

## **Vaajakosken ohitustie eteläinen, Hupeli-Ruokosaari asemakaavan muutos, laajennus ja asemakaavan osittainen kumoaminen**

D/9817/10.02.03.01/2021

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 13.6.2023/132  
Kaupunkirakennelautakunta 2.4.2024/64  
Kaupunkirakennelautakunta 18.6.2024/130  
Kaupunginhallitus 12.8.2024/165

Asian valmistelija Reijo Teivaistenaho, p. 040 566 2457

Asemakaavan muutos koskee 72. kaupunginosan korttelia 16, korttelin 17 tonttia 1, korttelia 19, korttelin 20 tonttia 7, korttelia 21 sekä katu-, suojaviher-, liikenne-, ja virkistysalueita, 73. kaupunginosan, korttelin 37 tontteja 1, 7 ja 8 ja korttelia 47 sekä virkistys-, suojaviher-, liikenne-, vesi-, ja katualueita. Asemakaavan laajennus koskee 72. ja 73. kaupunginosien asemakaavaa. Asemakaavan osittainen kumoaminen koskee 72. kaupunginosan lähivirkistysalueen osaa.

Vaajakosken ohitustietä koskeva asemakaavan muutos ja laajennus on luonnosvaiheen jälkeen jaettu teknisistä syistä kahdeksi eri asemakaavaksi (68:047 ja 73:007), jotka etenevät ehdotusvaiheeseen. Tämä teksti koskee asemakaavaa 73:007.

Linkki asian aiemman käsittelyn pöytäkirjaan (Karltk 21.6.2022):  
<https://julkinen.jkl.fi/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=3&docid=1680215>

Tonttijakoja ole tarkoituksenmukaista hyväksyä asemakaavojen yhteydessä, vaan ne laaditaan ja hyväksytään tarvittaessa erikseen.

### **Kaavaluonnoksesta saatu palaute**

Asemakaavan laajennus ja muutosluonnos oli nähtävillä 28.6.–19.8.2022. Nähtävilläolosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Asemakaavaluonnosta ja tiesuunnitelmaa esiteltiin Vaajakosken alueen asuinalueilla 11.8.2022.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Metsähallitus, Alva Oy ja Telia Finland Oyj. Mielipiteen esittivät kaksi yritystä ja Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys ry.

Lausunnoissa tai lausunnon osissa, jotka koskevat tämän kaavaehdotuksen aluetta, käsiteltiin seuraavia asioita:

- Uuden tien ja kaavaluonnoksen mahdollistaman muun rakentamisen vaikutukset Kanavuori-Koskenvuori Natura 2000 -alueeseen tulee selvittää.
- Erilaisten luontokohteiden suojelumerkinnot ja -määräykset tulee erottaa toisistaan.
- EV-alueille täsmennettävä liito-oravan kulkuyhteyksien merkinnot ja määräykset muillekin liito-oravakohteille.

- Selostuksessa tulisi kuvata maisemarakennetta sekä maiseman ominaispiirteitä ja arvoja. Nykytilan kuvauksen tulee olla riittävä, jotta voidaan arvioida syntyvää muutosta. Maisemavaikutukset tulisi kuvata yksityiskohtaisemmin ja havainnekuvin.
- Varikkotien lehmusmetsikkörajaus puuttuu.
- Ruokosaaren liito-oravan elinympäristö halkeaa kahtia. Kaavassa tulee turvata kulkuyhteydet tältä esiintymältä.
- Mustalahden pohjukan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka jää pieneltä osin tielinjan alle ja vaatii poikkeamisen heikentämisen osalta.
- Kuivalammen, Hupelinlammen ja Kuopiontien sillanpielien direktiivilajien esiintymät määräyksineen puuttuvat kaavasta.
- Yleisen tien alue on osittain päällekkäin valtiolle luonnonsuojelutarkoituksiin ostetun kiinteistön (179-402-1-1) kanssa.
- LT-alue leikkaa Natura-alueen eteläosaa. Tielinjauksen alle jää n. 0,5 hehtaaria valtion suojeluun varattua aluetta, josta noin 0,3 ha kuuluu Natura-alueeseen. Alueella voi olla merkitystä liito-oravan ruokailualueena ja sen menetyksen merkitys Natura-alueen liito-oravapopulaatiolle tulee arvioida.
- Hankkeen ilmastovaikutusten arviointi lisättävä.
- Teknisluonteisia muutos- ja täydennysesityksiä asemakaavakarttaan ja -selostukseen.

Mielipiteissä, jotka koskivat erityisesti tämän asemakaavaehdotuksen aluetta, käsiteltiin seuraavia asioita:

- Suunniteltu ohitustie on ympäristölle haitallinen, tienä tarpeeton ja ekologisesti kestävä.
- Liikenteen sujuvoituminen ruuhka-aikaan ei riitä perusteeksi aiheuttaa peruuttamatonta vahinkoa luonnolle, ympäristölle ja maisemalle.
- Uuden tien meluvaikutukset ovat merkittävät.

Luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutosalue on pienennetty Ruokosaaren teollisuusalueen, Ruokosaaren itäpuolen ja Hintusvuoren pohjoispuolen kohdilla. Asemakaava kumotaan lähivirkistysalueen (VL) osan kohdalta asemakaavasta 72:005 (Hiidenlahdentie).

Asemakaavan muutos- ja laajennusehdotukseen on tehty muutoksia saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun johdosta:

- Suojaviheralueiden merkintä on muutettu muotoon EV-1 niillä kohdin, missä on tiesuunnitelmassa esitettyä tarvetta luontoyhteyksien säilyttämiseen ja parantamiseen.
- Kanavuoren varikon kohdalla on tiealuetta ja suojaviheraluetta (EV) muutettu työpaikkakorttelialueeksi (TL-2). Suojaviheralueen osalle on merkitty alueen osa (et) yhdyskuntateknistä huoltoa varten.
- Laurinrinteentien kohdalla on lähivirkistysalueita (VL) muutettu suojaviheralueiksi (EV).

- Suojelumerkinnot on yksilöity tyyppikohtaisesti (liito-orava ja lehmusmetsikkö)
- Asemakaavaselostusta on täydennetty ja tarkennettu suunnittelualueen kuvauksen sekä maisema-, luonto- ja Natura 2000-alueeseen kohdistuvien asemakaavan vaikutusten arvioinnin osalta tarkoituksen mukaisessa laajuudessa. Tarkemmat tiedot löytyvät tiesuunnitelman kotisivuilta.

Asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivää. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään maankäytösopimus.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa:  
<https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1115>

Liitteet:

- asemakaavan muutosehdotus  
[https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73\\_007/73\\_007ltk2.pdf](https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73_007/73_007ltk2.pdf)
- asemakaavan selostus  
[https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73\\_007/73\\_007selostusltk2.pdf](https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73_007/73_007selostusltk2.pdf)
- yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet niihin  
[https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73\\_007/yhteenv\\_lvpalaute\\_vastineet.pdf](https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73_007/yhteenv_lvpalaute_vastineet.pdf)
- alkuperäiset luonnosvaiheen lausunnot
- alkuperäiset luonnosvaiheen mielipiteet

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan laajennus- ja muutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä -asetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus hyväksytään.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

Karltk 2.4.2024/64

Asian valmistelija Reijo Teivaistenaho, p. 040 566 2457

### **Kaavaehdotuksesta saatu palaute**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 7.7.-25.8.2023, jona aikana saatiin seitsemän lausuntoa ja neljä muistutusta. Yksi muistutuksista tuli ennen kaavan

virallista nähtävänä oloa. Yhtä muistutusta on täydennetty nähtävänä olon jälkeen. Lausunnon antoivat Väylävirasto, Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen liitto, Metsähallitus, Alva-yhtiöt ja Telia Oyj.

Asemakaavaehdotusta esiteltiin 14.8.2023 Teams-keskustelutilaisuudessa, johon osallistui 15 henkilöä. Lisäksi asemakaavaa esiteltiin Vaajakosken paikallistapahtuman (Vaajakosken Kohinat) iltatilaisuudessa 40–50 henkilölle.

Saman aikaisesti oli nähtävänä Vaajakosken ohitustien pohjoisen osan asemakaavaehdotus. Lausunnoissa tai lausunnon osissa, jotka koskevat eteläisen kaavaehdotuksen aluetta, käsiteltiin seuraavia asioita:

- Kaava-aluetta tulee laajentaa Varikkotielle johtavan purettavaksi esitetyn jalankulku- ja pyöräilyväylän kohdalle, jossa LT-alue tulee muuttaa muuksi soveltuvaksi alueeksi.
- Asemakaavan kumoamismerkintöjä tulee selkeyttää.
- Metsälehmuksetien purettavan rampin kohta tulee muuttaa EV-alueeksi ja ajoyhteys ulottaa hulevesialtaalle asti.
- Kanavuoren alueen ja Ruokosaaren liito-oravan elinympäristöjen kulkuyhteydet valtatie yli tulee esittää kaavassa (hyppypuutarpeet).
- EV-1 -kaavamääräystä tulee täsmentää siten, että alueelle saa sijoittaa liito-oravan kulkuyhteyksiä parantavia rakenteita ja laitteita.
- Selostuksessa on kuvattava maisemarakennetta ja sen arvoja ja ominaispiirteitä osana rakennetun kulttuuriympäristön kuvausta, jotta voidaan arvioida kattavasti myös niihin kohdistuvaa muutosta.
- Vaikutustenarviointia tulisi tehdä myös suhteessa yleiskaavassa osoitettuihin maiseman ja virkistysalueisiin.
- Rakentamistapaa koskevaa kaavamääräystä tulee tarkentaa.
- Liito-oravan kulkuyhteys Kanavuoren alueelta länteen vanhan tien ylitse tulee turvata ylitystolpilla ja/tai puustolla.
- Natura-alueen raja-alue on esitetty virheellisesti ja se tulee korjata.

Muistutuksissa, jotka koskivat erityisesti tämän asemakaavaehdotuksen aluetta, käsiteltiin seuraavia asioita:

- Jyväskylän kaupungin tulee keskeyttää asemakaava ja edellyttää (esim. tiesuunnitelmasta antamassaan lausunnossa) liikennejärjestelyiden suunnittelua nykytietoon pohjautuen.
- Mielenterveyteen liittyvien vaikutusten arviointia ei ole tehty.
- Asemakaavalla (uudella tielinjauksella) on heikentävä vaikutus viihtyvyyteen, vesistöihin, kulttuuriympäristöön, luontoon ja maisemaan.
- Äänimaisema muuttuu ja rengasmelu kasvaa ajonopeuksien noustessa
- Tiedottamisessa, osallistamisessa ja vaikutusten arvioinnin sekä selvitysten saatavuudessa päätöksenteon yhteydessä on ollut puutteita.
- Ohitustietä ja rekkaparkkia ei tule toteuttaa.
- Asemakaava (uusi tie) estää kiinteistön käytön vapaa-ajan asuntona. Taloudelliset menetykset tulee korvata.

Ehdotusvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutos- ja laajennusehdotukseen on tehty muutoksia saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun johdosta:

- Asemakaava on kumottu Ruokosaaren teollisuusalueen, Ruokosaaren itäpuolen lisäksi Varikkotien kohdalla.
- Laurinrinteen alueella AO-tontti 37-7 on poistettu asemakaava-alueesta. Asemakaavaa ei ole tarpeen muuttaa tällä kohdalla.
- Natura-alueen rajausta on korjattu.
- Yleisen tien aluetta (LT) on muutettu suojaviheralueeksi (EV) Varikkotien pohjoispuolella.
- Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten (TL-2) korttelialuetta 20 on muutettu itäosastaan suojaviheralueeksi (EV).
- Maisemavaikutusten arviointia ja alueen kuvausta on täydennetty.
- Rakentamistapaa koskevaa määräystä on tarkennettu.
- Suojaviheraluetta (EV-1) koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu.
- Suojeltua metsälehmusmetsikköä (s-6) koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu.
- TL-2-korttelialueille on merkitty istutettavat puurivit yleisen tien aluetta vasten olevalle istutettavalle alueen osalle.
- Kaavaan on tehty karttateknisiä tarkennuksia.

Asemakaavaan tehdyt muutokset ovat merkittäviä, joten asemakaava on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Asemakaavan ehdotusvaiheen nähtävänä olon aikana on tarkoitus järjestää avoin yleisötilaisuus.

Asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivää. Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §).

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa: <https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/vaajakosken-ohitustien-etelaosa>

### **Liitteet:**

- asemakaavan muutosehdotus  
[https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73\\_007/73\\_007ev2.pdf](https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73_007/73_007ev2.pdf)
- asemakaavan selostus  
[https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73\\_007/73\\_007selostusev2.pdf](https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73_007/73_007selostusev2.pdf)
- yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet niihin  
[https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73\\_007/ev\\_palaute\\_vastineet.pdf](https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73_007/ev_palaute_vastineet.pdf)
- alkuperäiset ehdotusvaiheen lausunnot
- alkuperäiset ehdotusvaiheen muistutukset (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan laajennus- ja muutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä -asetuksen 27 §:n ja 32§:n säännösten mukaisesti julkisesti uudelleen nähtäville.
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus hyväksytään.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

Karltk 18.6.2024/130

Asian valmistelija Reijo Teivaistenaho, p. 040 566 2457

**Kaavaehdotuksesta saatu palaute**

Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen nähtävänä 23.4.-23.5.2024, jona aikana saatiin neljä lausuntoa ja kolme muistutusta. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen liitto ja Metsähallitus. Muistutuksen antoivat DNA Tower Finland Oy ja Telia Oyj ja Keski-Suomen liito-oravayhdistys ry.

Saman aikaisesti nähtävillä oli Vaajakosken ohitustien pohjoisen osan asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotuksia esiteltiin 7.5.2024 Vaajakummun yhtenäiskoululla järjestetyssä keskustelutilaisuudessa, johon osallistui 25 henkilöä.

Eteläisen osan kaavaehdotusta koskevissa lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Kaavaa tulee muuttaa siten, että suunniteltu kevyenliikenteenväylä (J10) sijoittuu liikennealueelle (LT).
- Natura-aluetta koskeva kaavamääräys tulee korjata oikeaan muotoon.
- Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia tulee täydentää mm. Natura-vaikutuksien osalta.
- Selostuksen ja OAS:n maakuntakaavaa koskeva kuvaus tulee korjata.
- Liito-oravan liikkumismahdollisuudet tulee turvata asemakaavassa.

Muistutuksissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Jatkosuunnittelussa ja tien toteuttamisen yhteydessä huomioon otettavia asioita, kuten erilaisten teknisten järjestelmien siirrot.

- Huomioita tiesuunnitelma-aineiston liito-oravaselvityksistä ja tiesuunnitelmaselostuksen liito-oravia koskevista kuvauksista, joita tulee tarkentaa tai muuttaa.

Ehdotusvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä.

### **Asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus**

Asemakaavaehdotukseen on tehty muutoksia saatujen lausuntojen johdosta:

- Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty teknisiä tarkennuksia.
- Asemakaavan eteläosassa oleva EV-alue on muutettu osaksi LT-aluetta.
- Kaavakarttaan on lisätty ohjeelliset alueet liito-oravien hyppypuille. Hyppypuut on esitetty tiesuunnitelma-aineistossa.
- Kaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin ja lähtötieto- ja selvitysluettelon osalta.

Asemakaavaan tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä, eivätkä ne edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §).

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa: <https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/vaajakosken-ohitustien-etelaosa>

Liitteet:

- asemakaavan muutosehdotus  
[https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73\\_007/73\\_007\\_ev2hv.pdf](https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73_007/73_007_ev2hv.pdf)
- asemakaavan selostus  
[https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73\\_007/73\\_007selostusev2hv.pdf](https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73_007/73_007selostusev2hv.pdf)
- yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet niihin  
[https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73\\_007/73\\_007vastineet\\_ev2.pdf](https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73_007/73_007vastineet_ev2.pdf)
- alkuperäiset ehdotusvaihe 2:n lausunnot
- alkuperäiset ehdotusvaihe 2:n muistutukset (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutos- ja laajennusehdotus hyväksytään 5.6.2024 tarkistetussa muodossa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

Kh 12.8.2024/165

Asian valmistelija Päivi Lind, puh. 050 311 8051

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa:  
<https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/vaajakosken-ohitustien-etelaosa>

**Liitteet:**

- asemakaavan selostus  
[https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73\\_007/73\\_007selostuskh.pdf](https://www2.jkl.fi/kaavakartat/73_007/73_007selostuskh.pdf)
- alkuperäiset ehdotusvaihe 2:n lausunnot
- alkuperäiset ehdotusvaihe 2:n muistutukset (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

**Kaupunginjohtaja Koiviston ehdotus**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen 5.6.2024 tarkistetussa muodossa.

**Päätös** Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

Kv 26.8.2024/50

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa:  
<https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/vaajakosken-ohitustien-etelaosa>

**Liitteet:**

- [asemakaavan selostus liitteineen](#)
- alkuperäiset ehdotusvaihe 2:n lausunnot
- alkuperäiset ehdotusvaihe 2:n muistutukset (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

**Kaupunginhallituksen ehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen 5.6.2024 tarkistetussa muodossa.

**Päätös** Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaava-asiakirjat on arkistoitu erikseen, D/9817/10.02.03.01/2021.