

Palokka-Seura ry.

Muistutus Olavintie 1 asemakaavan valmisteluun

Palokka-Seura edellyttää, että Jyväskylän kaupunki keskeyttää Palokan Olavintie 1 päätösprosessin toistaiseksi ja jatkaa asemakaavan valmistelua lausunnoissa ja kannanotoissa esitetyt näkemykset nykyistä paremmin huomioiden. Kaavamuutosta on hakenut yksityinen maanomistaja. Kunnalla on kaavoituksen monopoli, jonka tulee ohjata kaavoitusta, ei maanomistajien tai rakennuttajien taloudelliset tarpeet.

Kaavamuutoksen perusteluna on esitetty, että liikekiinteistö on tullut elinkaarensa päähän, eikä se vastaa nykyajan toiminnallisiin vaatimuksiin. Palokka-Seura haluaa asiantuntijan laatiman perustelun liikerakennuksen elinkaaren päättymisestä ja rakennuksen toiminnallisista ongelmista, jotka eivät ole korjattavissa.

Yhdistyksen näkemyksen mukaan Palokan keskustaan tulee laatia kokonaisvaltainen ja alueellisesti riittävän laaja ja monipuolinen kehittämissuunnitelma, jossa arvioidaan sekä sosiaaliset, kaupalliset että luonto- ja ympäristövaikutukset. Suunniteltavan alueen tulee minimissään käsittää nk. ”Palokanraitin” alue terveystaseman alueelta Palokan kirkolle, josta sitä on luontevaa laajentaa jatkumaan Pappilanjoen länsipuolelta Kirriin saakka.

Kokonaissuunnittelu on luontevaa, koska asumisen laajeneminen moottoritien rinnakkaiselle nykyisen Alvajärvenväylän varrelle on ennustettavissa väylän nyt valmistuttua. Tällöin on myös huolehdittava luontevasta yhteydestä Palokan itä- ja länsipuolen keskustoihin. Asutus on laajentunut ja laajenee länsipuolella sekä pohjoiseen Palokan itäosassa, joka tukee myös kokonaisvaltaisempaa kaavavalmistelua.

Kaavoituksen periaatteet ja niiden huomioon ottaminen Olavintie 1 kaavaehdotuksessa

Palokka-Seura pitää myös erittäin tärkeänä, että Jyväskylän kaupunginvaltuuston vuonna 2019 hyväksymiä kaavoituksen periaatteet otetaan huomioon ja niitä noudatetaan Olavintie 1:n kaavamuutoksen uudelleenvalmistelussa. Palokan keskustan nykyisen suunnittelun pohjana käytetään Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy:n laatimaa Palokan keskustan kehittämissuunnitelmaa. Palokka-Seuran käsityksen mukaan tätä suunnitelmaa ei ole kuitenkaan virallisesti käsitelty ja hyväksytty kaupungin luottamuselämissä. Silti se ohjaa kaavoitusta kaupunginvaltuuston aiemmin tekemät päätökset ohittaen.

Palokan keskustan nykyisuunnittelusta todetaan, että *”Palokan keskusta on murrosvaiheessa: alueella on käynnissä ja suunnitteilla uutta rakentamista. Keskustan ympäristön kehittämiseksi on laadittu 2021 suunnitelma, jonka tavoitteena on ohjata alueen kehittymistä laadukkaana, viihtyisänä ja toimivana.¹ Suunnitelmassa on erityisesti kiinnitetty huomiota toriin ja sen ympäristöön toimintoihin sekä liikenne- ja liikkumisyhteyksiin. Suunnitelmassa on tunnistettu myös potentiaalisia paikkoja asuin- ja liiketilojen täydennysrakentamiselle”.*

Palokan keskustan kehittämissuunnitelmaan on esitetty kaksi vaihtoehtoa, joissa asuntorakentamisen määrät oleellisesti eroavat toisistaan. Kumpaa vaihtoehtoa jatkossa noudatetaan, on oleellista keskustan toimivuuden kannalta. Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa nykyisen pelkän liikerakennuksen tontti on muutettu asuinrakennuksen tontiksi. Rakennusoikeutta on lisätty nykyisestä 1600 m² liiketilasta 6600 m²:n asuinrakentamiseen pelkästään maaomistajan toiveisiin ja perusteluihin vedoten. Tässä suunnitelmassa liikerakennus yrityksineen poistuu. Uuden asuinrakentamisen yhteyteen on kirjattu entisten tilojen sijaan vain yksi liikehuoneisto.

¹ Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy:n laatimat suunnitelmat

Kaupunginvaltuuston tehdyt päätökset ohjaavat kokonaisvaltaiseen asukkaat ja asiantuntijatahot huomioivaan suunnitteluun ja kaavoitukseen.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 30.9.2019 periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikan periaatteet on nivottu kolmeen teemaan. Olavintie 1:den kaavaehdotuksessa ja sen valmistelussa kaupunginvaltuuston hyväksymät periaatteet eivät kuitenkaan toteudu.

Ensimmäinen kaavoituksen periaate on: Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.

Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa ei ole lähtökohtana ihmisläheinen maiseman ja historian arvot huomioon ottava uudisrakentaminen. Sen sijaan rakennusoikeuden moninkertaistamisella vähennetään puistoaluetta ja tungetaan asuntorakentamista alueelle, joka on varattu ja tulee varata julkiseen käyttöön palvelujen sijoituspaikkana sekä tori- ja puisto-alueena. Mitä tarkoitetaan puolijulkisella tilalla, josta on näkymiä yksityiselle piha-alueelle, kuten kaavassa kuvataan.

Toinen kaupungin hyväksymä periaate on: Viihtyisäksi koko kylän voimin pääsemme luontopohjaisin ratkaisuin ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.

Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu palokkalaisten mielipiteitä ja kyselyjen tuloksena estettyjä toiveita alueen suunnittelusta ja käytön kehittämistä. Palokkaan kaivataan palveluja ja liikennejärjestelyjen parantamista sekä luonnonläheisyyden säilyttämistä ei niinkään lisää mittavaa asuntorakentamista.² Kaavaehdotuksessa asuntorakentaminen lisääntyy kohtuuttomasti pienellä tontilla. Lisäksi esitetään, että 60 % asunnoista voisi olla pieniä (35 m²) senioriasuntoja, joita Palokassa ja kyseisellä alueella sekä sen läheisyydessä on jo nykyisellään runsaasti. Tavoitteena keskustan alueella tulee olla monipuolinen väestörakenne.

Kolmanneksi: Oppien, tehden, unelmoiden luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.

Kaavaehdotuksen valmistelussa asukkaiden mielipiteitä ei ole otettu huomioon. Palokka-Seura on pyrkinyt aktiiviseen yhteistyöhön kaupungin viranhaltijoiden kanssa ja käynnistänyt Palokka 2040 -visio hankkeen. Visio on vasta valmistumassa, mutta sen valmisteluun osallistuneilta tahoilta on tullut laajalti mielipiteitä, mielenkiintoisia näkemyksiä ja innostavia ideoita. Aineisto on annettu Jyväskylän kaavoituksen vapaaseen käyttöön. Kaavaluonnoksissa ja kaavaehdotuksissa näitä ehdotuksia ei ole mitenkään huomioitu. Tämäkin osoittaa, että hyväksytyjen periaatteiden, kaavaehdotusten ja kaavapäätösten välillä on selkeä ristiriita, johon viimeistään kaupunginvaltuuston tulee kaavoituksesta päättäessään puuttua

Koti ja asuinympäristö ovat ihmisille yleensä tärkeimmät paikat, joten ihmisten toiveet ja tyytyväisyys asuinympäristön kehitykselle ovat aivan keskeinen sosiaalisen kestävyys ilmentäjä. Palokka 2040 -vision keskeisenä elementtinä on perinteisen lähiökehityksen torjuminen. Tiiviiden lähiöiden rakentuminen on johtanut usein asumisviihtyvyyden ja turvallisuuden laskuun, jonka seurauksena asuinalueen maine ja arvostus ovat laskeutuneet nopeasti. Liian ahneella kiinteistökehityksellä ja rakentamisella Palokan hyvä maine voidaan tuhota. Siitä seuraava alueen arvostuksen ja kiinteistöjen arvon alentuminen aiheuttaisi mittaluokaltaan moninkertaisen taloudellisen vahingon verrattuna raken-

² mm. Jyväskylän yliopiston ja Jyväskylän ammattikorkeakoulun Palokka-Seura ry:n yhteistyöhankkeissa tehdyt kyselyt 2019-2022

nushankkeista saatavaan voittoon. Taloudellisen kestävyuden kannalta tämä olisi hyvin haitallista.

Kaavasuunnittelun ohjeeksi kaupunki on hyväksynyt edellisten lisäksi seuraavia periaatteita, joita kuvataan **AVOin kaupunkiympäristö** esitteessä, jossa esitellään napakasti kaupungin arkkitehtuuri-, viher- ja osallisuuspolitiikkaa seuraavasti:³

Ratkaisuja luonnosta: Käytämme luontopohjaisia ratkaisuja tiivistyvässä kaupungissa. Kasvillisuuteen perustuvilla ratkaisuilla lisäämme kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja viihtyisyyttä sekä varaudumme ilmastonmuutoksen aiheuttamiin haasteisiin.

Liikuttavan kaunis: Liikuntapäikaupunkina panostamme liikuntapaikkojen elämyksellisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen. Huolehdimme lähiluonnon saavutettavuudesta: kaupunkilaisilla tulisi olla lähivirkistysalue enintään 300 metrin päässä.

Tieto kuuluu kaikille: Teemme kaupunkisuunnittelusta helposti lähestyttävää ja kiinnostavaa. Tieto ja ymmärrys tarjoavat mahdollisuuden osallistua kaupunkiympäristön luomiseen. Olemme mukana muodostamassa jaettua ymmärrystä vuorovaikutuksen ja vastavuoroisen oppimisen kautta.

Uskallusta ja oppeja: Kokeilemme uteliaasti uusia ideoita. Rohkeilla kilpailuilla selkeytämme tavoitteita, tutkimme vaihtoehtoja ja saavutamme parempia lopputuloksia. Jaamme opit – onnistumiset ja epäonnistumiset – avoimesti.

Jaettu ideointi: Teemme tiivistä yhteistyötä niin asukkaiden, yritys-elämän kuin muiden vaikuttajien kanssa. Yhteistyön osalta olemme avoimia uusille tavoille ja tekniikoille. Suunnittelussa jalkaudumme mahdollisimman lähelle asukkaita.

Parempaan kannustaminen: Kannustamme suunnitteluun ja rakentamiseen osallistuvia tahoja paremman kaupungin tekemiseen. Riittävät resurssit ja moniammatillisuus ovat suunnittelun kulmakiviä. Rakennamme parasta mahdollista Jyväskylää, nyt ja tulevaisuudessa.

Nämä erittäin kannatettavat suunnitteluperiaatteet eivät ole käytännössä toteutuneet nähtävillä olevan kaavaehdotuksen valmistelussa. Nyt on aika muuttaa toimintatapoja ja valmistella kaava virallisesti hyväksytyjä periaatteita noudattaen.

Palokan - Puuppolan suuralue on vielä luonnonkaunis, viihtyisä ja kohtuullisen turvallinen ”kotikylä” noin 17 000 asukkaalle. Palokan kehittäminen yhteistyössä kaupungin ja asukkaiden kesken, unohtamatta maanomistajan ja rakennuttajan toiveita, tuottaisi kaikkein hedelmällisimmän tuloksen. Palokassa olisi toteutettavissa kokeiluluontoistakin tulevaisuutta tutkiskelevaa aluekehitystä, vaikkapa ekokylä Heikkilän pohjoispuolelle? Kaupunki voisi käyttää Palokkaa referenssinä omassa markkinoinnissaan. Ympäristöllinen kestävyys ja luonto voisi olla siinä yhtenä johtolankana. Idearikas, inspiroiva, kestävyuden ulottuvuuksiin kurkottava ja positiivista viestiä henkivä aluekehitys olisi asukkaiden edun lisäksi hyvin myönteistä koko Jyväskylän imagolle. Palokan asukkaat olisivat tällöin myös Jyväskylän markkinoijia.

Yhteenvedona Palokka-Seura ry:n perusteluina Olavintie 1 asemakaavan muutoksittelyn uudelleenvalmistelulle voidaan todeta:

Palokka-Seura pitää ensiarvoisen tärkeänä, että Palokan keskustaan laaditaan ja hyväksytään kokonaisvaltainen kehittämissuunnitelma, jonka pohjalta kaavoitusohjeita noudattaen valmistellaan uusi ehdotus, joka ei koske vain yhtä tonttia muutoksen kohteena olevasta alueesta, vaan jossa otetaan huomioon myös alueen muut käynnissä olevat

³ <https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/projektit-ja-ohjelmat/palokan-keskustan-kehittamissuunnitelma> (alleviivaukset Palokka-Seuran)

<http://www2.jkl.fi/avoim-kaupunkiymparisto/esite.pdf>

https://www2.jkl.fi/kaavakartat/41_043/41_043selostusev.pdf

hankkeet ja tulevat kehittämistarpeet. Asukkaiden, muiden osallisten tai viranomaisten näkemykset asemakaavan muutoksesta ovat yhteneviä, mutta niitä ei ole huomioitu kaavamuutosta laadittaessa. Pala palalta ratkaistavilla kaavoituksella ei pystytä kehittämään todellista Palokan keskustaa, joka olisi ihmisten kohtaamispaikka ja vihreä olohuone, jossa on erilaista palvelutarjontaa. Vallalla on virheellinen käsitys siitä, että palokkalaisilla on riittävästi palveluja, kun Palokassa on ABC, Palokankeskus ja Prisma.

Palokka-Seura muistuttaa kaavoituksesta päättäviä, että alueelta liikekeskuksen tulipalon vuoksi poistuneet palvelut eivät ole palautuneet, eivätkä ole palautumassa Koivutien Olavintien alueelle. Esitetyssä uudessa suunnitelmassa kaikki korttelin entiset yritykset ja palvelut ollaan poistamassa. Suunnitelma velvoittaa vain yhden liikehuoneiston toteuttamiseen. Olavintie 1:n lisäksi viereisen liikerakennuksen kohtalo on sinetöity kaavoituksen pohjana olevassa arkkitehtitoimiston kehittämissuunnitelmissa. Nyt perusteenä on elinvoimaisuuden lisääminen asuntotuotannolla, jossa merkittävä osa on palveluasumista.

Palokka Seura tukee muiden lausunnon antajien ja osallisten mielipiteissä esitettyjä muutoksia ja mielipiteitä sekä pitää tärkeänä niiden huomioon ottamista kaavan uudelleenvalmistelussa. Näitä ovat:

- Asumispainotteinen käyttötarkoitus yksipuolistaa yhdyskuntarakennetta ja **heikentää Palokan paikallisesti arvokkaan palvelukeskustan elinvoimaisuutta**
- Palveluita tulee olla saatavilla myös Palokan itäpuolella, yrittäjien **toimitilojen tulevaisuuden tarpeeseen** tulee **varautua** varaamalla **liiketilaa** myös tulevia palvelutarpeita varten
- Yritysten liiketoiminta edellyttää toimivaa **asiakaspysäköintiä**. Torialueen autopaikkojen määrän tulee olla riittävä. Kaavamuutoksen **vaikutuksia Palokan torin torikauppa-alueeseen ja alueelliseen pysäköintiin on selvennettävä.**
- Seitsemänkerroksinen rakennusosa on **liian korkea**, ympäröivään rakennuskantaan sopiva **kerroslukumäärä olisi esimerkiksi neljä**, rakentamisen tulisi olla **matalampaa ja väljempää**
- **Puistoa ja muita istutettavia alueita tulee kasvattaa.** Puistoalueen **toiminnallisuutta sekä sen liittymistä torialueeseen voisi parantaa**
- Palokan keskustaan toivotaan **yhteistä kokoontumistilaa**
- Palokanorren parantamisen ja kunnostuksen tulisi vastata lisääntyviä liikennemääriä.
- Alueelle tulisi laatia hyväksytty **kokonaissuunnitelma tai osayleiskaava**
- Alueen **suunnittelussa tulisi olla mukana asukasraateja.** Palokka-Seuran kanssa tulisi järjestää **yhteistyötä yrittäjien suuntaan.** (sovittu tilaisuus peruttu)
- Palokan koulut ja päiväkodit ovat jo täynnä

Palokassa 5.7.2023

Vesa Vätilä, puheenjohtaja

Erja Keronen, sihteeri