



KANAVUOREN VARIKKOALUE

Kaavatunnus 72:009
Asemakaavaselostus

19.11.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	ASEMAKaavan laajennusalue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Yhteystiedot.....	4
2	Tavoitteet.....	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet.....	5
3	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	16
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	22
4.1	Aloituvaihe	22
4.2	Luonnosvaihe	22
4.3	Ehdotusvaihe.....	23
4.4	EHDOTUSVAIHE 2.....	25
4.5	Hyväksymisvaihe	26
5	Asemakaavan kuvaus.....	26
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	26
5.2	Aluevaraukset.....	27
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	28
5.4	Kaavamerkinnät ja -määräykset	28
5.5	Nimistö	31
5.6	Vaikutusten arviointi	31
6	Asemakaavan toteutus.....	36
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2	Toteutuksen seuranta.....	38

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavaehdotus
- 3) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) Kanavuoren varikkoalueen asemakaavan Natura-arvioinnin tarveharkinta
- 5) asemakaavan seurantalomake

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

/ TIIVISTELMÄ

1.1 ASEMAKAAVAN LAAJENNUSALUE



Suunnittelualue ja sen sijainti on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Suunnittelualue sijaitsee noin 10 kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta, Vaajakoskella Kanavuoren Natura-alueen itäpuolella ja valtatie 9:n pohjoispuolella.

Asemakaavan laajennus koskee 72. kaupunginosan asemakaavaa. Asemakaavan laajennuksella muodostuu 72. kaupunginosan korttelit 22 ja 23 sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueet.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Asemakaavoitukseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta vuonna 2017.

Asemakaavaprosessi oli keskeytyneenä vuoden 2018 lopulta vuoden 2025 lopulle. Tänä aikana alkuperäisen asemakaava-alueen eteläosa, jossa tehtiin kaavamuutos, ratkaistiin Vaajakosken ohitustien asemakaavoituksen yhteydessä. Näin asemakaava-alue supistui koskemaan vain Metsälehmuksentien ja vt 9:n pohjoispuolella olevaa aluetta, joka on asemakaavoittamaton.

Suunnittelualueen pääkäyttötarkoitus on työpaikkarakentaminen, joka jakaantuu teollisuus- ja varastotoimintoihin sekä toimitila- ja liikerakentamiseen. Asemakaava-alueella on suojelunarvoisia rakennuksia sekä laitoksia. Niiden lisäksi on tarkoitus mahdollistaa alueen mittakaava huomioiden verrattain vähäinen täydennysrakentaminen. Alue jakaantuu Vuoriluolien ja Hiidenrannan alueeseen sekä esikunta-alueeseen. Asemakaavatyön alussa alueeseen kuului myös ja kaupungin maalla oleva Metsälehmuksentien varren teollisuusalueen osa. Kaava-alueeseen kuuluu myös valtion omistama Kanavuoren etelärinteenmaastovarastojen alue, joka on osoitettu luonnonsuojelualueeksi.

Kaupunki toteuttaa kadun ja yleiset alueet ja yksityiset maanomistajat tai vuokralaiset vastaavat rakennuskortteleiden rakentamisesta. Alueella tullaan laatimaan maankäyttösopimuksia, joissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Alue tullaan toteuttamaan vaiheittain. Toteuttamisen aikatauluun vaikuttavat suhdanteiden lisäksi mm. v9 parantamisen aikataulu.

Rakennettaville korttelialueille tulee tehdä erilliset tonttijaot ennen niiden toteuttamista.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 13.1.2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 13.1.2017.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.10.2017.
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä 24.10.–24.11.2017 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 20.2.2018.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä 27.2.–29.3.2018.

Ehdotusvaihe 2

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 2.12.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.12.2025.–xx.1.2026.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.2026.
-

1.4 YHTEYSTIEDOT

Reijo Teivaistenaho
Asemakaava-arkkitehti

P. 040 566 2457
Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

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

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavasta, jolla 72. kaupunginosan asemakaavaa laajennetaan, käytetään nimeä Kanavuoren varikkoalueen asemakaava. Kaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle yksityisen maanomistajan aloitteesta ja on hyväksytty Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelmaan.

Alue sijaitsee valtateiden 4 ja 9 läheisyydessä. Alueen erityisominaisuudet (mm. luolastot) on järkevää hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti ja tarkoituksen mukaisesti. Tämä voisi tuoda lisäarvoa työpaikkojen muodossa koko seutukunnalle. Alue on pääsoin jo rakennettu, mutta asemakaavaa tarvitaan alueen nykyisen toiminnan vakiinnuttamiseksi ja kehittämiseksi.

Yksityisen maanomistuksen lisäksi alueella on kaupungin ja valtion omistamia maa-alueita.

2.2 TAVOITTEET

Kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää esikunta-alueen ympärillä olevia maa-alueitaan osana yritystoimintaa palvelevaa laajempaa kokonaisuutta sekä turvata virkistys- ja viheralueiden säilyminen. Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristökohteet sekä arvokkaaksi luokiteltu luonnonympäristö suojellaan.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan laatiminen on tarpeen alueen kehittämiseksi ja sen erilaisten arvojen turvaamiseksi. Asemakaavan laajentaminen esikunta- ja luolastoalueelle on luonteva jatke jo rakentumassa olevalle yritysaluekokonaisuudelle VT9:n varrella.

Tavoitteena on kaavan alkuvaiheessa ollut myös asemakaavan muuttaminen koskien VT4:n parantamisjärjestelyihin liittyviä Metsälehmuksentien ja VT9:n liittymäratkaisuja. Tämä tavoite on pääosin saavutettu Vaajakosken ohitustien asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Tavoitteena on maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ja luontoarvojen turvaaminen asemakaavamerkinnoin ja määräyksin.

Osallisten tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on työpaikkatoimintoja sisältävä asemakaava alueen kehittämiseksi kokonaisuutena hallitusti ja pitkäjänteisesti. Asemakaavoituksen tarvetta perustellaan alueen erinomaisella sijainnilla, erityisominaisuuksilla (luolastot), alueen houkuttelevuuden lisäämisellä, olevan toiminnan vakiinnuttamisella sekä kunnallistekniikan ajan tasaistamisella. Yhden maanomistajan tavoitteena on ollut myös vähäisen asumisen mahdollistaminen työpaikka-alueella.

Asemakaavoituksen yhteydessä myös alueen ja lähialueen arvot tulisivat selvitettyksi ja turvatuksi (vanhat rakennukset, Natura-alue).

Valtion omistaman maa-alueen (ns. maastovarastot) osalta lähtökohtaisena tavoitteena on tässä vaiheessa alueen osoittaminen suojelualueeksi varastokäytön hiipumisen myötä. Aluetta ei ole tarkoituksenmukaista kaavoittaa esimerkiksi teollisuuskäyttöön.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualan ydinosa sijoittuu Kanavuoren itäreunan rantavyöhykkeelle, Hiidenlahden rannalle. Kauko- ja lähimaisemaa hallitsee Kanavuoren metsäinen kallio- ja moreeniselänne.

Alueelle liikennöidään VT9:n pohjoispuolella sijaitsevalta Metsälehmuksentieltä erkanevalta Varikkotieltä. Varikkotie taas jatkuu etelään Nelostielle alittaen VT9:n.

Rakennettu alue jakaantuu kolmeen osaan:

Pohjoisessa 1) Vuoriluolien alue, 2) Metsälehmuksentien varrella oleva Esikunta-alue sekä 3) Kanavuoren etelärinteellä oleva maastovarastoalue.



Suunnittelualan jakaantuminen. Koordinaatisto käännetty. Vuoriluolien alue on osa-alueista pohjoisin.

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Alueen rakennettu ympäristö muodostuu 1940-luvulla rakennetusta luolasto- ja varastoalueesta, 1960-luvun esikunta-alueesta ja Varikkotien länsipuolella olevasta maastovarastojen alueesta (1960-luku).

Luolasto on alun perin toiminut puolustusvoimien suojeluvarikkona. Vuorella on useassa kerroksessa noin 13 000 kerrosalaneliometriä varasto- ja työskentelytilaa. Luolastoa louhittiin jo talvisodan aikana ja syntyneellä louhintajätteellä on täytetty Leppäveden rantaa ja muodostettu sinne tasainen kenttä. Vuodesta 2006 lähtien luolasto on ollut kiinteistöosakeyhtiö KOY Vuoriluolat omistuksessa.

Rakennukset edustavat tyypillistä rakennusajankohtansa arkkitehtuuria; 1940 -luvun funktionalismia ja 1960 -luvun pelkistettyä modernismia. Maanpäällistä rakennusoikeutta on käytetty luolaston alueella yhteensä noin 1420 kerrosalaneliometriä.



Kanavuoren kupeessa on puolustusvoimain entisiä varikkorakennuksia.

Kolmesta luolaston edessä olevasta rakennuksesta on tehty vuonna 2017 ns. suppea kuntoarvio, jonka mukaan kohde on rakennus-, LVIA- ja sähkötekniikan osalta kokonaisuutena välttävässä tai tyydyttävässä kunnossa. Kuntoarvion johtopäätöksen mukaan ennakoivat korjaus- ja huoltotoimenpiteet ovat tärkeitä toteuttaa jatkossakin, jotta korjaus- ja ylläpitokustannukset pysyisivät kohtuullisina. Korjaustöiden laajuus riippuu tilojen tulevasta käyttötarkoituksesta ja sisätilojen kuntotutkimuksessa esiin tulevista mahdollisista kosteusvaurioista. Kuntoarvioraportissa on käsitelty vain nykyisenkaltaista lähinnä varastokäyttöä.



Yksi puolustusvoimain entisistä varikkorakennuksista.

Esikunta-alueen rakennuskokonaisuus koostuu ruokalarakennuksesta, esikuntarakennuksesta ja kasarmirakennuksesta, jotka sijoittuvat etelään laskevaan rinteeseen siten, että niiden keskelle jää sisäpiha. Sisäpihaa käytetään pysäköintiin. Rakennukset sijoittuvat toisiinsa nähden suorakulmaiseen koordinaatistoon. Rakennusoikeutta esikunta-alueella on käytetty noin 2450 kerrosalaneliömetriä.

Varikkotieltä haarautuu länteen Varikkorinne –niminen tie, joka johtaa metsän suojassa oleviin 1960 –luvulla rakennettuihin maastovarastoihin. Keskenään täysin samanlaiset yhdeksän varastorakennusta on hajautettu maastoon. Maastovarastoalue on valtion omistuksessa.



Kuvassa vasemmalla maastovarastot ja oikeassa reunassa entisen esikunta-alueen rakennuksia.

Kuntokatselmukset 2025

Rakennuksiin 2, 11, 49, 52, 54 ja 56 on tehty syksyllä 2025 kuntokatselmukset, joissa arvioitiin niiden rakennusteknistä kuntoa. Kuntokatselmukset ovat olleet Keski-Suomen museon ja kaavoittajan käytössä.

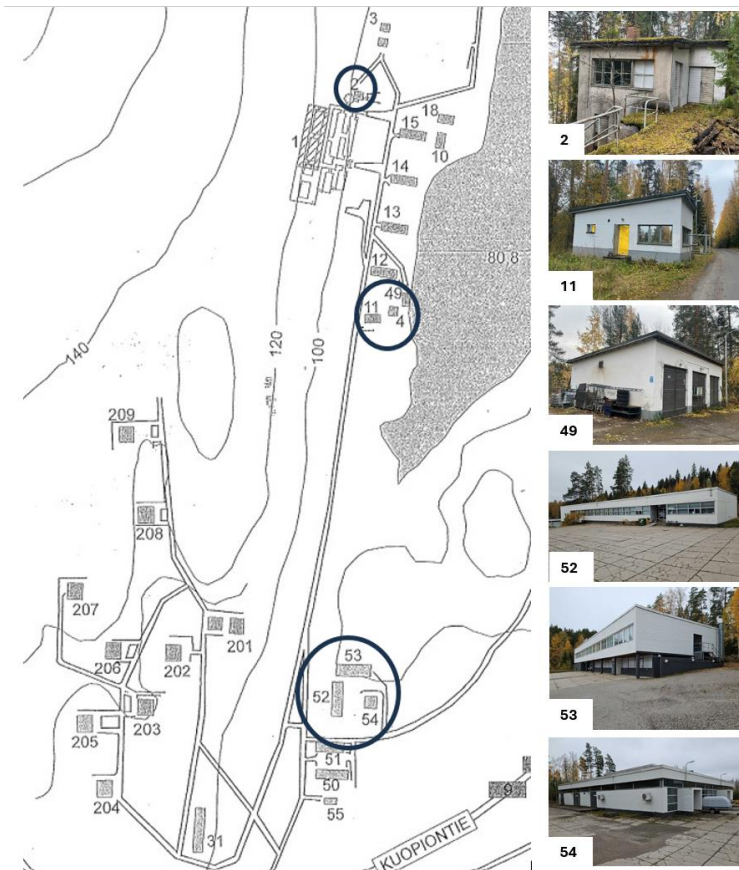
Johtopäätösosioista tiivistettynä:

Rakennus 2 on järkevämpi purkaa, kuin korjata. Korjaaminen tarkoittaisi käytännössä rakennuksen purkamista siten, että siihen jää vain runko jäljelle. Nykyisellään rakennus ei kelpaa esimerkiksi varastokäyttöön.

Rakennus 11 on järkevämpi purkaa, kuin korjata. Korjaaminen tarkoittaisi käytännössä rakennuksen purkamista siten, että siihen jää vain runko jäljelle. Nykyisellään rakennus ei kelpaa esim. varastokäyttöön.

Rakennus 49:n rakenteita tulisi selvittää tarkemmin ottaen huomioon mihin käyttötarkoitukseen rakennusta tarvitaan. Julkisivu, salaojat, sadevesijärjestelmä, kaadot, pintamaat, sokkeleiden veden- ja lämmöneristykset, kapilaarikatkot, ikkunat ja ovet sekä lattiapinnat tulisi uusia.

Rakennuksiin 52, 53 ja 54 on tulossa lähivuosina paljon korjauksia, kuten salaojien sekä sokkeleiden veden- ja lämmöneristysten uusimiset sekä ikkunoiden uusimiset. Sisälattiapinnat ja märkätilojen vedeneristykset tulisi uusia lähiaikoina. Rakennukselle suositellaan tekemään kattava sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, jossa selvitetään ainakin alapohjan, ulkoseinien sekä yläpohjan rakenteiden kunto ja rakenne. Tämän lisäksi ainakin ikkunoiden yläpuolisen leukapalkin kunto tulee tutkia.



Kuntokatselmuksien kohteena olleet rakennukset ja niiden sijainnit.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei ole asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue levittäytyy varsin laajalle ja sen osa-alueet ovat etäällä toisistaan. Kanavuoren varikkoalueeseen on aikoinaan kuulunut tämän kaava-alueen ulkopuolella oleva varikon henkilökunnan rivitaloalue. Koska alue on lähtökohtaisesti rakennettu puolustusvoimien tarpeisiin, on sen syrjäisyys ja hajanaisuus ymmärrettävissä.

Kaupunki-/taajamakuva

Suunnittelualueen taajamakuva muodostuu kahdesta osa-alueesta: Metsälehmuksentien lähiympäristö eli esikunta-alue ja Varikkotien pohjoispäässä oleva luolastoalue. Varikkotien suunnittelualueella oleva osuus on luonteeltaan lähinnä metsätie.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Esikunta-alue koostuu kolmesta tasakattoisesta, vaaleasta 1960- luvun modernismia edustavasta kaksikerroksisesta rakennuksesta; ruokalasta (54), esikunnasta ja kasarmista. Luolaston alue koostuu Varikkotien ja rannan välissä olevista 1940- luvulla rakennetuista suojelulaboratorio-, varasto- sekä autotalli- ja vartiotuparakennuksista. Vartiotupa- ja autotalirakennukset edustavat tyypillistä 1940- luvun vaaleaa funktionalismia. Varastorakennukset (entiset suojelulaboratoriot) ovat julkisivuiltaan rapattuja ja niihin on tehty useita muutoksia aikojen saatossa.

Puolustusvoimat rakensi 1960-luvulla useita uusia ”korpivaruskuntia” (mm. Keuruun varuskunta, Luonetjärven Länsiranta ja Vekarajärven varuskunta), joiden arkkitehtuuri edusti kunnianhimoista uutta modernismia. Kanavuoren varikon rakennukset limittyvät historiallisesti ja arkkitehtonisesti tiiviisti tähän Puolustusvoimien rakennuskannan sotien jälkeiseen voimakkaaseen laajennuskauteen. Varikon rakennukset ovat edustava ja hyvin alkuperäisasussaan säilynyt esimerkki Puolustusvoimien sotien jälkeisten vuosikymmenten tarverakentamisesta ja pelkistetyistä, mutta laadukkaasta arkkitehtisuunnittelusta.

Kanavuoren varikkoalue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole todettuja muinaismuistokohteita.

Kulttuuriympäristöselvitys, Jyväskylän yleiskaava 2050

Jyväskylän yleiskaava 2050 yhteydessä on laadittu kaavan lähtötietoaineistoon kulttuuriympäristöselvitys, johon on koottu tiedot Jyväskylässä sijaitsevista ja yleiskaavassa huomioon otettavista rakennetun ympäristön ja arkeologisen perinnön arvokohteista. Selvitys on laadittu Jyväskylän kaupungin kaupunkisuunnittelun palvelualueella. Tiedot on kerätty Museoviraston, Keski-Suomen liiton ja Jyväskylän kaupungin verkkosivuilta, kohdeluetteloista ja rekistereistä. Selvityksen painotus on valtakunnallisesti sekä maakunnallisesti merkittävissä kohteissa.

Kanavuoren varikkoalueen perustamisvaiheet linkittyvät Jyväskylän alueelle 1930- ja 1940-luvuilla rakentuneisiin valtion asetarviketeollisuuden vaiheisiin. Lapuan tehtaiden hajasijoittaminen tuli ajankohtaiseksi 1938 ja Keski-Suomi nousi esille yhtenä ampumatarviketeollisuuden keskuspaikkana. Puolustusministeriö määräsi tehtaan sijoitettavaksi Jyväskylän maalaiskunnassa sijaitsevaan Kanavuoreen. Kanavuoren luolasto valmistui 1940 ja ympäristöön rakentui noin kymmenen

rakennuksen kokonaisuus. Vuonna 1943 siirrettiin Ähtärin luotiosaston koneet Kanavuoreen. Tuotanto alkoi vuonna 1944. Asevarikko-osasto 2 muutti sodan jälkeen vuonna 1949 Kanavuoreen. 1950-luvulla luolastossa varastoitiin myös kauppa- ja teollisuusministeriön varmuusvarastointimateriaalia sekä linnoituskalustoa. 1960-luvulla Puolustusvoimat panostivat voimakkaasti uudisrakentamiseen. Yksi uudisrakennushankkeista oli Kanavuoren luolien toiminnan laajentaminen maan päälle. Alueelle rakennettiin esikunta, yhdeksän maastovarastoa sekä henkilökunnan tarpeisiin kaksi rivitaloa. Rakennuksien suunnittelusta vastasi pääosin arkkitehti Esko Kauria. Kanavuoren varikon rakennukset limittyvät historiallisesti ja arkkitehtonisesti tiiviisti Puolustusvoimien rakennuskannan sotien jälkeiseen voimakkaaseen laajennuskauteen. Varikon rakennukset ovat edustava ja hyvin alkuperäisasussaan säilynyt esimerkki Puolustusvoimien tarverakentamisesta ja modernistisesta arkkitehtuurisuunnittelusta.

Varikkoalue on toimintahistoriansa kautta osa valtakunnallisesti merkittäväksi ehdotettua Jyväskylän seudun ja Keski-Suomen sotatarviketeollisuuden rakennuskantaa.

Asuminen

Alueella ei ole asuntoja.

Palvelut

Alue tukeutuu Vaajakosken keskustan palveluihin. Päivittäistavara- ja polttoainekaupan palveluita tarjoaa myös lähellä sijaitseva Kanavuoren ABC- myymälä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen itäpuolella VT9:n varrella oleva Ruokosaaren yritysalue on pitkälti rakentunut ja sinne on arvioitu sijoittuvan sen valmistuttua yhteensä noin 200 työpaikkaa. Asemakaavan laajennusalueella voidaan arvioida olevan kymmeniä työpaikkoja.

Virkistys

Kaava-alue sijaitsee merkittävän virkistysalueen (Kanavuori) vieressä. Alueen suljetun luonteen vuoksi siellä ei ole virkistysreittejä eikä alueita.

Liikenne

Vuoriluolille liikennöidään Varikkotietä pitkin. Varikkotie taas liittyy VT9:ään Metsälehmuksentieltä avatun suuntaisliittymän kautta. Varikkotie alittaa VT9:n sen eteläpuolelle, josta on liittymä Nelostielle Kanavuoren kiertoliittymän eteläpuolella.



Hiekkapintainen Varikkotie alittaa VT9:n.

VT4:n ja VT9:n parantamiseen liittyvät tiejärjestelyt tulevat muuttamaan alueelle liikennöintiä suuntaisliittymän poistuttua uuden Mustaniemen eritasoliittymän rakentamisen ja rinnakkaistiejärjestelyjen myötä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen eteläpuolella on talousvesi-, kaukolämpö- ja jätevesiverkostoa. Suunnittelualueella ei ole tunnettuja kunnallisteknisiä järjestelmiä. Suunnittelualueelle ulottuu talousvesiverkostoa.

Erityistoiminnot

-

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella, valtion maalla (Metsähallitus), on luonnonsuojelulain mukaan suojeltu lehmusmetsikkö (noin 1,7 ha)

Sosiaalinen ympäristö

Sosiaalinen ympäristö muodostuu työpaikkaympäristöstä.

3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

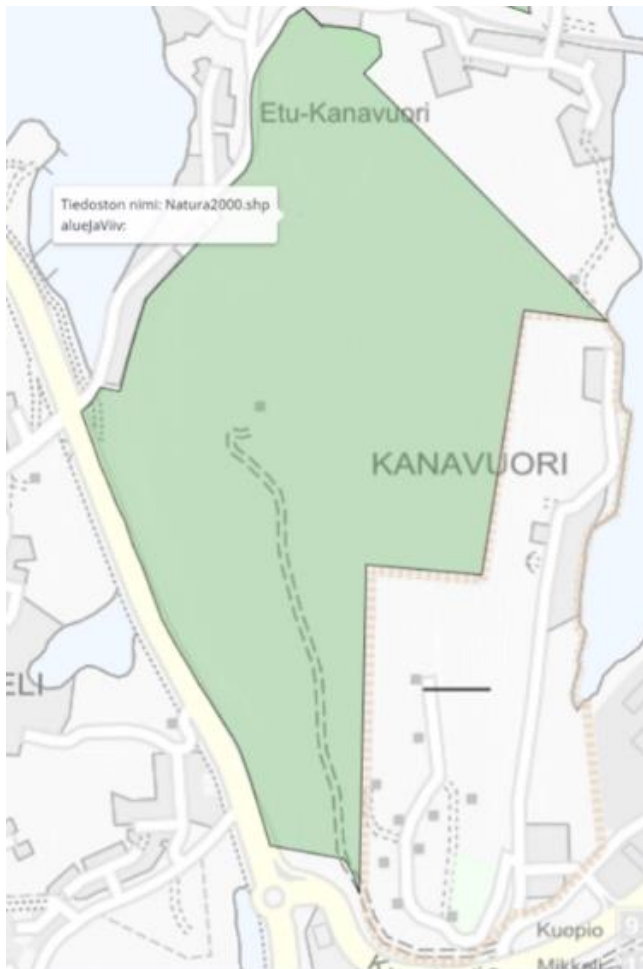
Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemaa hallitsee Kanavuoren metsäinen kallio- ja moreeniselänne. Kanavuoren korkeus on 197,5 metriä merenpinnasta ja yli sata metriä viereisten vesistöjen pinnasta. Seuraava tarkempi luonnonkuvailu koskee Kanavuoren Varikkoalueen ympäristöä.

Kanavuori - Koskenvuori -kallioalueen raja-alue leikkaa osittain kaava-alueita.

Alueen luontoarvot ja suojelukohteet

Kaava-alue rajoittuu Kanavuori-Koskenvuori Natura 2000-alueeseen itäisellä ja pohjoisella rajallaan n. 1,8 kilometrin matkalta. Kanavuori ja Koskenvuori edustavat Pohjois-Päijänteen maisemille tyypillisiä korkeita, kallioisia ja maisemaa hallitsevia vuorialueita. Kanavuori-Koskenvuori on sisällytetty osaksi Natura -verkostoa luontodirektiivin (SCI) perusteella. Alueen eteläosassa sijaitsee luonnonsuojelulla suojeltu lehmusmetsikkö (Varikkotien lehmusmetsikkö). Sen ympärillä ns. Maastovarastojen alueella oleva metsäosuus sisältyy valtion suojelutaseessa oleviin alueihin ja on tarkoitus perustaa luonnonsuojelulain mukaisena alueena myöhemmin. Myös yleiskaava varaa Maastovarastojen alueen luonnonsuojelulla perustettavaksi suojelualueeksi. Maastovarastojen alueella on pääpuulajiltaan vaihtelevaa kangasmetsää, jonka rehevyys vaihtelee tuoreen kankaan/lehtomaisen kankaan välillä.



Natura-alueen rajaus. Suunnittelualue on rajattu karttaan himmeällä ruskealla viivalla.

Kanavuoren varikkoalue on metsäistä vuoriluolien aluetta lukuunottamatta rakennettua ympäristöä, jossa sijaitsee erilaisia varasto-, toimisto- ja tuotantotiloja. Tällä osalla luonnonympäristön osuus on hyvin pienialainen. Rantavyöhykkeellä esiintyy kuivaa kangasmetsää, jossa kasvaa matalaa puustoa (mänty ja koivu).

Esikunta-alueen ja varikkoalueen välissä on monimuotoinen metsäinen alue, jossa metsä vaihtelee tyypiltään kuivahkon kankaan kallionlakimetsästä lehtoon. Hiidenlahteen laskee lasku-uoma, jonka varsimetsässä on ruohokorpea. Tämä puronvarsimetsä sisältyy kaupungin suojelualueverkoston kohteisiin ja kuuluu metsänhoidon suojelu -hoitoluokkaan.



Varikkotien ja kallion välisessä ruohokorvessa on sekä lehdon, että suon lajeja



Maisemallisesti arvokas jäkälätyypin kangasmetsälaikku Hiidenlahden länsirannalla, selvitysalueen pohjoisosassa.

Kaava-alueelta on tehty havaintoja liito-oravasta Hiidenlahden lasku-uoman varrelta vuonna 2017. Vuonna 2025 tehdyssä selvityksessä alueelta löydettiin liito-oravan pönttö. Maastovarastojen alueelta ja suojellusta lehmusmetsiköstä on tiedossa vanhoja inventointitietoja, joiden perusteella alueella sijaitsee myös liito-oravan pesimäpaikka/-paikkoja. Kaava-alueen pohjoisrajan ulkopuolella (n. 70 metriä kaava-alueen ulkopuolella) on tehty havainto liito-oravasta vuonna 2023. Liito-orava on Kanavuori-Koskenvuori Natura 2000 -alueen suojeluperusteinen laji, ja sillä tuntuu olevan varsin vahva kanta tällä alueella.

Kaava-alueen rantavyöhykkeellä ei esiinny viitasammakkoa. Alueella ei ole myöskään havaittu liito-oravan lisäksi muita uhanalaisten lajien esiintymäpaikkoja. Varikkotien itäpuolella on tehty havainto silmälläpidettävästä nappinahkakajäkälästä (*Peltigera horizontalis*). Alueelta on havaittu saalistavia lepakoita (pohjanlepakko ja siipatyypin lepakkolaji), mutta vuoriluola-alueen tarkastetuista rakennuksista ei ole löydetty niiden piilopaikkoja (Welado 2025).

Maaperä

Luolaston edustan täyttömaalta on laadittu rakennettavuusselvitys helmikuussa 2017. Selvityksen mukaan kantava pohjamaa on tavoitettu noin 2-5 metrin syvyydellä maanpinnasta ja kairaukset ovat päättyneet joko kiveen tai kallioon. Alueen rakennettavuutta tarkasteltiin tehtyjen tutkimusten perusteella pientalojen ja katujen rakentamisen kannalta. Alue jaettiin kahteen osaan perustamisolosuhteiden perusteella.

3.1.4 MAANOMISTUS

Asemakaavan laajennusalueen maanomistajia ovat Suomen valtio, Jyväskylän kaupunki ja kaksi yksityistä maanomistajaa.



Maanomistus. Jyväskylän kaupungin omistus osoitetaan vihreällä, valtion omistamat maat sinisellä ja yksityisten omistus harmaalla värillä. Kaava-alue on rajattu haalean ruskeanharmaalla katkoviivalla. Merkittävin osa asemakaava-alueesta on valtion omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

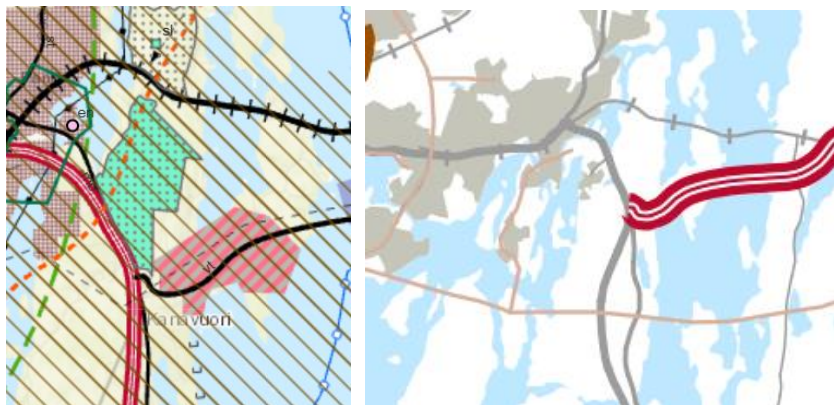
Tässä asemakaavahankkeessa merkityksellisiä tavoitteita ovat alueen sijainnista ja ominaisuuksista johtuen tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskee useampi lainvoimaisen maakuntakaavan (lainvoima 28.1.2020) merkintä. Alue sijoittuu osin biotalouteen tukeutuvalle alueelle. Lisäksi kaava-alue sisältyy kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen sekä rajautuu Kanavuori-Koskenvuori luonnonsuojelualueeseen. Kanavuori-Ruokosaari on lainvoimaisessa maakuntakaavassa osoitettu monipuolisena työpaikka-alueena, valtatie 4 uutena moottori- tai moottoriliikennetienä, valtatie 9 valtatiemerkinä sekä Jyväskylä-Pieksämäki-rata valtakunnallisesti merkittävänä pääratana. Suunnittelualueesta suurin osa ei kuitenkaan sisälly monipuolisen työpaikka-alueen rajauksen sisälle.

Maakuntakaavaan on merkitty uusi moottori- tai moottoriliikennetie, kantatie, valtakunnallisesti merkittävä päärata ja monipuolinen työpaikka-alue Kanavuori-Ruokosaari.

Joulukuussa 2023 hyväksytyssä (8.12.2023) Keski-Suomen maakuntakaavassa 2040 valtatie 9 koskien Kanavuori-Lievestuore väli on osoitettu uutena moottori- tai moottoriliikennetienä.



Ote maakuntakaavakartasta ja Keski-Suomen maakuntakaava 2040 -kaavakartasta.

Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 1.10.2025. Maakuntavaltuuston 8.12.2023 hyväksymä maakuntakaava kumoaa tai muuttaa osittain tällä hetkellä lainvoimaisen Keski-Suomen maakuntakaavan kaavaratkaisuja. Asemakaava-alueella kantatie muuttuu Kanavuoresta itään päin moottoriliikennetieksi (uusi).

Yleiskaavat

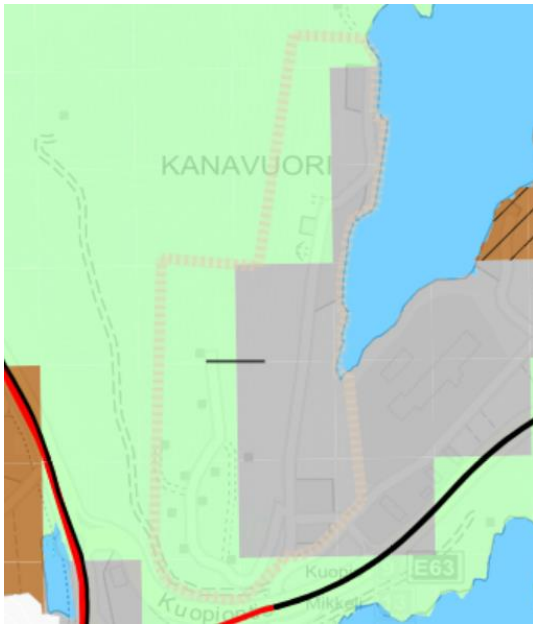
Alueella on voimassa strateginen Jyväskylän kaupungin yleiskaava, joka muodostuu seitsemästä kartasta. Yleiskaavaan on merkitty seuraavat alueet ja toiminnot:

- Tilaa vaativien työpaikkojen alue

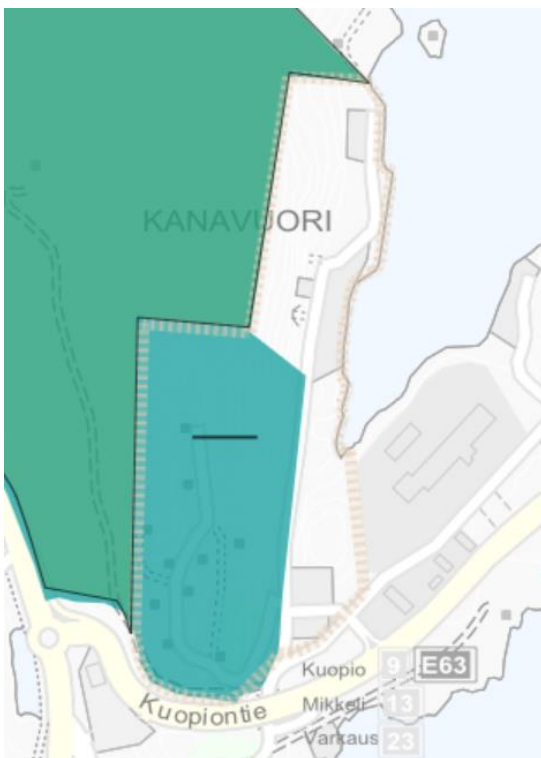
Työpaikka-alue, jolle voidaan tärkeitä pohjavesialueita lukuun ottamatta asemakaavoittaa ympäristöhäiriötä tuottavaa tuotantotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-6 merkintöjä ja määräyksiä. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon virkistys- ja viheryhteyksien jatkuminen sekä kiinnittää erityistä huomiota muodostuvien hulevesien käsittelyyn ja alueelta pois johtamiseen. Alueelle ei voi sijoittaa muunlaisia kuin moottoriajoneuvojen toimialaan kuuluvia paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköjä. Näiden koko voi olla enintään 10 000 kem² Eteläportin ja Seppälänkankaalle sijoittuvien Palokärki ja Itäisen Palokärki alueilla sekä enintään 3000 kem² Tikkakosken, Ruokosaaren ja Keljonlahden alueilla. Muille tässä yleiskaavassa tilaa vaativien työpaikkojen alueeksi merkityille alueille ei sallita lainkaan vähittäiskauppaa muuten kuin toiminnan päätoimialaan liittyviä tarpeellisia myymälöitä. Kohteet: Palokärki (Seppälänkangas) Itäinen Palokärki (Seppälänkangas) Tikkakosken itäosa Ruokosaari (Kuopiontien varsi) Keljonlahti Eteläportti (KM-s-määräyksen mukaan) Säynätsalo (saaren eteläosa) Korpilahti (taajaman pohjoispuolinen alue) Kirri (pohjoisosa) Nuutti Heinämäki Rautpohjan tehtaan alue Sulunperä Seppälänkangas.

- Viheralue

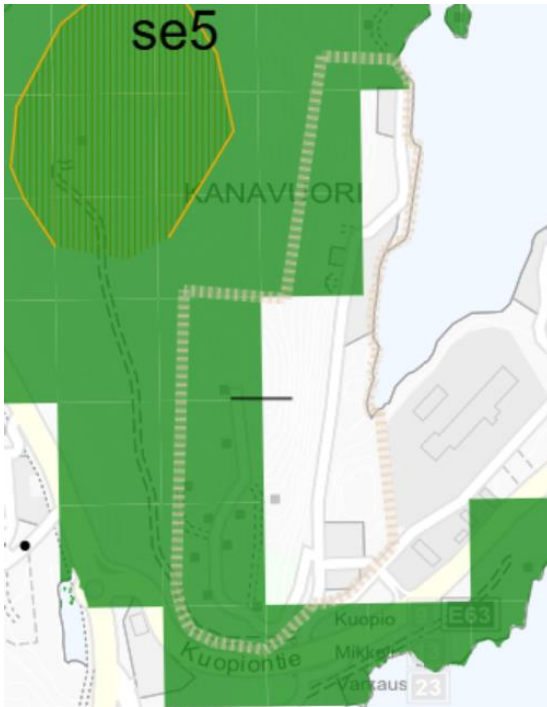
Ulkoilua ja virkistystä varten varattu alue, jolle voi sijoittua virkistysreittejä ja liikuntapaikkoja. Alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §). Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Rakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset viheryhteydät. Myös maanläjitystoiminta on mahdollista, mikäli tämä perustuu asianmukaiseen hyväksytyyn suunnitelmaan ja toimet eivät aiheuta pysyvää haittaa alueen virkistyskäytölle tai ympäristön erityisarvoille. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelle sijoittuvien palvelujen saavutettavuus sekä vihervetkon ja virkistysreittien jatkuvuus alueelta toiselle.



Ote yleiskaavan kartasta 1/7 Yhdyskuntarakenteen kehittyminen. Uusi tie ja uudet eritasoliittymät esitetty punaisella viivalla. Tilaa vaativien työpaikkojen alue on harmaa ja viheralue vihreä. Asemakaavan laajennusalue sijoittuu viheralueelle ja tilaa vaativien työpaikkojen alueelle.



Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kartasta 2/7 Luontoarvojen verkottuminen. Natura 2000 -alue merkitty kaavaan vaalean vihreällä värillä. Luonnonsuojelualue sinisellä värillä.



Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kartasta 3/7 Maisema ja virkistys. Päävirkistysalue vihreällä värillä.

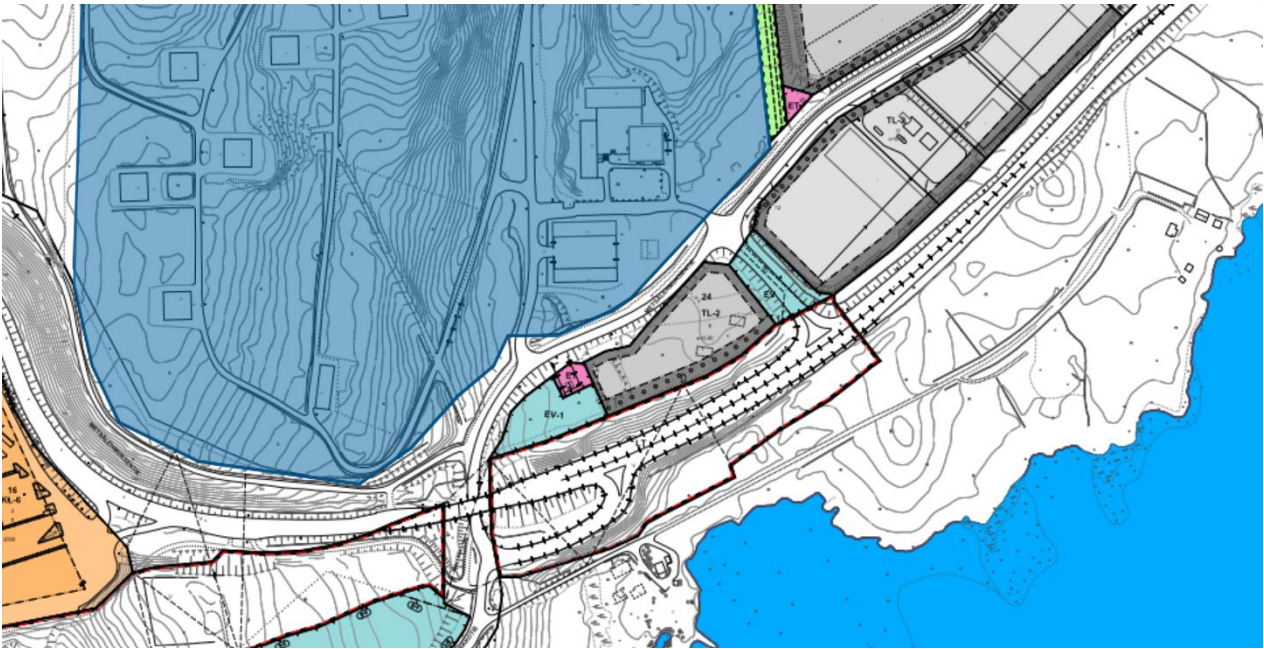
Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavan laajennusalue on asemakaavoittamatonta.

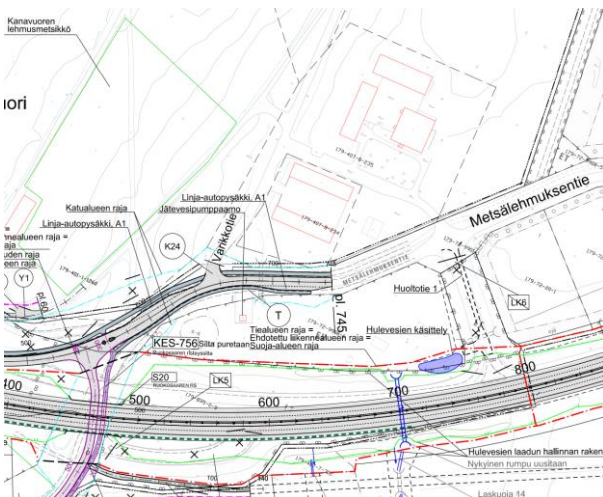
Lähiympäristön kaavatilanne

Tässä asemakaavaselostuksessa kuvattu asemakaavan muutos ja laajennus on käynnistynyt vuonna 2017 ja pysähtynyt vuoden 2018 lopulla. Kaavan ollessa pysähdyksissä on laadittu Vaajakosken ohitustien tiesuunnitelman edellyttämät asemakaavan muutokset, Vaajakosken ohitustie, eteläinen (73:007) ja Vaajakosken ohitustie pohjoinen (68:047). Näiden asemakaavojen tarkoitus on luoda asemakaavalliset edellytykset valtatieparantamiseksi. Asemakaavoihin merkittiin tien ja siihen liittyvien lukuisten erilaisten rakenteiden tarvitsemat liikenne-, katu- ja suojaviheralueet.

Valtatien parantamista varten laadittiin tiesuunnitelmaa ja tutkittiin tien liittymistä katuverkkoon. Kanavuoreen valtateiden 4 ja 9 liittymään rakennetaan kokonaan uusi eritasoliittymä. Valtatie 9 parannetaan suunnittelualueella 2+2 kaistaiseksi. Valtatielle rakennetaan Mustaniemen eritasoliittymä ja olemassa oleva Ruokosaaren eritasoliittymä puretaan. Tavoitenopeus valtateilla on 100 km/h. Kanavuoren varikkoalueen asemakaavan eteläinen osa ratkaistiin ohitustien asemakaavan yhteydessä. Asemakaavaratkaisu oli pääpiirteittäin samanlainen kuin varikkoalueen asemakaavaehdotus oli mutta tiesuunnitelma oli kehittynyt joiltain osin erilaiseksi, mitä vuonna 2018 oli tiedossa.



Asemakaavan laajennusalueen (sininen väri) liittyminen asemakaavoitettuun alueeseen.



Vasemmanpuoleinen kuva: ote vuoden 2023 tiesuunnitelmakartasta vt 4 ja vt9 parantaminen välillä Kanavuori-Haapalahti (3T-5: V9 plv 280-2220, Revisio A). Oikeanpuoleinen kuva: ote vuonna 2015 laaditusta aluevaraussuunnitelmasta. Metsälehmuskentien ja Varikkotien risteys sekä vt9:n linjaus ovat eri tavoin ratkaistu.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

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

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

Asemakaavassa huomioidaan maisema-arvot ja rakennetun ympäristön arvot sekä luontoarvot.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssivisausvisionensa mukaisesti päästötön, jätteen- ja ylikulutukseton kestävä hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmana. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

Alueen rakenteen suunnittelussa säästetään yhtenäiset viheralueet ja ohjataan sään ääri-ilmiöihin varautumiseen hulevesimääräyksissä.

Muut aluetta koskevat päätökset

-

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

-Luontoselvitykset (2006, 2017, päivitys pieneltä osin 2025). Liito-oravaselvitys 2017 ja päivitys 2025.

-Alueen rakennusperintöön liittyviä selvityksiä (Jyväskylän modernin rakennusperinnön inventointi (Keski-Suomen museo, 2012-2014)

-Pilaantuneen maaperän puhdistamisen yleissuunnitelma, Vaajakosken suojeluvarikko 2003 (Golder Associates Oy).

-Valtateiden parantamissuunnitelmat; Valtatie 4 parantaminen Vaajakosken kohdalla, yleissuunnitelma 2013 ja siihen liittyvät melu- yms. selvitykset (Keski-Suomen ELY -keskus, A-Insinöörit Suunnittelu Oy).

-Valtatie 4 järjestelyt Vaajakosken kohdalla, Jyväskylä, aluevaraussuunnitelma 2015 (A-insinöörit Suunnittelu Oy)

-Tiesuunnitelma Vt 4 ja vt 9 parantaminen välillä Kanavuori–Haapalahti, Jyväskylä (Finnmap Infra Oy ja Finnmap Oy, 2023)

-Kanavuoren varikon ranta-alueen rakennettavuusselvitys 2017 (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy)

-Kanavuoren turvatiilojen suppea kuntoarvio, 2017 (Raksystems Oy)

-Lepakkoselvitys 2025 (Welado design Oy)

-Liito-oravaselvitys 2025 (Matti Häkkilä, Jyväskylän kaupunki)

-Kanavuoren varikkoalueen asemakaavan Natura-arvioinnin tarveharkinta, 2025 (Anne Laita, Jyväskylän kaupunki)

- Kanavuoren varikkoalueen luontoarvopäivitys 2025 (Anne Laita, Jyväskylän kaupunki)

- Kanavuoren varikko- ja esikunta-alueen rakennusten kuntokatselmukset, 2025 (Sweco Oy)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan muutoshakemus on käsitelty kaavoituksen sisäisessä palaverissa keväällä 2016. Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kaavoitusohjelman mukaisesti vuonna 2017.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keskisuomalaisessa 13.1.2017. Asemakaavaa on valmisteltu yhteistyössä maanomistajan kanssa. Aloituskokous pidettiin 19.12.2016 ja sen jälkeen on pidetty kaksi valmistelemaa työpajaa kaavaluonnoksen taustalle.

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY -keskuksen kesken olisi pitänyt järjestää.

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU



Varhaisia visioita alueen kehittämiseksi. Kuvassa olevassa alustavassa suunnitelmassa on uudistettu myös naapurissa sijaitsevaa logistiikkakeskusta. Piirroksessa erottuvat myös luolastojen kallion sisällä olevat alueet. Rakennukset on ryhmitelty samanlaiseen sotilaalliseen koordinaatistoon, mikä on alueen historia ja muoto huomioon ottaen perusteltua.

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

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä 24.10. – 24.11.2017 ja siitä on saatu seitsemän lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ympäristökeskus, Keski-Suomen museo, Jyväskylän Energia Oy, Keski-Suomen liitto, Oravasaaren kalastuskunta, Ympäristöterveysjaosto sekä Liikenne- ja viheralueet. Liikenne- ja viheralueilla ei ollut huomautettavaa. Mielipiteitä saatiin kaksi, joista toisessa oli 38 allekirjoittanutta.

Lausunnoissa ja mielipiteissä tuotiin esille seuraavat asiakokonaisuudet:

Mielipiteet:

- Hiidenlahden ekologian ja veden laadun turvaaminen sekä hulevesimääräysten tarkentaminen.
- Rannan massiiviset laiturirakennelmat ulottuvat pitkälle kohden vastarantaa, eivätkä ole toivottuja. Rannan ruoppaukset / täyttämiset voivat horjuttaa lahden ekosysteemiä.

Lausunnot:

- Hiidenlahden ekologian ja veden laadun turvaaminen sekä hulevesimääräysten tarkentaminen.
- VL –alueiden kaavamerkinnän tarkentaminen metsän käsittelyn osalta.
- Pilaantuneiden maiden esittäminen kaavakartalla ja tarvittavat määräykset.
- MRL 132/1999 56 §:n mukaisen maanalaisille tiloille tarkoitetun asemakaavan laatimisen harkitseminen.
- Kaavaselostuksen täydentäminen. Täydentäminen koskee vaikutusten arviointeja Hiidenlahteen sekä pilaantuneita maita ja maakuntakaavan tarkistukseen liittyviä tietoja.
- Asuntojen mahdollistaminen teollisuusalueelle ei ole tarkoituksenmukaista.
- Museon esitys luolastoalueella olevan alueen alkuperäiseen rakennuskantaan kuuluvan funktionalistisen autotalli-saunarakennuksen kaavamääräyksestä.
- Jyväskylän Energia Oy:n näkemys et- alueen suurentamisesta.
- VT-4 –aluevaraussuunnitelman huomioiminen suojaetäisyyksien osalta Ysitien varrella (ELY –keskus).

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Kaavoittajan tiivistetty vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin

-Hiidenlahden ekologian ja veden laadun turvaaminen on huomioitu hulevesien käsittelyä koskevissa määräyksissä. Määräysten mukaan Hiidenlahteen rajoittuvilla Hiidenrannan ja luolaston alueilla tulee kiinteistön hulevedet käsitellä tonteilla. KTY-1 -korttelissa tulee hulevedet käsitellä tonteilla ja johtaa maastoon hulevesijärjestelmän viivytyksen kautta. Hiidenlahden pohjukan lähivirkistysalueelle ja KTY-1 -korttelin länsiosaan on osoitettu alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (s).

Alueella sijaitsee kalliojyrkäne ja sen alusmetsä sekä purouoma. Määräyksen mukaan alueen ominaispiirteitä ei saa muuttaa ja alueen topografia tulee säilyttää.

Osaltaan myös TL-3 alueen (luolasto) käyttötarkoituksmerkinnän muuttaminen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaksi korttelialueeksi TLY-2 rajaa pois mahdolliset toiminnasta johtuvat ympäristöön kohdistuvat haitat.

Metsälehmuksentien ympäristössä on hulevesien hallinta huomioitu katualueen mitoituksessa sekä KTY-korttelin lounaiskulmassa ja suojaviheralueella (EV) olevalla hu-merkinnällä. Määräyksen mukaan alueen osa on tarkoitettu hulevesien viivytukseen ja poisjohtamiseen.

Hiidenlahteen ulottuva vesialue -merkintä (W) sekä venevalkama-alue -merkintä (lv) on poistettu. Kaavaehdotus ei ulotu vesialueelle.

Lähivirkistysaluemerkintä kanavuoren itärinteellä on täydennetty muotoon VL-1. Määräyksen mukaan alueella ei sallita avohakkuita.

Pilaantuneet maa-alueet on merkitty kaavakarttaan katkoviivalla (sijainti likimääräinen). Merkintä rajaa puhdistettavan / kunnostettavan maa-alueen. Määräyksen mukaan muut paitsi teollisuustoimintaan osoitetut alueet tulee puhdistaa / kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Luonnonsuojelu- ja lähivirkistysalueilla olevien maa-alueiden osalta kunnostustoimenpiteiden riittävyys tulee arvioida käyttötarkoituksen osalta erikseen. Pilaantuneita maa-alueita on valtion, kaupungin ja yksityisillä mailla.

Lähtökohtaisesti luolastoa ei ole nähty mahdolliseksi merkitä kaavakartalle eikä laatia maanalaisille tiloille tarkoitettua asemakaavaa (MRL 132/1999) johtuen toiminnan sisällöstä (mm. turvatiiloja).

Kaavaselostusta on täydennetty mm. pilaantuneiden maiden, Hiidenlahdelle ja vastarannalle aiheutuvien vaikutusten sekä maakuntakaavan tarkistusta koskevien tietojen osalta.

Asuminen on rajattu kaavamääräyksellä TLY-1 -korttelissa neljään toiminnan kannalta välttämättömään asuntoon.

Rannan tuntumassa oleva vanha kunnostettu autotalli- saunarakennus on varustettu merkinnällä "Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden säilymisen kannalta merkittävä rakennus" (sr-1).

VT-4 -aluevarausuunnitelma on huomioitu rakennusalojen sijoittelussa Ysitien puolella korttelissa 20. Rakennusalan tarkistus (rakentamiseen käytettävän alueen etäisyys tiealueesta) on myös hulevesien hallinnan kannalta tarpeellinen.

Kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty vastineissa esitetyt muutokset ja lisäykset.

Asemakaavan muutosehdotus perustuu kaavaratkaisultaan pitkälti nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen. Edellä esitetyn lisäksi on asemakaavaehdotusta muutettu uudisrakentamista koskevien tarkentuneiden suunnitelmien osalta seuraavasti:

- Luolaston alueella on rakennusala laajennettu ja rakennusoikeutta on lisätty 1 000 kerrosalaneliömetriä.

- Esikunta-alueella on laajennettu tontin 1 rakennusala ja rakennusoikeutta on lisätty 300 kerrosalaneliömetriä.

- KTY-1 -korttelin lounaiskulmasta on liitetty osa istutettavaksi alueeksi merkittyä tonttia katualueisiin hulevesien hallinnan parantamiseksi.

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

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 27.2 -29.3.2018. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, ympäristöterveysjaosto sekä rakennus- ja ympäristöjaosto. Muistutuksia ei annettu. Kooste lausunnoista ja vastineista on asemakaavaselostuksen liitteenä.

4.4 EHDOTUSVAIHE 2

Asemakaavaprosessi pysähtyi (ensimmäisen) ehdotusvaiheen nähtävänä olon jälkeen. Alkuperäisen asemakaava-alueen eteläosa on ratkaistu vuonna 2025 lainvoimaiseksi tullessa Vaajakosken ohitustie, eteläinen -asemakaavassa, joka laadittiin Vaajakosken ohitustien tiesuunnitelman hyväksymisen mahdollistamiseksi.

Asemakaavaan on tehty ehdotusvaiheen jälkeen alueen supistamisen lisäksi merkittäviä muutoksia.

Vuoden 2018 jälkeen ovat myös hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset muuttuneet. Asemakaavan selvityksiin on lisätty Natura-arvioinnin tarveharkinta -selvitys, lepakkoselvitys ja liito-oravaselvitys.

Kaavaan liittyviä selvityksiä on täydennetty. Tyhjiillään oleviin rakennuksiin on tehty lepakkoselvitys. Lisäksi laaditussa Natura-arvioinnin tarveharkinnassa arvioitiin varikkoalueen asemakaavan vaikutukset Kanavuori-Koskenvuori (FI0900003) Natura 2000 -alueeseen.

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavaan tehtyjä muutoksia:

- Asemakaava-alue on pienentynyt. Metsälehmuksentien eteläpuoleinen alue ratkaistiin Vaajakosken ohitustie eteläinen -asemakaavassa (73:007).
- Asemakaavaehdotuksen mukaista SL-aluetta on eteläosastaan muutettu vähäisesti.
- TLY-2-korttelialue on muutettu TLY-1-korttelialueeksi.
- TLY-1-korttelialuetta on laajennettu etelään päin lisäämällä asemakaavaehdotukseen uusi TLY-1-tontti.
- Hulevesimääräykset on päivitetty.
- su-1 ja su-2 -aluerajaukset on poistettu ja korvattu yhdellä su-1 -aluerajauksella.
- Asumista ei mahdollisteta.
- Uudisrakentamista ohjaavia määräyksiä on muutettu.
- sr-merkintää koskeva kaavamääräys on päivitetty.
- sr- ja sr-1 -rakennusaloille on merkitty rakennusoikeuden määrät lukuina.
- Suojeltavaksi esitettävän esikunta-alueella olevan ruokalarakennuksen rakennusala on tarkennettu.

4.5 HYVÄKSYMISVAIHE

- Asemakaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset
- jos muutokset merkittäviä, niin ennen-jälkeen kuvapari
- Käsittely lautakunnassa, hallituksessa ja valtuustossa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Asemakaavaratkaisussa huomioidaan rakennettu ympäristö ja täydennetään sitä. Toiminnallisesti ja rakenteellisesti uusi asemakaava-alue sisältää seuraavat osa-alueet etelästä lukien:

1) Esikunta-alueen, jota on täydennetty kaupungin maalla olevalla korttelialueella, joka sijoittuu esikunta-alueen pohjoispuolelle.

2) Vuoriluolien alueen ja sen pohjoispuolella olevan Hiidenrannan, jota on täydennetty niiden eteläpuolelle sijoittuvalla korttelialueen laajennuksella.

Valtion maalla oleva maastovarastojen alue on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL) eikä sinne ole osoitettu rakennusoikeutta. Suojelualue toteutetaan luonnonsuojelulainsäädännön mukaisesti.

Uusi rakentaminen on osoitettu pääosin jo rakennetuille tai muutoin käsitellyille maa-alueille. Kanavuoren rinteille ei ole osoitettu rakentamista.

Alueelle esitetään yksi yleinen katu, Varikkotie, joka ulottuu luolastoalueen rajalle. Siitä pohjoiseen olemassa oleva hiekkapintainen Varikkotie jatkuu TLY-1-korttelin sisäisenä ajoyhteytenä. Alueen eteläosan korttelialue tukeutuu Metsälehmuksentiehen.

5.1.1 MITOITUS

Alue sisältää työpaikkarakentamista yhteensä noin 20 000 kerrosalaneliömetriä. Rakentamisen ja toiminnan kokonaismäärää on kuitenkin vaikea arvioida tarkasti, sillä ns. luolaston alueella on paljon maanalaista tilaa.

Työpaikkarakentaminen jakaantuu karkeasti teollisuus- ja varastorakentamiseen sekä toimitila- ja liikerakentamiseen. Teollisuutta ja varastotoimintaa on osoitettu Vuoriluolien alueelle Varikkotien varrelle 12 400 kerrosalaneliömetriä. Esikunta-alueelle on osoitettu toimitilarakentamista noin 9646 kerrosalaneliömetriä, josta 3346 kerrosalaneliömetriä suojeltuihin (sr) rakennuksiin. Sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää alle 3 000 kerrosalaneliömetriä paljon tilaa vaativan eri-koistavarakaupan tarpeisiin.

5.1.2 PALVELUT

Kaupallisia palveluita sallitaan kaava-alueella seuraavasti: Esikunta-alueella (KTY-1) ainoastaan moottoriajoneuvojen toimialaan kuuluvaa paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa enintään 3000 kerrosalaneliömetriä. Kaava-alueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa.

5.1.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella on todettu mahdollisesti olevan saastuneita maa-alueita. Tällaiset maa-alueet edellytetään puhdistettaviksi.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue KTY-1

Alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen toimialaan kuuluvaa paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa enintään 3 000 kerrosalaneliömetriä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Ulkovarastointia ei sallita.

Laaja käyttötarkoitusten määrä mahdollistaa monta käyttötarkoitusta ja parantaa erityisesti suojeltujen rakennusten käyttömahdollisuuksia. Korttelialueelle voi sijoittaa myös uudisrakennuksia. Niiden sopivuutta ympäristöön, jossa on suojelurakennuksia ja -arvoja, ohjataan erillisillä määräyksillä.

Teollisuus-, liike- ja varastorakennusten korttelialue TLY-1

Korttelialueella olevat toiminnot eivät saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 10 % korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyvien liiketilojen rakentamiseen.

5.2.2 MUUT ALUEET

Luonnonsuojelualue SL

Luonnonsuojelualue. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Maaperä, puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilassa. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen ehdoton rakentamisrajoitus sekä MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Suojelualueet toteutetaan luonnonsuojelulainsäädännön mukaisesti. Suojelumääräys on voimassa kunnes suojelualue perustetaan edellä mainitun lain säätämällä tavalla ja alueen käytöstä annetaan yksityiskohtaiset ohjeet.

Varikkotien länsipuolinen alue, ns. maastovarastojen alue, on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Maastovarastoja ei esitetä suojeltaviksi.

Lähivirkistysalue VL-1

Alueella ei sallita avohakkuita.

Lähivirkistysalue VL

Hiidenlahden pohjukka sekä Kanavuoren itärinne on merkitty lähivirkistysalueiksi. Merkintöjä on täsmennetty siten, että rinnealueella (VL-1) ei sallita avohakkuita sekä Hiidenlahden pohjukassa on osa VL-aluetta rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (s). Alueella sijaitsee kalliojyrkkä ja sen alusmetsä sekä purouoma. Alueen ominaispiirteitä ei saa muuttaa ja alueen topografia tulee säilyttää. Purouoman varressa on tehty myös havaintoja liito-oravasta.

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Kaavaratkaisun on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja Jyväskylän kaupungin yleiskaavan mukainen ja toteuttaa niiden asettamia tavoitteita.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Korttelialueilla on rajattu erilaisin määräyksin toteutettavia alueen osia. Määräysten kuvaukset kursivoilla.

su-1: Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

Merkinnällä osoitetaan alueen osa, jossa rakentamisen ohjauksessa on erityisesti otettava huomioon alueen historiallinen tausta.

-s-6: Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu lehmusmetsikkö. Maastoa ja kasvillisuutta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Alueella on suojeltava lehmusmetsä.

-saa: Puhdistettava / kunnostettava maa-alue. Sijainti on likimääräinen. Rakentamiseen osoitetut alueet tulee puhdistaa / kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Luonnonsuojelu- ja lähivirkistysalueilla olevien maa-ainesten osalta tulee tehtyjen kunnostustoimenpiteiden riittävyys arvioida alueen käyttötarkoituksen osalta erikseen.

Saatujen tietojen mukaan ainakin osa saastuneista alueista on puhdistettu. Asemakaavamerkinnän ja -määräyksen tarkoituksena on varmistaa tarkoituksen mukainen maaperän puhdistaminen.

-ls: Alueen osa, jolle saa rakentaa sisäänkäynteihin liittyviä rakennelmia ja rakenteita.

Luolaston edustan suojaaminen ja käyttöön liittyvien rakennelmien ja laitteiden toteuttaminen tms. mahdollistetaan.

-sa: Rakennusala, jolle saa sijoittaa rantasaunoja.

-ra-1: Ranta-alue, jolla tulee säilyttää kookas havupuusto. Rantaviivan kivikkoa ei saa muokata. Alueelle saa sijoittaa jalankulkureittejä ja polkuja ja niihin liittyviä viihtyisyyttä lisääviä elementtejä sekä aidan.

Osa ranta-alueesta säilytetään suunnilleen sellaisena, kuin se kaavan laatimisen aikaan on ollut. Alueen toiminta voi kehittyä sellaiseksi, että tavanomaista tehokkaampi aitaaminen on oltava mahdollista.

-ra-2: Ranta-alue, joka tulee maisemoida istutuksin, kiveyksin ja kevein pengerryksin. Rantaviivaa saa muokata rakentein. Alueella sallitaan tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyvät rakenteet ja rakennelmat sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Ranta-alueen osa, jota tulee ja on mahdollista kehittää eteläisempää ranta-aluetta voimakkaammin.

-s: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee kalliojyrkäne ja sen alusmetsä, purouoma ja luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen ominaispiirteitä ei saa muuttaa ja alueen topografia tulee säilyttää. Puustoa tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut, ravintopuusto ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

sr: Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennus on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennukseen tehtävät korjaus- ja muutostöidenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakentamislupaa vaativista ja muista merkittävistä toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa suunnitelmia laadittaessa ja pyytää lausunto ennen luvan myöntämistä.

Kaava-alueella on neljä tällä merkinnällä merkittyä rakennusta. Rakennukset ovat rakennettu ajankohdassaan erityisen laadukkaasti ja mallikkaasti. Rakennuslupaa haettaessa on pyydettävä museoviranomaisen lausunto, joka kaavan laatimishetkellä lausunnon antajana on tai on ollut Keski-Suomen museo. Mikäli kaavamääräyksestä halutaan poiketa, tulee rakennusluvan hakijan toimittaa hakemuksen mukana laaja kuntotutkimus ja muita tarkoituksen mukaisia selvityksiä.

sr-1: Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden säilymisen kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksia ei ole suojeltu mutta niiden kunnostaminen on toivottavaa. Ne voidaan purkaa mikäli niistä aiheutuu ympäristölleen tai ihmisille vaaraa.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1 ap/100 teollisuus- ja varastotilojen kerrosalaneliömetriä

-1 ap/70 liiketilojen kerrosalaneliömetriä

-2 ap/asunto

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava riittävästi henkilökunnan lukumäärään suhteutettuna. Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan.

RAKENTAMISTAPA

KTY-1 -korttelialue:

Korjaus- ja muutostöiden tulee perustua riittäviin selvityksiin rakennuksen historiasta, rakenteista, yksityiskohdista ja niiden kunnosta.

Uudisrakentamisen tulee sopia suojeltujen rakennusten yhteyteen julkisivujen aukotuksen ja värityksen, mainosrakenteiden, rakennusmateriaalien sekä vesikaton arkkitehtonisten ratkaisujen osalta. Ennen rakennuslupan myöntämistä tulee tutkia uudisrakentamisen vaikutukset ympäristöön korttelimallinnuksilla.

Uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla vaalea kiviaines. Uudisrakennusten tulee olla tasakattoisia tai loivasti pulpettikattoisia. Katemateriaalin värin tulee olla tumman harmaa ellei kyseessä ole viherkatto.

Entisen esikunta-alueen maakunnallisesti arvokas alue suojeltavine rakennuksineen asettaa myös uudisrakentamiselle erityisiä vaatimuksia niin arkkitehtuurin kuin rakennusten ulottuvuuksien osalta. Tämän takia edellytetään tekemään suunnitelluista rakennuksista ammattilaisen laatima tasokas mallinnus, jotta edellä mainittu asia voidaan riittävän hyvin arvioida.

TLY-1 -korttelialue:

Uudisrakentamisen arkkitehtuurin tulee sopia rakennettuun ympäristöön ja rakennuksen asemoinnin olemassa olevien rakennusten asettamaan koordinaatistoon. Rakennusten tulee olla muodoltaan kappalemaisia ja julkisivujen umpinaisilta osilta yksiaineisia. Uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla kiviainesta ja/tai puuta ja kattomuodon tulee olla loiva harjakatto tai loiva pulpettikatto. Katemateriaalin värin tulee olla tumman harmaa ellei kyseessä ole viherkatto.

Alueen rakennusten asemointi on kartoista havaitenkin saman suuntaista. Tämä sotilaallinen piirre hautaan säilyttää myös uudisrakennusten sijoittelussa. Rakennusten julkisivumateriaalit on määriteltävä suhteellisen tarkkaan, jotta alueelle ei tule sille sopimattomia teräsohutellevypintaisia rakennuksia. Tässä oleellista on, millainen rakennuksen ulkopinta on, ei kuitenkaan se mitä tämän ulospäin näkyvän pinnan takana on.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDET

Johdettaessa hulevesiä korttelialueelta yleiselle alueelle saa hulevesiä purkavan putken koko olla enintään 160 mm. Viivytyksrakenteiden purut esim. kivipesä tulee rakentaa kyseessä olevalle tontille. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Ylivuoto tulee suunnitella niin, ettei se aiheuta eroosiovaurioita. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 216 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 aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

KTY-1 kortteli:

Tonttien hulevedet tulee käsitellä tonteilla ja johtaa maastoon hulevesijärjestelmän viivytyksen kautta.

Kaikki korttelialueet:

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi.

Ulkovalaistusperiaatteet tulee esittää rakennuslupa-asiakirjoissa.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueella rakennusten alimman lattiakoron korkeusaseman tulee olla vähintään +83.85 (N2000).

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Korttelialueilla on ennen rakentamistoimenpiteitä tehtävä maaperätutkimukset ja ne on liitettävä perustamissuunnitelmiseen rakennuslupa-asiakirjoihin. Saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa.

Muiden kuin suojeltujen rakennusten julkisivuille ja katoille sekä kaikille piha-alueille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita.

Tonteille saa sijoittaa maalämpökaivoja. Maalämpökaivojen tulee sijaita vähintään 8 metrin päässä naapuritontista.

Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen tonttijako.

5.5 NIMISTÖ

Kaava-alueen ainoa katu, Varikkotie on ollut tämän niminen vanhastaan.

5.6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.6.1 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntijatyönä. Erityisiä menetelmiä ei ole käytetty.

5.6.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta asemakaava tukee kulttuuriperintö- ja luontoarvojen säilyttämistä ja logistisesti keskeinen sijainti täydentää yhdyskuntarakennetta olevien yhdyskuntaverkoston ja energiahuollon osalta.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei asu ketään. Alueelle ei mahdollisteta asumista.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteessa Kanavuoren varikon alue täydentää Ysitien yritysalueutta ja liikenteellisesti se on myös osa Varikkotien varren taajamarakennetta. Uudisrakentaminen täydentää jo rakennettua kokonaisuutta. Rakentaminen on rajattu varsin tiiviiksi kokonaisuudeksi, mikä turvaa luonnonympäristön yhtenäisyyden.

Kaupunki-/taajamakuva

Täydentävä uudisrakentaminen eheyttää ja uudistaa korttelirakennetta. Yritysalue Kanavuoren kainalossa ohjataan jatkossa asemakaavalla, jossa on osoitettu paikat uudisrakentamiselle ja raamit vanhan säilyttämiselle ja kehittämiselle. Taajamakuva ohjataan mm. rakentamistapaa ja aluekokonaisuuksien käsittelyä koskevilla määräyksillä. Määräykset koskevat mm. ranta-alueiden käsittelyä, rakennettua kulttuuriympäristöä, valtatievarren teollisuusaluekokonaisuutta.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas esikunta-alue täydennysrakentamisineen luo laajemmin käsitettävälle Ruokosaaren ja varikon yritysalueelle kerroksellisuutta. Varikkotien päässä olevat luolaston ja Hiidenrannan alueet muodostavat oman taajamakuullisen kokonaisuuden, joka voi olla osittain suljettu (Luolasto). Hiidenrannan alue näkyy järvelle ja järven toisella puolella oleviin asuttuihin taloihin.

Palvelut

Asemakaavalla parannetaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tarjontaa. Muut kaupalliset palvelut liittyvät tonttien pääkäyttötarkoituksen mukaiseen tarjontaan. Julkisten palveluiden osalta alue tukeutuu Vaajakosken ja Jyväskylän kaupungin keskustan palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaava mahdollistaa uutta työpaikkarakentamista, joka sisältää sekä teollisuus-, varasto- toimisto- ja liiketilaa. Selkeästi liiketoimintaan on osoitettu noin 6 300 kerrosalaneliömetriä uutta rakentamista. Merkittävämmiin lisääntyy vaativalle varastoinnille tarkoitettut tilat.

Koko alueen toteuttaminen mahdollistaa uusia työpaikkoja, joista kuitenkin kaikki eivät sijoitu alueelle (esim. luolaston työpaikat).

Virkistys

Hiidenlahden pohjukasta on mahdollisuus rakentaa virkistysyhteys Vähälän terminaalin viereisen ranta-alueen kautta Ruokosaaren suuntaan.

Hiidenlahden pohjukka on esitetty lähivirkistysalueeksi, jonka käsittelystä on annettu kaavamääräys silmällä pitäen erityisesti alueen halki kulkevaa puronvartta ja sen vaikutusalueutta. Maastovarastojen alue on merkitty suojelualueeksi; ajatuksena, että ajastaan varastojen jäätyä pois käytöstä alue sulautuu Kanavuoren kokonaisuuteen.

Liikenne

Vaikutukset liikenneverkkoon:

Alueelle esitetään työpaikkarakentamista, joka toteutuu vaiheittain ja todennäköisesti varsin hitaasti. Uudisrakentaminen tulee toteutumaan lähivuosina todennäköisesti luolasto- ja esikunta-alueen lähiympäristössä.

Lopputilanteessa liikennesuorite tulisi syntymään pääasiassa työntekijöiden liikkumisesta. Raskasta liikennettä ei välttämättä tulisi olemaan edes päivittäin. Liikennesuorite kohdistuu Metsälehmüksentielle ja hajaantuu sitten joko rinnakkaistielle Vaajakosken suuntaan tai Ysitielle Kuopion tai Vaajakosken suuntaan. Mustaniemen VT4 parantamisen yhteydessä toteutettavaksi suunnitellut eritasojärjestelmät ovat tarpeen.

Kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteyksien kannalta alue ei ole erityisen hyvin saavutettavissa. Valtateiden uudet järjestelyt toteutuessaan parantavat tilannetta.

Luolastoalueelle ja Hiidenrantaan liikennöidään Varikkotietä pitkin.

Esikunta-alue ja sen täydennykseksi esitetty kaupungin maalla oleva toimitilakortteli tukeutuvat liikenteellisesti Metsälehmüksentiehen samoin kuin valtatie varrella oleva teollisuuskortteli.

Luolastoalueen sisäinen liikenne on osoitettu ajoyhteyksin siten, että Varikkotien jatkeelta erkanee ajoyhteys pohjoisempana olevalle Hiidenrannalle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kanavuoren varikkoalue maakunnallisesti arvo-kas kulttuurihistoriallinen kokonaisuus. Esikunta-alueen osalta on rakennettu kulttuuriympäristö huomioitu korttelirakenteessa ja kaavamääräyksissä, jotka koskevat yksittäisiä suojeltavia rakennuksia, uudisrakentamista ja koko korttelirakennetta rakennusalojen, rakentamisen koordinaatiston ja uudisrakentamisen sijoittamisella. Maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rakennukset (esikunta-, ruokala- ja kasarmirakennukset) on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa (sr). Rakennusten ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusten tai rakenteiden muutos- ja korjaustyöt eivät saa vähentää kulttuurihistoriallista arvoa.

su-1 -merkinnällä on ositettu suojeluarvoja sisältävä alueen osa, joka on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. sr -merkinnällä varustetut rakennukset sijaitsevat tämän alueen sisällä ja aluemerkinän tarkoituksena on korostaa kokonaissommittelua; rakennusten välisiä suhteita ja muodostuneen ulkotilan merkityksellisyyttä modernistisessä vähäeleisessä kulttuuriympäristössä. Määräyksen mukaan korjaus- ja muutostöiden tulee perustua riittäviin selvityksiin rakennuksen historiasta, rakenteista, yksityiskohdista ja niiden kunnosta. Suojeltavien rakennusten korjaus- ja muutostöissä sekä uudisrakennusten suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Uudisrakentamisessa on löydettävä moderni tapa, joka kunnioittaa vanhaa rakennuskantaa julkisivujen aukotuksissa, värityksessä, mainosrakenteissa, materiaalivalinnoissa sekä vesikaton arkkitehtonisissa ratkaisuisissa. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee tutkia uudisrakentamisen vaikutukset olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön mallinnuksilla. Uudisrakennusten pääasiallinen

julkisivumateriaali tulee olla vaalea kiviaines ja rakennusten tulee olla tasakattoisia tai loivasti pulpettikattoisia. Katemateriaalina tulee olla tumma pelti, tumma huopa tai viherkatto.

Luolastoalueella on osoitettu funktionalistinen porttirakennus suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr). Kallioalueella oleva Pilvilinnaksi kutsuttu, patruunatuotantoa palvellut rakennus sekä rannan tuntumassa oleva autotalli- saunarakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekoko-naisuuden säilymisen kannalta merkittäviksi rakennuksiksi (sr-1). sr-1 -merkinnällä varustetuille rakennuksille ei ole edellytetty asemakaavassa suojelua. Luolaston edustalla olevalla alueella sijaitsevat rakennukset ovat myös osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Alueella ei ole todettu muinaismuistoja.

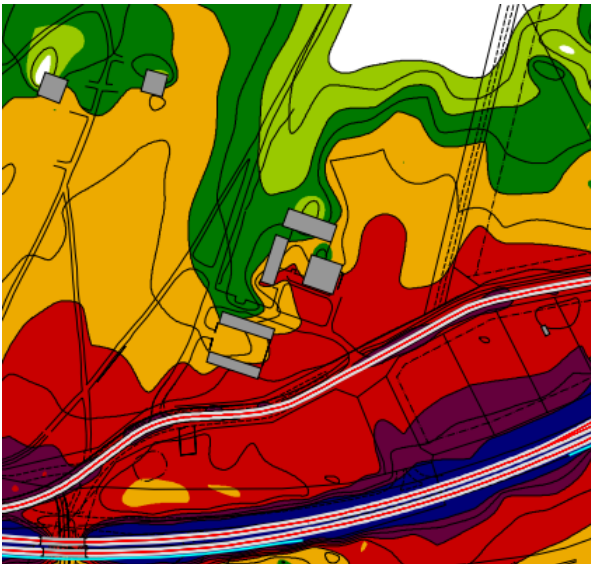
Tekninen huolto

Kaavan toteuttaminen vaatii vesihuollon, kadun, ajoyhteyksien yms. infrastruktuurin rakentamista.

Kaavamääräysten mukaan muiden kuin suojeltujen rakennusten julkisivuille ja katoille sekä kaikille piha-alueille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita. Tonteille saa sijoittaa maalämpökaivoja. Maalämpökaivon tulee sijaita vähintään kahdeksan metrin päässä naapuritontista.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ysitien lähistöllä sijoittuvat korttelialue KTY-1 altistuu merkittäväälle liikennemelulle nyt ja ennustetilanteessa 2040 päivämelun osalta (60.0-65.0 dB) vaikka melueterakenteet toteutettaisiin.



Meluennuste vuoden 2040 ennustetilanteessa. Entinen esikunta-alue on pääsoin voimakkaan melurasituksen alla olevaa aluetta. (Ote Vaajakosken ohitustien tiesuunnitelma-aineistosta).

Alueella on tehty selvitys ja puhdistussuunnitelma pilaantuneista maista vuosina 2003-2004, (Pilaantuneen maaperän puhdistamisen yleissuunnitelma, Vaajakosken suojeluvarikko). Puhdistustoimenpiteet on suoritettu vuonna 2005. Puhdistustoimenpiteet on suoritettu kuljetus- tai vastaavan tyyppisen teollisuuskäytön vaatimalle tasolle.

Alueet on rajattu katkoviivalla kaavakartalle ”Puhdistettava / kunnostettava alue”. Kaavamääräyksen mukaan muut paitsi teolliseen toimintaan osoitetut alueet tulee puhdistaa / kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Luonnonsuojelu- ja lähivirkistysalueilla olevien maa-alueiden osalta tulee tehtyjen kunnostustoimenpiteiden riittävyys arvioida alueen käyttötarkoituksen osalta erikseen.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen täydennysrakentaminen ja toimintojen monipuolistuminen muodostaa myös sosiaalista ympäristöä ja asumisen mahdollistaminen alueella vähentää myös syrjäisestä sijainnista johtuvaa ilki-valtaa Varikkotien pohjoisosassa.

Yritysvaikutukset

Luolastoalue tulee jatkossakin profiloitumaan vaativan varastoinnin alueena. Hiidenrannan alueella on mahdollisuuksia mm. matkailuun liittyvään toimintaan tai muuhun veden läheisyyttä hyödyntävään toimintaan. Esikunta-alue ja siihen liittyvä täydennysrakentaminen voi sisältää monipuolisia toimitiloja ja kaavamääräys sallii alueelle mm. moottoriajoneuvojen toimialaan kuuluvaa paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa alle 3000 kerrosalaneliömetriä.

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemakuva tulee muuttumaan niin Varikkotien ja Hiidenrannan suunnasta tarkasteltuna rakennetummaksi. Varikkotien ilme säilyy kuitenkin pitkälti luonnonmukaisena. Varikkotie tultaneen kestopäällystämään ja tältä osin menetetään vanhan hiekkatien romanttinen luonne.

Hiidenranta näkyy järvelle rakennettuna, matalana Kanavuoren kainaloon nojaavana rannan suuntaisena kokonaisuutena. Rantaviiva on ryhmitelty luonnonmukaisesti hoidettuun ja rakennettuun osaan.

Asemakaavoitus vaikuttaa Hiidenlahden maisemaan rakentamisen myötä. Hiidenlahden vastarannalta tullaan näkemään täyttömaalla rannan suuntaisesti sijoittuvat varastointikäyttöön tarkoitetut rantamakasiinit, joiden sijainti ja rakentamistapa on kaavassa määritelty maiseman nykyistä luonnetta kunnioittaen materiaalin, värityksen ja massoitellun osalta. Vesialueelle ei ole osoitettu toimintoja. Huomattavaa on, että Hiidenlahden osalta tämän kaava-alueen ranta-alue on rakennettu luolaston louhinnasta syntyneillä maa-aineksilla ja alueella on sijainnut rakennuksia ja rakennelmia toimintoihin jo aiemminkin. Asemakaavan laatiminen alueelle turvaa myös ympäristön laatutekijät merkintöineen ja määräyksineen.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Asemakaava osoittaa uutta rakentamista (TLY-1 –kortteli) ranta-alueelle, joka on täyttömaata ja tälläkin hetkellä jo rakennettua ympäristöä. TLY-1 -korttelialueen eteläosa kohdistuu metsäiseen alueeseen.

Metsäalue on pohjoisessa kuivaa kangasmetsää ja pohjoisosassa lehtomaista kangasmetsää. Metsäistä aluetta sisältyy korttelialueeseen n. 5000 m².

Kaavassa osoitetaan uutta toimitilarakentamista toimistokäytössä olevan esikunta-alueen pohjoispuolelle. Uusi rakennusala kohdistuu kallioiseen rinnetalteen ja sen lakialueelle. Rakennusala on sijoitettu ja mitoitettu niin, että siitä on mahdollisimman vähäinen vaikutus länteen avautuvalle kallioseinämälle. Jyrkkä kallioseinämä ja sen alla esiintyvä ruohokorpi sekä Hiidenlahden pohjukkaan laskeva purouoma ympäristöineen on osoitettu s-merkinnällä, jonka määräys on ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (s). Alueella sijaitsee kalliojyrkänne ja sen alusmetsä sekä purouoma. Alueen ominaispiirteitä ei saa muuttaa ja alueen topografia tulee säilyttää.” Tältä alueelta tehtiin myös jätöshavaintoja liito-oravasta. Tutkimusten mukaan puronvarsi toimii liito-oravan kulkureittinä. s- merkintä koskee myös KTY-1 -alueen (kortteli 22 tontti 2) länsiosaa.

Asemakaavoitettava alue rajautuu länsireunallaan Kanavuori-Koskenvuoren Natura-alueeseen (FI090003). Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Heikentämiskielto koskee sekä Natura-alueella ja sen rajojen ulkopuolella tapahtuvia hankkeita tai suunnitelmia (luonnonsuojelulaki 64 § ja 65 §). Jos hanke todennäköisesti merkittävästi heikentää verkostoon kuuluvan alueen suojeltuja luontoarvoja, on hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset.

Kaavan yhteydessä on tehty Natura-arvioinnin tarveharkinta, jossa on todettu, että asemakaavan toteuttamisen aikaansaamat vaikutukset eivät heikennä Natura 2000 -alueen suojeluperusteisia arvoja millään vaikutusmekanismilla. Arvioinnissa ei myöskään tunnistettu yhdysvaikutuksia Vt4 - parantamishankkeen ja siihen kytkeytyvien asemakaavojen kanssa.

Kaavalla ei osoiteta Natura-alueeseen kuuluvan suojelualueen rajan tuntumaan maankäyttömuutoksia. Asemakaavassa Natura-alueen rajan toiselle puolella osoitetaan lähivirkistysaluevyöhyke (VL-1). Vyöhykkeen leveys on 850 metrin pituudelta n. 350 metriä ja pohjoisimmalta osaltaan n. 130 metriä.

Varikkotien länsipuolinen alue on osoitettu kokonaisuudessaan luonnonsuojelualueeksi. Tämä vyöhyke on laaja kokonaisuus, ja muodostaa puskurivyöhykkeen kaava-alueen länsipuolella sijaitsevan Natura-alueen luontoarvoille.

Vesistöt ja vesitalous

Etelässä esikunta-alueella (KTY-1) on otettava huomioon kallion länsipuolella sijaitseva puro, jotta sen vesiin ei joudu kalliolta valuen hulevesiä.

Hulevesien hallinnasta on esitetty merkintöjä ja määräyksiä, jotka on selostettu yksityiskohtaisemmin kohdassa 4.3.1. Korttelialueet. Pääperiaatteena hulevesien hallinnassa on käsittely tonteilla sekä estää kiintoainesten pääseminen vesistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

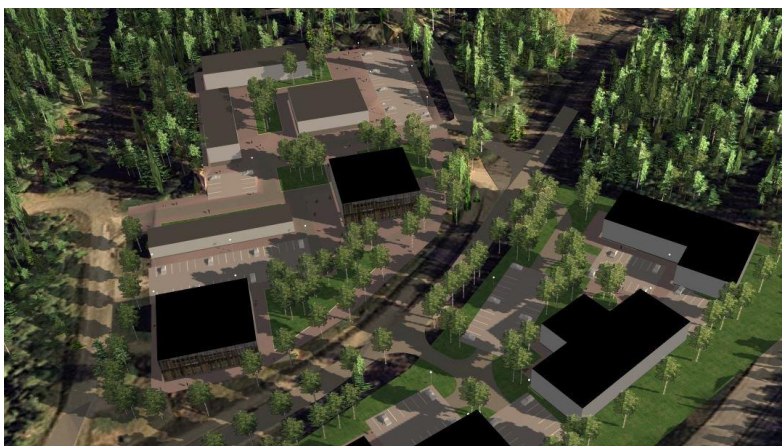
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi voidaan rakentamistoimiin ryhtyä esimerkiksi esikunta-alueella ja luolastoalueella, tosin ensin pitää tarkemmin selvittää ranta-alueen rakennettavuus ja kunnallisteknisten verkostojen riittävyys. Varsin pian on kuitenkin ryhdyttävä Varikkotien parantamistoimiin.

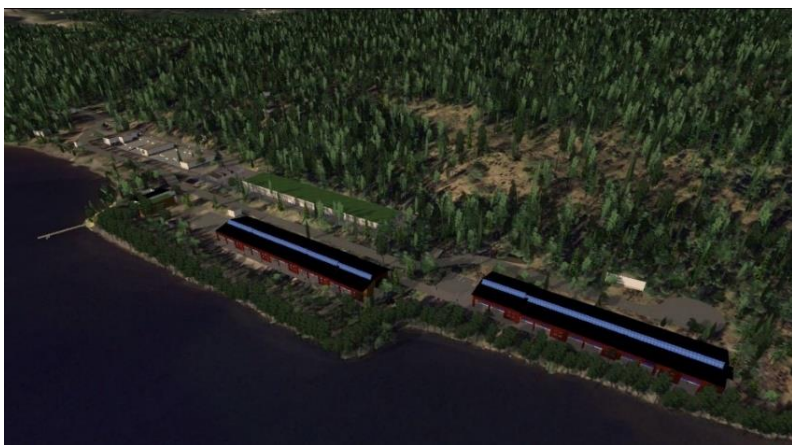
Pääsääntöisesti kaupunki toteuttaa kadut ja yleiset alueet ja suorittaa mahdollisesti omilla alueillaan esirakentamisen. Rakennuskortteleiden toteutuksesta vastaavat yksityiset maanomistajat. Alueella tullaan laatimaan maankäyttösopimuksia, joissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Alue tullaan toteuttamaan todennäköisesti vaiheittain. Näillä näkymin uudisrakentaminen alkuvaiheessa on luolaston ja esikunta-alueen toimintojen täydentämistä. Alue on tosin merkittävä sijaintipaikka yllättävällekin toiminnalle, jota tässä vaiheessa on vaikea ennustaa. Moottoriajoneuvojen toimialaan rajattu liiketoiminta asettaa tietysti reunaehdoja kaupan sijoittumiselle alueelle. Veden läheisyys voi olla toiminnallisia mahdollisuuksia luova.

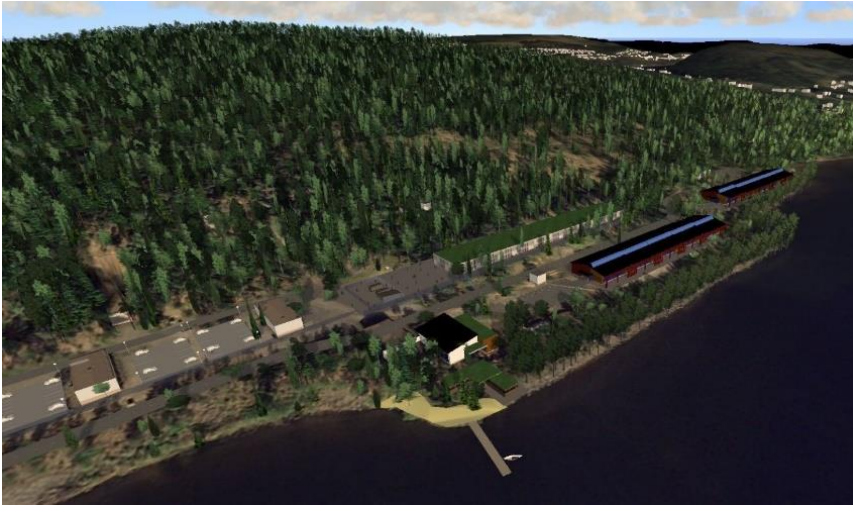
Varsinkin työpaikka-alueiden toteutumiseen vaikuttavat taloudelliset suhdanteet.



Havainnekuva, suunnittelualueen eteläosa.



Havainnekuva suunnittelualueen pohjoisosa.



Havainnekuva, suunnittelualueen pohjoisosa.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutusta seurataan ainakin kaupungin ja valtion toimesta. Seurattavia asioita ovat mm:

- korttelialueiden toteutuminen
- palvelujen ja työpaikkojen toteutuminen
- luonnon kestävyys, melutason kehittyminen, päästöt, veden laadun muutokset yms. ympäristön ominaisuudet
- liikennemäärät
- käyttäjien ja asukkaiden palaute
- rakennusten kunnon ja elinkaaren seuranta
- taloudellinen seuranta (muutokset, korjaukset, energian käyttö)

Seurannan välineitä ovat mm. TYKKI- työpaikkarakentamisen ohjaus- ja seurantaohjelma, rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun seurantajärjestelmät, yritysrekisterit ym. Valtiolla ja yksityisillä yrityksillä on omia seurantajärjestelmiä.

Selvästi kaavan 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

