

Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 15.11.-16.12.2019. Ehdotusvaiheessa lausuntoja jätettiin 3 kpl ja muistutuksia 4 kpl. Lausunnon antoivat Rakennus- ja ympäristöjaosto, Keski-Suomen pelastuslaitos ja Alva-yhtiöt. Lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisusta.

Otteet muistutuksista, joissa on kaava-aluetta koskevaa huomautettavaa sekä kaavoittajan vastineet:

### **Muistutus 1**

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee seuraavasti: 17 luku Rakentamisen yleiset edellytykset 117 d § (21.12.2012 / 958) ”Käyttöturvallisuus: Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta eikä sen ulkotiloista ja kulkuväylistä saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.” Toteutuuko lain asettama turvallisuusvaatimus taloyhtiön asukkaiden kannalta? Ottavatko kaavoituksessa päättävät vastuulleen tällaisen turvallisuushkan? Miten kaavaan voidaan sijoittaa kaupparakennus, jos sen lastauslaituri ei voida sijoittaa turvallisesti taloyhtiön asukkaiden kannalta?

Suunnitellun lastauslaiturin aiheuttamasta turvallisuusriskistä laitoin jo mielipiteen kaavaluonnosvaiheessa, mutta se ei johtanut muutokseen lastauslaiturin sijoittamisesta. (Visioin kannanotossani jopa seuraavanlaista ehdotusta: Jos kaupparakennuksen lastauslaituri siirretään kaupparakennuksen toiseen päähän, se voisi sijaita kaupan etupuolella, torin puolella, turvallisesti Ritopohjantien reunassa).

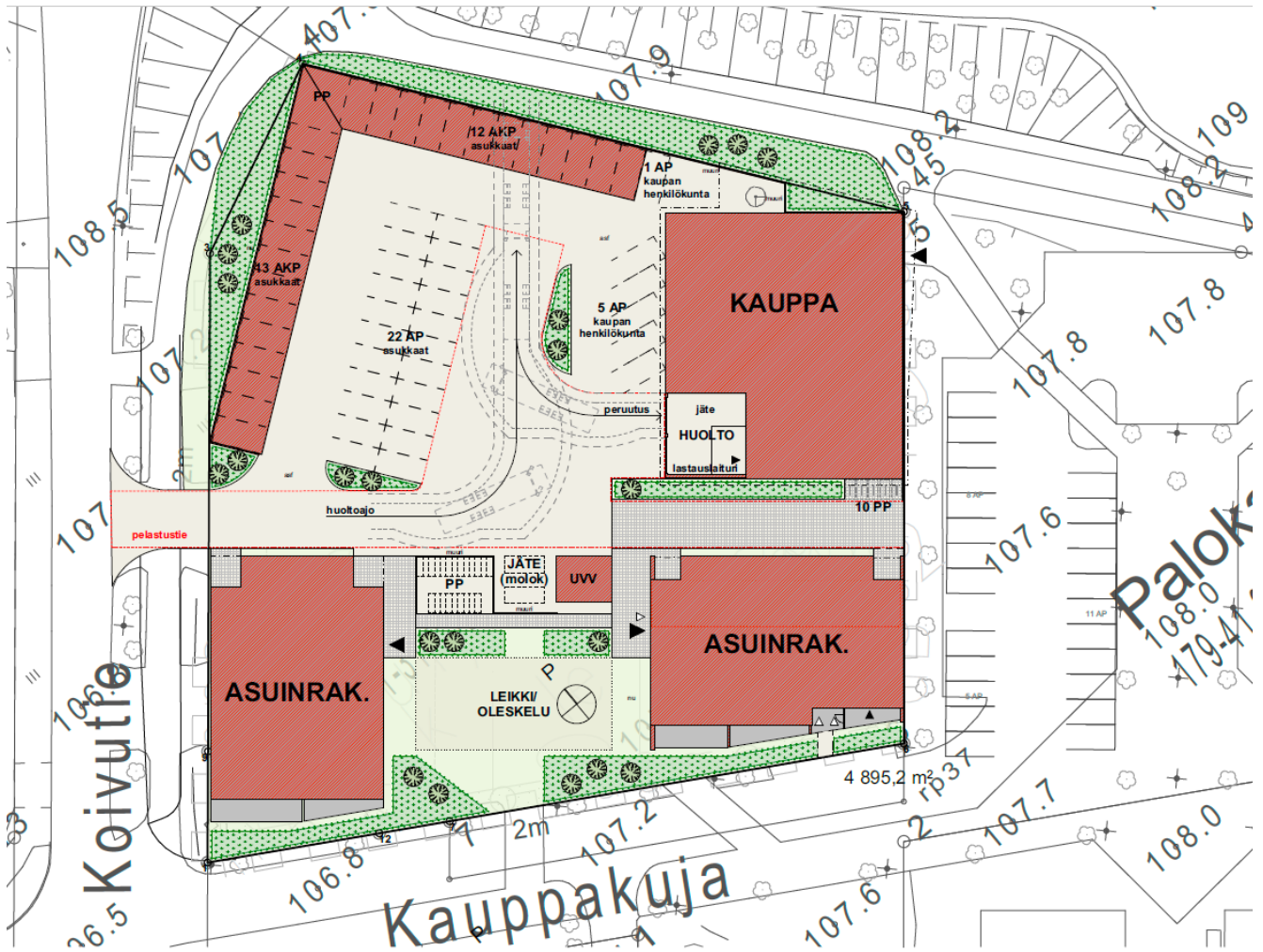
Luonnosvaiheen ehdotukseen lastauslaiturin siirtämisestä pois taloyhtiön sisäpihalta kirjattiin vastineeksi seuraavaa: ”Kaupan huolto tulee toteuttaa tontin puolelta. Torialueen viihtyisyyden ja käytön kannalta alueella ei sallita kaavamuuosalueelle edes huoltoyhteyttä”. Herättää ihmettelyä tällaisen rajoitteen asettaminen, torillahan on kesäaikaan jäätelökioski sekä myyntikojuja. Miten huolto ja täydennys toimii kioskin ja myyntikojujen ym:n osalta?

Lisäksi asemakaavan selostuksessa todetaan myös, että torialueen puoleiselle rajalle on osoitettu kokonaisuudessaan liittymäkielto. Tällaiselle alueellehan voidaan toki sallia huoltoajo liikennemerkillä varustettuna.

Asemakaavan selostuksessa todetaan myös, että tätä kaavahanketta koskevat Valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista erityisesti tavoitteet 1-3. Kolmantena tavoitteena on terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Liikkumisympäristön selkeyteen ja turvallisuuteen kiinnitetään huomiota. Miten kaavaehdotus vastaa tähän tavoitteeseen?

Kiinteistöliitto puolestaan tuo vastuullisesti esille sen, että kiinteistön alueen tulee olla kaikin puolin turvallinen. Suunnittelun ja rakentamisen taustalla on maankäyttö- ja rakennuslaki. Viittaaan myös Kiinteistöliiton Uusimaan lakimiehen, varatuomari Kirsi Ruutun (Kiinteistölehti) kannanottoon, että pihan suunnittelussa täytyy huomioida lain vaatimukset. Siis kiinteistön alueen tulee olla kaikin puolin turvallinen. Taloyhtiön piha ei myöskään ole julkista aluetta. Torialueella liikkuvista lapsista huolehtivat aikuiset. Sen sijaan kotipihalla lasten liikkuminen on toki vapaampaa ja turvallisuuteen voidaan vaikuttaa jo suunnitteluvaiheessa.

*Kaavoittajan vastine: Alueesta on laadittu oheinen asemapiirros (Arkkitehtipalvelu Oy), johon on osoitettu huoltoajoneuvojen ajoyhteys tontille ja peruutustila.*



*Kauppa sijaitsee samalla tontilla asuinrakennusten kanssa ja näin ollen siitä tulee jonkin verran muun muassa liikenteellisesti negatiivisia vaikutuksia asukkaiden pihapiiriin. Vaikutuksia on kuitenkin lievennetty niin, että kaupan huoltoajo sijoittuu asukaspysäköintialueen laidalle. Lisäksi leikki- ja oleskelupaikka sijoittuu asuinrakennusten väliin ja asemapiirroksen mukaisella toteutuksella muurien ja rakennelmien avulla edistetään pihan rauhallisuutta, selkeyttä ja liikkumisympäristön turvallisuutta.*

*Kaavaratkaisun yhteydessä on keskusteltu kaupungin työntekijöiden kuten liikennesuunnittelijan ja kunnossapidon kanssa lastauslaiturin sijainnista ja ehdoton näkemys asiantuntijoilla on ollut, että lastauslaituri tulee olla pihan puolella. Koska torialue on julkista oleskelualueetta, jossa on paljon risteävää ajoneuvo- ja kevyenliikenteenliikennettä, ei huoltoyhteys sovi sinne. Piha-alueelle toteutettuna lastauslaiturin vaikutukset liikkumisympäristön turvallisuuteen ovat vähäisemmät kuin että se olisi torialueen puolella.*

*Lastauslaiturin sijoittuminen Ritopohjantien puoleiseen pätyyn vähentäisi lähistön kevyenliikenteen liikkumisympäristön turvallisuutta. Ritopohjantien varressa olevaa kevyenliikenteenväylää kehitetään polkupyöräilyn osalta ja sen lähiympäristö tulee olla liikenteellisesti turvallinen ja selkeä. Torialueen toiminnan kannalta välttämätön huoltoliikenne tulee sallia torin laidalla olevan pysäköintialueen kautta.*

*Asemakaavaratkaisu vastaa liikkumisympäristön selkeyteen ja turvallisuuteen edellä mainituin keinoin.*

*Muistutus ei aiheuta muutosta kaavaratkaisuun.*

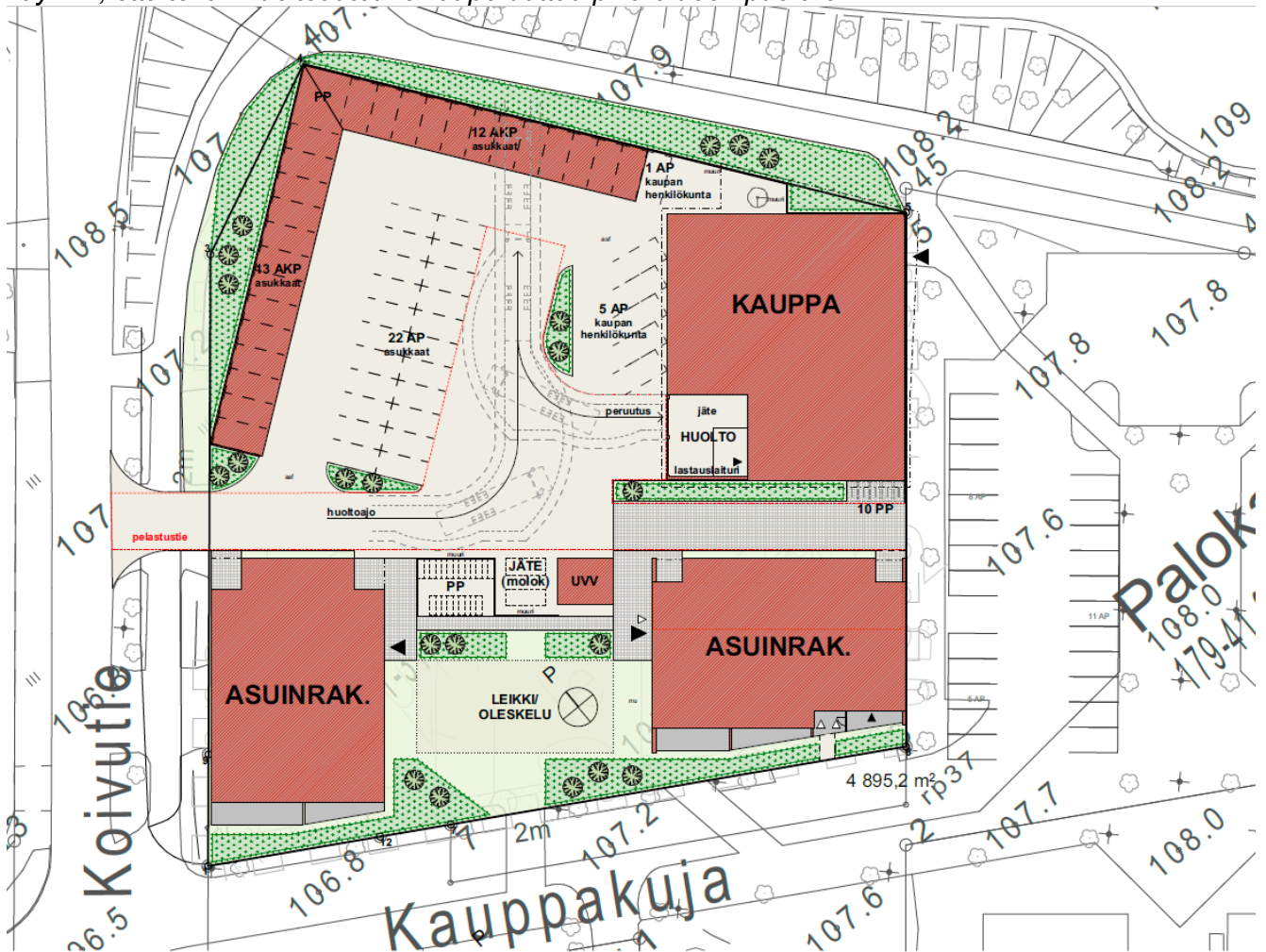
## **Muistutus 2**

Raskaan liikenteen kouluttajana ja pitkään myös kuljettajana toimineena ihmettelen, miten lastauslaituri sijoitetaan taloyhtiön sisäpihalle? Taloyhtiön sisäpihalle suunnitellulle lastauslaiturille on peruutettava Koivutieltä. Iso kuorma-auto ei mahdu kääntymään vaivattomasti ja turvallisesti piha-alueella. Ottavatko kaavoituksesta päättävät vastuulleen tällaisen turvallisuusriskin?

Lisäksi on huomioitava myös se, että kuorma-autot tuovat tarpeettomasti valtavat määrät suola- ja rapoloskaa taloyhtiön pihalle.

Kouluttajana ehdottaisin seuraavaa vaihtoehtoa: Lastauslaituri sijoitetaan torin puolelle kaupparakennuksen pätyyn, Ritopohjantien reunaan. Tällöin kuorma-autolla ajetaan Koivutien – Kauppakujan kautta lastauslaiturin lähelle.

**Kaavoittajan vastine:** Kaavaratkaisun pohjaksi on laadittu asemapiirros (Arkkitehtipalvelu Oy), josta käy ilmi, että tontin huoltoautot voivat peruuttaa piha-alueen puolella.



Lastauslaiturin huoltoajoneuvojen peruutustila sijaitsee asukas- ja kaupan henkilökunnan pysäköinti-alueen välisellä alueella ja on täten tontin sisäisen liikenteen osalta luonteva paikka. Muistutuksessa on esitetty, että lastauslaituri sijoitetaan Ritopohjantien puoleiseen pätyyn. Ritopohjantien varressa olevaa kevyenliikenteenväylää kehitetään polkupyöräilyn sujuvuuden osalta ja sen lähiympäristön tulee olla liikenteellisesti turvallinen ja selkeä. Lisäksi kevyenliikenteenväylältä on luonteva yhteys kaupan sisäänkäyntiin, joten lastauslaituri ja siihen kulkeva huolto liikenne vähentäisi kevyenliikenteen liikumis ympäristön turvallisuutta. Muistutus ei aiheuta muutosta kaavaratkaisuun.

### Muistutus 3

Kaavaehdotuksessa ei ole otettu millään tavalla huomioon kaavaluonnoksesta esitettyjä mielipiteitä ja muutosehdotuksia.

Aikaisemmin selvästi julkinen liiketoiminta-alue ollaan muuttamassa pääosin asuntoalueeksi. Asuntoja rakennetaan alueelle, joka tarvitaan Palokan aluekeskuksen yleisessä käytössä olevaksi julkiseksi alueeksi, jonne sijoitetaan kaupallisia ja muita alueelta nyt tulipalon vuoksi puuttuvia palveluista sekä viheraluetta.

Kaavamuutoksesta päättämisestä tulee siirtää siihen asti kunnes on käynnistetty Palokan keskustan kokonaissuunnitelma on laadittu. Kaavamuutos koskee Palokan keskustan kokonaisuuden kannalta

tärkeintä julkista aluetta. Asuinrakentamisen määrää alueella tulee vähentää. Alueelle ei tulisi sallia joko lainkaan asuinrakentamista tai korkeintaan yhden kerrostalon verran. Rakennusoikeuden määrä tekee alueesta liian tiukka rakennetun ja muuttaa sen täysin asuinalueeksi, mikä ei ole hyvä ratkaisu huomioon ottaen alueen sijainti ja merkitys Palokan keskustalle. Esitetty rakennusoikeuden määrä vaikeuttaa jatkossa kokonaissuunnitelman laatimista ja entisten sekä mahdollisesti uusien palvelujen sijoittamista alueelle sekä riittävien viheralueiden muodostamista, kun Koivutien puustokin ollaan hävittämässä.

***Kaavoittajan vastine:** Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia tarkentuneen suunnittelun ja luonnosvaiheen palautteen perusteella. Kooste luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista löytyy kaavaselostuksen kohdasta 4.2.2 Luonnosvaiheen palaute. Merkittävin muutos, johon mielipiteet vaikuttivat on, että tontin läpi menevä kevyenliikenteenväylä on poistettu.*

*Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluekeskukseksi, joka tulee olla asuntokannaltaan ja toiminnoiltaan monipuolinen kaupunginosan keskus. Kaavaratkaisussa on osoitettu asumisen lisäksi rakennusoikeutta erilliselle kaupalle ja myös asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen on mahdollista toteuttaa sekä liike- että toimistotilaa. Lisäksi asuinrakennusten ensimmäisten kerrosten tilojen tulee olla joustavia muuttumaan esimerkiksi yhteistilasta tai asunnosta liiketilaksi. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu myös ensisijaiseksi täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykkeeksi, jossa tehokas täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa. Kaavaratkaisu ottaa huomioon tehokkaan täydennysrakentamisen, mutta on myös kaupunkikuvallisesti luonteva osa ympäristöään. Kaavaratkaisu toteutuessaan lisää alueen palvelutarjontaa ja asuinrakentaminen tukee myös Palokan keskusta-alueen nykyisiä lähipalveluita.*

*Palokan keskustan kehittämissuunnitelma on käynnistynyt kaavaratkaisun laadinnan aikana ja se on tavoitteena saada valmiiksi kevään 2020 aikana. Koivutien tontti on antanut luontevat lähtökohdat keskustan kehittämiselle. Tontti sijaitsee alueen koillisnurkassa eikä esimerkiksi alueen keskiosassa, joten Koivutien kehittäminen ennen koko keskusta-alueen kehittämissuunnitelman valmistumista koetaan järjestyksenä luontevana. Tavoitteena on huomioida lähiympäristön jatkokehittyminen ja tehdä näiltä osin mahdollisimman joustava, mutta myös erityisesti rakentamistavaltaan laadukas kaavamuu- tos. Tontin tehokkuus on tasapainossa ympärillä olevien uusien kortteleiden kanssa. Suunnittelualueen lähiympäristön asemakaavat, jotka on saaneet lainvoiman ennen Jyväskylän oikeusvaikutteisen yleiskaavan hyväksymistä ovat tehokkuudeltaan vähäisempiä kuin yleiskaavan hyväksymisen jälkeen asemakaavoitetut kohteet.*

*Ajantasa-asemakaavassa ei ole osoitettu tontille viheraluetta, joten kaavaratkaisu ei vähennä muutos- alueen viheralueita. Kaavaratkaisussa on osoitettu piha-alueelle määräyksiä, jotka mahdollista sen, että muutosalueen viherrakentamisella on positiivisia vaikutuksia ympärillä olevien katukuvaan ja viherympäristöön. Muun muassa viherkatot ja puuistutusmääräykset on sisällytetty kaavaratkaisuun. Koivutien varressa olevan puurivi sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella.*

*Muistutus ei aiheuta muutosta kaavaratkaisuun.*

#### **Muistutus 4**

Jo vuosia on luvattu tehdä kokonaissuunnitelman aluekeskusten kehittämisestä, mutta se puuttuu edelleen ja olisi tietysti pitänyt tehdä ennen yksityiskohtaista kaavoitusta.

Liikenteellisesti Koivu- ja Lukutien sekä Kauppakujan risteysalue on tullut kaiken aikaa vaaralliseksi ja vaikeammaksi kevyelle liikenteelle ja varsinkin erittäin runsaalle koululaisten joukolle.

Kaavaehdotuksessa on Kauppakujalla lisätty kaupan asiakasliikenne sekä läpiajo aina Olavinteille saakka. Kun Marketille on kaavoitettu vain neljä asiakasautopaikkaa, reitillä parveilee varmasti runsaasti pysäköintipaikan odottajia. Toriasiakkaille ja -kauppiaille ei ole autopaikkoja lainkaan.

Yhdelle ja samalla korttelin läpi kulkevalle noin 5 metrin väylälle ollaan tunkemassa kaupan tavaraliikenne, asukkaiden autojen pihaan ajo ajoliikenne, kevytväylä pyöräilijöineen ja jalankulkijoineen ja siinä mukana vielä koululaiset.

Kun entisen matalan 2000 k-m<sup>2</sup> rakennuksen tilalle ollaan tunkemassa 5600 k-m<sup>2</sup> eli kaupparakennus ja kaksi 7 kerroksista tornia, ei tornitalojen arkkitehtoninen ulkoasu ja pysäköintikatosten viherkatot paljon ilahduta, kun mm. näköala Palokkajärvelle tuhoutuu. Kaavaehdotus on epäonnistunut ja

tuntuu palvelevan yksipuolisesti vain tontin omistan intressejä, mutta ei huomioi asukkaisen palvelutarpeita lainkaan. Asemakaavaehdotus tulee palauttaa uudelleen valmisteluun.

Kaavoittajan vastine: Palokan keskustan kehittämissuunnitelma on käynnistynyt kaavaratkaisun laadinnan aikana ja se on tavoitteena saada valmiiksi kevään 2020 aikana. Koivutien tontti on antanut luontevat lähtökohdat keskustan kehittämiseksi. Tontti sijaitsee alueen koillisnurkassa eikä esimerkiksi alueen keskiosassa, joten Koivutien kehittäminen ennen koko keskusta-alueen kehittämissuunnitelman valmistumista koetaan suunnittelijoiden keskuudessa järjestyksenä luontevana. Kaavamuutoksessa on tavoitteena huomioida lähiympäristön jatkokehittyminen ja tehdä näiltä osin mahdollisimman joustava, mutta myös erityisesti rakentamistavaltaan laadukas kaavamuutos.

Kaavamuutokseen on osoitettu rakennusalat niin, että ne huomioivat risteysten näkemäalueet. Etäisyydet on saatu kaupungin liikenneinsinööritä ja ne koskevat Koivu- ja Kauppakujan risteysaluetta ja Ritopohjantien kiertoliittymän puoleista nurkkaa, jossa tontin vieressä kulkee kevyenliikenteenväylä.

Kaavamuutoksen laadinnan aikana käynnistetyt keskustan kehittämissuunnitelman yhteydessä on kartoitettu alueen pysäköintialueet ja niiden käyttöasteet. Tulosten perusteella käyttöasteet vaihtelivat Koivutien muutosalueen lähetyvillä olevilla yleisillä pysäköintialueilla niin, että vilkkaimpaan aikaan enimmillään käyttöaste oli noin 67% liikekeskuksen pysäköintialueella, kun samaan aikaan torin pysäköintialueen käyttöaste jäi alle 50 prosenttiin.

Pysäköintialue	Autot klo 7:40	Käyttöaste klo 7:40	Autot klo 13:00	Käyttöaste klo 13:00	Autot klo 18:00	Käyttöaste klo 18:00
Koivutie 2	7	17,5	13	32,5	21	52,5
Kauppakuja 1	1	9,1	1	9,1	3	27,3
Palokantori	6	11,1	26	48,1	14	25,9
Liikekeskus	2	11,1	6	66,7	3	33,3
	7	14,6	26	54,2	21	43,8

Tulosten perusteella on alueen pysäköintipaikkojen käyttöaste kohtuullinen ja sitä voidaan jonkin verran vähentääkin. Kehittämissuunnitelmassa tullaan osoittamaan tilaa yleisille pysäköintipaikoille, jotka palvelevat mahdollisesti myös kaavamuutosalueen kaupan tai liiketilojen asiakkaita ja toki myös torialueen asiakkaita tai muita ympäristössä vierailevia palveluiden käyttäjiä, mikäli tontille osoitetut autopaikat eivät ole riittävät.

Korttelin läpi esitetty kevyenliikenteenväylä on poistettu heti luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen. Tontin sisäistä liikennettä on kuvattu alueelle laaditun asemapiirroksen mukaan (Arkkitehtipalvelu Oy), joka on vastineen lopussa.

Alueesta on laadittu kaupunkimalli <https://jyvaskyla.kunta3d.fi/Map.html?project=114>, josta voi hahmottaa muun muassa uudisrakentamisen maisemallisia vaikutuksia. Kaupunkimallista voi valita valmiita näkymiä oikeasta laidasta tai sitten mallissa voi liikkua hiiren avulla halumaansa kohtaan. Ohessa on kuvapari, jossa ensimmäinen kuva on nykytilanteesta ja toinen kuva suunnitelmasta (kuvapari oli luonnosvaiheen palautteen vastineessa myös mukana). Kuvaparin avulla voi tarkastella, miten näkymät Palokkajärvelle muuttuvat Koivutien toisella puolella olevista ylimmistä asunnoista. Vaikutukset ovat kohtuulliset, koska uudisrakentaminen koostuu kahdesta erillisestä korkeasta asuinrakennuksesta ja sitä myöten peittävyys pysyy kohtuullisena.



Muistutus ei aiheuta muutosta kaavaratkaisuun.

