



SÄYNÄTSALON SATAMAN YRITYSALUE

Kaavatunnus 31:029
Asemakaavaselostus

24.6.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Kaavan laatija	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	13
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	25
4.1	Aloituskvaihe	25
4.2	Luonnosvaihe.....	26
4.3	Ehdotusvaihe	28
4.4	Hyväksymisvaihe	29
5	Asemakaavan kuvaus	30
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	30
5.2	Aluevaraukset	30
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	34
5.4	Vaikutusten arviointi	35
6	Asemakaavan toteutus	37
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	37
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	37
6.3	Toteutuksen seuranta.....	37

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa-asemakaavasta
- 3) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 4) asemakaavan havainnekuva
- 5) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 6) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään hyväksymisvaiheessa)
- 7) tonttijakokartat
- 8) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa kaavan selvitykset 3.2. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan laajennus koskee 31. kaupunginosaa.

Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan korttelia 41 sekä katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu 31. kaupunginosan kortteli 41 ja 82 sekä satama- ja katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Kaavan tarkoituksena on ajantasaistaa alueen 45 vuotta vanha rakennuskaava vastaamaan nykypäivän vaatimuksia ja yritysalueen toimijoiden ja kaupungin tulevia maankäytön tarpeita.

Asemakaavassa alueelle esitetään monipuolinen yritys- ja satama-aluekokonaisuus, joka mahdollistaa nykyisten ja uusien yritys- ja satamatoimintojen kehittämisen. Alue sopii erityisesti sellaisten yritystoimintojen kehittämiseen, joille sataman ja vesistön läheisyys on tärkeää. Asemakaavassa otetaan huomioon alueen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja maisemallisesti näkyvälle paikalle.

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan tultua voimaan.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 27.11.2019.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 18.8.2020 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.8.2020.
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä 18.8.-16.9. välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.8.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.8.-xx.9.2026.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.202x.

1.4 KAAVAN LAATIJA

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

Valmistelija:
Jussi Sievänen
Kaavasuunnittelija
P. 014 569 5053
Sähköpostiosoite: jussi.sievanen@jyvaskyla.fi

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta, ja lisäksi kaavan ajantasaistamista on tullut toiveita alueen maanomistajilta ja toimijoilta. Alueen nykyinen asemakaava on vanhentunut, eikä ohjaa riittävällä tavalla alueen rakentamista alueen olosuhteet huomioon ottaen.

2.2 TAVOITTEET

Kaupungin päätavoitteita asemakaavan laadinnassa ovat:

- Ajantasaistaa asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja yritysalueen nykyisten ja mahdollisten uusien toimijoiden sekä kaupungin omia tulevia maankäytön tarpeita.
- Mahdollistaa monipuolisen yritys- ja satamatoimintojen aluekokonaisuuden toteuttaminen.
- Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Säynätsalon teollisuusyhdyskunta) sekä maisemallisesti merkittävälle paikalle Säynätsalon pääsaaren ranta-alueelle, minkä vuoksi olennaisena tavoitteena on turvata alueen rakennetun ympäristön arvot sekä maisema-arvot.
- Säilyttää ja turvata alueen vehreä ja puustoinen siluetti maisemassa ja lieventää teollisuus- ja varastorakentamisen maisemavaikutuksia.
- Ohjata alueen toteutumista hallitusti kokonaisuutena.
- Mahdollistaa kaupunkikuvan ja ympäristön yleisilmeen kohentuminen
- Varmistaa mahdollisten saastuneiden tai muuten nuhraantuneiden maa-alueiden sekä hulevesien asianmukainen käsittely toteutusvaiheessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Säynätsalon pääsaaren kaakkois- ja etelärannalla. Suunnittelualue rajoittuu Saunatiehen, Säynätsalon satamaan, UPM- Kymmenen vaneritehdasalueeseen sekä Päijänteen vesistöön. Suunnittelualueena on teollisuus- ja varastoalue, jossa toimii veneiden säilytykseen keskittynyt venetelakka ja muuta teollista yritystoimintaa. Yritysten alueet ovat pääosin rakentuneita ja kaupungin omistama eteläosa on pääosin teollisuuskäytöstä poistunutta ja metsittynyttä jätteistä täyttömaata. Alueen vieressä sijaitseva vaneritehdas on lopettanut toimintansa heinäkuussa 2020.



Viistokuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä (BLOM)

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yhdyskuntarakenne

Säynätsalon yhdyskuntarakenne on omaleimainen saarien muodostama tiivis taajamakokonaisuus, joka pitää sisällään julkiset ja kaupalliset palvelut, työpaikka-alueita ja asuinalueita. Asuinrakentaminen on pääosin pientalomaista ja rakeista, mutta melko tiivistä ja jäsentynyttä. Pääsaaren keskeisimmillä alueilla on myös kerrostaloja. Säynätsalon pääsaaren julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat keskeiselle paikalle Parviaisientien varteen ja saaren keskiosaan. Alueen työpaikkarakentaminen

sijoittuu pääasiassa suunnittelualueen ympäristöön pääsaaren eteläosaan. Vaiheittain toteutunut ja vuosikymmenten saatossa voimakkaasti muuntunut teollisuusympäristö on rakenteeltaan paikoin hajanainen ja jäsentymätön.

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu varastohalleista (telakkayritys) ja teollisuusrakennuksista. Venetelakan varastorakennukset ja hallit ovat valmistuneet pääosin 1990- ja 2000 -luvulla ja ovat rakennusmateriaaleiltaan vaihtelevia. Osa halleista ovat kangaskatteisia ns. pressuhalleja ja osa puuverhoiltuja. Teollisuusrakennuskokonaisuus on valmistunut pääasiassa 1970 -luvulla ja sitä on laajennettu myöhemmin vaiheittain. Liikennöinti alueelle tapahtuu Saunatieltä ja tonttien sisäiset liikenneväylät ovat pääasiassa sorapintaisia. Rakennetuilla tonteilla ei ole käytännössä juurikaan istutettuja alueita tai puustoa lukuun ottamatta Saunatien alkupään laitaa, jossa kasvaa varttunutta puustoa rajaamassa katu ympäristöä.

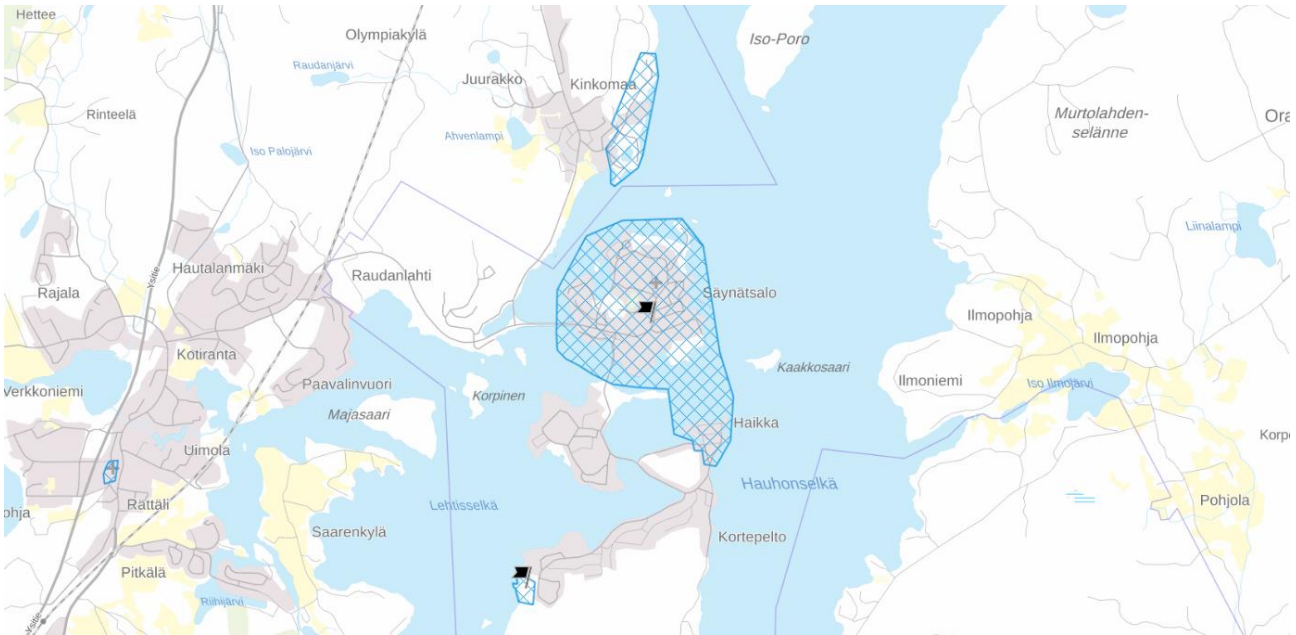


Telakka-alueen rakennuskantaa. Varastorakennukset ja katokset ovat rakennusmateriaaleiltaan vaihtelevia.



Katunäkymä Saunatieltä. Saunatien alkupäässä varttunut puusto rajaa näkymää teollisuusalueelle.

Suunnittelualue kuuluu Säynätsalon teollisuusyhdyksunnan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Säynätsalo on luonnehdittu edustavaksi esimerkiksi teollisuusyhdyksunnasta, jossa teollisuuslaitokset, asuma-alueet ja yksittäiset rakennukset ovat syntyneet korkeatasoisen arkkitehtuurisuunnittelun tuloksena (Museovirasto).



Ote museoviraston karttapalvelusta, josta näkyy Säynätsalon teollisuusyhdyksunnan valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön rajaus.

Liikenne

Liikennöinti alueelle tapahtuu Saunatieä pitkin, joka on Säynätsalon satamaan päätyvä tonttikatu. Kadulla ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää, mutta vaihtoehtoinen kevyen liikenteen reitti alueelle kulkee pohjoisemman Sorvaajantien ja rantapuistoalueen kautta. Päättävän kadun liikenne on melko vähäistä ja koostuu pääosin teollisuusalueen yritysten ja sataman logistiikka- ja asiointiliikenteestä.



Saunatie sataman suunnasta.

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Parviaisientien varressa n. 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Alue rajoittuu Päijänteen vesistöön ja alueelle kohdistuu nykyisin mahdollisesti satunnaista vene- ja laivaliikennettä vesiteitse (laituri ja pieni vuokrattu satama-alue). Alue sijaitsee laivaväylien varressa.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen ääreen Saunatien varteen on rakennettu kunnallisteknisiä verkostoja mm. vesi- ja viemäriverkosto sekä telekaapeleita. Kaukolämpöverkosta sijaitsee alueen pohjoispuolella Sorvaajantien varressa sekä Parviaisentiellä. Teollisuuskorttelin pohjoisrajalla Saunatien varressa sijaitsee muuntamo. Sataman vieressä sijaitsee vanha katosrakenne, joka on toiminut viime vuosina Jyväskylän kaupungin ylläpidon hiekoitushiekan lähivarastona. Kaupungin ylläpidolla on tarve säilyttää lähivarasto suunnittelualueella.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee UPM-Kymmene Oyj:n Jyväskylän vaneritehdas, joka on aiheuttanut alueelle meluhäiriötä. Tehdas on lopettanut toimintansa heinäkuussa 2020.

Suunnittelualue on maaperältään luokiteltu täytemaaksi ja pinnanmuodoiltaan alue on melko tasainen. Alueen maaperässä on todettu olevan paikoin rakennusjätettä, puujätettä, sekalaisia täytemaita sekä saastuneita maa-aineksia, jotka ovat peräisin alueen aikaisemmasta teollisesta toiminnasta. Myös vesialueen sedimentit on todettu osittain nuhraantuneeksi.

3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualue on pääasiassa teollisuuskäytöstä poistunutta täyttömaata, eikä alueella ole erityisiä luonnontilaisia alueita vesialuetta lukuun ottamatta. Alueelle on tehty viitasammakkoselvitys keväällä 2020, jolloin alueelta ei tehty havaintoja viitasammakosta. Alueelta ei havaittu uhanalaisia tai muita huomionarvoisia kasvilajeja, eikä myöskään vaateliaita lehtolajeja. Alueelle tehdyn luontoselvityksen perusteella lähinnä etelärannan puustoltaan monipuolinen ja erirakenteinen rantametsä edustaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta aluetta ja suositellaan säästettäväksi. Myös suunnittelualueen koillisnurkassa kookas ja erirakenteinen rantapuusto suositellaan säilytettäväksi. Alueelta on havaittu myös vieraslajeja, kuten karhunköynnöstä ja runsaina kasvustoina jättipalsamia.



Eteläisessä rannassa kasvaa pääasiassa varttuneita tervaleppiä. Rannan erottaa puustoisesta alueesta jyrkkä törmä, jonka päällä kulkee polku.

Suunnittelualue on melko tasainen ja näyttäytyy kaukomaisemassa pääosin puustoisena ja vehreänä. Suunnittelualueen vieressä sijaitseva UPM:n vaneritehdas korkeine piippuineen muodostaa hallitsevan ja tunnistettavan maamerkin muutoin vehreässä ja puustoisessa Säynätsalon pääsaaren maisemakuvassa. Vuokratulle ranta-alueelle toteutettu pieni avoin satama-alue näkyy kaukomaisemassa melko hyvin.



Näkymä järveltä suunnittelualueelle. Suunnittelualue näyttäytyy vehreänä ja puustoisena. Puustoinen vyöhyke peittää tehokkaasti taakseen laaja-alaiset teollisuuskorttelit. Etualalla näkyy vuokrattu ranta-alue, johon on raivattu pieni satama-alue. Oikealla järvellä näkyy pieni luoto.



Näkymä suunnittelualueen eteläosaan Haikasta. Suunnittelualue näyttäytyy vehreänä ja metsäisenä lukuun ottamatta vuokrattua ranta-aluetta, johon on raivattu pieni satama-alue. Järvimaisemaa hallitsee UPM:n vaneritehdas, joka muodostaa maisemaan tunnistettavan kiintopisteen korkeine savupiippuineen.

Vesistöt ja vesitalous:

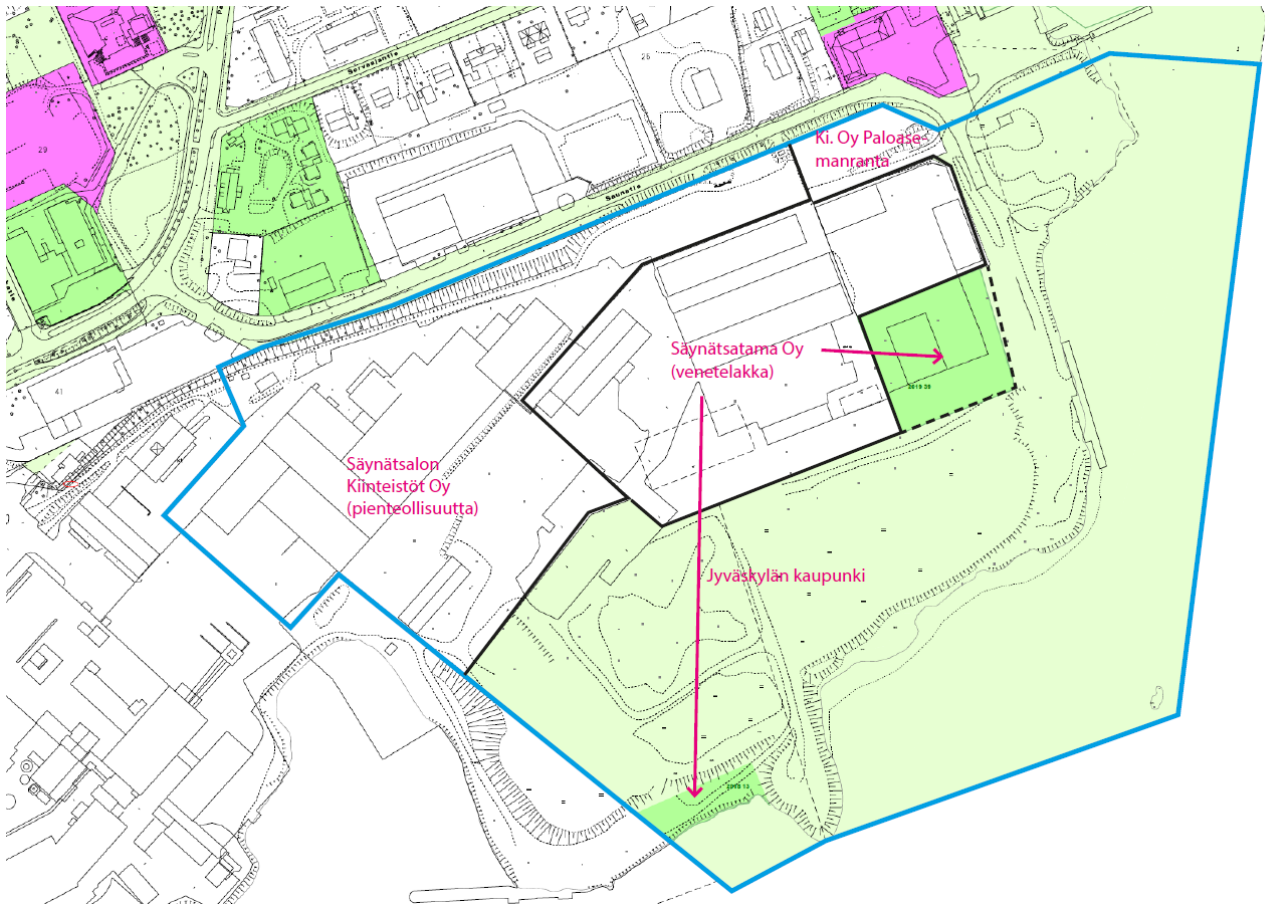
Suunnittelualue rajautuu Päijänteen vesistöön ja osa vesialueesta on mukana suunnittelualueessa. Ranta-alueen vesialueet ovat pääosin matalia ja hiekkapohjaisia. Veden syvyys vaihtelee n. 1-4 metriin, mutta itärannalla vesi syvenee melko nopeasti yli kymmeneen metriin. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee pieni kivikkoinen luoto, jossa kasvaa puu. Alueen pinta- ja hulevedet valuvat viereiseen vesistöön, joten hulevesien hallinta ja laatu tulee ottaa huomioon alueen toiminnassa ja rakentamisessa.



Suunnittelualueen vesistöön on tehty syvyyskarttoitus vuonna 2022. Itäpuolen ranta syvenee jyrkästi

3.1.4 MAANOMISTUS

Jyväskylän kaupunki omistaa pääosin teollisuuskorttelialueen, vesialueen ja katualueen. Kaksi rakennettua yritystonttia sekä Saunatien kulmassa oleva pieni rakentamaton yritystontti ovat yksityisessä omistuksessa. Lisäksi kaupunki on vuokrannut kaksi erillistä aluetta alueella toimivalle satamayritykselle (Säynätsatama Oy).



Ote maanomistuskartasta. Kaupunki omistaa vihreällä värillä merkityt alueet. Tumman vihreät alueet on vuokrattu alueella toimivalle telakkayritykselle.

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
-

Vajaakäytöllä oleva suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa niin, että alueelle on mahdollista luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle. Alueen suunnittelulla on mahdollista edistää alueen elinkeinojen uusiutumista ja kehittymistä. Alueen käyttötarkoitusta suunniteltaessa on otettava huomioon alueelle kantautuva teollisuuden meluhaitta ja alueen luonne

yrittäjäalueena. Lisäksi suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon mahdolliset saastuneet maa- ja vesialueet.

Maakuntakaavat

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018.

Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön (ruskea raidoitus) ja matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alueisiin.

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa turvataan toimivat reitistöt ja virkistysalueet ja niiden maisema- ja ympäristöarvot sekä matkailullinen hyödyntäminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön

Suunnittelualue kuuluu myös valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Säynätsalon teollisuusyhdyiskunta). Säynätsalon pääsaari on merkitty kunta- /palvelukeskukseksi (a), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (harmaa/vaal. punainen ympyrä).

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee laivaliikennettä palveleva vesiväylä (laivaväylä, musta palloviiva). Väylällä on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.



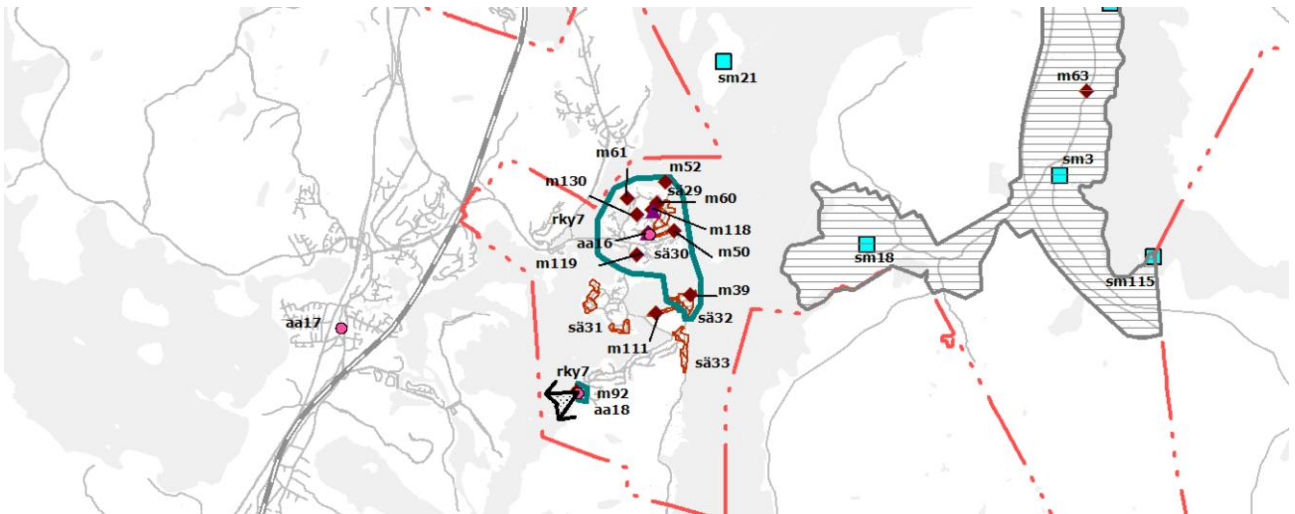
Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta

Yleiskaavat

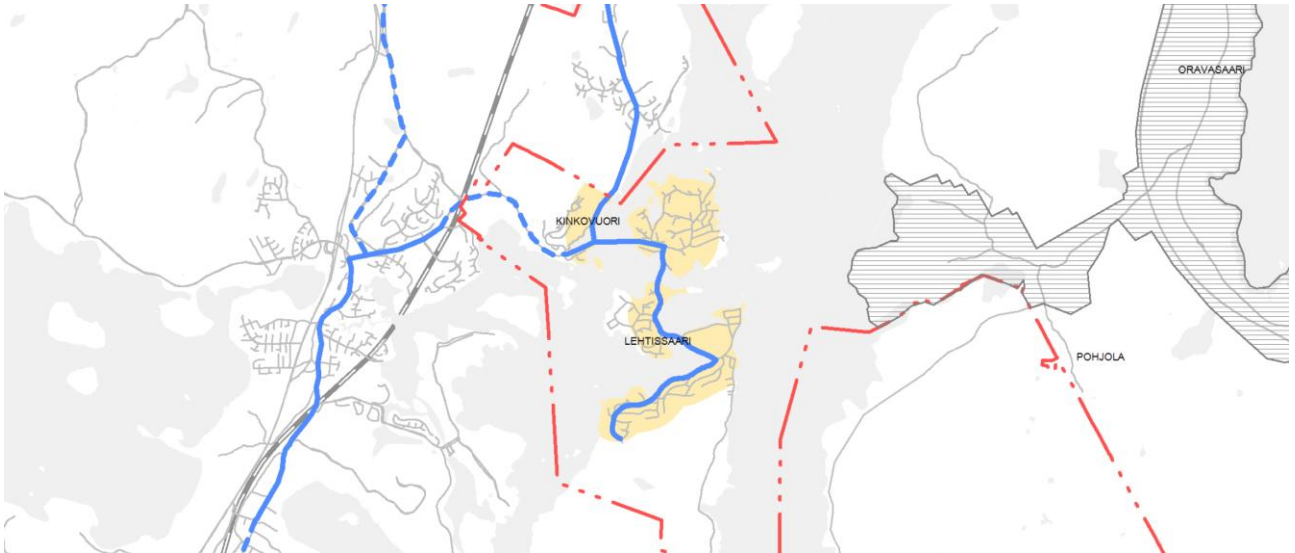
Jyväskylän yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.11.2014 oikeusvaikutteisena (kaava on tullut voimaan 25.11.2016). Alla on otteet yleiskaavan kartoista ja määräyksistä, joissa suunnittelualueen ympäristöön kohdistuu merkintöjä tai määräyksiä.



Kartta 1/7, Yhdyskuntarakenteen ohjaus: Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa (1/7 yhdyskuntarakenteen ohjaus) suunnittelualue on osittain osoitettu tilaa vaativien työpaikkojen alueeksi (harmaa väri). Alueelle voidaan asemakaavoittaa ympäristöhäiriöitä tuottavaa tuotantotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotantolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. Alue on osittain myös kestävän liikunnan taajamaa (ruskea väri).



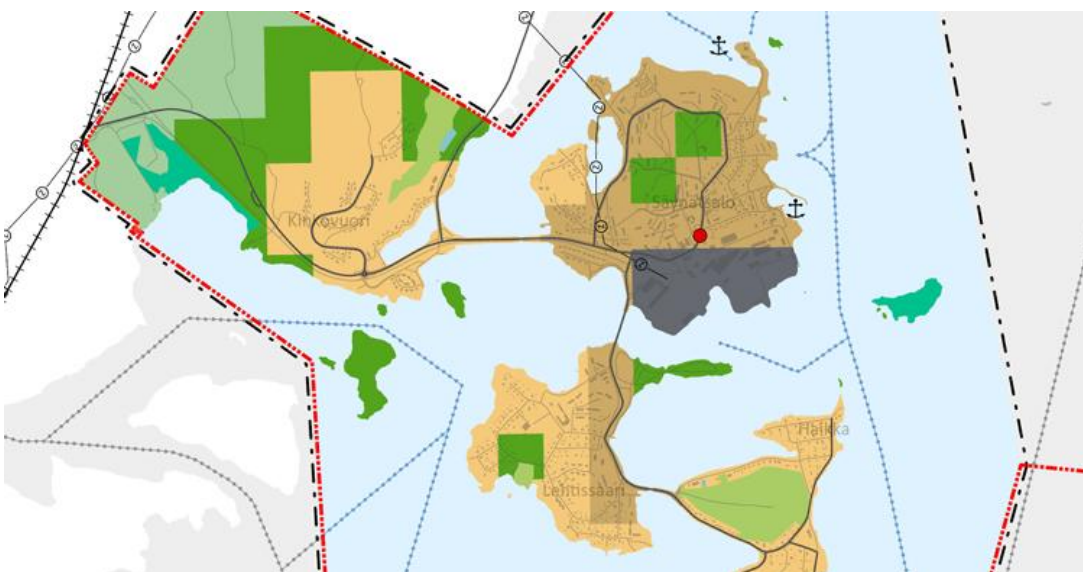
Kartta 5/7, Kulttuuriympäristön vaaliminen: Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (turkoosi aluerajaus). Aluetta koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.



Kartta 6/7, Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen: Alue kuuluu vyöhykkeeseen 2 (vaaleanruskea väri): Toissijainen rakentamisen kohdentamisvyöhyke, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisalue rakentaminen on suotavaa. Toiminnot tukeutuvat joukkoliikenteeseen, pyöräilyreitteihin ja mahdollisuuksien mukaan kävelyyn. Täydennysrakentamisen laatu ja laajuus tulee ratkaista asemakaavalla.

Yleiskaava-alue 2050

Tekeillä oleva Jyväskylän yleiskaava 2050:n toinen kaava-alue on ollut nähtävillä 17.12.2025. Yleiskaavan on tarkoitus edetä ehdotusvaiheeseen vuonna 2026. Yleiskaava 2050 koostuu kolmesta kaavakartasta. Taajama-alueiden kaavakartassa 1 suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja työpaikka-alueeksi (T). Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (kaavakartta 2).



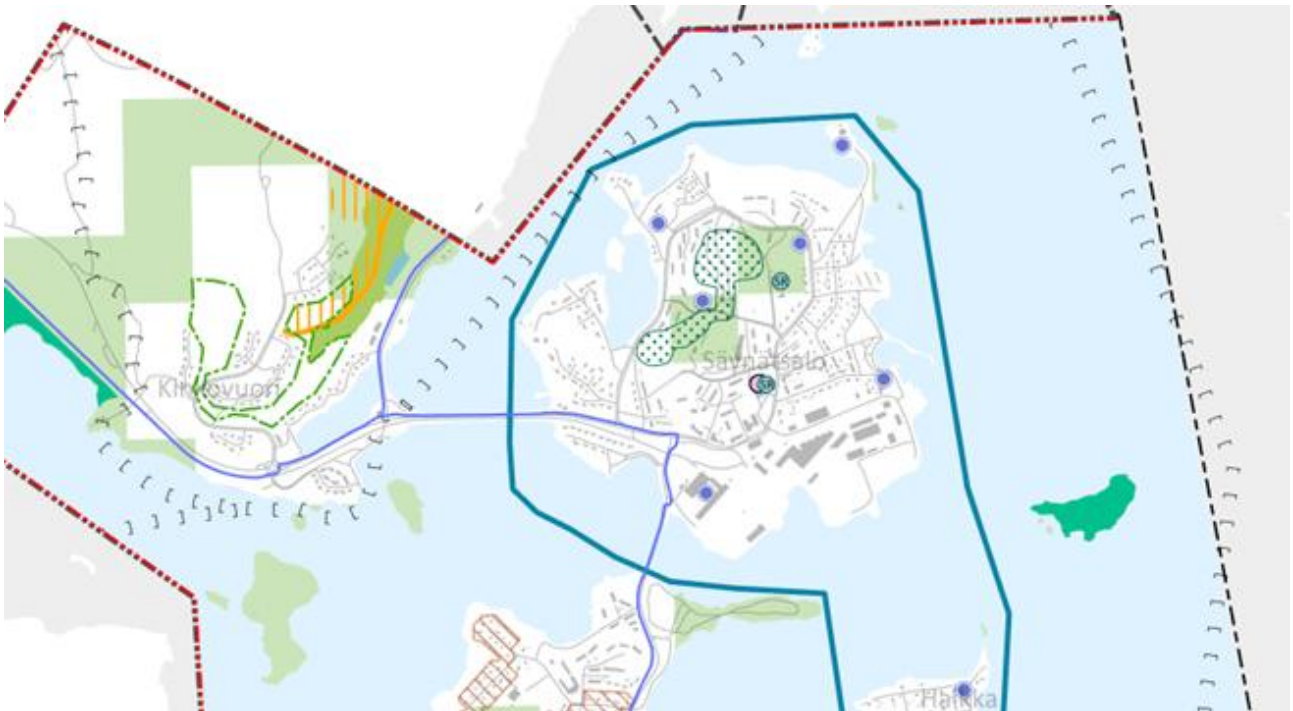
Taajama-alueiden kaavakartta 1

Teollisuus- ja työpaikka-alue (T)

Alue varataan teollisuustoiminnoille ja siihen liittyvälle varastoinnille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto-, terminaali- ja myymälätiloja.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota paikallisten viheryhteyksien jatkumiseen.

Moottoriajoneuvojen toimialan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen on sallittua rajatulle kohdealueelle km-p. Suuria teollisuustontteja sisältävien asemakaavojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kestäviin hulevesiratkaisuihin, mahdollisimman hyvään maamassatasapainoon ja maa-ainesten kiertotalouskäyttöön.



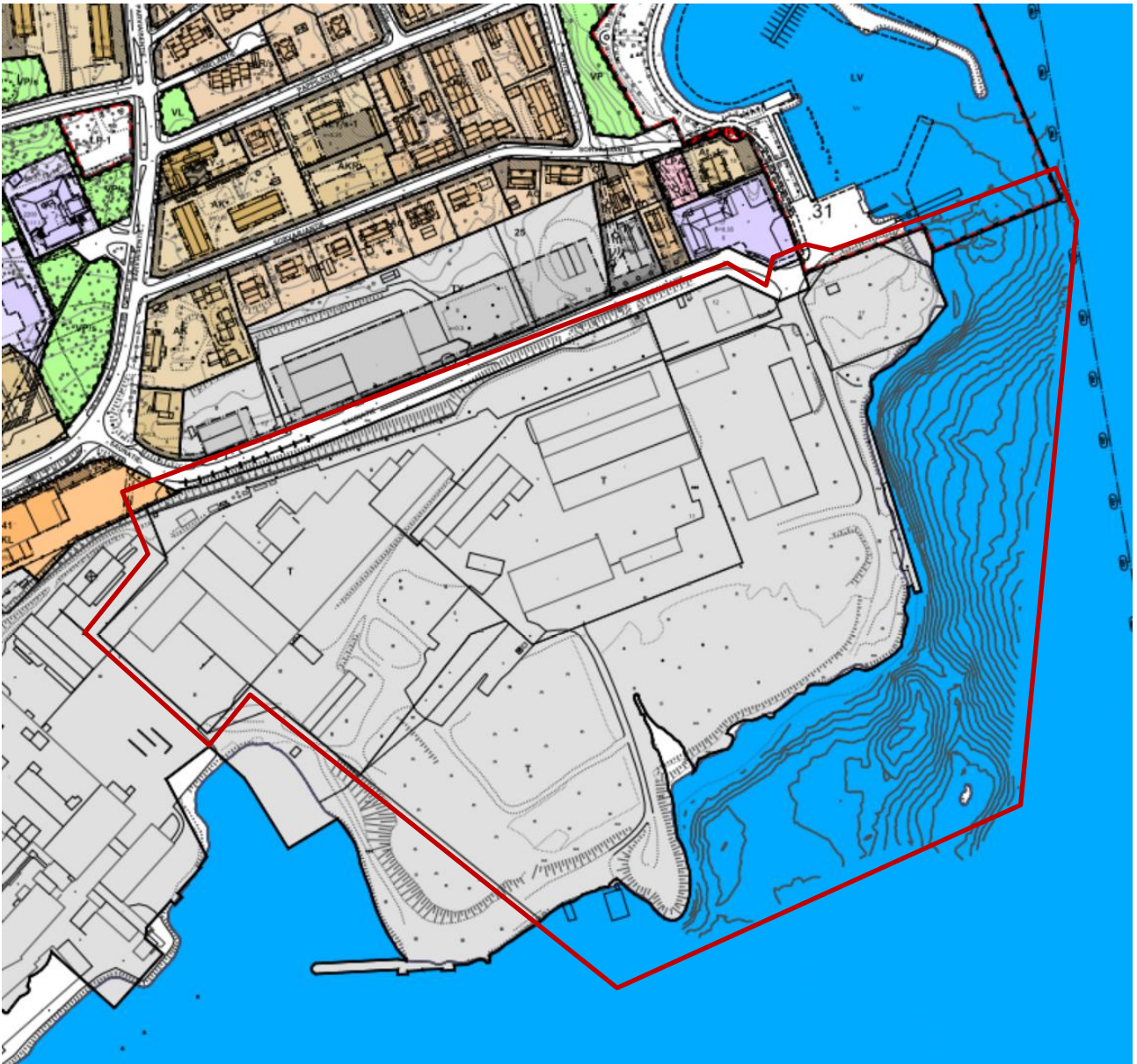
Taajama-alueiden kaavakartta 2/3



Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Säynätsalon saaren rakennuskaava vuodelta 1975. Rakennuskaavassa maa-alue on kokonaisuudessaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T). Alueelle ei ole kaavassa määritetty rakennusoikeutta tai kerroslukua. Rakennusoikeuden tulkitaan määräytyvän rakennuskaava-aluetta koskevan vuoden 1962 rakennusjärjestyksen mukaan. Tontin pinta-alasta enintään 30 prosenttia saa käyttää rakentamiseen ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia. Veteen ulottuvilla suunnittelualueen osilla ei ole asemakaavaa. Lisäksi kaavassa on mukana pieni osuus vuonna 1995 hyväksytyn kaavan katualuetta sekä venesatama-aluetta, jolla sallitaan polttoaineen jakelu (LV).



Ote ajantasa-asemakaavasta, johon suunnittelualue on rajattu viitteellisesti.

Lähiympäristön kaavatilanne

Kaava-alue rajautuu Säynätsalon venesatamaan (LV), Saunatien teollisuustontteihin (TY), päivittäistavarakaupan liikerakentamisen tonttiin (KL) sekä vaneritehtaan teollisuusalueeseen (T). Kaava-aluetta ympäröivät alueet ovat pääosin toteutuneet.

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.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

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

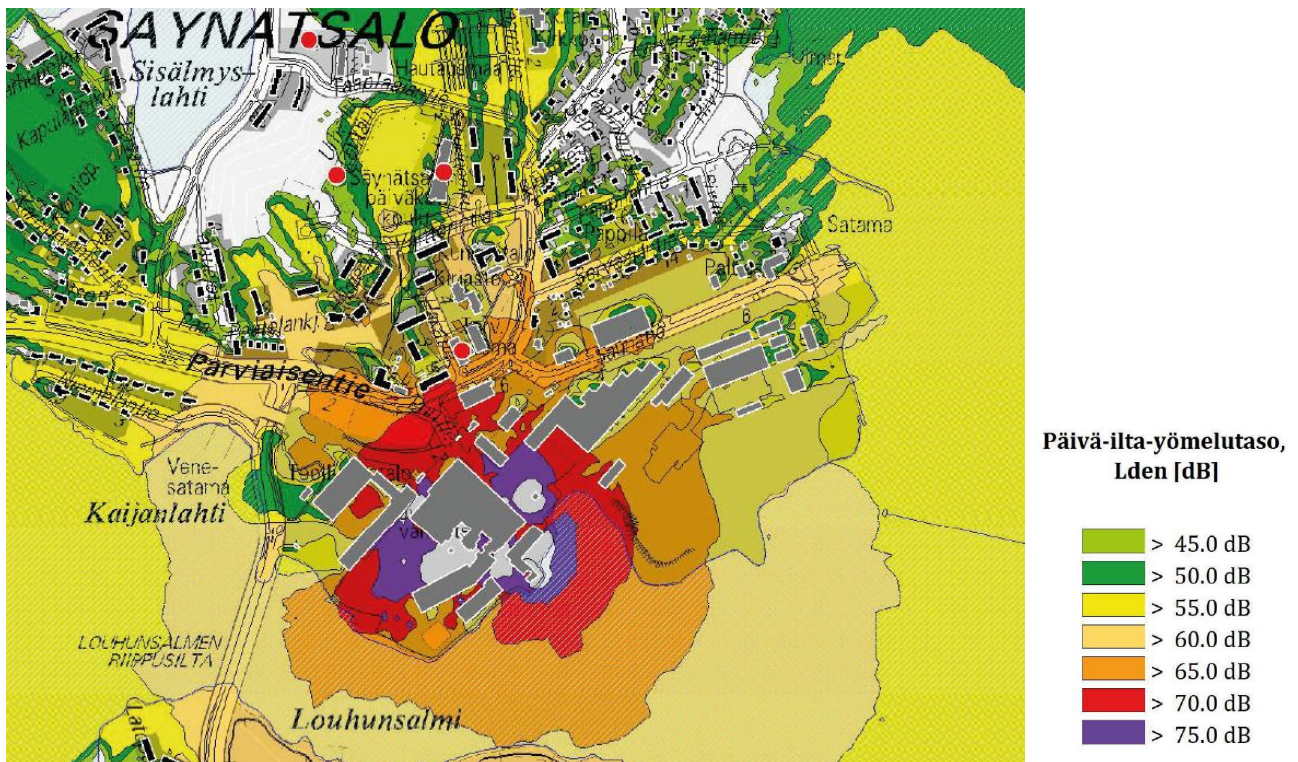
- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen
- ilmasto- ja liikennejärjestelmä
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö
-

Asemakaavan päästöjä ja muita ilmastovaikutuksia on arvioitu kaavaprosessin aikana Planect-päästöarviointia. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon sään ääri-ilmiöihin varautuminen mm. hulevesien hallintaa koskevin määräyksin.

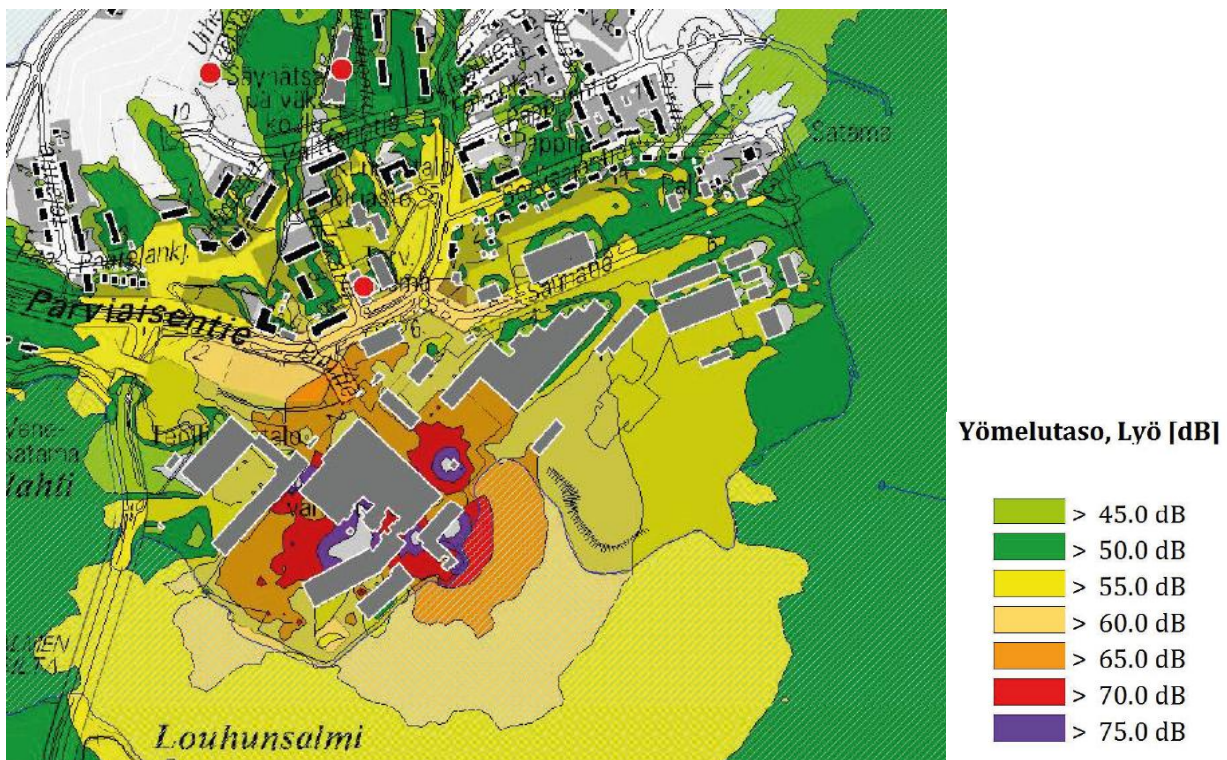
Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Jyväskylän meluselvitys (WSP Finland, 2017)

Koko Jyväskylän kaupunkia koskevassa meluselvityksessä on mallinnettu UPM Plywood Jyväskylän vaneritehtaan aiheuttamaa melutasoa ympäristöönsä. Meluselvityksen perusteella koko suunnitteluala sijoittuu yli 55 dB:n melu-vyöhykkeelle ja suurelta osin yli 60 dB:n meluvyöhykkeelle (Päivä-ilta-yömelutaso, Lden). Yömelutasot suunnittelualueella ovat kokonaisuudessaan yli 50 dB:ä ja suurella osalla yli 55 dB:ä. Tehtaan aiheuttama meluhäiriö ja sen luonnetta on arvioitu tarkasti myös tehtaan toimintaa koskevassa ympäristöluvassa. Kaavaprosessin aikana vaneritehdas on lopettanut toimintansa heinäkuussa 2020, joten meluhäiriö tehtaan osalta on poistunut ainakin toistaiseksi.



Ote koko kaupunkia koskevasta meluselvityksestä. Koko suunnittelualue sijoittuu yli 55 dB:n meluvyöhykkeelle ja suurelta osin yli 60 dB:n meluvyöhykkeelle (Päivä-ilta-yömelutaso, Lden).



Ote meluselvityksestä. Yömelutasot suunnittelualueella ovat kokonaisuudessaan yli 50 dB:ä ja suurella osalla yli 55 dB:ä

Maaperätutkimus (Geo-Control Oy, 2015)

Suunnittelualueen Saunatien päässä olevalle ns. Tikkuniemen alueelle suoritettiin koekuoppatutkimus. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää tontin soveltuvuutta teollisuusrakennuskäyttöön. Tutkimuksessa havaittiin, että tontille on läjitetty vaihtelevan paksuisin kerroksin humuspitoisia maita, rakennusjätettä, puujätettä ja sekalaisia täytemaita. Täyttökerrosten paksuus vaihteli koekuoppien (1-5) alueella välillä 0,7-3 m. Tutkimuksen johtopäätöksenä oli, että rakentamisen kannalta tontin perustamisolosuhteet ovat huonot. Jätemaat ja sekalaiset täyttökerrokset on lähtökohtaisesti poistettava rakennusalueelta ennen rakentamistoimenpiteitä ja korvattava hyvin tiivistyvällä täytöllä. Tarkemmat perustamisolosuhteet tulee selvittää tontikohtaisella pohjatutkimuksella ja tarvittaessa on maaperän pilaantuneisuutta selvitettävä näytteenotoin ja laboratoriotutkimuksin.

Viitasammakkoselvitys (Jyväskylän kaupunki, 2020)

Suunnittelualueelle laadittiin viitasammakkoselvitys asemakaavan pohjatiedoksi keväällä 2020. Selvitysalueena oli n. 190 metriä pitkä eteläranta. Inventoinnin yhteydessä havaittiin, ettei rannalla ole viitasammakolle soveltuvaa ruovikkoa, eikä alue vaikuttanut viitasammakon elin- tai lisääntymisympäristönä potentiaaliselta. Alueelta ei kahden inventointikäynnin yhteydessä tehty ääni- tai näköhavaintoja viitasammakoista. Ranta ei selvityksen perusteella edusta viitasammakon lailla suojeltavaa lisääntymis- ja levähdysaluetta.

Säynätsalon sataman yritysalueen luontokatsaus (Jyväskylän kaupunki, 2020)

Suunnittelualueelle toteutettiin luontokatsaus kesällä 2020 asemakaavan pohjatiedoksi. Alueelta ei havaittu uhanalaisia tai muita huomionarvoisia kasvilajeja, eikä myöskään vaateliaita lehtolajeja. Etelärannan puustoltaan monipuolinen ja erirakenteinen rantametsä edustaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta aluetta ja suositellaan säästettäväksi. Myös suunnittelualueen koillisnurkassa kookas ja erirakenteinen rantapuusto suositellaan säilytettäväksi.



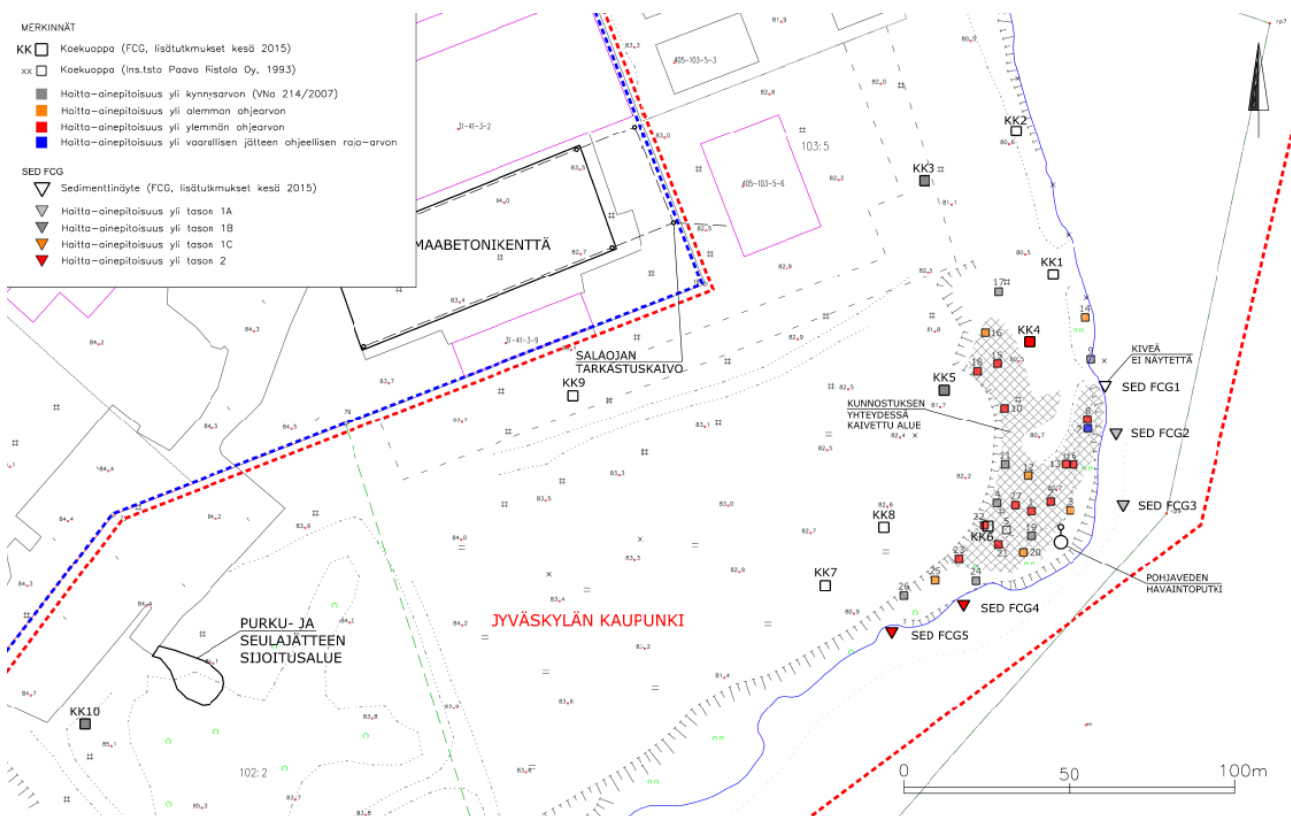
Ote luontokatsauksen liitekartasta. Säästettäväksi suositellut viheralueet on osoitettu vihreällä katkoviivalla.

Pilaantuneiden maiden riskiarviointi (FCG, 2015)

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on Jyväskylän kaupungin toimeksiannosta laatinut suunnittelualueelle yhteenvedon alueelle aiemmin tehdyistä maaperätutkimuksista. Yhteenvedon ja riskitarkastelun perusteella on arvioitu maaperän tutkimustarvetta alueen maankäytön kehittämisen kannalta. Työn tarkoituksena oli koota tutkimuksen tulokset ja arvioida kohteen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve alustavasti.

Riskitarkastelun perusteella alueen maaperässä todettiin yhdessä tutkimuspisteessä ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kynnysarvo ylittyi kahdessa tutkimuspisteessä. Yhdessä tutkimuspisteessä todettiin lisäksi korkea kokonaispitoisuus haihtuvia hiilivetyjä. Maaperässä on paikoin rakennus- ja puujätettä. Ranta-alueen haitta-aineet voivat levitä suoran kosketuksen tai pölyämisen välityksellä. Riskiä voidaan pienentää tai poistaa esim. herkkien maankäyttökohteiden tarkalla sijoittamisella tai yksittäisillä kunnostustoimenpiteillä. Riskiä voidaan pienentää esim. sijoittamalla herkäät maankäyttökohteet puhtaille alueille tai peittämällä pilaantuneet alueet. Entisen kyllästämöalueen lähellä todettu pilaantuma voidaan myös tarvittaessa poistaa massanvaihdoilla, jolloin riski poistuu.

Tutkimusten perusteella suurin osa kaavamuuotosalueen pintasedimenteistä on nuhraantunutta ja alittaa laatukriteeritason 1C. Jos rantaa ruopataan, tulee osa sedimenteistä läjittää maalle. Alueelle voi sijoittaa virkistys- ja matkailutoimintaa maaperän pilaantuneisuuden ja jätetäyttöjen rajaukset huomioiden.



Ote maaperän pilaantuneisuuden riskiarvioinnin tutkimuskartasta (FCG 2015).

Säynätsalon tehdasalueen sedimenttitutkimus (Ramboll, 2025)

Sedimenttitutkimuksen tarkoituksena oli selvittää haitta-aineiden esiintymistä Säynätsalon entisen

Asemakaavamuutoksessa on suunniteltu rakennettavan aallonmurtaja alueelle, missä todettiin kohonneita pitoisuuksia dioksiineja ja furaaneja. Lisäksi kahdella muulla alueella havaittiin joko kohonneita metalli- tai dioksiini- ja furaanipitoisuuksia. Kyseisillä alueilla rakentamisen aikainen haitta-ainepitoisen sedimentin leviäminen nykyistä laajemmalle tulee estää joko työn aikaisilla rakenteellisilla ratkaisuilla tai vaihtoehtoisesti haitta-ainepitoinen sedimentti voidaan ruopata ja hyötykäyttää tai loppusijoittaa tässä raportissa esitettyjen viitearvotarkasteluiden mukaisesti. Mikäli muualla ranta-alueella tehdään vesirakennustöitä tai ruopataan ja läjitetään ruoppausmassoja maalle, tulee ruoppausmassat hyötykäyttää tai loppusijoittaa raportissa esitetyn viitearvotarkasteluiden mukaisesti.



Säynätsalon entisen tehdasalueen koekuoppatutkimuksella oli tarkoitus tarkentaa alueen maaperän pilaantuneisuutta ja jätteiden esiintymistä. Koko tutkimusalueella havaittiin perusmaan päällä sekalainen täyttökerros, jonka paksuus on paikoitellen 5 metriä. Täytöt koostuvat lähinnä maa-aineksista ja puuperäisistä jätteistä, mutta myös muita jätejakeita, kuten tiiltä, rautaa, betonia yms. havaittiin laaja-alaisesti alueella. Tutkituista haitta-aineista metallien pitoisuudet ylittivät paikallisesti ylemmät ohjearvopitoisuudet ja kyseisten tutkimuspiteiden alueella maaperä luokituu

viitearvovertailulla pilaantuneeksi. Mikäli alueella toteutetaan rakennushankkeita, suositellaan kunkin hankkeen yhteydessä tekemään tarkennettu riskinarvio, jossa tapauskohtaisesti arvioidaan viitearvovertailua tarkemmin maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve.

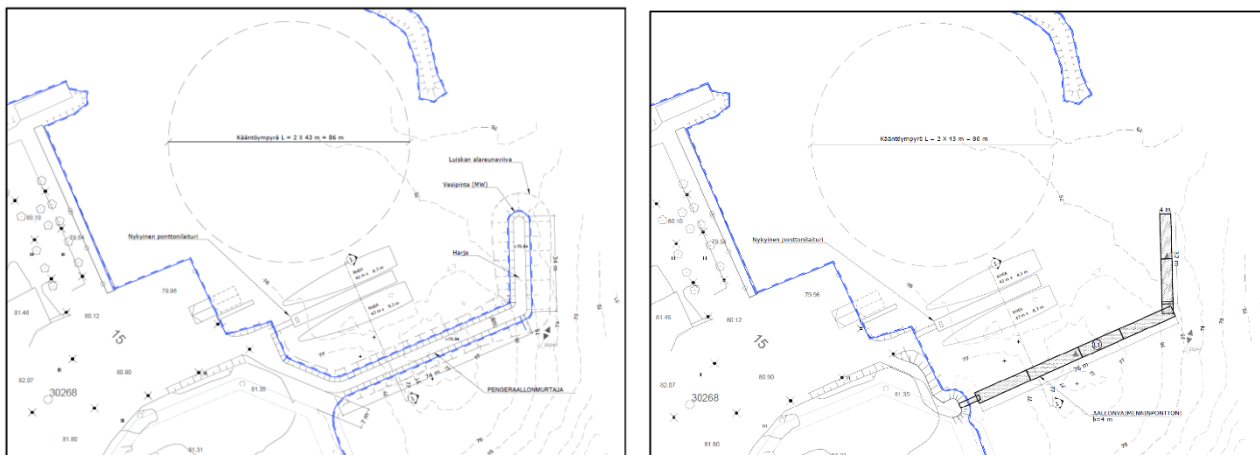
Alueen rakennettavuutta arvioitaessa huomioitiin maaperän jätteisyys ja haitta-ainepitoisuudet. Rakennettavuus jaettiin kolmeen luokkaan. Parhaiten rakentamiseen soveltuvilla alueilla on maaperässä lähinnä yksittäisiä jättekappaleita lähellä maan pintaa ja haitta-aineita sisältävien maa-ainesten määrän oletetaan olevan vähäinen. Jätteiden ja haitta-ainepitoisten maiden kustannusvaikutuksia normaaliin maarakentamiseen verrattuna pidetään vähäisinä. Kohtaisesti rakentamiseen soveltuvilla alueilla voi olla maaperässä jätkekerroksia ja kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, mutta ne sijaitset lähellä maan pintaa ja ovat rakentamisen yhteydessä helposti poistettavissa. Mikäli kyseisille alueille halutaan sijoittaa tuotantorakennuksia, toimistoja yms. voi jätteisyydestä aiheutuvat lisäkustannukset olla merkittäviä. Muiden toimintojen sijoittaminen alueella on mahdollista kohtuullisin lisäkustannuksin. Heikoiten rakentamiseen soveltuvilla alueilla on lähinnä paksuja jätkekerroksia ja paikoitellen ne sijaitsevat syvällä maaperässä vanhan perusmaan pinnalla. Alueille ei suositella rakentamista merkittävien lisäkustannusten vuoksi.



Ote koekuoppatutkimuskartasta, Ramboll 2025

Sänätsalon sataman aaltosuojaussuunnitelma (FCG, 2025)

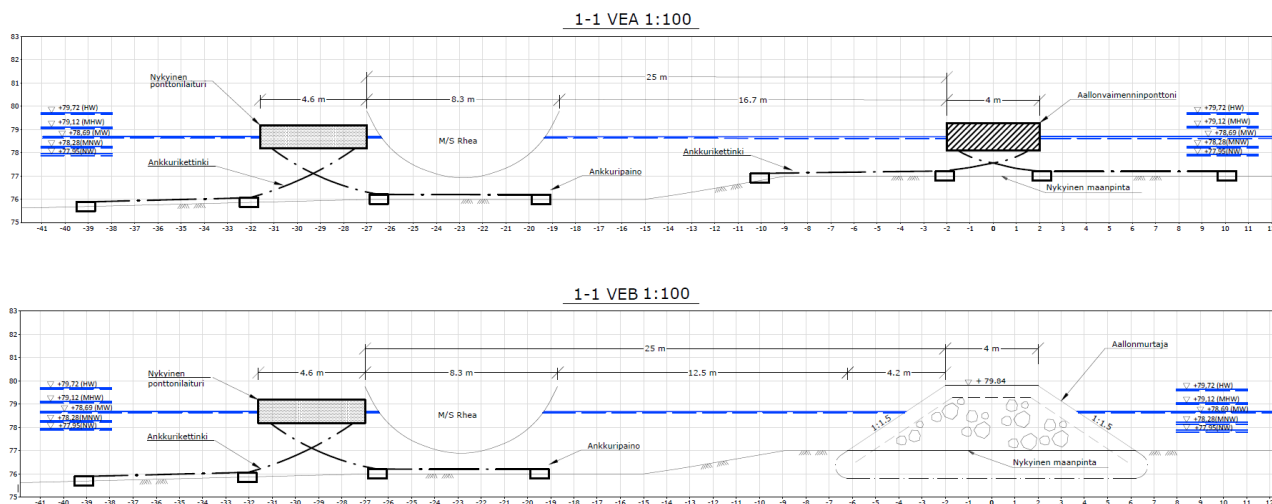
Sänätsalon sataman aaltosuojauksen parantamiseksi laadittiin FCG:n toimesta suunnitelma vuonna 2025. Suunnitelman tarkoituksena oli varmistaa riittävät aluevaraukset nykyisen sataman ja matkustajalaiturin suojaamiseksi kaavamuutoksen yhteydessä. Suunnittelun mitoituksen lähtökohtana olivat mm. tuuliolosuhteet, syvyyskartoitus sekä satamassa vierailevat matkustajalaivat (Rhea). Suunnitelmassa esitetään kaksi vaihtoehtoista rakenteellista ratkaisua; kiinteä pengeraallonmurtaja ja kelluva aallonvaimennin ponttoonin. Suunnitelmassa on arvioitu vaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia sekä kustannuksia. Molemmat vaihtoehdot on toteutettavissa, minkä lisäksi aallonsuojaus voidaan toteuttaa ns. hybridiratkaisuna eli osittain kiinteänä ja osittain kelluvana.



Suunnitelmapaikat aallonsuojavaihtoehdoista: vasemmalla kiinteä pengermurtaja ja oikealla kelluva aallonvaimennin ponttoni.

Kiinteä pengermurtaja (hinta-arvio n. 140 000 e) on pitkäikäinen, huoltovapaampi ja muodostaa ääriolosuhteissa varmemman aallonsuojauksen. Sen huonona puolena on työläs rakennusvaihe lupaprosesseineen, pehmeiden maamassojen ruoppaustarve, mahdolliset kaapelisiirrot ja pohjaolosuhteiden selvitystarve.

Kelluvan ponttoonin rakentaminen on nopeaa pienine valmistelutöineen ja siihen voi toteuttaa veneiden kylkikiinnityspaikkoja helpommin. Ponttoonit edellyttävät säännöllisiä tarkastus- ja huoltotöitä ja se on myös toteutuskustannuksiltaan selvästi kalliimpi n. 330000 e.



Poikkileikkaukset aallonsuojavaihtoehdoista; yllä ponttoonivaimennin ja alla pengermurtaja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta (tontit ja maanhallinta). Tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta liikerakentamisoikeuden lisäämiseen ja satamatoimintojen ja maankäytön selkeyttämiseen. Asemakaava ilmoitettiin vireille Jyväskylän tiedotuslehdessä 27.11.2019.

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

4.2 LUONNOSVAIHE

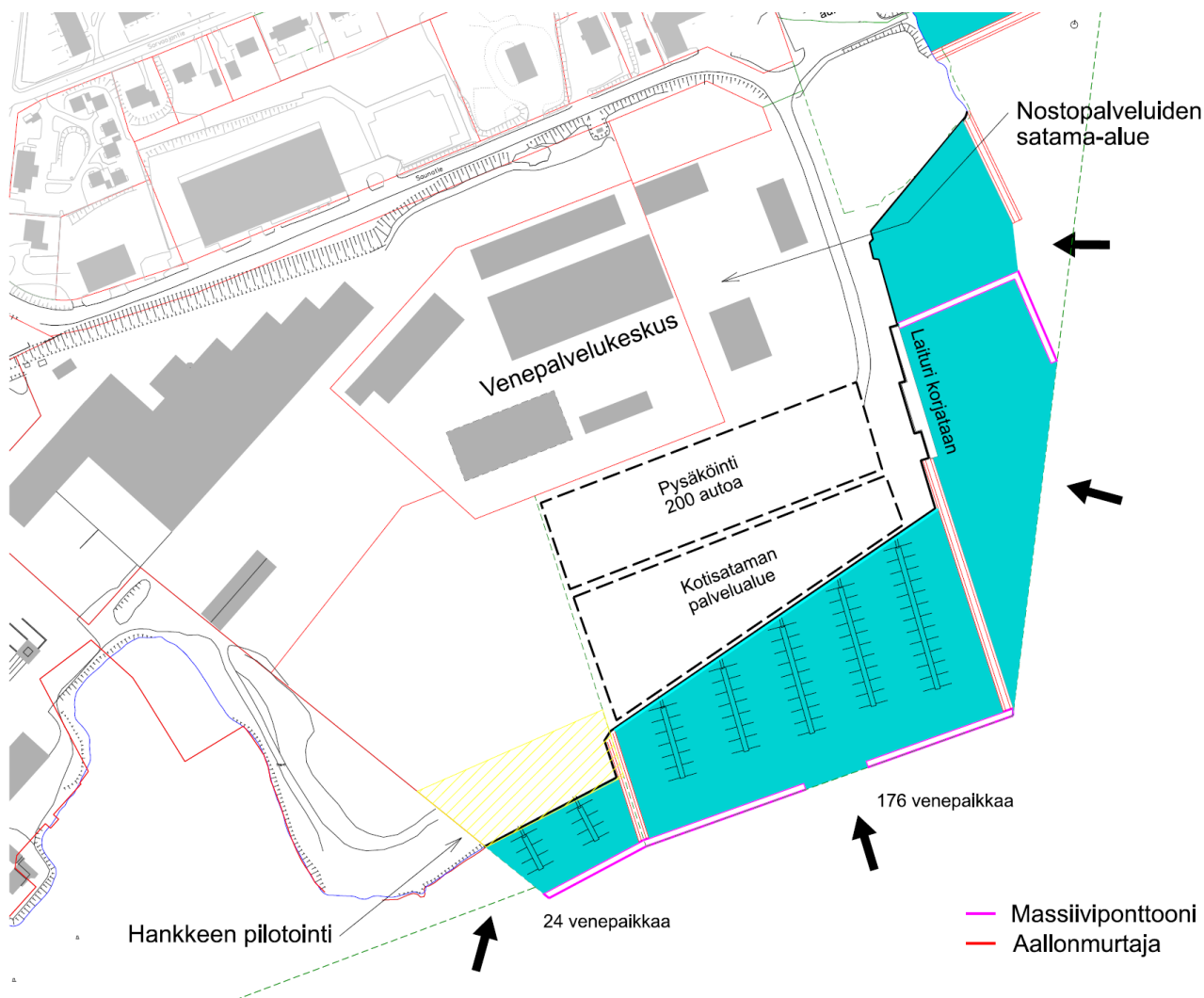
4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Asemakaavaluonnoksen suunnittelua ovat ohjanneet voimakkaasti suunnittelun lähtökohdat, reunaehdot sekä erityisesti alueen luonne teollisuus- ja varastoalueena.

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana on käyty vuoropuhelua alueen ja lähiympäristön yritysten, toimijoiden ja maanomistajien kanssa. Toimijat ovat esittäneet erilaisia toiveita ja tarpeita alueen maankäytön kehittämiseksi. Alueella toimiva Säynätsatama Oy on laatinut myös esityksen alueen satamatoimintojen kehittämiseksi mm. nostopalvelujen ja kotisataman mahdollistamiseksi.

Alla on lueteltu pääpiirteittäin alueeseen kohdistuneita kehittämistoiveita ja -ehdotuksia:

- Alueelle toivotaan yritys- ja liiketontteja veden läheisyyteen ns. Tikkuniemeen ja alueen eteläosaan.
- Teollisuus- ja varastotonteille toivotaan mahdollisuutta myös liikerakentamiselle.
- Mahdollisuus käyttää rakennusoikeutta nykyistä enemmän yhteen tasoon (nyk. 30 % tontin alasta). Varastorakennuksia ei yleensä toteuteta kahteen tasoon.
- Alueelle on toivottu mahdollisuutta toteuttaa toinen veneiden nostopaikka nostureineen, veneiden polttoaineiden jakelupiste, septitankin tyhjennyspaikka sekä veneiden pesumahdollisuutta.
- Useat toimijat ovat toivoneet mahdollisuutta säilyttää ja kunnostaa nykyinen vanha laituri alueen itärannalla
- Mahdollisuus vierasvenesataman ja kotisataman rakentamiseen alueen etelärannalle.
- Mahdollisuus ns. kalasataman toteuttamiselle alueella.
- Mahdollisuus luopua TL-korttelin sisäisestä ajoyhteydestä (kulkuoikeus/ajorasite), mahdollistamalla liittymien toteuttaminen Saunatieltä. Nykyinen kulkuoikeus hankaloittaa Saunatien päässä pienen tontin käyttömahdollisuuksia.
- Kaupungin liikenne- ja viheralueet palveluyksikkö on esittänyt, että alueella säilytetään mahdollisuus lumen ja hiekoitushiekan välivarastolle. Varastolle toivotaan pysyvämpää sijaintia alueella, jotta varastolle voidaan rakentaa asianmukainen katos ja muut tarvittavat rakenteet.



Ote Säynätsatama Oy esityksestä alueen kehittämiseksi (Mericon Oy 2018). Suunnitelmassa alueelle esitetään mm. laaja-alaista kotisataman palvelualueutta pysäköintialueineen, veneiden nostopaikkaa. Vesialueelle on esitetty venelaitureita ja aallonmurtajia.

Alueelle kohdistuneiden toiveiden, ehdotusten ja tavoitteiden sekä kaupungin asettamien tavoitteiden ja lähtökohtien perusteella alueelle on laadittu kaavaluonnos. Alueella ei ole suunnitteilla hankkeita eikä kaupungilla ole tällä hetkellä alueelle omia suunnitelmia tai erityisiä merkittäviä kehittämistarpeita. Tämän vuoksi erilaisten toimintojen sijoittuminen alueelle on esitetty kaavaluonnoksessa yleispiirteisesti, jotta kaava mahdollistaisi monenlaisten hankkeiden toteuttamisen alueelle tulevaisuudessa. Kaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu on pääasiassa pitänyt sisällään yritys- ja satamatoimintojen ja maisemanäkökohtien yhteensovittamista ja mitoittamista. Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon aluetta koskeneita kehitystoiveita ja -ehdotuksia, kuitenkin mm. maisemanäkökohdat huomioon ottaen. Yritysalueen erityisominaisuutena on kiinteä yhteys vesistöön (Päijänne) ja satama-alueeseen, mikä mahdollistaa erityisesti vesistön ja sataman läheisyyttä edellyttävän yritystoiminnan kehittämisen alueella (esim. kalasatama/kalanjalostus, veneilyyn liittyvät palvelut jne.).

Asemakaavaluonnos on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.8.2020.

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

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 18.8.-16.9.2020 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana kaavasta saatiin kaksi lausuntoa ja yhdeksän mielipidettä. Lausunnon antoivat Alva yhtiöt Oy ja Keski-Suomen museo. Mielipiteitä jättivät yksityishenkilöt, toimijat sekä Säynätsaloseura ja Jyväskylän veneseura.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Rakentamistapamääräykset eivät ohjaa riittävästi uudisrakennusten toteuttamista yhtenäiseksi ja hillityksi kokonaisuudeksi, eivätkä riittävästi ota huomioon läheisiä arvokkaita kuitulevytehtaan rakennuksia.
- Suojaviheralue turvaa puustoisen siluetin säilymistä maisemassa.
- Esitetty tonttijako edellyttää vesihuoltolinjan toteuttamista satama-alueen päähän asti. Alueelle tarvitaan jätevedenpumppaamo, jos aluetta ei toteuteta kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Mielipiteissä käsiteltiin seuraavia asioita:

- Alueelle tulisi mahdollistaa pelastusajoneuvojen koeajotila
- satama-alueen nykyiset kulkuyhteydet tulee säilyttää
- Suojaviheralue vaikeuttaa satamatoimintojen toteuttamista
- huoltorakennukset ja varastot tulisi sijoittaa laitureiden tuntumaan
- Satamaan tulisi mahdollistaa mm. veneilijöiden huoltotiloja ja ravintolatoimintaa
- vesialueelle on hyvä varata mahdollisuus täyttöihin
- alue palvelisi parhaiten luonto- ja virkistysmatkailua, satamapalveluita ja kalastusta
- ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet rannassa tulee turvata
- puustoisten rantanäkymien säilyminen on tärkeää
- alue voisi palvella veneilijöiden lisäksi myös leirintä- ja matkailuautoja
- raskas liikenne tulisi ohjata tehdasalueen kautta keskustan sijaan

Kaavaluonnoksesta saadusta palautteesta ja niihin laadituista vastineista on tehty erillinen kooste, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Kaavaprosessi oli luonnosvaiheen jälkeen pitkään keskeytyneenä mm. viereisen UPM Kymmene tehtaan lopetettua toimintansa, minkä vuoksi alueen kehitysnäkymiä oli tarkasteltava laajempana kokonaisuutena. Alueelle on luonnosvaiheen jälkeen rakennettu teleliikennemasto vuonna xxxx. Lisäksi kaupunki on varannut Tikkuniemestä yritystontin toimijalle vuonna 2025, mutta rakennushanke ei ole vielä keväällä 2026 käynnistynyt.

Kaavaehdotuksen laatimisen taustaksi on tehty kaava-alueen vesistön syvyyskarttoitus (2022), maaperä- ja rakennettavuusselvitys kaupungin omistamille maa-alueille (2025) ja Säynätsalon venesataman

aaltosuojaussuunnitelma (FCG 2025). Selvitykset ja suunnitelmat on avattu tarkemmin kappaleessa 3.1 ja ne ovat toimineen pohjana kaavaehdotuksen valmistelussa. Lisäksi alueella toimivien toimijoiden ja satamaa käyttävien tahojen tarpeita ja toiveita alueesta on kartoitettu erillisellä kyselyllä ja tapaamisilla.

Kaavaehdotus on perusratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Ranta- ja vesialueet osoitetaan yhtenäisesti LS-1 satamatoimintojen alueeksi, mikä on alueen toteuttamisen ja lupakäytänteiden näkökulmasta selkeämpi ratkaisu. Vesialueena säilytettävät osat on määritelty erikseen nykyistä rantaviivaa mukaillen ja mahdolliset täytöt huomioon ottaen.
- Tikkuniemeen muodostettu uusi tontti osoitetaan T-1 teollisuuskorttelialueeksi.
- LS-1 aluetta on laajennettu sataman suuntaan siten, että suunnitelman mukaiselle aallonsuojaukselle varattu alueen osa mahtuu kokonaan kaava-alueelle.
- LS-1 alueelle on varattu alue, johon voidaan läjittää satama-alueen rakentamisessa syntyviä pintamaa-aineksia. Läjitykset tulee maisemoida.
- Teleliikennemastolle on varattu mastoalue EMT.
- puustoisena säilytettävä satama-alueen osaa ev-1 on laajennettu länsiosassa.
- Osa TL-1 korttelialueesta on muutettu varastorakennusten korttelialueeksi TV-1, jolle saa toteuttaa kevytperusteisia varastorakennuksia rakennettavuus huomioon ottaen.
- satama-alueelle on osoitettu rakennuspaikat huolto- ja varastorakennuksille kolmeen paikkaan.
- Kaavamääräyksiin ja -merkintöihin on tehty tarkistuksia.

Asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.6.2026.

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

- päivitetään ehdotusvaiheen jälkeen.

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

- päivitetään hyväksymisvaiheessa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Asemakaavalla Säynätsalon sataman ympäristöön muodostuu, teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten kortteleiden muodostama aluekokonaisuus. Ranta-alueille mahdollistetaan monipuolisten satamatoimintojen kehittäminen alueen maisemanäkökohdat, rakennettavuus ja sekä muut olosuhteet huomioon ottaen.

5.1.1 MITOITUS

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 20 hehtaaria. Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TL-1, TV-1 ja T-1) muodostuu n. 11 ha, satama-aluetta muodostuu n. 9,3 ha ja katualuetta 1760 m².

Rakennusoikeutta alueella on kokonaisuudessaan n. 51434 kem². Käyttötarkoitusten ja tehokkuusluvun muutosten vuoksi kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus laskee n. 36542 kem², mutta rakennusoikeus voidaan käyttää kokonaisuudessaan yhteen tasoon.

Mahdollisten yritysten ja työpaikkojen määrän kasvu kaava-alueella riippuu alueelle sijoittuvien toimintojen luonteesta. Suurella osalla aluetta on jo nykyisin yritystoimintaa.

5.1.2 PALVELUT

Asemakaava koskee yritysalueutta ja satama-aluetta, eikä alueelle osoiteta uusia julkisia tai kaupallisia palveluita. Kaava-alue tukeutuu palveluiden osalta Säynätsalon keskustan palveluihin.

5.1.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaava-alue on luonteeltaan satama-, teollisuus- ja varastoaluetta ja sen vieressä sijaitsee entinen UPM:n vaneritehdas, joka toimiessaan aiheutti lähiympäristöön meluhäiriötä. Tehtaan lopetettua toimintansa meluhäiriö on vähentynyt. Suunniteltu maankäyttö ei ole luonteeltaan erityisen herkkää ympäristöhäiriöille. Teollisuus- ja varastopainotteinen yritystoiminta itsessään rajaa alueelle sopivia maankäytön toimintoja, minkä vuoksi alueelle ei ole osoitettu yritystoiminnasta häiriintyviä toimintoja.

5.2 ALUEVARAUKSET

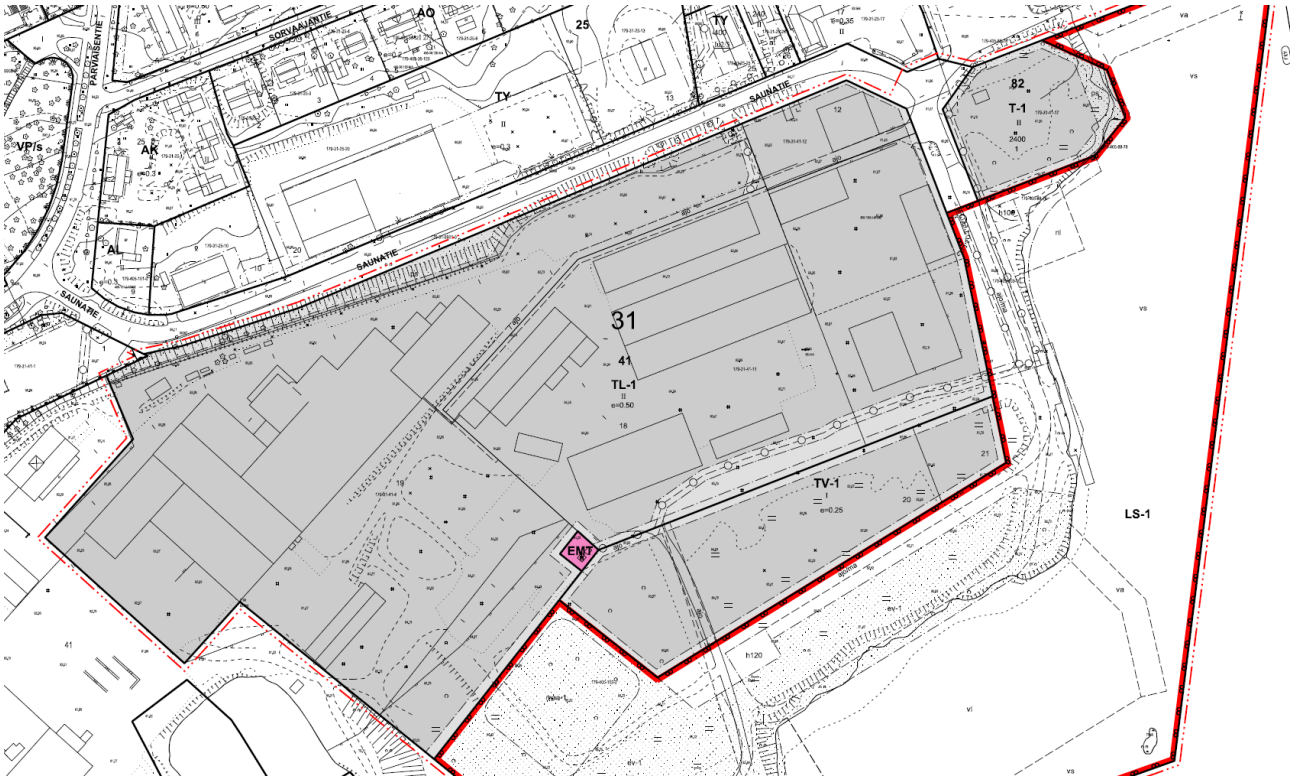
5.2.1 KORTTELIALUEET

TL-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Nykyiset yksityiset yritystontit osoitetaan teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi TL-1. Enintään 20 prosenttia rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi, kuitenkin enintään 500 kerrosalaneliometriä tonttia kohti. Määräyksen tavoitteena on mahdollistaa pienimuotoinen pääasialliseen yritystoimintaan liittyvä liiketoiminta, kuitenkin siten, että liiketoiminta ei ole

pääasiallinen käyttötarkoitus. Korttelin tonttien rakennusoikeudet ovat erittäin suuria, joten liiketoiminnan enimmäismäärää on tarpeen rajoittaa.

Tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0.5$ ja kerrosluvuksi enintään kaksi kerrosta (II). Kulkuyhteydet korttelialueen tonteille ovat pääasiassa Saunatien päästä korttelin sisäisten vakiintuneiden ajorasitteiden kautta. Kaava mahdollistaa liittymisen myös Saunatien varresta, mutta usean metrin korkoero kadun ja tonttien välillä on ongelmallinen liittymien toteuttamisen kannalta.



Nykyiset yritystoiminnot osoitetaan TL-1 korttelialueeksi. Lounasosasta liitetään n. 5000 m² kokoinen kohtuullisesti rakennuskelpoinen kaistale nykyiseen tonttiin.

T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Säynätsalon sataman viereen sijoittuva Tikkuniemi on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T-1. Tontilla ei sallita kaupunkikuvallisista syistä ulko-varastointia. Kaavaratkaisu noudattaa alueelta varatun yritystontin rajoja ja se rajautuu rantaan eli kaavalliseen satama-alueeseen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 2400 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvuksi on osoitettu II. Tontin rantaan sijoittuvat alueet on osoitettu säilytettäväksi pääosin puustoisina. Tontin muotoilussa on otettu huomioon sataman aallonsuojauksen toteuttamismahdollisuus.



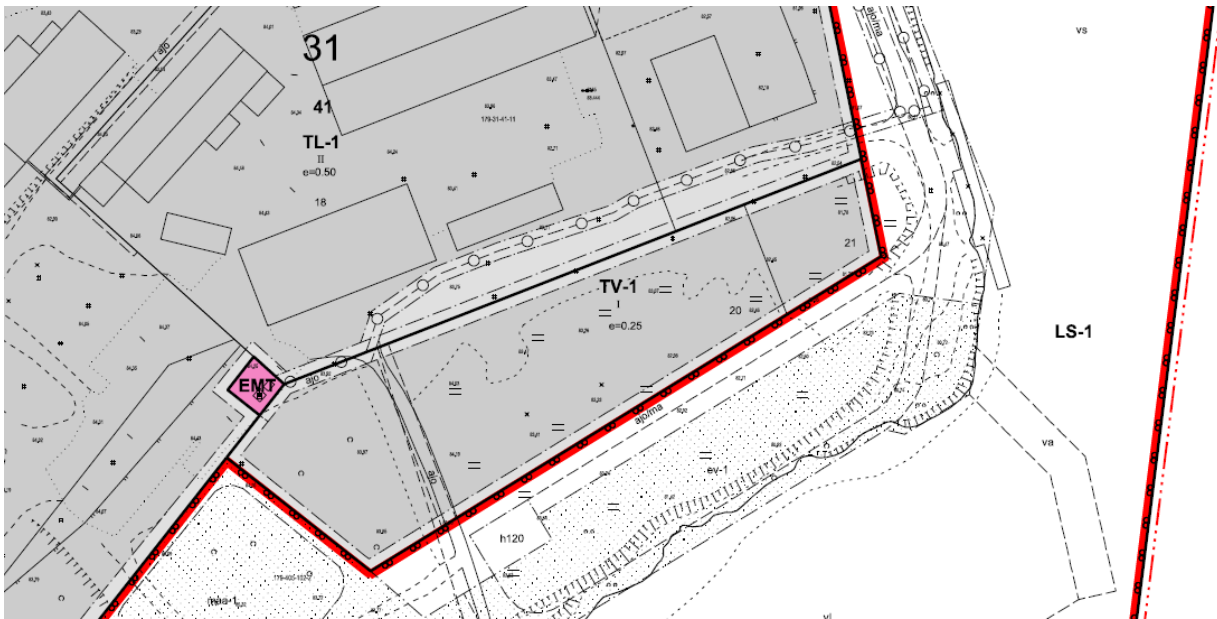
Tikkuniemi on osoitettu T-1 korttelialueeksi satama-alueen aallonsuojaus huomioon ottaen. Korttelin eteläpuolelle on mahdollista toteuttaa veneiden nostopaikka.

TV-1 Varastorakennusten korttelialue

TL-1 -kortteleiden eteläpuolelle sijoittuva kaupungin omistama alue on osoitettu varastorakennusten korttelialueeksi TV-1. TV-1 -kortteliin saa rakentaa kevytperusteisia varastorakennuksia ja -rakennelmia alueen rakennettavuuden olosuhteet huomioon ottaen. Alueen tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,25$ ja kerrosluvuksi I.

Alueen rakennettavuus on selvitysten perusteella huono maaperän jätteisyyden vuoksi, mutta alue soveltuu käytettäväksi monipuolisena varastoalueena. Alueelle voi rakentaa varastorakennuksia ja -rakennelmia esimerkiksi katoksia, joiden toteuttaminen ei edellytä raskaita perustuksia tai laajoja massanvaihtoja. Alue soveltuu maisemallisesti suojaisena myös ulko-varastointiin ja esimerkiksi veneiden talvisäilytykseen.

Ajoyhteys ja mahdolliset kunnallistekniset yhteydet TV-1 korttelialueelle on osoitettu satama-alueen LS-1 kautta ajo/ma -aluevarauksella. Käyttötarkoitus ei edellytä välttämättä vesi- ja viemäri-liittymiä, mutta sähköt alueelle todennäköisesti tarvitaan.



Korttelialueen eteläosa osoitetaan TV-1 varastokortteliksi. Osittain jätteen maaperä soveltuu kevytperusteisille rakennuksille ja varastokenttäkäyttöön. Kulku alueelle on LS-1-alueen kautta.

5.2.2 MUUT ALUEET

LS-1 Satama-alue

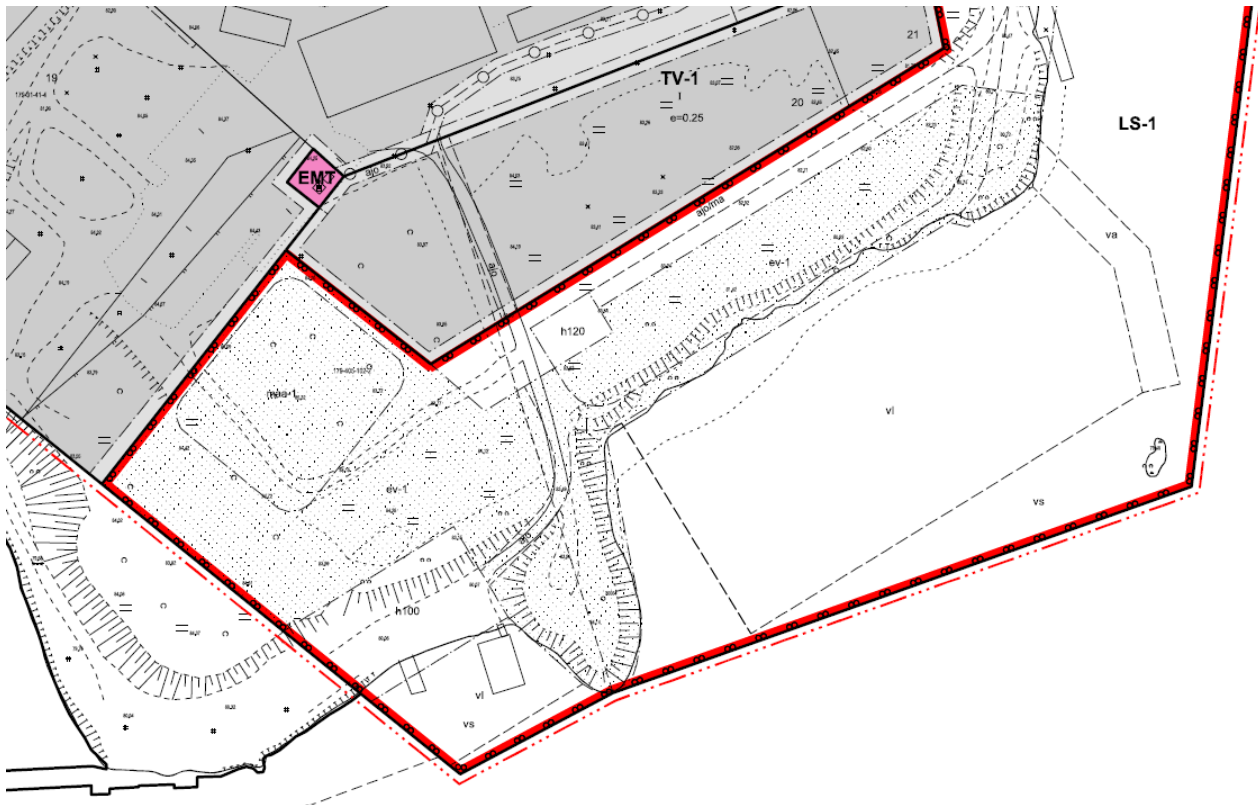
Kaava-alueen ranta- ja vesialueet on osoitettu kokonaisuudessaan satama-alueeksi (LS-1). Satama-alueelle on mahdollista toteuttaa satama- ja veneilytoimintaa palvelevia rakenteita ja toimintoja.

Satama-alueen vesialueelle (vs) on mahdollista toteuttaa laitureita, aallonsuojaurakenteita sekä muita kelluvia rakenteita, joiden rakentaminen ei edellytä tehdastoiminnasta mahdollisesti ajan saatossa nuhraantuneiden pohjasedimenttien ruoppaamista.

Vesialueelle on osoitettu kaksi ohjeellista rakennusala kiinteälle aallonsuojaurakenteelle syvyyskartoitukseen ja sataman aallonsuojassuunnitelmaan perustuen. Kaavallinen tilavaraus mahdollistaa molempien rakenteellisten vaihtoehtojen (pengermurtaja ja aallonvaimennin ponttoni) toteuttamisen. Tikkuniemen eteläpuolinen itäranta nostopaikkoineen on avoin selältä suuntautuville tuulille ja edellyttäne aallonsuojausta toteutuakseen. Vesi syvenee jyrkästi yli kahdeksaan metriin, mikä käytännössä edellyttää kelluvia aallonsuojaurakenteita. Kaava mahdollistaa kelluvien rakenteiden toteutuksen, mutta ei ota kantaa niiden sijoitteluun tai toteutustapaan.

Sataman maa-alueelle on osoitettu kolme rakennusala, johon voi toteuttaa satamatoimintoja palvelevia huolto- ja varistorakennuksia yhteensä 320 kem². Lisäksi alueelle voi sijoittaa polttoaineenjakelupisteen veneitä varten.

LS-1 -alueen eteläosan ranta-alueet sekä länsiosa on osoitettu laajalta osin suojaviheralueeksi, joka tulee säilyttää ja hoitaa puustoltaan tiheänä maisemallisena reunavyöhykkeenä. Alueelle saa tämän estämättä toteuttaa satamatoimintoja sekä niitä palvelevia kulkuyhteyksiä, kuitenkin siten että alueen luonne puustoisena reunavyöhykkeenä säilyy. Esimerkiksi etelärantaan on osoitettu ohjeellisesti vesialueen laituri-alueetta palveleva leveä ajoyhteys.



Eteläiset ranta-alueet säilyvät puustoisena.

Kaavamerkinnän tarkoituksena on turvata mm. rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta maisemallisesti tärkeää puustoinen siluetti vanhan tehdasalueen vieressä. Puustoinen vyöhyke muodostaa lisäksi sää- ja näkösuojaa teollisuus- ja varastoalueille, jossa ulkovarastointi on sallittua.

Suojaviheralueelle on osoitettu alue, johon voidaan läjittää LS-1 ja TV-1 alueen rakentamisessa muodostuvia pintamaita. Alue tulee maisemoida monipuolisella kasvillisuudella. Alue on jo nykyisin runsaan jätteen ja siellä sijaitsee tunnettuja saastuneita maa-alueita, joten alueelle ei ole järkevää sijoittaa maankäyttöä, joka edellyttää massanvaihtoja.

Katualue

Saunatien pään katualuetta on muotoiltu uudelleen ja katualuetta jatketaan n. 30 metriä etelään siten, että nykyiset yritystontit ja Tikkuniemeen muodostettu tontti ovat liikennöitävissä sujuvasti katualueelta.

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Kaavaratkaisu on Jyväskylän oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja yleiskaava 2050 kaavaluonnoksen mukainen. Kaava mahdollistaa alueelle yleiskaavan mukaisesti tuotanto- ja työpaikkatoimintaa sekä niihin liittyvää liiketoimintaa. Kaavassa on otettu huomioon hulevesien hallinta ja massatalous mm. mahdollistamalla pintamaiden läjittäminen alueelle.

Kaava vastaa kaupungin sille asettamia tavoitteita, mahdollistaen monipuolisen yritys- ja satamatoimintojen aluekokonaisuuden toteuttaminen. Kaava vastaa paremmin alueen nykytilannetta ja yritysalueen nykyisten ja mahdollisten uusien toimijoiden sekä kaupungin omia tulevia maankäytön tarpeita.

Kaavassa turvataan alueen vihreää ja puustoista siluettia saaristomaisemassa ja lievennetään yritys- ja varastoalueen maisemavaikutuksia. Vaneritehdas säilyy kaukomaisemassa hallitsevana elementtinä.

Kaavamääräyksillä varmistetaan mahdollisten saastuneiden tai muuten nuhraantuneiden maa-alueiden sekä hulevesien asianmukainen käsittely alueen toteutusvaiheessa.

Suunnittelualue on kiinteä osa Säynätsalon tehdasalueen teollisuusympäristöä, jossa toimii useita yrityksiä. Kaava ohjaa alueen säilymistä ja kehittymistä yritysalueena, mikä tukee Säynätsalon identiteettiä teollisuusyhdyskuntana. Säynätsalo on nimenomaisesti muodostunut teollisuusyhdyskunnaksi ja on saaristokaupunginosan identiteetin kannalta tärkeää, että yritystoiminnan toiminta- ja kehittymisedellytykset säilyvät alueella.

5.4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.4.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arvioinnissa paneudutaan ensisijaisesti kaavan merkittäviin vaikutuksiin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alue on jo aiemmin ollut teollisuusaluetta ja rajautunut satama-alueeseen, eikä alueen käyttötarkoitus ja rakentamistehokkuus oleellisesti muutu. Alue profiloituu kaavan myötä vahvemmin monipuoliseksi yritys- ja satama-alueeksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on kohtalaisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Alue kuuluu Säynätsalon valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Alueelle sijoittuvat varasto-, logistiikka- ja telakkatoiminnot asettavat rakennuksille toiminnalliset lähtökohdat, jotka ohjaavat niiden muotoa, kokoa ja sijoittelua. Tämän vuoksi rakentamismääräyksissä on tullut ottaa huomioon riittävä joustavuus toteuttamiselle. Rakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä keskeisiä keinoja ovat uudisrakentamisen hillitty värimaailma sekä erityisesti puustoisien siluettien ja suojaviheralueiden sekä reunapuuston säilyttäminen. Kaavassa em. keinoin varmistettu alueen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä pyritty korostamaan vanhan punatiilisen tehdasalueen asemaa kaukomaisemassa.

Vaikutukset luontoon

Kaavalla on kohtalaisia vaikutuksia luonnonympäristöön. Asemakaava mahdollistaa ranta- ja täyttömaa-alueen laajamittaista rakentamista sekä laitureiden, aallonmurtajien ja muiden satamatoimintojen rakentamista vesialueella. Vuosien saatossa muodostunutta kasvillisuutta ja puustoa joudutaan poistamaan rakentamisen tieltä.

Toisaalta alue on historiallisesti toiminut kokonaisuudessaan tehdasalueena ja merkittävilta osin rakennettua täyttömaata ranta-alueet mukaan lukien. Alueella ei ole miltään osin luonnontilaista ympäristöä vaan kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa osin jätteistä täyttömaata. Säynätsalossa on merkittävä määrä kokonaan tai lähes luonnontilaista ranta-aluetta, joten on perusteltua osoittaa tarvittavia satamatoimintoja sekä muita rantaan sijoittuvia maankäytön toimintoja jo ennestään ihmisen muokkaamille ranta-alueille.

Alueella ei ole tiedossa sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joita kaavaratkaisussa tulisi ottaa huomioon. Vesirakentamista sallitaan paikkoihin, joissa se on veden syvyyden ja muiden olosuhteiden kannalta tarkoituksenmukaisinta.

Kaavan ilmastovaikutukset

Asemakaavan ilmastovaikutuksia arvioidaan ehdotusvaiheessa. Merkittävimmät päästöt muodostuvat mahdollisten uudisrakennusten rakentamisesta ja sataman maarakentamisesta. Alue on suurelta osin toteutunut.

Asemakaavassa on otettu huomioon massatalous mahdollistamalla alueen rakentamisessa muodostuvien pintamaa-ainesten läjittäminen ja maisemoiminen alueelle. Huonosti kantavilla täyttöalueilla rakentamista on ohjattu kevytperusteisiin rakennuksiin merkittävien massanvaihtojen välttämiseksi. Alueen kenttämaisia varasto- ja satama-alueita on suunniteltu toteutettavan osittain kierrätysmateriaaleilla. Vesistö- ja maarakentamista on ohjattu säästeliääseen maamassojen käyttöön mm. ohjaamalla vesistötäyttöjen ja kiinteiden aallonsuojusrakenteiden toteuttamista matalaan veteen.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavalla on kohtalaisia vaikutuksia liikenteeseen. Alueen toteutuessa mahdollisten uusien yritystonttien ja sataman toiminta voi lisätä liikennettä alueen katuverkossa. Ajoneuvoliikenteen kasvu ja mm. raskaan liikenteen osuus riippuu pitkälti alueelle mahdollisesti sijoittuvien toimintojen luonteesta. Nykyisen katuverkon arvioidaan kestävän hyvin maankäytön muutoksesta aiheutuvan liikennemäärän lisäyksen, eikä asemakaava edellytä toimenpiteitä tai merkittäviä muutoksia katuverkkoon. Alue on suurelta osin toteutunut, joten liikenteen lisäys uuden toiminnan myötä on kohtalaista. Nykyisen sataman liikenneympäristö selkeytyy, mikäli telakkayritys toteuttaa erillisen nostopaikan uudelle satama-alueelle.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Suunnittelualueella T-1 -tontilla sijaitsee nykyisin kaupungin hiekoitushiekkavarasto, joka tulee siirrettäväksi tontin toteutuessa. Varastoalue on mahdollista toteuttaa kaava-alueen TV-1 korttelialueelle.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavalla ei ole välittömiä tai merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Satama-alueen ja teollisuus- ja varastokortteleiden toteutuksesta vastannee lähtökohtaisesti alueelle sijoittuvat toimijat.

Menoja voi syntyä kaupungin omista tarpeista johtuvista parantamis- ja rakentamistoimenpiteistä esim. hiekoitushiekkavaraston siirtämisestä. Kaavassa on huomioitu mahdollisuus läjittää rakentamisesta syntyviä pintamaita satama-alueelle, mikä vähentää maarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia ja päästöjä. Satama-alueen ja uusien tonttien myötä kaupungille voi syntyä myynti- ja vuokratuloja.

Vaikutukset yrityksiin

Asemakaava mahdollistaa alueen nykyisen yritystoiminnan alueella. Lisäksi kaava mahdollistaa yritystoiminnan kehittämisen sekä uusia yritystoimintoja alueen lähtökohdat huomioon ottaen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavaratkaisun on laadittu kaaviomainen havainnekuva. Havainnekuva ei ole toteuttamissuunnitelma, vaan sen tarkoitus on havainnollistaa esimerkinomaisesti kaavan mahdollistamia toteutusratkaisuja. Tonttien ja satama-alueiden toteuttaminen edellyttää erilliset hankekohtaiset rakennussuunnitelmat ympäristö- ja rakennuslupakäsittelyineen.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Aluetta voidaan alkaa toteuttamaan kaavan tultua voimaan. Kunnallistekniikan ja ajoyhteyksien toteuttaminen alueelle tapahtuu todennäköisesti vasta, kun alueelle hakeutuu toimija. Kaupungilla ei ole tällä hetkellä hankkeita alueelle.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- alueen maaperä- ja rakennettavuusolosuhteisiin
- hulevesien hallintaan
- vesistörakentamisessa pohjasedimenttien käsittelyyn
- puustoisien maisemakuvan säilyttämiseen

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

