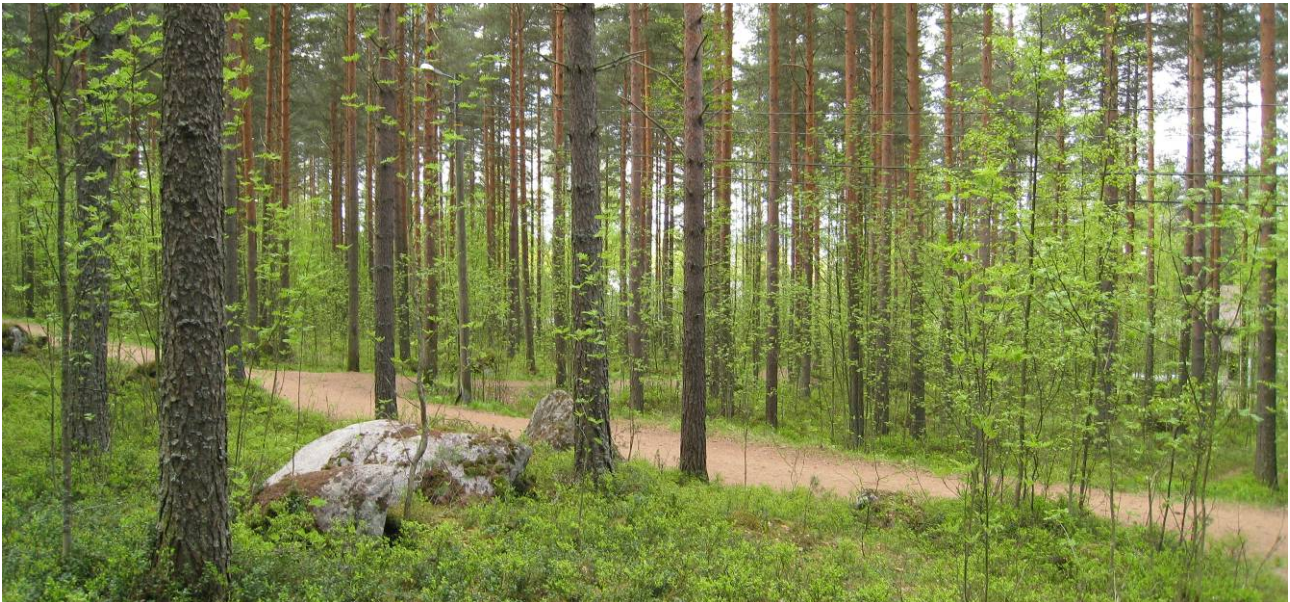
Tuohimutkanrinteen uudet asukkaat tulevat käyttämään sekä Tuohimutkan alueen lähipalveluja että todennäköisesti Seppälän ja keskustan laajamittaisempia palveluita.

Virkistys

Tuohimutkanrinne on osa Aittovuori-Kangasvuoren suosittua ja metsäistä ulkoilu- ja virkistysaluetta. Suunnittelualan halki kulkee valaistu pääulkoilureitti, jossa kulkee talvisin latu.

Suunnittelualue on luokiteltu viheralueiden käyttöluokituksessa lähivirkistysalueen metsänä. Vähän kauempana ylärinteessä on retkeily- ja ulkoilualueita, jossa sijaitsee muun muassa luontopolku.

Lähin leikkipuisto on 200 metrin päässä Aittorinteen alueella, Väli- ja Yläaitankadun välisellä alueella. Noin puolen kilometrin päässä Tuohimutkan ja Runkotien risteysalueella on myös leikkipuisto, Tuohimutkan korttelipuisto.



Kuva ulkoilureitistä, joka halkaisee suunnittelualan.

Liikenne

Kevyt liikenne

Suunnittelualan halkaisee valaistu ulkoilureitti, joka soveltuu lähinnä jalankulkuun. Ulkoilureitille on yhteys sekä Yläaitankadulta että Latvatieltä. Lisäksi Tuohimutkan asuinalueen halkaisee kevyenliikenteen väylä, jolta on yhteys sekä Seppälän alueelle että Vaajakoskentien tai Jyväsjärven Rantaraitin kautta keskustaan ja Vaajakosken suuntaan.

Joukkoliikenne

Lähin linja-autopysäkki löytyy Vaajakoskentie varrelta, noin 700 metrin päästä.

Autoliikenne

Suunnittelualueella ei ole moottoriajoneuvoliikennettä. Latvatie suunnittelualueen rajalla ja Tuohitie ovat lähimmät katualueet.

Pysäköinti

Asukaspalautteen perusteella suunnittelualueen halki kulkevan ulkoilureitin käyttäjät pysäköivät autonsa nykyisin Latvatien varteen.

Tekninen huolto

Suunnittelualueelle ei ole rakennettu kunnallisteknistä verkostoa tai rakennuksia. Lähimmät kunnallisteknisen verkoston osat ovat Latva- ja Tuohitiellä, joihin suunnittelualueen verkosto tulee liittymään.

Sosiaalinen ympäristö

Vuoden 2009 alussa Tuohimutkan ja Aittorinteen asuinalueilla asuu noin 1300 asukasta. Suurin osa asukkaista on 15-64 –vuotiaita (noin 70 %:a). Loput asukkaista (noin 30 %) on tasaisesti jakaantunut sekä ikääntyviin (65-74 vuotiaat), vanhuksiin (yli 75-vuotiaat) että alle 14 vuotiaisiin.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistaja on Jyväskylän kaupunki.

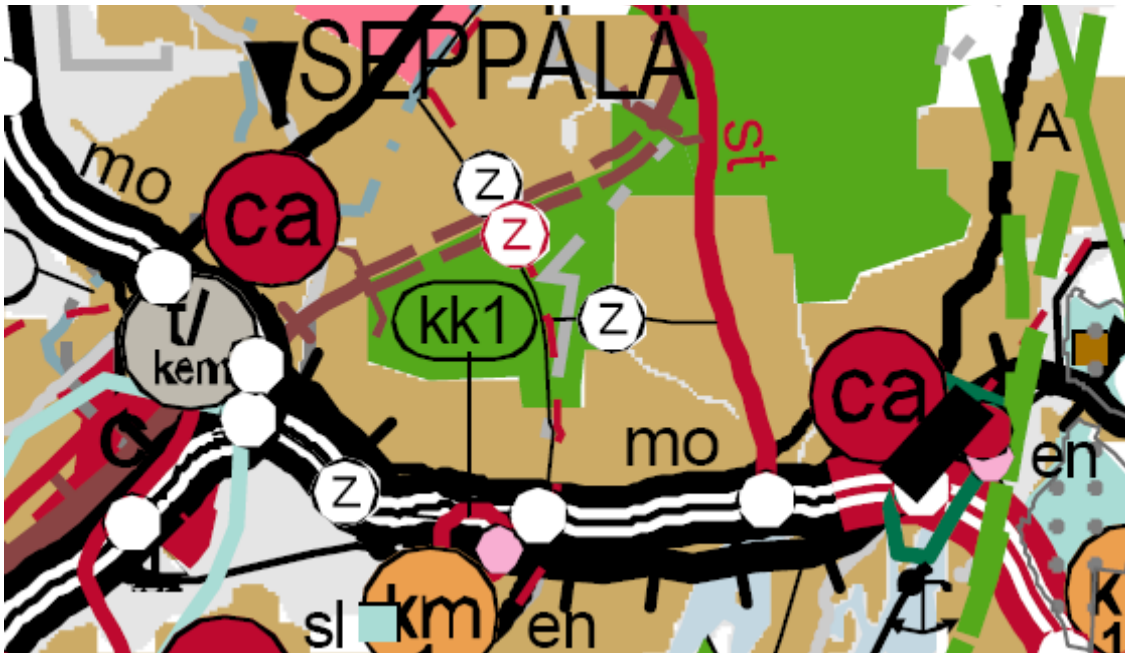
3.2 Suunnittelutilanne

Seutu- ja Maakuntakaava

Alueella on voimassa Seutukaava 5, joka on vahvistettu 2.8.1999. Kaavaa koskevat valituspäätökset on ratkaistu KHO:ssa 24.8.2001 ja kaava on siten lainvoimainen. Seutukaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, ja se rajautuu lähivirkistysalueeseen.



Keski-Suomen maakuntakaava on maakuntavaltuuston 16.5.2007 hyväksymä ja vahvistettavana ympäristöministeriössä. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa taajamatoimintojen alueeksi, joka rajautuu virkistysalueeseen.



Yleiskaava (kts. Liite 3)

Suunnittelualue on esitetty oikeusvaikutuksettomassa Jyväskylän yleiskaavassa vuodelta 1982 virkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (V/s).

Suunnittelualue on ollut yksi kaupunginvaltuuston 12.2.2001 hyväksymän oikeusvaikutuksettoman Täydennysrakentamisen osayleiskaavan osa-alueista, jossa alueelle esitetään pientalorakentamista.

Havainnekuva Täydennysrakentamisen osayleiskaavasta koskien Tuohimutkanrinnettä ja ote Viherosayleiskaavaluonnoksesta.



Jyväskylän kaupunki on laatinut Viherosayleiskaavaluonnoksen, joka käsittää koko kaupungin viheralueet. Luonnos oli nähtävillä 1.-30.9.2008 välisen ajan. Tuohimutkanrinteeseen on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti Tuohimutkan alueelta Aittovuoren alueelle.

Asemakaava (kts. Liite 2)

Suunnittelualueella on voimassa 23.7.1980 vahvistunut asemakaava (16:049), jossa alueen käyttötarkoitukseksi määrätään luonnontilassa säilytettävä puistoalue PL.

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Luontoselvitykset

Loppuvuodesta 2008 on alueesta valmistunut luontoselvitys Jyväskylän kaupungin toimesta. (kts. kohta 3.1.1. Maisema ja luonnonympäristö)

Jyväskylän merkittävät luontokohteet on inventoitu ja siitä on valmistunut vuonna 2007 raportti. Inventointialue, Tuohinotko, sivuaa suunnittelualuetta.

Lisäksi kesällä 2005 on luonnontieteiden ylioppilas Raimo Rajamäki tehnyt luontoselvityksen Aittovuoren suuralueelle.

Liikennemäärien mittaus

Tuohimutkan alueelle suoritettiin kaupungin toimesta liikennelaskennat Itä-Päijänteentie 9, Tuohitie 5 ja Latvatie 8:n kohdalla 10.-16.9.2008 välisenä aikana. Pienimmät ja suurimmat liikennemäärät vuorokauden aikana olivat koko liikenteen osalta seuraavat:

HUOM! Tulokset sisältävät vain ajoneuvoliikenteen (ei moottoripyöriä, mopoja, pyöriä ja jalankulkijoita).

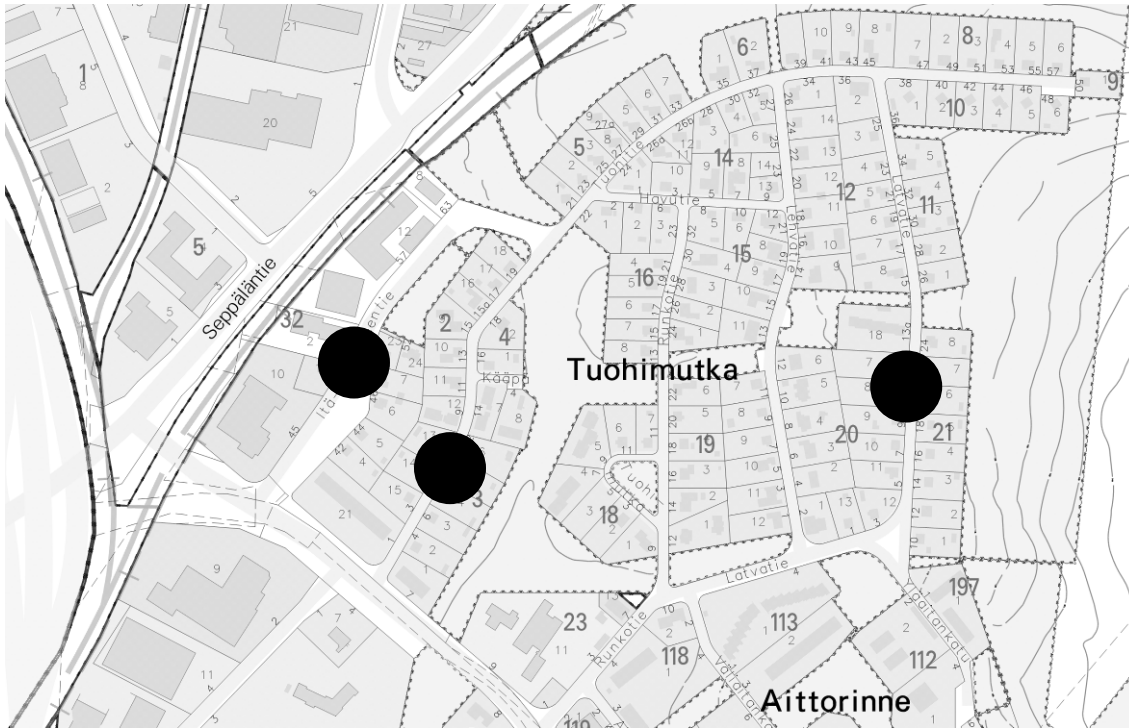
	minimi	maksimi
Itä-Päijänteentie 9	298 (su)	787 (pe)
Tuohitie 5	86 (su)	139 (pe)
Latvatie 8	76 (la)	129 (pe)

Tehdyt laskennat kertovat selkeästi alueen liikenteen suuntajakauman. Pääosa liikenteestä suuntautuu Itä-Päijänteentielle, jossa sijaitsevat sekä palveluita että työpaikkoja.

Mittaustulokset osoittavat, että asuinalueen sisällä olevien Tuohitien ja Latvatien liikennemäärät ovat sen suuruiset, ettei niiden valossa voi katsoa alueella olevan kauttakulkuliikennettä (läpiajoliikennettä) tai muuta vastaavaa liikennemäärästä johtuvaa ongelmaa, joka tekisi tiealueista turvattomia. Lisäksi Tuohimutka sijaitsee lähellä palveluita ja keskusta-alueita, joka suosii kevyttä liikennettä ja tämä osaltaan saattaa vähentää päivittäistä ajoneuvoliikennettä.

Latvatie kuormittaminen mahdollisilla uusilla omakotitalotonteilla (n.20) on liikennemäärien osalta mahdollista. Uusien tonttien myötä liikenne lisääntyisi enimmillään noin 30-50 ajoneuvoa vuorokaudessa (rakentamisajankohtaa lukuun ottamatta), joka on lukuarvoltaan hyvin pieni ja Latvatie nykyisessä rakenteessaan kestäisi tämän rasituksen.

Liikennemäärien mittauskohdat on merkitty pallolla.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Jyväskylän kaupungin aloitteesta ja hankkeen tavoiteajankohdaksi on merkitty kaavoitusohjelmassa loppuvuosi 2009. Suunnittelualue on ollut yksi kaupunginvaltuuston 12.2.2001 hyväksymän oikeusvaikutuksettoman Täydennysrakentamisen osayleiskaavan osa-alueista.. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa 18 uuden pientalotontin sekä tiestön ja kunnallistekniikan rakentaminen alueelle. Alue sopii kaupunkirakenteellisesti ja sijaintinsa puolesta pienimittakaavaisen asuinrakentamisen alueeksi.

Kaavatyö on käynnistetty keväällä 2008 ja kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat.

Halssilan asukasyhdistys

Viranomaiset ja yhteisöt:

Tonttituotanto

Yhdyskuntatekniikka

Rakennusvalvonta

Ympäristötoimi

Jyväskylän Energia Oy/vesi

Jyväskylän Energia Oy/kaukolämpö

JE-Siirto Oy

Keski-Suomen ympäristökeskus

Keski-Suomen museo

4.2.2 Vireilletulo

Kaavoituksen aloittamisesta tiedotettiin Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 3.9.2008.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Latvatie asukkaat ovat lähettäneet 5.5.2008 päivätyn kirjeen, jossa vastustetaan Latvatie käyttämistä yhdystienä Tuohimutkanrinteen alueelle. Kaavoittajien ja asukkaiden edustajien kesken on ollut 2.7.2008 tapaaminen. Palaverissa keskusteltiin sekä kirjeestä (Tuohimutkan alueen asukkaiden huolesta Latvatie liikenneturvallisuudesta) että kaavaprosessista ja osallistumismahdollisuuksia.

Tuohimutkanrinteen asemakaavan muutoksen ja laajentamisen aloittamisesta on tiedotettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 3.9.2008.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa Luonnos oli nähtävillä välisen ajan.

Kirje maanomistajille asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta lähetettiin

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen ja lähetti sen kaupunginhallituksen käsittelyyn

Asemakaavaehdotus on virallisesti nähtävillä ... välisen ajan.

4.2.4 Luonnosvaiheen palaute

4.2.5 Viranomaisyhteistyö

Tuohimutkanrinteen asemakaavamuutoksen viranomaisneuvottelu käytiin 8.10., jossa esiteltiin osallistujille lähetetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. (Viranomaisneuvottelussa suunnittelu-alue esitettiin muutoksena, mutta prosessin edetessä on aluetta laajennettu virkistysalueella, jotta asemakaavoitettava alue ei rajautuisi asuintontteina kiinni kaavoittamattomaan alueeseen.)

Viranomaisneuvottelun muistioon asiasta kirjattiin seuraavasti:

Mari Raekallio esitteli asiaa, OAS oli lähetetty osallistujille. Suunnittelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Alue rajautuu länsisivultaan Tuohimutkan asuinalueeseen, Latvatien asuintontteihin ja muilta sivuilta metsään. Suunnittelualan halkaisee Aittovuoren valaistu ulkoilureitti. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa 15-20 uuden pientalotontin sekä tiestön ja kunnallistekniikan rakentaminen. Alue on ollut osa täydennysrakentamisen osayleiskaavaa.

Käytiin keskustelua asiasta:

- *Pirjo Hokkanen kertoi, että Latvatien alue on varsin yhtenäisenä toteutunut.*
- *Leila Strömberg kertoi, että kaava on tarkoitus toteuttaa varsin tiukoin määräyksin, jotta se tulisi osaksi olemassa olevaa rakennetta. Lisäksi on todettu, että alueen kunnallistekniikan kustannukset ovat myös varsin korkeita.*

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka koskevat muutosaluetta on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Valtioneuvosto on päättänyt 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistuksen pääteemana on ollut ilmastonmuutoksen haasteisiin vastaaminen. Lisäksi tavoitteiden vaikuttavuutta on lisätty täsmentämällä tavoitemuotoiluja sekä vahvistamalla niiden velvoittavuutta. Tarkistetut tavoitteet tulevat voimaan 1.3.2009.

Tuohimutkanrinteen asemakaavamuutos on Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu - alueidenkäyttötavoitteen mukainen, jossa mainitaan muun muassa seuraavaa:

- Tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä.
- Asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

4.3.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja täydentäminen.

Asemakaavan tavoitteena on luoda turvallinen, terveellinen, omaleimainen, viihtyisä ja mittakaavaltaan pieni asuinalue Tuohimutkanrinteelle. Alueen korkeuserot, maisema-, luonto- ja virkistysarvot ja lisäksi ympärillä oleva asutus otetaan suunnittelussa huomioon.

Jyväskylän kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa esitetään kaupungin yleiset tavoitteet, jotka koskevat arkkitehtuuria ja alueiden suunnittelua.

4.3.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alueen täydennysrakentamisen osayleiskaava ohjaa suunnittelua siinä ratkaistujen periaatteiden mukaisella tavalla mm. mitoituksen ja aluerakenteen muodossa.

Tavoitteena on mahdollistaa 15-20 uuden pientalotontin sekä tiestön ja kunnallistekniikan rakentaminen. Suunnitelma perustuu pääpiirteittäin oikeusvaikutuksettomana Täydennysrakentamisen osayleiskaavassa esitettyyn laajuuteen.

4.3.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tuohimutkanrinne sijoittuu kaupunkirakenteessa herkälle alueelle. Sijainti keskellä suosittua virkistysaluetta ja lähellä hyvin säilynyttä ja arvokasta rintamamiestaloaluetta, asettaa asemakaavan laatimiselle selkeitä laadullisia tavoitteita.

Tavoitteena on muodostaa asemakaava, jossa rakentaminen ja ympäristö ovat sopusuhteessa keskenään. Alueen korkeuserot ja maastonmuodot on otettava huolellisesti huomioon sekä tiestön että tonttien suunnittelussa. Myös alueen sijainti suurmaisemassa selkeästi näkyvässä rinnemaastossa asettaa omat vaatimuksensa.

Rakentamisen tulee olla mittakaavaltaan sekä ympärillä olevaan rakennuskantaan että maisemaan sopivia. Asemakaavamääräykset tulee olla tiukat, jotta rakentamisen laatu olisi mahdollisimman korkea. Vanhan ja uuden rakenteen väliin on jätettävä selkeä vihheralue ja ulkoilureitti on siirrettävä mahdollisimman hyvälle paikalle, jotta alueen virkistysarvot eivät heikentyisi nykyisestään.

4.3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Lähiympäristön asukkaiden huolena on ollut Latvatien liikenneturvallisuus. Huolen aiheita ovat olleet muun muassa seuraavat aiheet:

- Latvatie jo nyt läpikulkukatu (kulku päiväkodille ja lähikauppaan).

- Latvatiellä yksityinen perhepäivähoitaja.
- Tien kapeudesta johtuvat ongelmat, erityisesti talvisin.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Prosessin aikana tultaneen vielä tutkimaan alueen energiaratkaisujen ja energiatehokkuuden huomioimista kaavasunnittelussa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Luonnosvaiheen kaavaratkaisussa on esitetty Latvatiestä lähtevä katu, joka haarautuu kahdeksi kaduksi Tuohimutkanrinteellä. Sekä eteläiselle että koilliseen menevälle haaralle sijoittuu omakotitontteja. Lisäksi alueella olevan risteyksen tuntumaan on osoitettu paikka yhteiselle jätteiden syväkeräyspisteelle, ”kimppakeräyspiste” ja paineenkorotusasemalle.

Uudet katulinjat noudattava korkeuskäyriä ja rakennusmassat on sijoitettu katualueen tuntumaan. Katutiloista on pyritty luomaan tiiviitä ja hengeltään viereisen Tuohimutkan alueen kaltaisia. Rakennusmassoja on rytmitetty sekä asuin- että talousrakennuksien avulla.

Rakennusten kerroskorkeudet noudattavat maastonmuotoja niin, että katutilasta tulee sekä laskevan että nousevan rinteiden puolelta mahdollisimman tasapainoinen ja mittakaavaltaan samanlainen. Ylärinteeseen on pakotettu rakentamaan kellarikerros ja alarinteeseen taasen ullakko.

Alue sijaitsee rauhallisella paikalla metsäisessä maastossa. Rakentamisen määrä on pieni ja kaikki tontit rajoittuvat virkistysalueeseen. Alueesta on pyritty suunnittelemaan sekä luontoarvoja että ympärillä olevaa rakennuskantaa kunnioittava. Tonttien koot noudattavat viereisen rintamamiesalueen tonttien kokoa ja näin Tuohimutkan rakeisuus jatkuu uudelle alueelle samanlaisena.

Alueen halki kulkeva ulkoilureitti on osoitettu ohjeellisesti ja se on esitetty aivan itälaidan tonttien rajaan kiinni. Tällä on pyritty säilyttämään ympärillä olevaa luonnonympäristöä mahdollisimman paljon ja samalla luomaan Tuohimutkanrinteelle monipuolista ympäristöä. Paikoitus on osoitettu ohjeellisesti kadun päihin, jonka on tarkoitus palvella sekä alueella vierailevia että ulkoilureitin käyttäjiä.

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 6,9 hehtaaria, josta asemakaavan laajennusta on noin 1,9 hehtaaria ja muutosta 5,0 hehtaaria. Alueelle tulee $(18 \times (200 + 40 t))$ 4320 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Uusia pientalotontteja on yhteensä 18 kpl. Asemakaavan aluetehokkuus on 0,06 ja tonttitehokkuus noin 0,18 - 0,24. Kaavan toteutuessa kokonaan, tullee alueelle noin 50–60 uutta asukasta. Ajantasakaava-alueella ei rakennusoikeutta ole.

5.3 Palvelut

Alueelle ei ole osoitettu kaavallisia varauksia palveluille. Alue tukeutuu pääasiassa Tuohimutkan alueen palveluihin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaava-alue muodostuu neljästä erillispientalojen korttelialueesta (AO) ja katualueesta. Erillispientalojen korttelialuetta on osoitettu noin 1,9 hehtaaria, jossa kokonaisrakennusoikeutta on 4320 k-m². AO-tontteja on yhteensä 18 kappaletta ja tonttien koko vaihtelee noin 1000 – 1300 m²:n välillä. Asuinrakennusten kerrosluku on alarinteen puolella $\frac{1}{2}k$ $\frac{1}{2}$ ja ylärinteen puolella $\frac{1}{2}k$ $\frac{1}{2}$. Kattokaltevuudeksi on määrätty 1:1,5 – 1:2. Katemateriaalin tulee olla tumman harmaa konesaumattu pelti, kolmiorimoitettu huopa tai tiili. Julkisivut tulee olla lauta- tai rappausverhottuja ja säilyttään tummia ja murrettuja (keltainen, ruskea, punainen tai harmaa).

5.3.2 Viheralueet

Lähivirkistysaluetta (VL) kaavassa on osoitettu yhteensä noin 4,5 hehtaaria. Rakentaminen nakertaa olevaa viheraluetta noin 2,5 hehtaaria. Viheralueelle on osoitettu ohjeellisesti ulkoilureittejä. Alueella kulkee runsaasti olemassa olevia polkuja ja valaistu ulkoilureitti. Osa nykyisistä poluista jää rakentamisen alle, mutta ulkoilureitti siirtyy. Rakentamisen jälkeen alueen viheralueet säilyvät riittävän suurina yhtenäisinä kokonaisuuksina säilyttäen virkistyskäytön mahdollistavan olemuksensa. Viheralueiden nykyinen ja tavoitteellinen käyttöluokitus sekä olevat reitit ovat selostuksen liitteinä 4-7.

5.3.3 Muut alueet ja liikennejärjestelyt

Liikennöinti Tuohimutkanrinteelle tulee Latvatieltä, josta katu nousee ylös asuinalueelle ja haarautuu etelä- ja koillisuuntiin. Katualueiden päihin on osoitettu pysäköintialueet. Katua noin 430 metriä pitkästi (0,5 ha).

Tuohimutkanrinteen alueelle on ohjeellisia ulkoilureittejä. Sijoituksessa on huomioitu reittien jatkuvuus ja sujuvuus.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa AO-tontille asuntoa kohti.

VL –alueelle korttelien 218 ja 220 väliin on osoitettu paikka jätteiden syväkeräyssäiliöiden sijoittelulle (jä) ja paineenkorotusasemalle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueen osa (et).

5.3.4 Kimppakeräyspisteet (jä)

Suunnittelualueelle on osoitettu syväkeräyssäiliöille paikka, jossa kerätään alueella vaaditut jätelajikkeet mahdollistaen lajittelun tehokkaasti. Tonttien luovutustilanteessa asukkaita veloitettaisiin keräyspisteen käyttöön ja tonteille ei saa sijoittaa omia jäteastioita kompostia lukuun ottamatta.

”Kimppakeräyspiste” vähentää alueen sisäistä huoltoajoa. Alue sijoittuu Tuohimutkanrinteen keskelle ja se on helppo saavuttaa niin jalkaisin kuin autollakin joka suunnasta. Kimppakeräyspiste tullaan suunnittelemaan huolella ja laadukkaasti, ja se varustettaneen lukolla, jotta sitä ei voi käyttää muut kuin alueen asukkaat.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutusten arvioinnin suorittamistapa

Vaikutusten arviointia on tehty asiantuntija-arvioina perustuen olemassa oleviin lähtötietoihin, joita täydennetään tarvittavilta osin kaavoituksen edetessä.

5.4.2 Epävarmuustekijät

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Asemakaavan aluevarausten ja muiden kaavamerkintöjen luonteesta johtuen ei voida varmuudella sanoa, miten alue tulee tarkemmin kehittymään ja minkälaisia muutoksia alueen ilmeessä voi tapahtua. Kaavamerkinnöillä sekä rakentamistapaohjeilla pyritään kuitenkin ohjaamaan rakentamista niin, että suunnittelun yhteydessä sovitut periaatteet ja tavoitetilat voisivat toteutua.

5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Uusi omakotialue täydentää olemassa olevaa rakennetta. Suunnittelualue on kuitenkin niin pieni, että sen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen voidaan pitää neutraaleina.

5.4.4 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Tuohimutkanrinteen alue on nykyisellään rakentamatonta ja metsäistä, jonka luonne tulee muuttumaan joiltain osin. Asemakaavan toteutuessa metsäinen maisema Tuohimutkan suunnasta tulee muuttumaan. Toisaalta olevan ja uuden rakentamiseen väliin on jätetty lähivirkistysalue, jonka puusto peittää suuren osan rakentamisesta. Jyrkistä maastonmuodoista johtuen on todennäköistä kuitenkin, että uudet talot näkyvät aluetta rajaaville tonteille ja ehkä jonkin verran myös kauemmaksi. Vaikutukset maisemaan ovat uuden rakentamisen laadusta riippuen joko positiivisia tai negatiivisia.

Toteutuessaan asemakaava-alueelta häviää alkuperäistä puustoa rakentamisen tieltä. Tämä osaltaan vaikuttaa ainakin tonttien lähiympäristön kulumiseen. Rakentamisen mittakaava on kuitenkin suhteellisen pieni verrattuna koko kaava-alueen kokoon, joten alueelle jää vielä runsaasti yhtenäistä viheraluetta.

5.4.5 Vaikutukset viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin

Uuden rakentamisen vaikutukset viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin ovat joiltakin osin negatiivisia. Rakentaminen on sijoitettu alueen keskelle tiukoilla rakennusaloilla niin, että luonnonympäristöä jää reilun kokoiseksi palasiksi rakentamisen ympärille, joka omalta osaltaan vähentää negatiivisia vaikutuksia. Uusi rakentaminen siirtää sekä ulkoilureitin että marjastus- ja sienestysalueet hivenen kauemmaksi lähiasutuksesta ja yhtenäinen viheralue pilkkoutuu pienempiin osa-alueisiin. Kangasvuori-Aittovuoren viheralue on kuitenkin niin suuri, että sen supistuessa suunnittelualan verran, ovat vaikutukset suhteellisen pienet.

5.4.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Nykyisellään suunnittelualue on metsäistä, jossa luonnonympäristö on keskeisessä osassa kaupunkikuvan luomisessa. Uudella suunnitelmalla on suuri vaikutus alueen kaupunkikuvaan.

Uusi rakentaminen on kuitenkin ohjeistettu tiukoilla määräyksillä ja maastonmuodot on pyritty huomioimaan sekä rakennusmassojen sijoittelussa että kerroskorkeuksissa. Rakennusten mittakaava ja -suhteet on esitetty rintamamiestaloihin sopiviksi ja näin uudesta ja vanhasta rakennuskannasta pyritään luomaan tasapainoinen ja yhtenäinen ympäristö.

5.4.7 Sosiaaliset vaikutukset

Täydennysrakentaminen olevan asutuksen läheisyyteen ja asukkaiden käyttämille virkistysalueille synnyttää sosiaalisia vaikutuksia. Haitallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään muun muassa jättämällä viheralueita rakentamisalueiden väliin ja mitoittamalla uusi rakennuskanta niin, että se sopii yhteen olevan rakentamisen kanssa. Asukkaiden käyttämää lähivirkistysaluetta säilyy runsaasti täydennysrakentamisesta huolimatta.

5.4.8 Liikenteelliset vaikutukset

Suunnittelualan liikennemäärät tulevat olemaan varsin pieniä, joten vaikutukset nykyiseen liikenteeseen Tuohimutkan alueella tulevat olemaan neutraalit.

Tuohimutkanrinteelle on osoitettu kadun päihin pysäköintialueet, joiden on tarkoitus palvella sekä alueella vierailevia että ulkoilureitin käyttäjiä. Latvatiellä on ilmennyt asukaspalautteen perusteella ongelmia kadunvarsipysäköinnissä, joka muodostuu osittain ulkoilureitin käyttäjien autoista. Tuohimutkanrinteen uusien pysäköintialueiden vaikutukset tähän ongelmaan voivat olla positiivisia.

5.4.9 Tekninen huolto

Kunnallistekniikan kustannukset tulevat olemaan varsin korkeita alueen sijainnista ja maastonmuodoista johtuen. Suunnitteluala sijaitsee nykyisen vesipiirin rajan yläpuolella, joten alueelle tullaan rakentamaan paineenkorotusasema. Taloudelliset vaikutukset tulevat olemaan negatiivisia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa varten on laadittu havainnekuva, joista käy ilmi alueen tavoiteltu kokonaisvaikutelma.

Lisäksi alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka ohjaavat rakentamista kaavamerkintöjä tarkemmin. Rakentamistapaohjeiden noudattaminen sidotaan tontinluovutusehtoihin.

Alueelle laaditaan kaavan yhteydessä sitova tonttijako.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava toteutuu todennäköisesti kahden tai kolmen vuoden aikana kaavan saatua lainvoiman. Tämä riippuu siitä, minkälainen omakotitonttien kysyntä on Jyväskylässä lähivuosina. Alueen toteuttavat pääasiassa omakotirakentajat. Kunnallistekniset järjestelmät rakentaa Jyväskylän kaupunki.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavanmuutoksen ja laajennuksen toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin kaupunkisuunnitteluosaston, rakennusvalvontaosaston sekä katu - ja puisto-osaston kanssa.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava kaavoituksen edustajien kanssa.

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Ote ajantasayleiskaavasta
4. Viheralueiden nykyinen käyttöluokitus
5. Nykyinen virkistysreitistö
6. Nykyiset ladut
7. Viheralueiden tavoitteellinen käyttöluokitus
8. Luontoselvitys
9. Pienennös asemakaavaluonnoksesta
10. Luonnoksen merkinnät
11. Kaava-alueen havainnekuva
12. Rakentamistapaohjeet (ehdotusvaihe)
13. Kooste ehdotusvaiheen palautteesta
14. Asemakaavan seurantalomake