



Rekkamiehentien korttelit 18 ja 21

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 48:011

14.5.2025

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue.....	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.4	Yhteystiedot	4
2	TAVOITTEET	4
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	4
2.2	Tavoitteet	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Aloituskvaihe.....	20
4.2	Luonnosvaihe	21
4.3	Ehdotuskvaihe	22
4.4	Hyväksymiskvaihe	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	23
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	23
5.2	Aluevaraukset	24
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	26
5.4	Kaavamerkinntät ja -määräykset	27
5.5	Vaikutusten arviointi.....	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
6.3	Toteutuksen seuranta	30

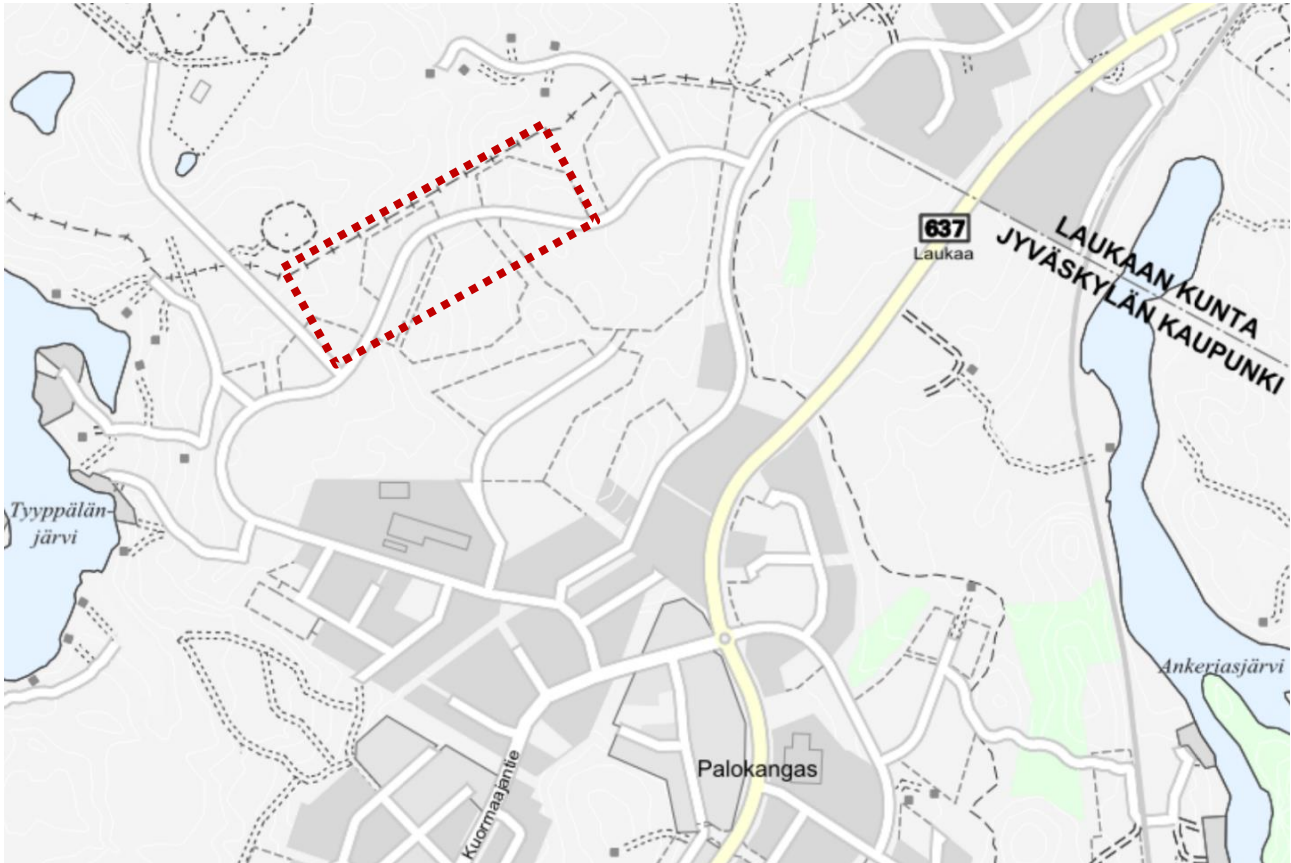
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosluonnos, pienennös
- 3) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) tonttijakokartta
- 5) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 3.2 *Selvitys suunnittelualan oloista*. Lähdeaineistoon sekä tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti punaisella katkoviivalla.

Asemakaavan muutos koskee 48. kaupunginosan kortteleita 18 ja 21 sekä virkistys- ja erityisaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 48. kaupunginosan korttelit 18 ja 21 sekä virkistys- ja erityisaluetta.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako korttelin 21 tontille 1. Korttelin 18 tonttia 1 koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisille korttelialueille tavanomaisen teollisen toiminnan lisäksi merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen sijoittaminen T/kem-merkinnällä. Tavoitteena on luoda maankäytön edellytykset sähkö- ja elektroniikkaromun esikaupallisen talteenottolaitoksen sijoittumiselle ja sen uudennlaiselle toiminnalle Rekkamiehentien kortteliin 18. Laitoksen uudennlainen toiminta, jossa SER-jätettä tullaan käsittelemään laitosprosessin aikana muun muassa kemikaalein sekä termisesti, vaatii T/kem-käyttötarkoituksen lisäksi myös jätteenkäsittelyn sallimisen. Kaavamuutoksessa korttelialueiden rajat sekä rakennusoikeuden määrä säilyvät ennallaan voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Kaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muutoksella monipuolistaa ja parantaa kaupungin tonttivarantoa sekä edistää korkean teknologian yritysten sijoittumista Jyväskylään.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 20.12.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 20.12.2024 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 26.9.2024.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 20.12.2024–31.1.2025 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 25.3.2025
- Asemakaavan muutosehdotus AKL 65§:n mukaisesti nähtävillä 1.4.–15.4.2025.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.5.2025.

1.4 Yhteystiedot

Heidi Anttonen, Kaavasuunnittelija

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 630 4141

Sähköpostiosoite: heidi.anttonen@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Jyväskylän kaupungin työpaikka-alueiden kehittämisohjelmassa on asetettu tavoitteeksi, että yritystonttitarjontaa lisätään suunnitelmallisesti ja kiinnitetään huomioita tarjonnan monipuolisuuteen sekä houkuttelevuuteen. Työpaikkarakentamista tulee edistää myös jo rakentuneilla tai rakentumaan alkaneilla alueilla työpaikkamäärän kasvattamiseksi.

Kaavamuutos on käynnistynyt sekä kaupungin että yksityisen toimijan hankkeen aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelialueille mahdollisimman laajat työpaikka-alueen toimintamahdollisuudet. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa nykyisille korttelialueille tavanomaisen teollisen toiminnan sijoittumisen lisäksi merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen sijoittuminen. Kaavamuutoksessa korttelialueiden rajat sekä rakennusoikeuden määrä säilyvät ennallaan voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Lisäksi kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan yksityisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä korttelin 18 osalta. Kyseessä on Alva Oy:n, Elker Oy:n ja Tapojärvi Oy:n yhteishankkeesta, jonka tavoitteena on perustaa sähkö- ja elektroniikkaromun kierrätykseen keskittynyt esikaupallinen laitos (SER-laitos) Jyväskylään. Laitoksen uudenlaisen toiminnan mahdollistaminen, jossa SER-jätettä tullaan käsittelemään laitosprosessin aikana muun muassa kemikaalein, murskaamalla sekä termisesti raaka-aineiden erottelemiseksi, vaatii T/kem-käyttötarkoituksen lisäksi muidenkin toissijaisten käyttötarkoitusten kuten jätteenkäsittelyn sallimisen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa, ja vastata lisääntyneeseen korkean teknologian ja vihreän siirtymän hankkeiden tonttikysyntään. Kaavamuutoksen aloitushetkellä ei ole tiedossa kortteliin 21 sijoittuvaa toimijaa.

Asemakaavamuutos on Jyväskylän kaupungin työpaikka-alueiden maankäytön toteutusohjelman (TYKKI-ohjelma) sekä kaupungin vuoden 2025 kaavoitusohjelman mukainen kohde.

2.2 Tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää koko Seppälänkankaan aluetta monipuolisena työpaikka-alueena. Seppälänkankaan yrityskeskittymän rakentumisen toivotaan lisäävän kiinnostusta myös Rekkamiehentien rakentamattomia yritystontteja kohtaan. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea tätä parantamalla tonttien toteutettavuutta. Suunnitteilla oleviin toimenpiteisiin kuuluu korttelialueiden käyttötarkoituksen päivittäminen sekä pinnantasauksen että massatasapainon tarkastelu. Lisäksi kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään kaavamääräyksiä nykymääräysten mukaisiksi. Alueen suunnittelun yhteydessä tulee ratkaista myös hulevesien käsittely ja alueelta poisjohtaminen.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Seppälänkankaan pohjoispuolella, Palokankaalla, Jyväskylän kaupungin ja Laukaan kunnan rajan tuntumassa. Alue on n. 7 km etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen.

Suunnittelualue käsittää pääosin Rekkamiehentien pohjoispuolen rakentamattomat teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelit 18 ja 21 sekä osan niiden lähiympäristön viheralueesta. Suunnittelualueen pohjoisosaan on toteutettu lounas-koillinen suuntainen, valaistu ulkoilureitti

(maakuntaura). Lisäksi suunnittelualueella on rakennettua kunnallisteknistä verkostoa, maanalaisia kaapelireittejä sekä muuntamo.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on maastoltaan pääosin kumpuilevaa. Korttelin 18 tontti on tasattu 2010- luvun alkupuolella, ja sen pohjoispuoliselle viheralueelle on toteutettu jyrkkä luiskarakenne ulkoilureitin reunaan asti. Suunnittelualueen länsiosan viheralueen puusto on kaadettu, ja alue on myös tasattu sekä luiskattu. Suunnittelualueen itäosan viheralue ja rakentumaton kortteli-alue 21 on sekä kuivahkoa että tuoretta kangasta ja nuorta kasvatusmetsikköä.

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Rekkamiehentien katualueeseen ja idässä viheralueeseen. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu kaavoittamattomaan viheralueeseen sekä maa-ainesten varastointialueeseen. Myös lännessä alue rajautuu osittain kaavoittamattomaan viheralueeseen. Lisäksi alue rajautuu lännessä rakentamattomaan teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten kortteliin 17.

Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat suunnittelualueen pohjoispuolella, Koivusillantien varrella, n. 250–470 metrin etäisyydellä korttelialueista.

Rekkamiehentien katualueen eteläpuolella sijaitsevalla EJ/T-korttelialueella on syksyllä 2024 käynnissä louhintatyö, josta saatava louhe varastoidaan tilapäisesti viereiselle TL-2-korttelialueelle 19.

Alueen liikenne nojautuu Kuormaajantien kautta Laukaantiehen (maantie 637).

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 9,9 hehtaaria, ja se on kaupungin omistuksessa.



Suunnittelualue on rajattu viitteellisesti ilmakuvaan.

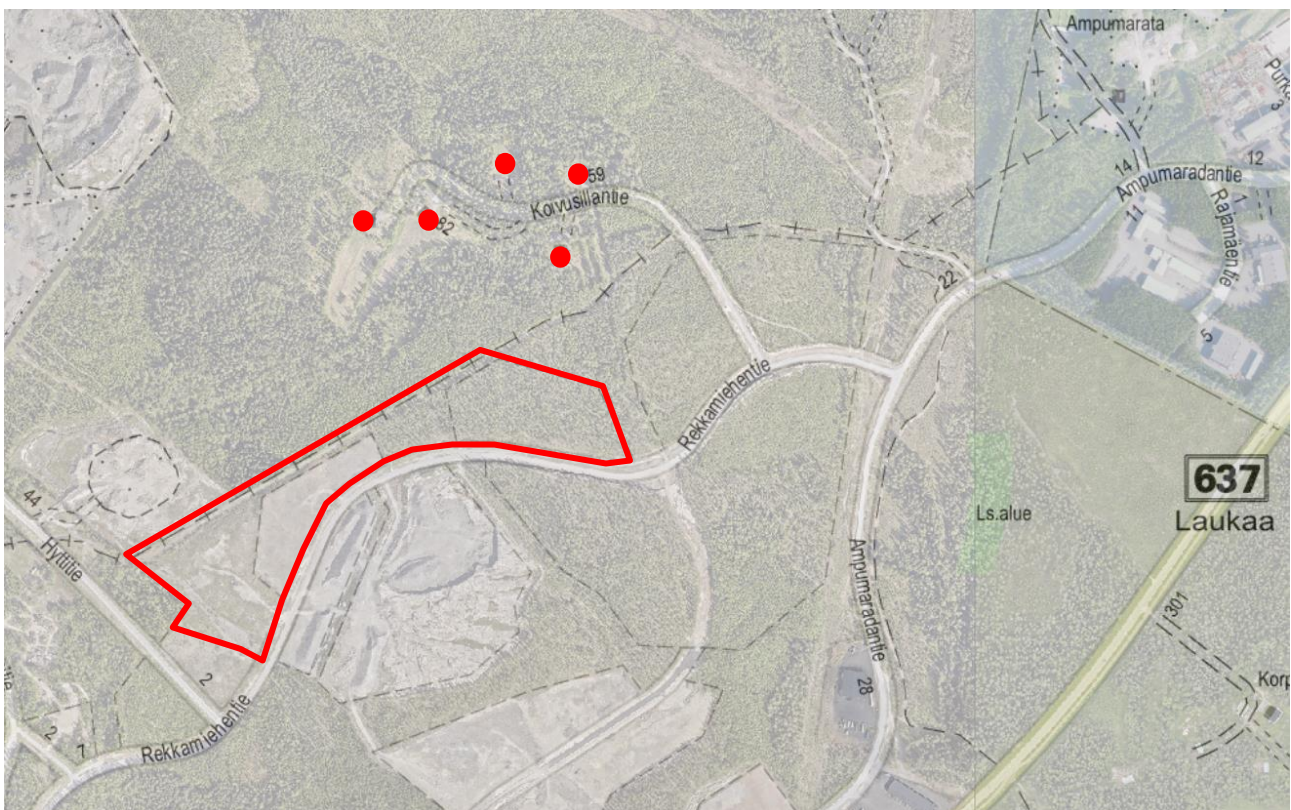
3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, rakennuskanta ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on osa laajaa Seppälänkankaan teollisuusaluetta. Lähialueen kortteista suurin osa on kuitenkin vielä rakentamattomia. Myös suunnittelualueelle sijoittuvat voimassa olevan asemakaavan mukaiset korttelialueet ovat olleet yli 10 vuotta rakentamattomia. Korttelin 18 tontti on tasattu 2010-luvun alkupuolella, kuten myös korttelialueen länsipuolella oleva virkistysalue. Korttelin 18 pohjoispuolen luiskat on poikkeuksellisesti toteutettu korttelialueen ulkopuoliselle virkistysalueelle, jolloin luiskarakenteiden alareuna sijaitsee ulkoilureitin vieressä. Myös tasatun virkistysalueen luiskat on toteutettu ulkoilureitin viereen.

Suunnittelualueeseen ei kuulu katu- tai liikennealuetta. Kaavamuutosalueen edustalla kulkevan Rekkamiehentien katualue on ajoradan osalta rakennettu ja asfalttipäällystetty. Rekkamiehentien katualueelle ei ole rakennettu jalankulku- ja pyöräilyliikenteen väylää, mutta katualueen mitoitus mahdollistaa väylän toteuttamisen.

Suunnittelualueella ei ole asuinrakennuksia. Lähimmät vakituisesti asutut asuinrakennukset sijaitsevat suunnittelualueen pohjoispuolella n. 470 metrin etäisyydellä korttelialueesta 18 ja n. 250 metrin etäisyydellä korttelialueesta 21. Kyseiset asuinrakennukset sijaitsevat Rekkamiehentien itäosasta haarautuvan Koivusillan tien varrella, ja alueella sijaitsee yhteensä viisi vakinaiseen asumiseen käytettävää asuinrakennusta.



Ote tausta- ja ilmakuvakarttojen yhdistelmästä, johon on viitteellisesti merkitty suunnittelualue punaisella viivalla ja suunnittelualueen lähimmät vakituisesti asutut asuinrakennukset punaisilla pistellä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueen tai sen lähiympäristön TL-2- ja T/kem-korttelialueiden ollessa toteutumattomia ei alueelle ole muodostunut palveluita eikä työpaikkoja. Lähimmät rakentuneet teollisuus-, varasto-

ja liikerakennusten korttelialueet palveluineen sijaitsevat Kaakkovuorentien ja Ampumaradantien varrella, noin 500–600 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Rekkamiehentien eteläpuoleisilla EJ/T-korttelialueella sijaitsee Jyväskylän kaupungin maa-ainestenottoalue ja kiviainesmurskaamo, jolla on käynnissä louhintatyöt. Syntyvää louhetta varastoidaan tilapäisesti viereiselle TL-2- korttelille 19. Lisäksi suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee yksityisen kiviainestoimittajan maa-ainesten varastointialue sekä noutopiha.

Alueen työpaikka- ja palvelutarjonnan odotetaan lisääntyvän rakentamattomien korttelialueiden toteutuessa.



Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ilmakuvassa. Suunnittelualueen etelä- ja kaakkopuolella sijaitsevat lähimmät toteutuneet työpaikka-alueen teollisuus-, varasto- ja liikekorttelialueet (tilanne v. 2024).

Liikenne

Kokonaisuudessa Rekkamiehentien liikenne on kaavamuutoksen aloitushetkellä hyvin maltillista, ja se muodostuu pääosin lähiympäristössä sijaitsevien toimintojen ja toiminnassa olevien yritysten liikennemääristä. Korttelialueiden lähtevä ja saapuva liikenne voi kulkea Rekkamiehentielle sekä Ampumaradantien että Kaakkovuorentien kautta.

Suunnittelualue sijaitsee autovyöhykkeellä, ja lähimmät Jyväskylän seudun joukkoliikenteen reitit kulkevat Kuormaajantiellä sekä Laukaantiellä. Palvelutason pääpainopiste on arkiliikenteessä, mutta on myös viikonloppuisin suhteellisen kattava. Lähin Jyväskylän seudun joukkoliikenteen linja-autopysäkki on n. 1,4 km etäisyydellä.

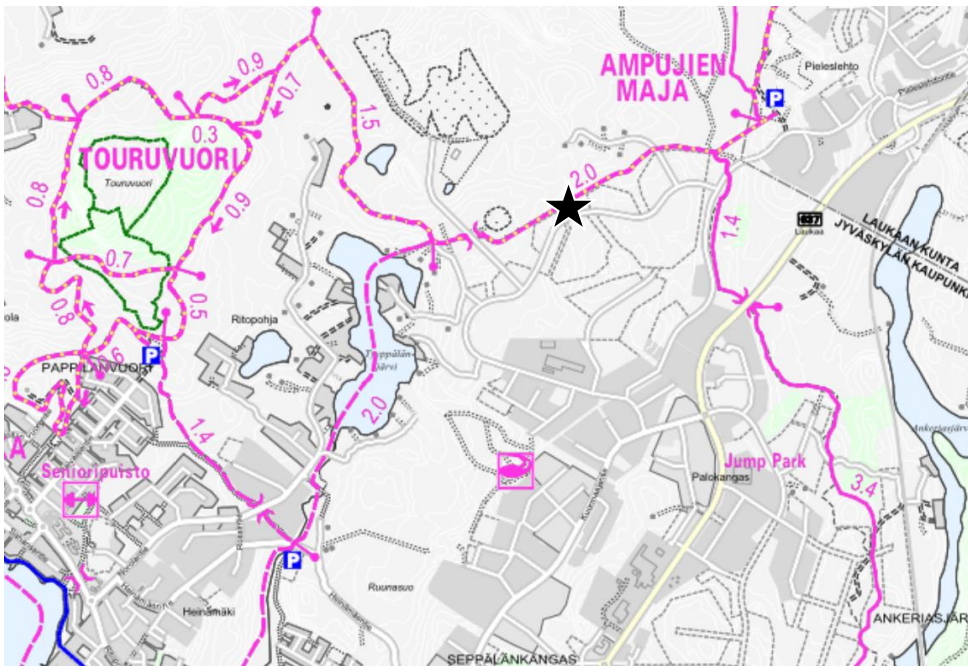
Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole jalankulku- ja pyöräilyliikenteen väylää. Lähin kevyen liikenteen väylä on toteutettu Kaakkovuorentien varteen. Alueen jalankulku- ja pyöräilyväylä tukeutuu Laukaantien varrella kulkevaan pyöräilyn aluereittiin.



Näkymä Rekkamiehentien katualueelta koilliseen kohti kortteli 21. Vasemmalla suunnittelualueeseen kuuluva tasattu kortteli 18 (syksyllä 2024).

Virkistys

Suunnittelualueen pohjoispuolen viheralueella, suunnittelualueen reunassa, kulkee valaistu ulkoilu-reitti (maakuntaura). Reitti on yhteydessä muun muassa Laukaan kunnan ulkoilureittiverkostoon. Talvisin reitti kuuluu Jyväskylän kaupungin kunnossapitämään latuverkostoon, ja se toimii yhdys-reittinä mm. Palokan Touruvuoren ja Ampujien majan välillä.



Ote Jyväskylän kaupungin ulkoilukartasta, jossa suunnittelualueen ulkoilureitti on merkitty valaistuksi kävely- ja hiihtoreitiksi. Suunnittelualueen viitteellinen sijainti on osoitettu mustalla tähdellä.

Ulkoilureitti on suunnittelualueella noin 4–7 metriä leveä, ja on maastoltaan mäkinen. Reitti on maastoltaan korkeimmillaan suunnittelualueen koillisnurkassa, josta se laskee kohti lounasta.



Vasemmalla näkymä ulkoilureitin lounasnurkasta itään päin, jossa oikealla suunnittelualueen läntinen, tassattu lähivirkistysalue korkeuseroineen (kesällä 2024). Oikealla näkymä ulkoilureitin koillisosasta (syksyllä 2024).

Suunnittelualueen itäosan viheralueilla ei ole havaittavissa juurikaan muuta virkistyskäyttöä kuin yksittäinen metsäpolku, joka kulkee osittain korttelin 21 alueen läpi.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueen viereisen Rekkamiehentien katualueen yhteydessä on kunnallisteknistä verkostoa, maanalaisia kaapeleita ja katualueen valaisimet. Korttelialueiden rajalle on toteutettu valmiiksi tonttivesi- ja viemärijohdot. Alue ei kuulu hulevesi- tai kaukolämpöverkoston piiriin.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi energiahuollon aluetta (EN), joille on toteutettu maanalaisia kaapeleita. Lisäksi korttelialueen 18 itäpuoliselle EN-alueelle on toteutettu muuntamoita. Kaavamuutoksessa tulee huomioida alueisiin mahdollisesti kohdistuvat muutostarpeet.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan ulkoilureitin varrella on puiset valaisinpylväät ilmajoh-toineen. Valaisinpylväät ja ilmajohdot sijaitsevat ulkoilureitin eteläpuolella. Korttelialueen 18 kohdalla ne sijaitsevat paikoin maaluiskan alareunassa.



Näkymä suunnittelualueen pohjoispuolen lähivirkistysalueella kulkevalta ulkoilureitiltä (maakuntaura) itään. Ulkoilureitin oikealla puolella valaisinpylväitä ilmajohtoineen, korttelin 18 ja maakuntauran välistä maaluiska-rakennetta korkeuseroineen sekä luiskankasvillisuutta (syksyllä 2024).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole itsessään ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Suunnittelualueen eteläpuoleiselta maa-ainestenottoalueella tapahtuva toiminta, murskaamo- ja louhintatyöt, aiheuttavat alueelle muun muassa melua.



Näkymä suunnittelualueelta Rekkamiehentien eteläpuolella sijaitsevalle maa-ainestenottoalueelle, jolla on louhintatyöt käynnissä sekä louheen välivarastointiin käytettävälle korttelialueelle 19 (syksyllä 2024).

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen länsiosan virkistysalue ja kortteli 18 on raivattu sekä tasattu, eikä alueilla ole siten luontoarvoja. Alueilla kasvaa paikoin vesakkoa ja yksittäisiä puun taimia, mutta pääosin kasvillisuus on niukkaa. Tasattujen alueiden pohjoispuolelle on toteutettu jyrkät maastoluiskat, jotka laskevat ulkoilureitin viereen. Ulkoilureitin ja korttelin 18 maanpinnan välinen korkeusero on noin 2–8 m. Ulkoilureitin ja länsiosan tasatun virkistysalueen välinen korkeusero on puolestaan n. 8–10 metriä.



Näkymä korttelin 18 raivatulle ja tasatulle tontille länsirajalta kuvattuna (syksyllä 2024).

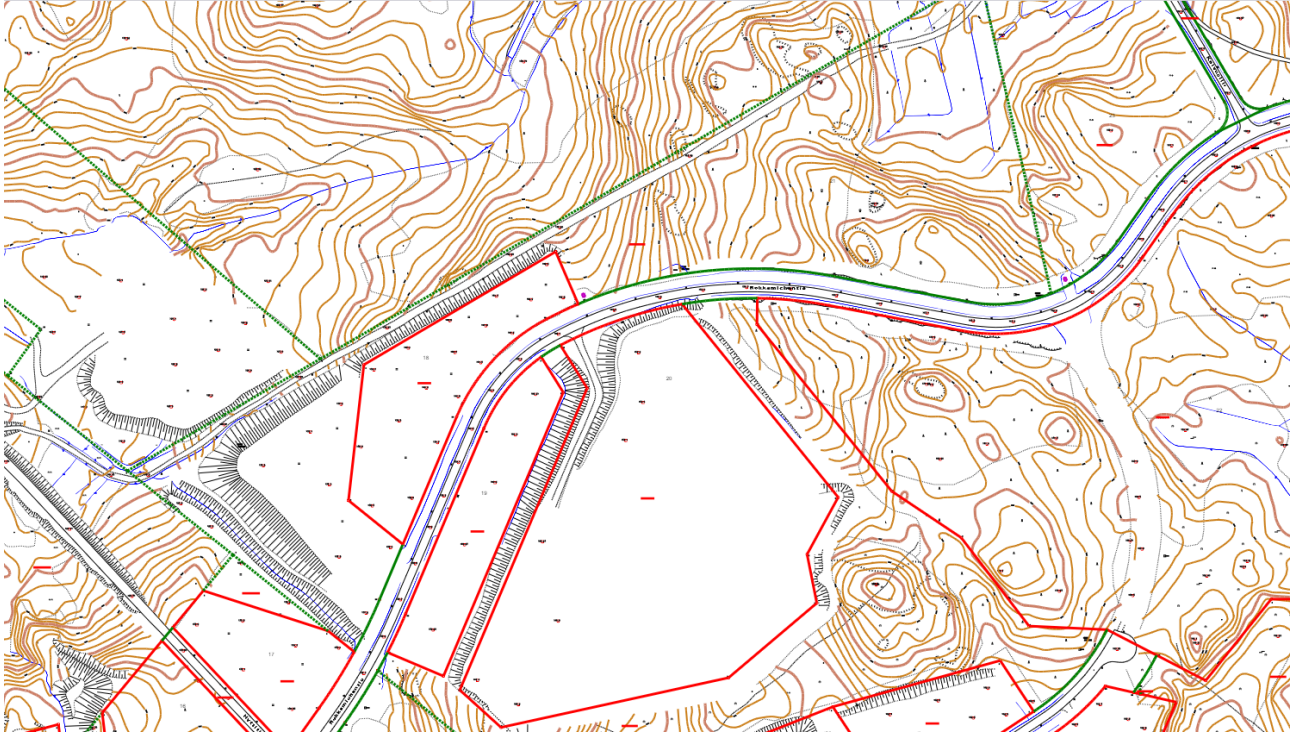
Lisäksi länsiosan virkistysalueelle on tasauksen yhteydessä toteutettu alueen läpi kulkeva ojalinja, johon Rekkamiehentien alittava rumpu purkaa alueen hulevesiä. Ojalinja laskee Rekkamiehentieltä lounaaseen. Ojalinja on viimeistelty seulanperäkivillä, jotta siinä virtaava vesimassa hidastuisi kivikossa. Lisäksi kaavamuutoksen aloitusvaiheessa länsiosan virkistysalueelle on läjitetty maa-aineksia.



Näkymä länsiosan raivatulle ja tasatulle virkistysalueelle pohjoisesta päin kuvattuna. Vasemmalla alueelle läjitettyä maa-aineksia sekä oikealla virkistysalueen poikki toteutettu ojalinja (syksyllä 2024).

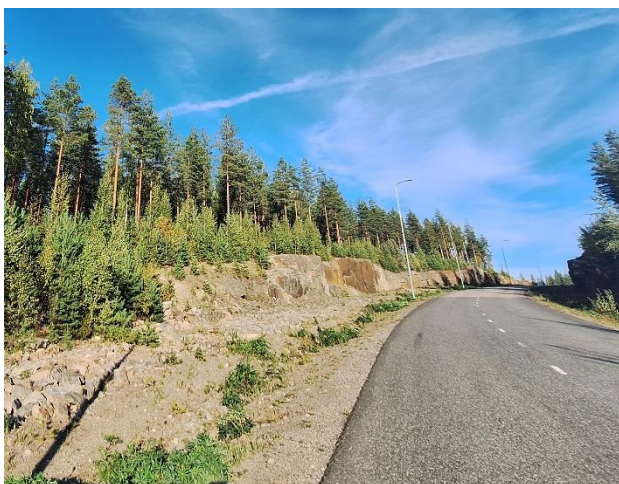
Maaperältään suunnittelualue on pääosin kalliomaata. Suunnittelualueen länsiosa on hiekkamoorenia, mutta alueen luoteiskärki on hiesua.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on tasaamattomilta osiltaan kumpuilevaa, ja maasto nousee kohti itäosaa. Suunnittelualueen isäosassa sijaitsevan korttelin 21 rajautuu etelässä Rekkamiehentien katualueen pystysuoraan kallioleikkaukseen.



Ote maastokartasta suunnittelualueella ja lähiympäristössä.

Kaavamuutosalueen itäosan virkistysalueella ja korttelissa 21 kasvaa suurimmaksi osaksi nuorta kasvatusmetsää sekä taimikkoa, joita on hoidettu aktiivisesti. Korttelin 21 metsäkuvio on harvennettu 2020-luvulla. Alueen puusto on mäntyvaltaista, ja pohjakerroksen kasvillisuutena on pääosin puolukkaa ja mustikkaa.

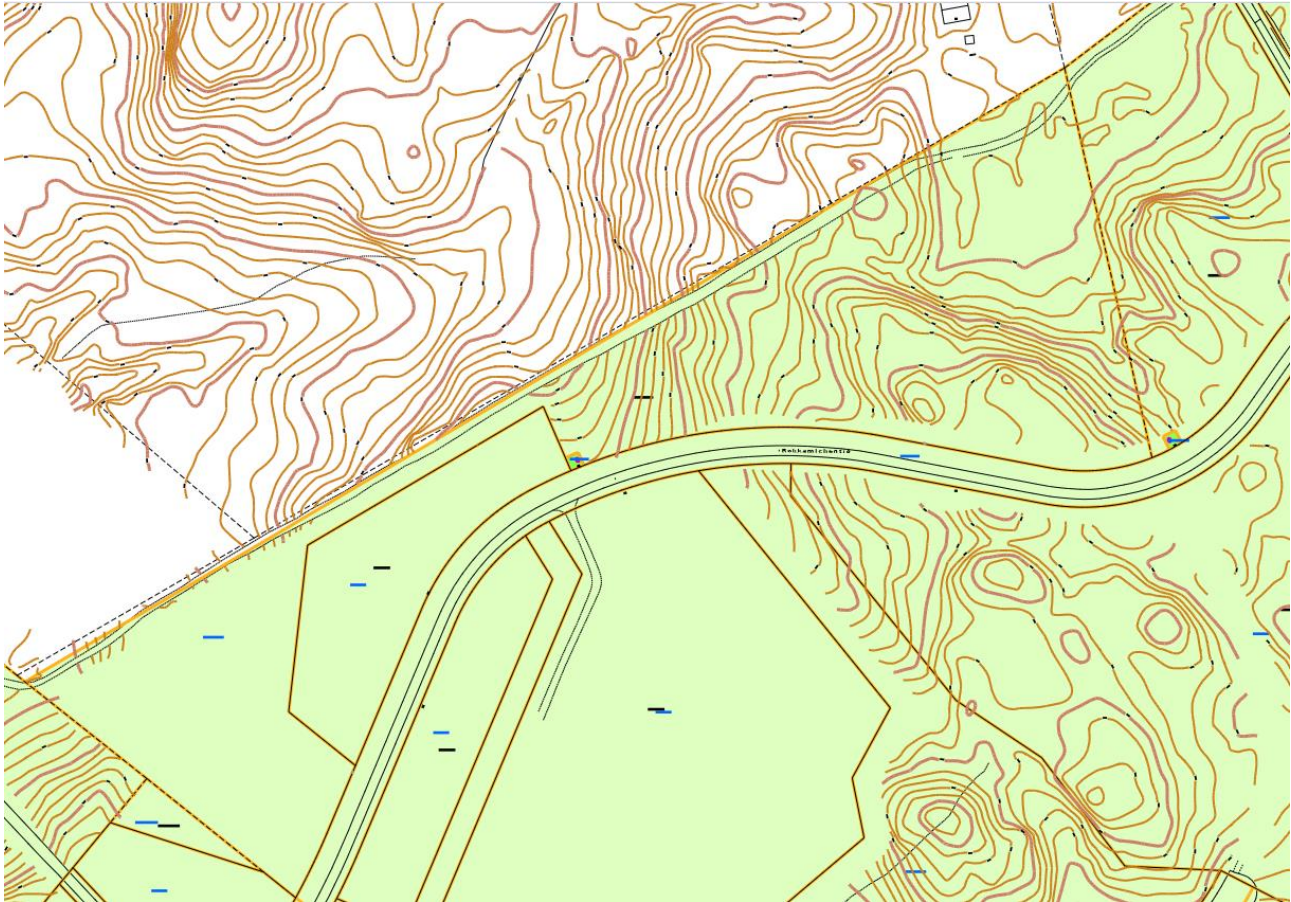


Vasemmalla suunnittelualueen itäosassa sijaitsevan korttelin 21 ja Rekkamiehentien katualueen välinen kallioleikkaus. Oikealla näkymä korttelin 21 alueelle puustoineen (syksyllä 2024).

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Jyväskylän kaupungin omistuksessa. Korttelin 18 itäpuolella oleva energiahuollon alue (EN) on vuokrattu.



Ote maanomistuksista suunnittelualueella. Vaalean vihreällä kaupungin maanomistus ja vuokratut alueet kirkkaamman vihreällä. Valkoisella on merkitty yksityisen maanomistus.

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:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

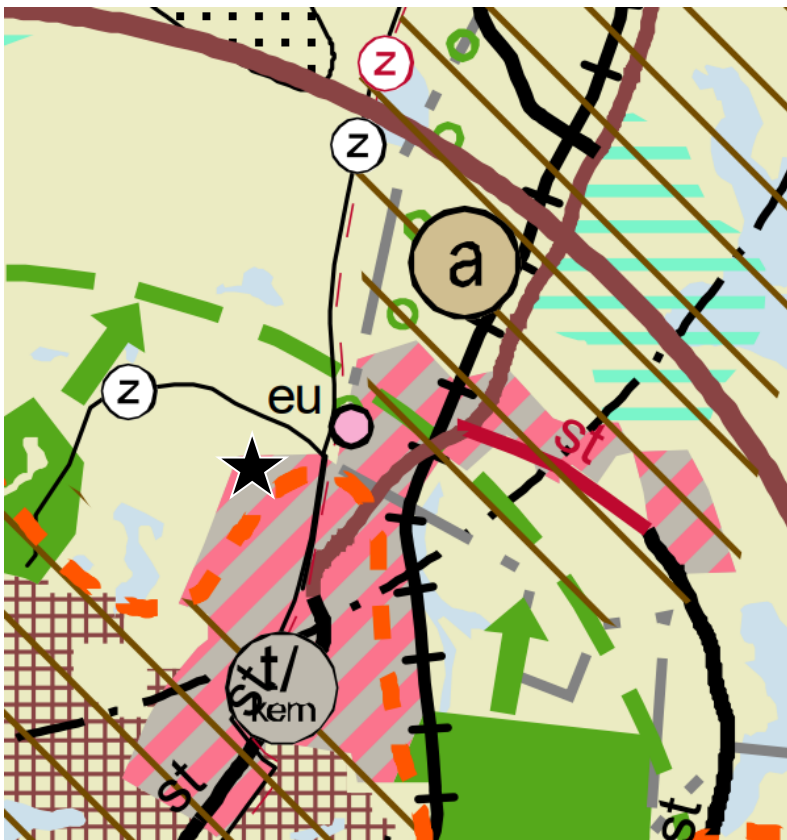
Tämän kaavamuutoksen osalta tarkastellaan lähinnä toimivan yhteiskunnan käyttötavoitteita sekä terveellisen ja turvallisen elin- ja työskentely-ympäristön käyttötavoitteita.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa suunnittelualue on monipuolista työpaikka-alueita. Lisäksi alue kuuluu Tikkakosken varalaskupaikan suojavyöhykkeeseen sv. Suojavyöhykkeen merkinnällä osoitetaan alueita, joiden käyttöä on lähellä sijaitsevan vaaraa tai huomattavaa häiriötä aiheuttavan toiminnan vuoksi rajoitettava. Lentoliikennettä palvelevien varalaskupaikkojen ja nousuteiden suojavyöhykkeelle ei tule osoittaa asumista tai muita meluherkkiä toimintoja. Alueen maankäytön suunnittelussa on varauduttava kattavan rinnakkaistiestön toteuttamiseen. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto. Tikkakosken varalaskupaikan suojavyöhykkeeseen liittyvän kohdekohtaisen määräyksen mukaan lentoesteiden muodostavista mastoista ja rakenteista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto sekä ilmailulain 1194/2009 165 § mukainen lausunto Traficomilta.

Koko maakuntaa koskevan maakuntakaavan erityistoiminnot- määräyksen mukaan vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsulttivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

Alueen eteläpuolelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalue, jolla on tai jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (t/kem). Suunnittelualueen läheisyyteen on maakuntakaavassa osoitettu voimalinjoja (z).



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen viitteellinen sijainti on osoitettu mustalla tähdellä.

Yleiskaava

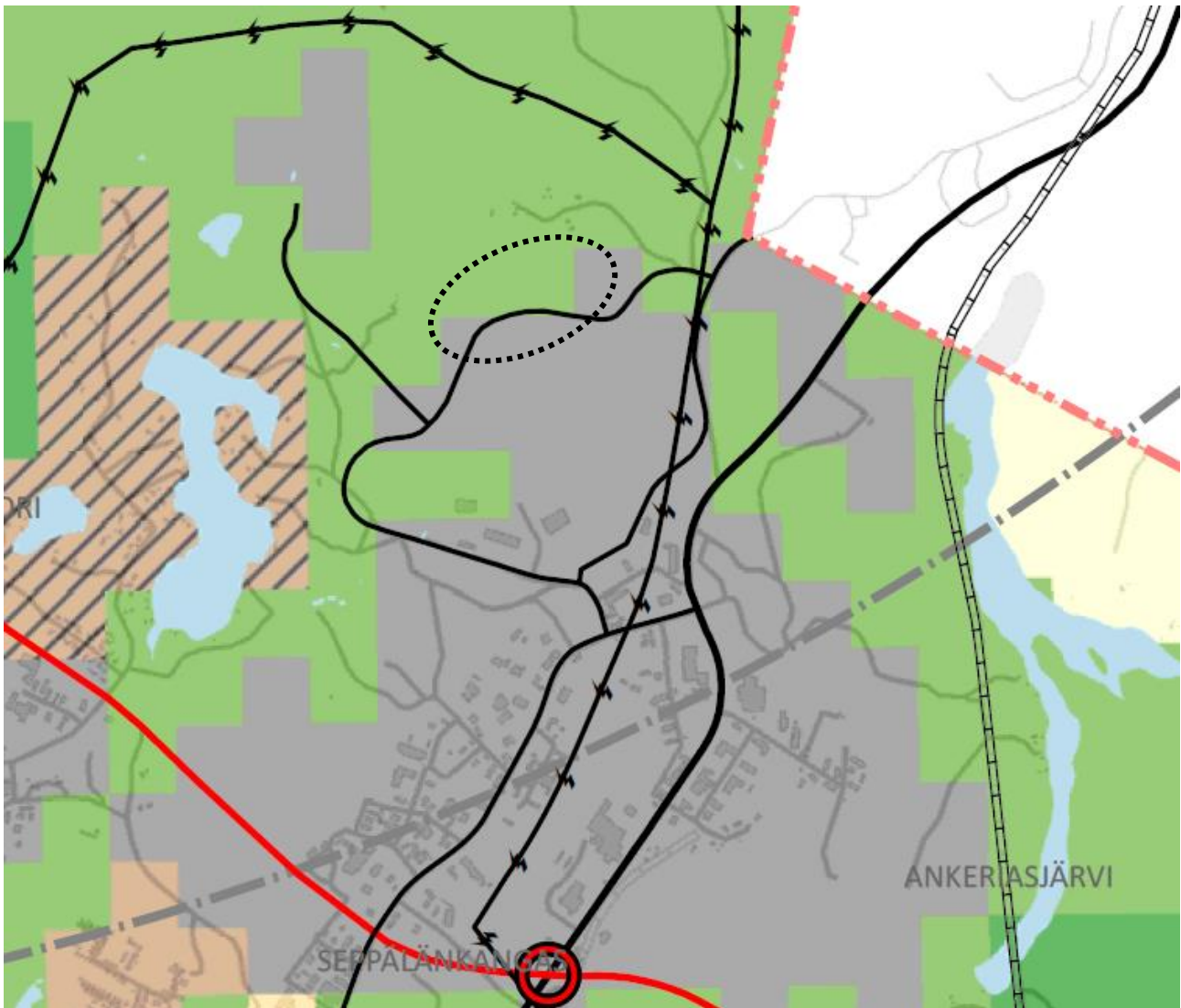
Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on tilaa vaativien työpaikkojen aluetta sekä viheraluetta.

Tilaa vaativien työpaikkojen alueelle voidaan tärkeitä pohjavesialueita lukuun ottamatta asemakaavoittaa ympäristöhäiriöitä tuottavaa tuotantotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. 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 Seppälänkankaan Palokärjen alueella enintään 10 000 kem².

Viheralue on yleiskaavan mukaan 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 viheryhteydet. 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 viherverkon ja virkistysreittien jatkuvuus alueelta toiselle.

Kaava-alue sijoittuu myös kokonaisuudessaan Tikkakosken lentokentän ja varalaskupaikan estevapaalle alueelle. Lentoesteen muodostavista mastoista ja rakenteista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto sekä ilmailulain 1194/2009 165§ mukainen lausunto Traficomilta.

Suunnittelualuetta eteläpuolelta rajaava Rekkamiehentie on osoitettu yleiskaavassa olemassa olevaksi tärkeäksi yhdystieksi, paikalliseksi kokoojakaduksi tai muuksi kaupunkirakenteen kannalta tärkeäksi liikenneväyläksi. Lisäksi suunnittelualueen ympäristössä, itä- ja pohjoispuolelle, on osoitettu olemassa oleva tai suunniteltu 400 kV tai 100 kV voimalinja.



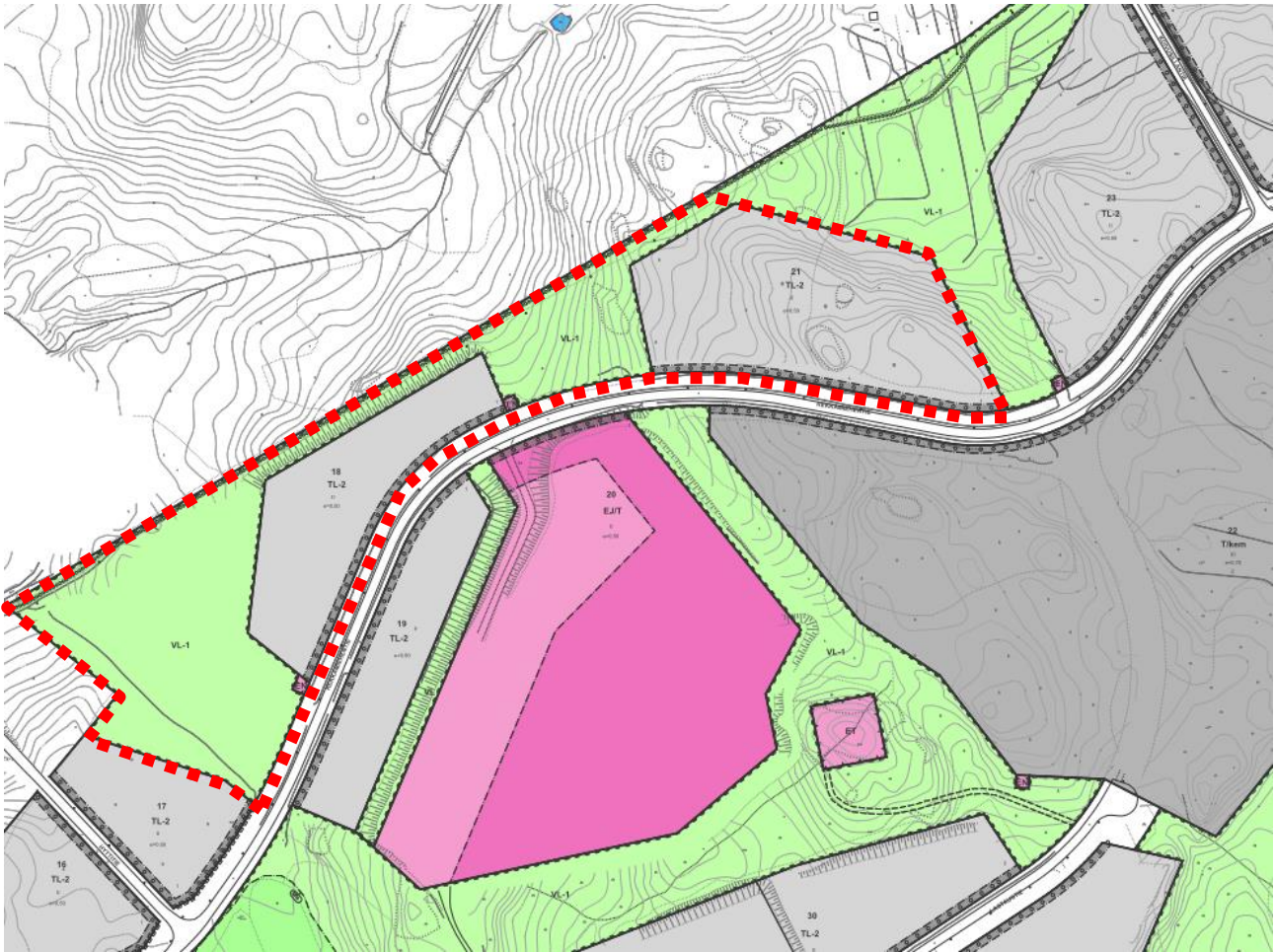
Ote yleiskaavakartan pääkartasta 1/7 Yhdyskuntarakenteen ohjaus, johon suunnittelualue on rajattu viitteellisesti mustalla katkoviivalla.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava (lainvoimaiseksi 20.7.2012), jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueiksi (TL-2), lähivirkistysalueeksi (VL-1) sekä energiahuollon alueeksi (EN).

Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa, eikä muuta yli 2000 kerrosalaneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää kuin auto-, moottori- ja kuljetustoimialaan liittyvän myymälän. Korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.50$, joten laskennallisesti rakennusoikeutta on korttelialueilla yhteensä noin 24 576 k-m². Enimmäiskerroslukumääränä on II. Korttelialueiden kadunpuoleisille reuna-alueille on osoitettu istutettavan alueen osa, joille tulee istuttaa puurivi.

Lähivirkistysalueelle (VL-1) saa imeyttää tonteille kertyviä sade- ja sulamisvesiä erillisen suunnitelman mukaisesti. Lisäksi lähivirkistysalueen pohjoisreunassa kulkee sijainniltaan ohjeellinen ulkoilu-reitti, maakuntaura.



Ote ajantasa-asemakaavasta, mihin on rajattu viitteellisesti kaavam muutoksen alue.

Lähiympäristön kaavatilanne

Alueen lähiympäristössä on pääosin voimassa sama Läntisen Palokärjen asemakaava kuin suunnittelualueella (lainvoimaiseksi 20.7.2012). Suunnittelualueen lähiympäristö on länsi-, etelä- ja itäpuoliltaan kaavoitettu pääosin teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL-2) sekä lähivirkistysalueeksi (VL-1). Lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu suunnittelualueen eteläpuolelle jätteenkäsittelyä palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jonka toissijaisena käyttötarkoituksena on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (EJ/T). Osa alueen korttelialueista on tasattu, mutta kaikki suunnittelualueen lähiympäristön TL-2-korttelialueet ovat toteutumatonta kaavavarantoa.

Rekkamiehentie 24-26-asemakaavan muutos (48:011) on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa tammikuussa 2024, ja asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 1.3.2024. Rekkamiehentie 24-26-asemakaavalla mahdollistetaan suuren teollisuustontin rakentuminen, jolla on myös mahdollista vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi (T/kem). Asemakaavamuutoksen mukainen T/kem-korttelialue muodostettiin yhdistämällä kaksi TL-2-korttelialuetta sekä liittämällä niiden välinen katualue osaksi uutta korttelialuetta. Kaavamuutoksella myös lisättiin muodostuneen T/kem-korttelialueen rakennusoikeuden määrää tehokkuusluvun muutoksella. Korttelialueen rakennusoikeuden määrä on laskennallisesti 104 000 k-m². Lisäksi kaavamuutoksessa lisättiin yksi kerros korttelialueen enimmäiskerrosluvun. T/kem-korttelialueen kerrosluvuksi on osoitettu III.

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:

- 1) Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- 2) Viihtyisäksi koko kylän voimin pääsemme luontopohjaisiin ratkaisuihin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- 3) 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 resurssiviisaisusvisionsa 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

Muut aluetta koskevat päätökset

- Asemakaavojen pysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 16.10.2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 12.10.2021)

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueelle tai sen osalle on laadittu luontoselvitykset vuosina 2005 ja 2007, joista on tehty koostekartta vuonna 2010. Suunnittelualueelle ja sen itäpuolelle tehtiin maastokatselmus mahdollisten luontoarvojen ja luonto-olosuhteiden nykytilan arviointia varten.

Mahdollisesti muut tarvittavat lisäselvitykset tarkentuvat kaavaprosessin edetessä.

Luontoarvojen maastokatselmusraportti (Jyväskylän kaupunki, 2024)

Rekkamiehentien pohjoispuoliselle alueelle on tehty syksyllä 2024 maastokatselmus mahdollisten luontoarvojen arviointia varten. Samalla tarkkailtiin ja arvioitiin alueen luontoarvoja ja sopivuutta esimerkiksi liito-oravan tai muiden uhanalaisten lajien elinympäristöksi. Maastokatselmuksen mukaan alue on osin raivattua ja muiltakin osin melko voimakkaan metsänkäsittelyn muuttamaa. Katselmuksen alueen läntisin osa (kortteli 18 lähiympäristöineen) on raivattu ja tasattu eikä sillä siten ole luontoarvoja. Maastokatselmuksen perusteella Rekkamiehentien pohjoispuolen katselmuksen alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppisiä, harvinaisten tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä, eikä maankäytön muutoksille siten ole luontoarvojen puolesta estettä.



Ote Rekkamiehentien katselmusalueesta (ilmakuva vuodelta 2022). Katselmusalue sijoittuu Rekkamiehentien ja maakuntauran väliin.

Rekkamiehentien pohjoiskorttelit- yleissuunnitelma (Jyväskylän kaupunki, 2024)

Seppälänkankaalla sijaitseviin Rekkamiehentien pohjoispuolen kortteleihin 21, 23 ja 24 käynnistettiin huhtikuussa 2024 yleistasaus- ja massalaskentasuunnitelman laadinta, joka valmistui loppuvuodesta 2024. Yleissuunnitelman laati FCG Oy.

Yleistasaus- ja massalaskentasuunnittelun lähtökohtana oli massatasapainon saavuttaminen, jossa korttelialueiden toteutusvaiheessa syntyisi mahdollisimman vähän massaylijäämää alueelta poiskuljetettavaksi. Lisäksi tasaussuunnittelussa huomioitiin kortteleiden pohjoispuolella sijaitseva mahdollinen tulvariskialue. Korttelin 21 tasaussuunnittelussa huomioitiin myös asemakaavallinen muutos T/-kem-käyttötarkoitukseen, jolloin tontille on tarvittaessa toteutettavissa kaksi ajoneuvoliit-
tymää Rekkamiehentielle.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Jyväskylän kaupungin sekä yksityisen hakijan aloitteesta. Asemakaavaa esitetään muutettavan siten, että se mahdollistaisi nykyisille korttelialueille

tavanomaisen teollisuustoiminnan lisäksi merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen sijoittamisen T/kem-merkinnällä. Kaavamuutoksen aloitushetkellä ei ollut tiedossa kortteliin 21 suunnitteilla olevaa hanketta.

Kaavamuutoksessa tutkitaan yksityisen hankkeen toimintaedellytyksiä korttelin 18 osalta. Jyväskylän kaupunki ja yksityisen hankkeen edustajat ovat käyneet neuvotteluja sähkö- ja elektroniikkaromun kierrätykseen keskittyvän esikaupallisen laitoksen sijoittamisedellytyksistä. Hankkeen toiminnassa on kyse Alva Oy:n, Elker Oy:n ja Tapojärvi Oy:n yhteishankkeesta. Kaupungin tavoitteena on monipuolistaa tonttivarantoaan vastaamaan myös kyseessä olevan hankkeen tarpeita. SER-hankkeen toteutukseen tarvittavan rakennusoikeuden määräksi on arvioitu noin 2000–3000 k-m².

Kaavamuutosta on käsitelty eri viranomaistahojen kanssa kaavoituksen aloitusvaiheessa. SER-hankkeesta on neuvoteltu viranomaisyhteistyökumppaneiden (mm. turvallisuus- ja kemikaalilaitos, Keski-Suomen ELY-keskus ja Keski-Suomen pelastuslaitos) kanssa. Kortteliin 18 mahdollisesti sijoittuvan SER-hankkeen tulee hakea kaavaprosessin jälkeisessä lupaprosessivaiheessa toimintaansa varten mm. Tukesin kemikaaliturvallisuuslupa sekä aluehallintoviraston ympäristölupa. Lisäksi kaavamuutoksen aloitusvaiheen aikana SER-hanke ryhtyi laatimaan ELY-keskukselle tarveharkintapyyntöä ympäristövaikutusten arviointimenettelyn prosessin tarpeellisuudesta.

Kaavan laadintaan liittyy sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi järjestettiin viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken 26.9.2024. Hankkeen sijoittumisedellytysten osalta kaavamuutoksessa tulee huomioida T/kem-pääkäyttötarkoituksen lisäksi mahdollisten muiden tarvittavien käyttötarkoitusten salliminen kuten jätteenkäsittelyn. Viranomaisneuvottelussa tuotiin esiin, että kortteliin 18 suunnitellun hankkeen toimintojen mahdollisten onnettomuuksien vakavaa vaaraa aiheuttavat vaikutusalueet eivät todennäköisesti ulotu lähimpien asuinrakennusten osalle.

Asemakaavan muutos on ilmoitettu vireille ja luonnoksena nähtäville sanomalehti Keski-suomalaisessa 20.12.2024 sekä osallisille kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin kaavan verkkosivulla.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Kaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet eivät perustele useamman kaavallisen vaihtoehdon laatimista. Kaavaluonnos on laadittu asetettujen tavoitteiden sekä reunaehtojen mukaisesti.

Tämän asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen ja luonnosvaiheen valmistelut tehtiin samanaikaisesti, jolloin kaavaluonnoksen valmistelu sisältyy kaavaselostuksen kohtaan *4.1.Aloitussvaihe*.

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet) ja vastineet/huomioihin ottaminen

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.12.2024–31.1.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa. Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausunnon antoivat Tukes ja Keski-Suomen Liitto.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Ns. Seveso III- direktiivin tarkoittaman toiminnan sijoittuminen alueelle edellyttää Ympäristöministeriön asiaa koskevan ohjekirjeen huomioonottamista kaavoituksessa.
- Aurinkoenergian hyödyntämistä ja viherkattoja ei tule sallia niiden muodostaessa palokuormaa ja edistäessä kemikaalionnettomuuden syntymistä ja estäessä sen torjuntaa.
- Kaavaa laadittaessa on pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Tukes:n lausunto.
- Kaavamuutos tukee kiertotalouden ja huoltovarmuuden tavoitteiden sekä vihreän siirtymän toteutumista.
- Kaavamuutoksen jälkeen kortteliin 18 suunniteltujen toimintojen sijoittumisen edellytykset arvioidaan Tukesin kemikaaliturvallisuusluvan käsittelyvaiheessa onnettomuuksien vaikutusten perusteella. Tulosten perusteella ratkaistaan toiminnan sijoittumismahdollisuudet kortteliin 18 sekä tarvittavat alueen ja ympäristön suojausratkaisut.
- Perustuen vastaavista kohteista tehtyihin onnettomuuksien vaikutusten arviointeihin ja tapahtuneisiin onnettomuuksiin vastaavien kemikaalien käsittelyssä, ei laajoja vaikutuksia todennäköisesti ole.

Tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin ovat kaavaselistuksen liitteenä 3) *yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet*. Alkuperäiset ja lyhentämättömät lausunnot ovat mukana myös kaavaan liittyvässä päätöksenteossa sekä nähtävillä asemakaavoituksessa.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan ehdotusvaiheeseen on tehty saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella seuraavat muutokset:

- Korttelialueiden suurin sallittu kerroslukumäärä (II) on korvattu määräyksellä rakennuksen julkisivun likimääräisestä enimmäiskorkeudesta (20 m).
- Kaavamääräyksiin on lisätty kaavamääräys ilmanvaihtokonehuoneista.
- Aurinkoenergian hyödyntämisen ja viherkattojen kaavamääräyksiä on tarkennettu siten, että ne sallitaan palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen.
- Asemakaavaan on täydennetty hulevesien hallintaan ja käsittelyyn liittyvää määräystä
- Kaavamääräyksiin on lisätty sammutusjätevesien käsittelyyn ja melun huomioimiseen liittyvät kaavamääräykset.
- Tikkakosken varalaskupaikkaan liittyvän kaavamääräyksen kirjoitusasu on päivitetty vaikuttamatta sen sisältöön.
- Kaavaselistusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta.

Asemakaavan muutosehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 25.3.2025, minkä jälkeen se asetetaan julkisesti nähtäville.

4.3.2 Ehdotusvaiheen palaute (lausunnot ja muistutukset) ja vastineet/ huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 1.4.-15.4.2025 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta annettiin yksi lausunto. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausunnon antoi Keski-Suomen liitto, jolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Keski-Suomen ELY-keskus sekä Keski-Suomen pelastuslaitos ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutosehdotukseen on nähtävilläolon jälkeen päivitetty sammutusjätevesien hallintaan liittyvää kaavamääräystä.

Kaavaehdotukseen tehty muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja asemakaavan toteutusta tarkentava. Muutos ei edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 16 §). Kaavaehdotus on kaupunkirakennelautakunnan hyväksymiskäsittelyssä 27.5.2025.

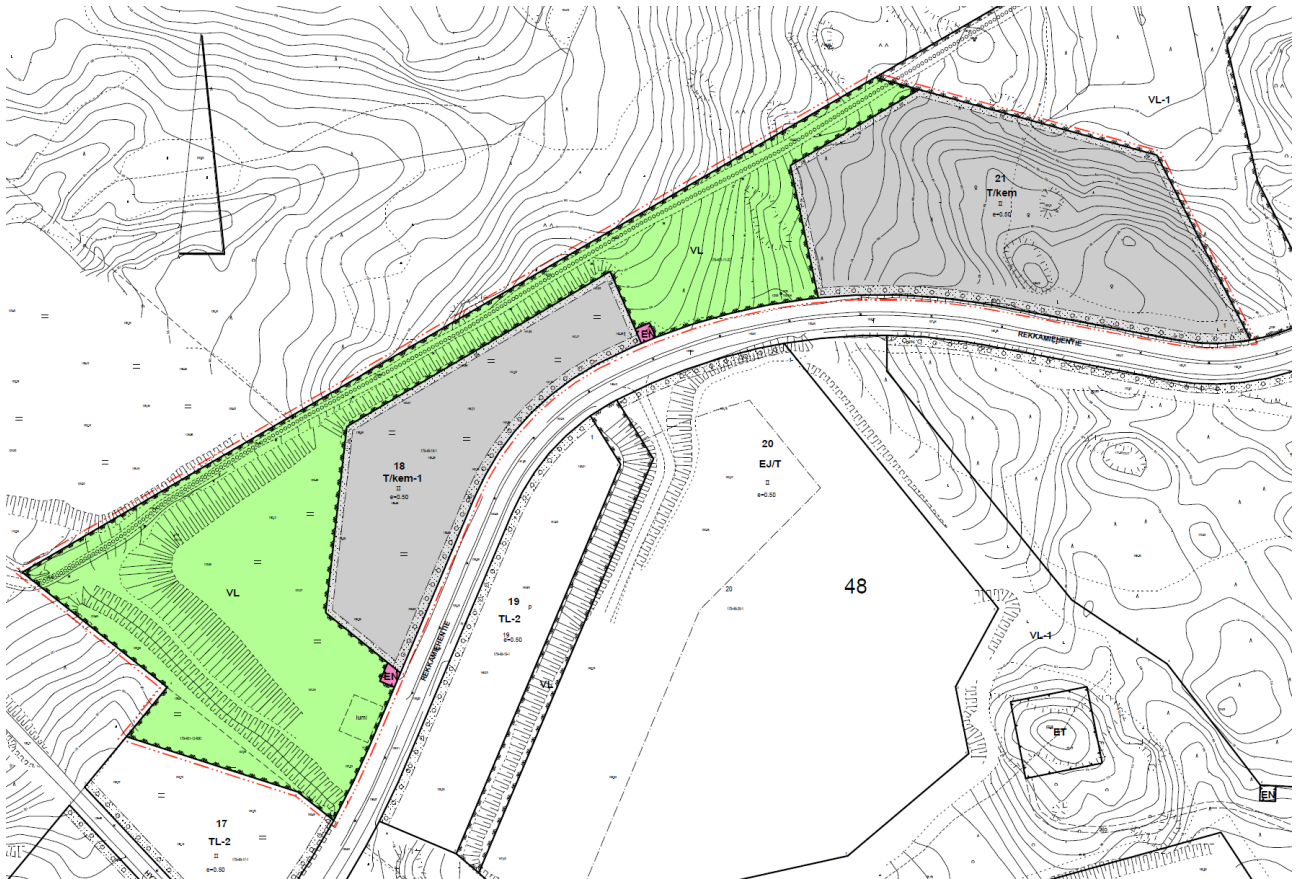
5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Kaavaratkaisulla muodostuu kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem ja T/kem-1). T/kem-1- korttelialueelle sallitaan lisäksi jätteenkäsittelyä palvelevien rakennusten ja laitosten, rakennelmien ja laitteiden sijoittaminen. Kaavamuutoksessa energiahuollon alueet (EN) ja virkistysalue (VL) sekä sillä sijaitseva ohjeellinen ulkoilureitti (maakuntaura) säilyvät ennallaan.

Asemakaavamuuotos on luonteeltaan tekninen, sillä kaavaratkaisussa korttelialueiden kokoa, aluerajauksia tai niiden rakennusoikeuden määrää ei muuteta, vaan ne säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0.50$, jolloin kokonaisrakennusoikeuden määrä on noin 24600 k-m². Kortteleiden reuna-alueille on osoitettu istutettavia alueen osia viereisten luiskarakenteiden mahdollisten eroosiovaurioiden ehkäisemiseksi.

Asemakaavassa on lisäksi päivitetty korttelialueiden sekä lähivirkistysalueen kaavamääräyksiä nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaisiksi.



Ote luonnosvaiheen kaavakartasta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan noin 9,9 ha. Korttelialueiden koko, tehokkuusluku ja rakennusoikeuden määrä ei muutu kaavamuutoksessa, ja ne on esitetty alla:

- kortteli 18, tontti 1 (18655 m²), e=0.50, 9327 k-m²
- kortteli 21, tontti 1 (30498 m²), e=0.50, 15249 k-m²

Kaavamuutoksessa korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 24576 k-m².

5.1.2 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee maa-ainestenottoalue murskaamoinen, ja työstä aiheutuvaa melua kantautuu kaava-alueelle. Louhintatöitä ja maa-ainesten murskaamista tehdään päiväsaikaan.

Kaavamuutoksella mahdollistettavasta toiminnasta saattaa aiheutua ympäristön häiriötekijöitä kuten melua, hajuhaittaa, kemikaalivuotoja tai räjähdysvaaraa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T/kem (kortteli 21)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), muodostuu nykyisen rakentamattoman teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueelle (TL-2). Korttelialueen koko ja tonttirajat säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisena, jolloin korttelialuetta muodostuu n. 3,1 ha.

Tontille on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osoitettu rakennusoikeus tehokkuuslukuna $e=0.50$ eli laskennallisesti tontilla on rakennusoikeutta noin 15 249 k-m². Suurin sallittu kerroslukumäärä (II) on korvattu määräyksellä rakennuksen julkisivun likimääräisestä enimmäiskorkeudesta (20 m). Vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneiden vaatimat tilat eikä niitä lasketa julkisivun enimmäiskorkeuteen. Tämä mahdollistaa esimerkiksi korkeiden tuotantotilojen toteuttamisen, ja tarvittaessa saman rakennusrungon sisään voidaan toteuttaa tarpeelliset lisäkerrokset pääkäyttötarkoituksen toimintaan liittyviä muita tiloja varten. Kerroslukumäärän korvaaminen rakennuksen julkisivun likimääräisellä enimmäiskorkeudella tuo väljyyttä kaavan toteutusvaiheen suunnitteluun, antaen kuitenkin raamit toteutettavalle rakennusmassalle.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin sekä piha-alueille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen. Myös kaikkiin rakennuksiin ja rakennelmiin saa rakentaa viherkattoja palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen.

Tontin sivu- ja pohjoispuolen reuna-alueille on osoitettu neljän metrin leveydelle istutettavat alueet, joista pohjoispuolen istutusalueelle veloitetaan maata sitovan kasvillisuuden istuttaminen muun muassa viereisten viheralueiden luiskarakenteiden sekä ulkoilureitin huomioimiseksi. Kadunpuoleinen istutusalue puurivillä on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m² teollisuus- ja varastotilojenrakentamisen sekä 1 ap/70 liike- ja toimistotilan rakentamisen osalta. Polkupyörän pysäköintipaikkoja on rakennettava riittävästi henkilökunnan määrään suhteutettuna.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T/kem-1 (kortteli 18)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem-1), muodostuu nykyisen rakentamattoman teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueelle (TL-2). Korttelialueelle sallitaan myös jätteenkäsittelyä palvelevien rakennusten ja laitosten, rakennelmien ja laitteiden sijoittaminen. Korttelialueen koko ja tonttirajat säilyvä voimassa olevan asemakaavan mukaisena, jolloin korttelialuetta muodostuu n. 1,9 ha.

Tontille on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osoitettu rakennusoikeus tehokkuuslukuna $e=0.50$ eli laskennallisesti tontilla on rakennusoikeutta noin 9327 k-m². Suurin sallittu kerroslukumäärä (II) on korvattu määräyksellä rakennuksen julkisivun likimääräisestä enimmäiskorkeudesta (20 m). Vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneiden vaatimat tilat eikä niitä lasketa julkisivun enimmäiskorkeuteen. Tämä mahdollistaa esimerkiksi korkeiden tuotantotilojen toteuttamisen, ja tarvittaessa saman rakennusrungon sisään voidaan toteuttaa tarpeelliset lisäkerrokset pääkäyttötarkoituksen toimintaan liittyviä toimitiloja varten. Kerroslukumäärän korvaaminen rakennuksen julkisivun likimääräisellä enimmäiskorkeudella tuo väljyyttä kaavan toteutusvaiheen suunnitteluun, antaen kuitenkin raamit toteutettavalle rakennusmassalle.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin sekä piha-alueille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen. Myös kaikkiin rakennuksiin ja rakennelmiin saa rakentaa viherkattoja palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen.

Tontin sivu- ja pohjoispuolen reuna-alueille on osoitettu neljän metrin leveydelle istutettavat alueet, joista pohjoispuolen sekä osittain myös tontin sivupuolen istutusalueelle veloitetaan maata sitovan kasvillisuuden istuttaminen muun muassa viereisten viheralueiden jyrkkien luiskarakenteiden sekä ulkoilureitin huomioimiseksi. Kadunpuoleinen istutusalue puurivillä on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m² teollisuus- ja varastotilojenrakentamisen sekä 1 ap/70 liike- ja toimistotilan rakentamisen osalta. Polkupyörän pysäköintipaikkoja on rakennettava riittävästi henkilökunnan määrään suhteutettuna.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Lähivirkistysaluetta muodostuu noin 5,0 ha voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavassa on päivitetty lähivirkistysalueen kaavamääräyksiä nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaisiksi. Lähivirkistysalueen pohjoisreunassa on säilytetty ohjeellisen ulkoilureitin, maakuntauran, kaavamerkintä ajantasakaavan mukaisena.

Lisäksi lähivirkistysalueen länsiosaan, Rekkamiehentien katualueen viereen, on osoitettu ohjeellinen aluevaraus lumen lähisiirtoa varten.

Energiahuollon alue EN

Asemakaavan muutoksessa muodostuu kaksi energiahuollon aluetta, jotka säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. EN-aluetta muodostuu yhteensä n. 215 m².

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Kaavaratkaisu perustuu kaupungin tavoitteeseen yritystonttien käyttötarkoituksen monipuolistamiseksi ja toteutettavuuden parantamiseksi. Kaavaratkaisun lähtökohtana on ollut voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelialueiden käyttötarkoituksen laajentaminen nykyisillä korttelialueilla sekä lisäksi korttelin 18 osalta yksityisen hanketoimijan esittämän SER-hankkeen toteuttamisedellytykset.

Kaavamuutoksessa kortteleiden koko, aluerajaukset sekä rakennusoikeuden määrä säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Myös kaavan viheralueet ja sillä sijaitseva ohjeellinen ulkoilureitti säilyvät ennallaan.

Kaavaratkaisulla ei muuteta voimassa olevan asemakaavan korttelialueiden pääkäyttötarkoituksen T-kaavamerkintää (teollisuus ja varastoalueiden korttelialue). Kaavamuutoksessa kortteleihin on tämän lisäksi mahdollista toteuttaa myös merkittävien, vaarallisten aineiden valmistavan tai varastoivan laitoksen T/kem-merkinnällä. Lisäksi SER-hankkeen mahdollistaminen korttelialueelle 18 edellyttää T/kem-käyttötarkoituksen lisäksi jätteenkäsittelyä palvelevien rakennusten ja laitosten, rakennelmien ja laitteiden sijoittamisen sallimisen. Kaavamerkintä ei kuitenkaan yksinään mahdollista laitoksen sijoittamista, vaan sijoittumisen sekä toiminnan edellytykset arvioidaan muissa viranomaistahojen lupaprosesseissa.

T/kem- ja T/kem-1-käyttötarkoituksella mahdollistettavien toimintojen sijoittumista alueelle tukee myös se, että lähiympäristö on pääosin teollisuusaluetta ja maakuntakaavan mukainen T/kem-merkintä on saman monipuolisen työpaikka-alueen eteläosassa. Alueella ei ole tiivistä asutusta vaan lähimmät vakituisesti asutut asuinrakennukset sijaitsevat noin 250–470 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueen korttelialueista. Alle 500 metrin päässä suunnittelualueesta on viisi vakituisesti asutua asuinrakennusta. Muutosalueella ei ole herkkiä kohteita kuten päiväkoteja, kouluja tai hoitolaitoksia eikä merkittäviä luontoarvoja.

Asemakaavan muutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaava toteuttaa Jyväskylän kaupungin työpaikka-alueiden kehittämisohjelmassa asetettuja tavoitteita. Yritystonttitarjonnan monipuolisuuteen ja houkuttelevuuteen tulee kiinnittää huomiota. Työpaikkarakentamista tulee edistää myös jo rakentuneilla tai rakentumaan alkaneilla alueilla työpaikkamäärän kasvattamiseksi.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavan vaikutusten arviointityössä paneudutaan alueidenkäyttölain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin. Alustavan tarkastelun perusteella asemakaavan muutoksella ei ole alueidenkäyttölain mukaisia merkittäviä vaikutuksia. Tällä asemakaavalla laajennetaan kortteleiden käyttötarkoitusta, jolla on kuitenkin lieviä tai kohtalaisia vaikutuksia ja niitä arvioidaan seuraavasti:

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen

Alue on osa teollisuudelle kaavoitettua yhdyskuntarakennetta, eikä asemakaavan muutoksella ole siten merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai yhdyskuntatalouteen. SER-hankkeen mahdollisen toteutuksen puitteissa alueelle tulee täydentää olemassa olevaa vesijohtoverkostoa yhdysputken rakentamisella riittävän sammutusveden takaamiseksi mahdollisia palo- ja pelastustilanteita varten. Asemakaavan tarkoitus on edistää kaavoitetun yritysalueen toteutumista sekä vahvistaa sen identiteettiä työpaikka-alueena. Uusi rakentaminen tukee alueen maankäytön kehittämistä. Rakentaminen rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle on yhdyskuntarakenteen sekä yhdyskuntatalouden kannalta järkevää sekä kestävän kehityksen mukaista.

Vaikutukset luontoon

Kaavaratkaisussa korttelialueet sekä lähivirkistysalueet tulevat säilymään pinta-alaltaan ja aluerajauksiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Korttelialue 18 ja kaava-alueen länsiosan virkistysalue on jo aiemmin raivattu sekä tasattu, eikä alueille ole juurikaan kasvanut uutta kasvillisuutta. Lisäksi kaava-alueen itäosan virkistysalueet sekä korttelin 21 puustoa on harvennettu kaupungin metsänhoitosuunnitelman mukaisesti. Kaavan toteutusvaiheessa korttelialueen 21 toteutus tulee edellyttämään puuston ja kasvillisuuden poistamista, jonka vaikutus jää paikalliseksi. Kaavamuutosalueella ei ole havaittu maankäyttöä estäviä luontoarvoja. Kaavamääräyksillä ohjataan

istuttamaan molempien kortteleiden reuna-alueille ja rakentamattomille alueen osille kasvillisuutta sekä ratkaisemaan mm. alueen hulevesien hallintaan ja viivyttämiseen liittyvät kysymykset.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset luontoon syntyvät kaavan mahdollistaman korttelialueille merkittävän, vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin sallivasta toiminnasta, toiminnassa käsiteltävistä kemikaaleista sekä kemikaalimääristä mahdollisissa syntyvissä poikkeustilanteissa. Korttelialueiden palo- tai pelastustilanteessa syntyvä sammutusjätevesi voi sisältää ympäristölle haitallisia kemikaaleja. Kaavamääräysten mukaan sammutusjätevedet tulee ohjata korttelialueilla oleviin erillissäiliöihin tai altaisiin, jolloin sammutusjätevedet eivät pääse imeytymään alueen maaperään tai ympäristön vesistöihin ja pohjaveteen. Kyseisellä kaavamääräyksellä on pyritty lieventämään ympäristön pilaantumisen riskiä tai sen vaaraa.

Kaavamuutoksen jälkeen korttelialueelle sijoittuvan toiminnan on haettava tarvittaessa ympäristölupa, jos on vaarana, että toiminta pilaa ympäristöä. Lisäksi korttelialueille suunnitteilla olevasta toiminnasta on tarpeen mukaan tehtävä hankekohtainen, erillinen ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA-menettely), jossa selvitetään toiminnan ympäristövaikutukset riittävällä tarkkuudella.

Vaikutukset viher- ja virkistysalueisiin

Kaava-alueen pohjoisreunaan osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (maakuntaura) säilyy kaavaratkaisussa voimassa olevan asemakaavan mukaisena, eikä reittiin kohdistu muutostarpeita.

Kaavaratkaisussa on lievennetty ulkoilureitin viereen toteutettujen tai toteutettavien luiskien eroosiovaurioriskiä sekä korttelialueiden reunoille osoitetuilla istutusalueilla että hulevesien hallintaan ja viivyttämiseen liittyvillä kaavamääräyksillä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Kaavaratkaisulla on lieviä kaupunkikuvallisia tai maisemallisia vaikutuksia, jotka ovat kuitenkin paikallisia. Alue on rakennuskannaltaan tyypillistä teollisuusaluetta, jossa rakentaminen on kaupunkikuvallisesti monimuotoista. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen ei poikkea tästä. Alueelle rakentuvat rakennukset ja rakennelmat tulevat näkymään katualueelta tonteille, tonteilta toisille sekä maakuntauralta. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevien lähimpien asuinrakennusten ja korttelialueen välillä kasvaa varttunutta puustoa, joka peittää pääosin näkymät asuinrakennuksilta korttelialueille rakennuksineen. Vaikutuksia on pyritty lieventämään tonttien reuna-alueiden istutusalueilla ja katualueen viereen istutettavalla puurivillä sekä määrittelemällä rakennusten julkisivujen likimääräiseksi enimmäiskorkeudeksi 20 metriä.

Vaikutukset liikenteeseen

Alueen toteutuessa korttelialueille tulevat toiminnat lisäävät liikennettä Rekkamiehentien, Kaakkovuorentien, Ampumaradantien ja Kuormaajantien katualueilla nykytilanteeseen verrattuna. Kaavamuutoksessa rakentamisen määrä ei kuitenkaan muutu voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalueen kortteille kuljetaan Rekkamiehentien kautta, joka on ns. läpiajettavissa sekä Kaakkovuorentien että Ampumaradantien suunnista. Kulku lähimpiin pientalokiinteistöihin tapahtuu suunnittelualueen ulkopuolella, Rekkamiehentien koillisosassa sijaitsevan Koivusillantien kautta.

Rekkamiehentien alueen liikenne nojautuu pääosin Laukaantiehen. Alueen liikennejärjestelmän toimivuus tilanteessa, jossa kaikki Rekkamiehentien tontit on toteutettu, on arvioitu yleiskaavan sekä voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä. Kaavamuutoksessa rakennusoikeuden määrää ei muuteta, jolloin kaavamuutoksen vaikutus liikennemääriin on vähäinen voimassa olevaan asemakaavan liikennemääriin verrattuna. Kaavamuutosalueen kortteleiden ajoneuvoliittymät ovat toteutettavissa Rekkamiehentielle.

Rekkamiehentie on mitoitettu rakenteiltaan raskaan liikenteen kestäväksi, joten siihen ei kohdistu muutostarpeita. Katualue on myös leveydeltään teollisuusalueelle tyypillinen, joka toimii liikenteellisesti hyvin monenlaisen toiminnan näkökulmasta. Esimerkiksi Rekkamiehentie katualueen yhteyteen ei ole rakennettu jalankulku- ja pyöräilyväylää, mutta katualueen mitoitusta mahdollistaa väylän toteuttamisen.

Vaikutukset talouteen

Kaavamuutoksen tavoitteena on, että vaikutuksen kuntatalouteen ovat neutraalit tai myönteiset. Kaavamuutos lisää alueen houkuttavuutta yritystonttimarkkinoilla. Mahdolliseen korttelin 21 pinnantasauksen toteuttamiseen tehtävät investoinnit pyritään kattamaan tonttien vuokrauksella tai myynnillä.

Kaavaratkaisussa kortteliin 18 mahdollisesti sijoittuvan esikaupallisen laitostoiminnan työllisyysvaikutuksen arvioidaan olevan 25–30 uutta työpaikkaa.

Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen sekä sosiaaliseen ympäristöön

Kaavaratkaisulla on kohtalaisia vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen, jotka ovat kuitenkin paikallisia. Asemakaavan muutoksen vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen syntyvät kaavan mahdollistaman korttelialueille merkittävän, vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin sallivasta toiminnasta, käsiteltävistä kemikaaleista sekä kemikaalimääristä mahdollisissa syntyvissä poikkeustilanteissa. Alue sijoittuu suht. etäälle tiiviimmästä asutuksesta, noin 1 km etäisyydelle tiiviimmästä haja-asutuksesta ja yli 2 km etäisyydellä asemakaavoitetuista asuinalueista. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä, Rekkamiehentie varrella, on rakentamattomia työpaikkakortteleita.

Kemikaalien käsittelyssä ja varastoinnissa sekä toiminnasta voi syntyä mahdollisia häiriötilanteita, jotka voivat aiheuttaa esimerkiksi ihmisten siirtämistarpeita alueelta sekä alueiden sulkemista liikumiselta. Mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset ovat pahimmillaan laitosalueella. Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastoivien laitosten edellytetään tiedottavan naapureitaan sekä lähiympäristöään toiminnan luonteesta, miten muun muassa turvallisuudesta huolehditaan ja miten toimitaan mahdollisessa poikkeustilanteessa. Tällä tavalla naapurit ja lähiympäristö pystyvät huomioimaan mahdolliset vaaratilanteet esimerkiksi omissa työpaikkaturvallisuus-ohjeistuksissaan.

Tukes suosittelee tontille, jolle suunnitellaan sijoitettavaksi laajamittaista kemikaalilaitosta, kaavamerkinnäksi T/kem tai kaavamääräyksissä mainintaa kaavan soveltuvuudesta kemikaalilaitokselle. T/kem-kaavamerkintä ei kuitenkaan varmista kemikaalikohteen sijoittumista tontille. Tukes arvioi kemikaaliturvallisuuslupakäsittelyssään toiminnan sijoittamisen edellytykset huomioiden mahdollisten onnettomuuksien seuraukset ja ulottumisen laitosalueen ulkopuolelle sekä tarvittavat alueen ja ympäristön suojausratkaisut.

Kaavaratkaisulla mahdollistettavasta toiminnasta korttelialueilla saattaa syntyä myös melu- ja hajuhaittoja lähiympäristöön. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kortteleihin voidaan edelleen toteuttaa tavanomaista teollisuusrakentamisen toimintaa, josta voi myös syntyä melua lähiympäristöön. SER-hankkeen laitosprosessissa SER-jäte on kaavamuutosprosessin aikana esitetty käsiteltäväksi ja varastoitavaksi suunnitteilla olevan laitoksen sisäpuolisissa tiloissa. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot. Kaavamuutoksella mahdollistettavassa SER-hankkeessa esikaupallisen tuotantolaitoksessa käsitellään sähkö- ja elektroniikkajätettä kuten piirilevyjä tavanomaisen jätteen sijaan, jolloin myös mahdollisten hajuhaittojen vaikutukset alueella eivät ole merkittäviä.

T/kem- ja T/kem-1-käyttötarkoituksella mahdollistettavien toimintojen sijoittumista alueelle tukee se, ettei alueella ole tiivistä asutusta vaan lähimmät vakituisesti asutut asuinrakennukset

sijaitsevat noin 250–470 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueen korttelialueista. Alle 500 metrin päässä suunnittelualueesta on viisi vakituisesti asuttua asuinrakennusta. Muutosalueella ei ole herkkiä kohteita kuten päiväkoteja, kouluja tai sairaaloita. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa olevien kohteiden konsultointivähykkeet ovat tyypillisimmillään 0,2–1,0 km toiminnasta riippuen. Pisin konsultointivähyke on tällä hetkellä 2,0 km. Tukes määrittää konsultointivähykkeen lupaprosessinyhteydessä. Konsultointivähyke ei ole sama kuin suojavähyke, vaan kaavoitettaessa konsultointivähykkeelle, tulee pyytää Tukesin ja pelastusviranomaisen lausunto.

Kaavamuutosalue ei tällä hetkellä myöskään sijaitse Tukesin määrittelemän suuronnettomuusrikin piiriin kuuluvan konsultointivähykkeen sisällä. Kaava-alueen lähimmät Tukesin valvomat kemikaalilaitokset sekä konsultointivähykkeelliset kohteet ovat tällä hetkellä Tikomet Oy ja Valio Oy. Ne sijaitsevat noin 1450-1600 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueen reunasta. Lähimmillään niille määritellyt konsultointivähykkeiden rajaukset ovat n. 460-760 metrin päässä kaava-alueen korttelien tonttirajoista.

Vaikutukset ilmastoon

Alue sijaitsee olemassa olevan infrastruktuurin varrella, ja kaavamuutoksella korttelialueille mahdollistettava T/kem- ja T/kem-1- toiminnot mahdollistavat kiertotalouteen liittyvien sekä vihreän siirtymän hankkeiden toteutumista, jolla on positiivinen vaikutus ilmastoon.

Nykytilanteessa kaavamuutosalueen korttelialueilla ei ole toteutunutta toimintaa, joten alueella on hiilikartan mukaisesti jonkin verran hiilivarastoa ja hiilinielua etenkin korttelin 21 osalla. Korttelin 21 toteutusvaiheessa, puustoa ja maata muokatessa, hiilinielupotentiaalia poistuu. Kaavaratkaisun vaikutukset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna jäävät lieviksi tai ovat vaikutuksiltaan samansuuntaiset muun muassa korttelialueiden pinta-alan sekä sijainnin pysyessä ennallaan.

SER-hankkeen toteutuessa kortteliin 18, syntyy laitosprosessissa myös hukkalämpöä, jota voitaisiin hyödyntää kaukolämpöverkoston energiana. Tämä vaatisi kuitenkin kaukolämpöverkoston laajentamisen Rekkamiehentien ympäristöön.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaavat ensisijaisesti kaavakartan merkinnät ja määräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mukainen rakentaminen voi käynnistyä kaavan saatua lainvoiman.

Kortteliin 18 mahdollisesti sijoittuva SER-hanke voi edetä sen toteutuksen vaatimiin lupahakuprosesseihin sekä rakentamisvaiheeseen kaavoitusprosessin jälkeen. Hankkeen toteutumisen vaatima investointipäätös tehdään arviolta vuoden 2026 alkupuolella. Hankkeen toteutus edellyttää myös rakentamisen esitoimenpiteitä kuten muutoksia johtoverkostoon.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavatuksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten

kanssa. Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja yleiseen turvallisuuteen.

Hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä tullaan käymään tiivistä viranomaiskeskustelua eri osapuolien kesken, jotta toiminnasta syntyvät reunaehdot, riskikartoitukset ja vaikutukset pystytään arvioimaan riittävällä tasolla.

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

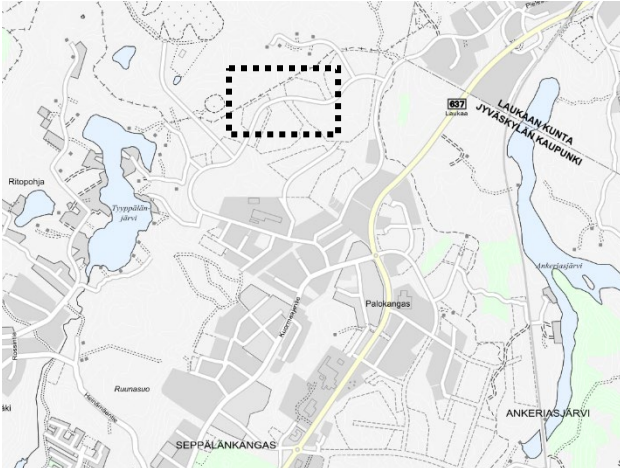
JYVÄSKYLÄ



Rekkamiehentien korttelit 18 ja 21

Kaavatunnus 48:011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 48. kaupunginosan korttelia 18, korttelia 21 sekä virkistys- ja erityis- aluetta. Suunnittelualue sijaitsee Seppälänkankaan pohjoispuolella, Palokankaalla, Jyväskylän kaupungin ja Laukaan kunnan rajan tuntumassa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisille korttelialueille tavanomaisen teollisen toiminnan lisäksi merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen sijoittamisen T/kem-merkinnällä. Käyttötarkoituksen muutoksella on myös tarkoitus monipuolistaa ja parantaa kaupungin yritystonttitarjontaa.

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan yksityisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä kortteliin 18. Kyseinen hanke on sähkö- ja elektroniikkaromun kierrätykseen keskittyntä uudenlaista toimintaa, jossa muun muassa toiminta ja sen vaatimat lupamenettelyt asettavat reunaehdot sijoittumiselle. Toiminnassa on kyse Alva Oy:n, Elker Oy:n ja Tapojärvi Oy:n yhteishankkeesta, jonka tavoitteena on perustaa sähkö- ja elektroniikkaromun kierrätykseen keskittynyt esikaupallinen laitos (SER-laitos) Jyväskylään.

Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin ja yksityisen toimijan hankkeen aloitteesta. Suunnittelualue on Jyväskylän kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Suunnittelija

Heidi Anttonen

kaavasuunnittelija

heidi.anttonen@jyvaskyla.fi

p. 040 630 4141



Suunnittelun lähtökohdat

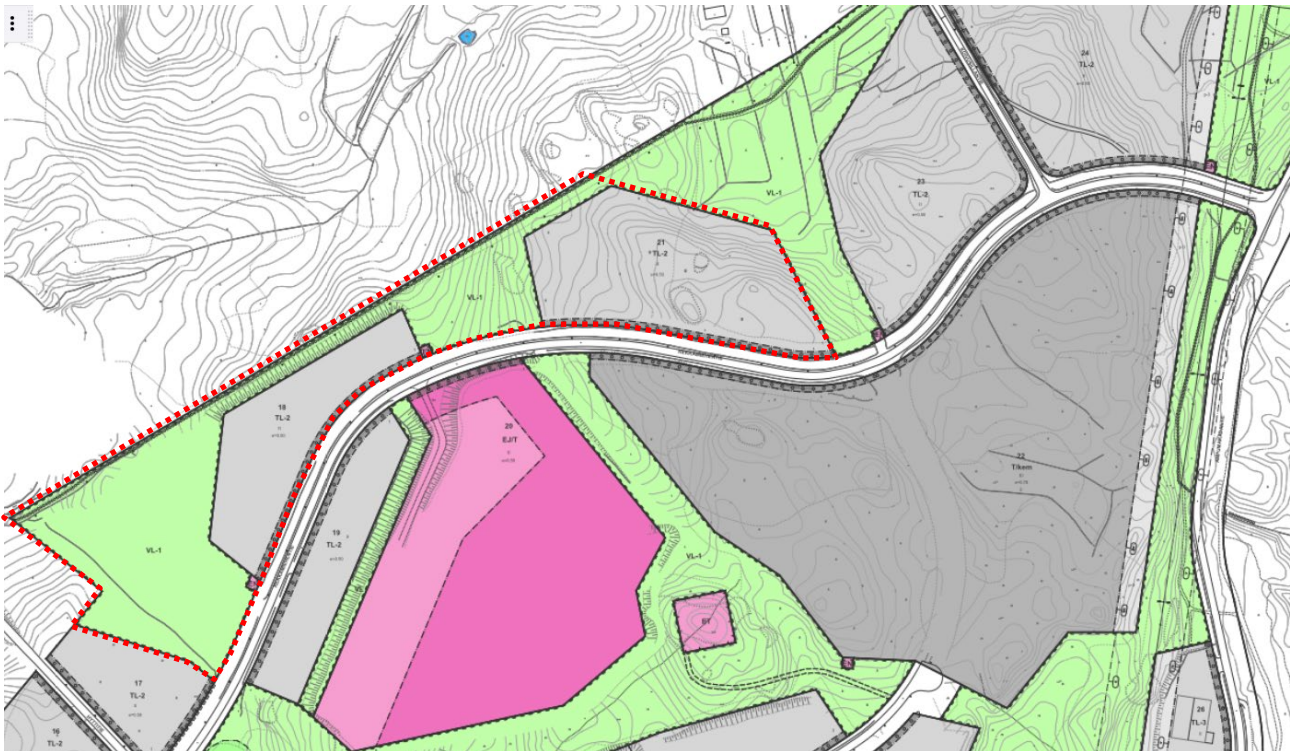
Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on monipuolista työpaikka-alueetta. Lisäksi alue kuuluu Tikkakosken varalaskupaikan suojavyöhykkeeseen sv.

Alueen eteläpuolelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalue, jolla on tai jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Suunnittelualueen läheisyyteen on maakuntakaavassa osoitettu voimalinjoja (z).

- Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on tilaa vaativien työpaikkojen aluetta sekä viheraluetta.

- Asemakaavassa (lainvoimaiseksi 20.7.2012) suunnittelualue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueiksi (TL-2), lähivirkistysalueeksi (VL-1) sekä energiahuollon alueeksi (EN). Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa, eikä muuta yli 2000 kerrosalaneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää kuin auto-, moottori- ja kuljetustoimialaan liittyvän myymälän. Korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.50$ (24 576 k-m²), ja kerroslukumäärä on II. Korttelialueiden kadunpuoleisille reuna-alueille on osoitettu istutettavan alueen osa, joille tulee istuttaa puurivi. Lähivirkistysalueelle saa imeyttää tonteille kertyviä sade- ja sulamisvesiä erillisen suunnitelman mukaisesti. Lisäksi lähivirkistysalueen pohjoisreunassa kulkee sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, maakuntaura.



Ote ajantasa-asemakaavasta, mihin suunnittelualue on rajattu viitteellisesti punaisella katkoviivalla.

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

Kaavamuutosalueelle sekä sen läheisyyteen on laadittu luontoselvitykset vuosina 2005 ja 2007. Luontoselvityksistä on tehty koostekartta vuonna 2010. Selvitysten ja koostekartan mukaan suunnittelualueella ei esiinny uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja. Koostekartassa alueen lähiympäristöön on esitetty ekologinen viheryhteystarve. Luontoarvojen nykytilanne kartoitettiin maastokatselmuksessa syksyllä 2024. Maastokatselmuksen perusteella Rekkamiehentien pohjoispuolen

katselmusalueella ei ole uhanalaisia luontotyypppejä, harvinaisten tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä, eikä maankäytön muutoksille siten ole luontoarvojen puolesta estettä.

Jyväskylän kaupunki on käynnistänyt keväällä 2024 yleistasa- ja massalaskenta-suunnitelmien laatimisen Rekkamiehentien pohjoispuolen asemakaavoitetuille korttelialueille 21, 23 sekä 24 (Fin-nish Consulting Group Oy).

Jyväskylän kaupunki ja yksityisen hankkeen edustajat ovat käyneet neuvotteluja sähkö- ja elektro-niikkaromun kierrätykseen keskittyvän esikaupallisen laitoksen sijoittamisedellytyksistä. Kaupungin tavoitteena on monipuolistaa yritystonttivarantoaan vastaamaan myös kyseessä olevan hankkeen tarpeita. Hankkeesta on neuvoteltu viranomaisyhteistyökumppaneiden (turvallisuus- ja kemikaali-laitos, Keski-Suomen ELY-keskus ja Keski-Suomen pelastuslaitos) kanssa. Hankkeen jatkosuun-nittelun yhteydessä tullaan käymään tiivistä viranomaiskeskustelua eri osapuolien kesken, jotta toi-minnasta syntyvät reunaehdot, riskikartoitukset ja vaikutukset pystytään arvioimaan kaavatyön yh-teydessä riittävällä tasolla. Hankkeen puitteissa valmistellaan YVA-tarvearviointia varten tarvittavaa aineistoa.

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualue käsittää Rekkamiehentien varteen asemakaavoitettujen korttelialueiden 18 ja 21 rakentamattomat tontit sekä osan tonttien viereisestä viheralueesta. Lähivirkistysalueen pohjois-osassa kulkee lounas-koillinen suuntainen valaistu ulkoilureitti. Korttelialueen 18 itäpuolella sijait-sevalle energiahuollon alueelle on toteutettu muuntamorakennus. Kaavamuutosalue rajautuu etelä-/kaakkoisosiltaan Rekkamiehentien katualueeseen.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 9,9 ha, ja se on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen ympä-ristö on maastoltaan kumpuilevaa, ja alueen maaperä on pääosin kalliomaata. Alueella on sekä kuivahkoa että tuoretta kangasta, varttunutta kasvatusmetsikköä ja suoaluetta. Korttelialueelle 18 on tehty lähivuosina esirakentamista, jolloin tontti on tasattu. Suunnittelualueen eteläpuolella sijait-sevalla EJ/T-korttelialueella on syksyllä 2024 käynnissä louhintatyö, josta saatava louhe varastoi-daan tilapäisesti viereiselle TL-2-korttelialueelle 19.

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa merkittäviä luontoarvoja eikä alueelle sijoitu pohjavesialueita.

Lähimmät vakituisesti asutut pientalokiinteistöt sijaitsevat suunnittelualueen pohjoispuolella, Rek-kamiehentien itäosasta haarautuvan Koivusillantien varrella. Asuinkiinteistöt ovat noin 470 metrin päässä korttelialueesta 18 ja n. 250 metrin päässä korttelialueesta 21. Rekkamiehentien liiken-nöinti tapahtuu Kaakkovuorentien tai Ampuradantien kautta Kuormaajantielle, ja siitä edelleen Lau-kaantielle (Mt 637).

Rekkamiehentien katualueen yhteyteen on toteutettu mm. vesi- ja viemäriverkostoa sekä sähkö- ja telekaapelointeja. Suunnittelualue ei kuulu hulevesi- tai kaukolämpöverkoston piiriin.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa kä-sitellään (MRL 62§).

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toi-mijat
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen liitto

- Keski-Suomen pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Tukes
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Loimua Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Elenia Sähköverkko Oy
- Elisa Oyj
- Jyväskylän kaupunki, Kadut ja puistot
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
- YRVA-työryhmä

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan alueidenkäyttölain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin. Alustavan tarkastelun perusteella asemakaavan muutoksella ei ole alueidenkäyttölain mukaisia merkittäviä vaikutuksia. Lieviä tai kohtalaisia vaikutuksia ovat:

- vaikutukset luontoon
- vaikutukset virkistysalueisiin ja -yhteyksiin
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset
- yritysvaikutukset

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osallistua kaavan vaikutusten arviointiin.

Mahdollisesti tarvittavat lisäselvitykset tarkentuvat kaavaprosessin edetessä.

Viranomaisneuvottelu

Kaavan laadintaan liittyy sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi järjestettiin viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken 26.9.2024. (AKL 66 § 2 mom.)

Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Aloitusvaihe (syksy-talvi 2024)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla asetetaan kaavalle tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kirjallisesti tai suullisesti.

Luonnosvaihe (syksy-talvi 2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii mielipiteistä koosteen kaavaselostukseen.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää postituslistalle liittyneille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.

Ehdotusvaihe (talvi-kevät 2025)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville vähintään 14 päiväksi, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

Hyväksymisvaihe (kevät-kesä 2025)

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.
- Voit hakea muutosta hyväksymispäätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.

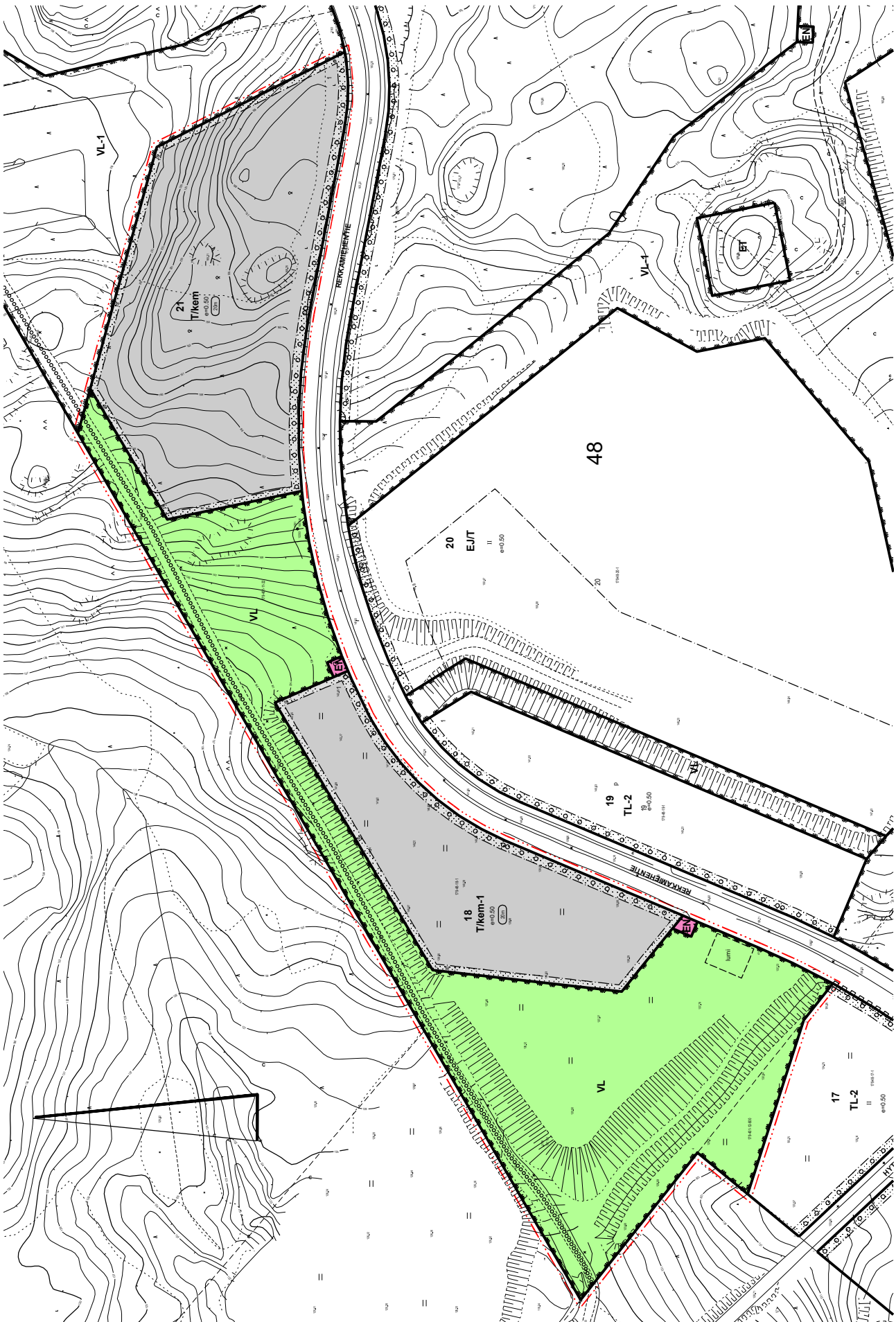
Kaupunkirakenteen neuvonta: Hannikaisenkatu 17

www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupungin kirjaamoon

kirjaamo@jyvaskyla.fi

PL 193, 40101 Jyväskylä



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Korttelialueelle sallitaan myös jätteenkäsittelyä palvelevien rakennusten ja laitosten, rakennelmien ja laitteiden sijoittaminen.



Lähivirkistysalue.



Energiahuollon alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Tontin raja.

48

Kaupunginosan numero.

21

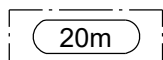
Korttelin numero.

1

Tontin numero.

e = 0.50

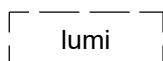
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



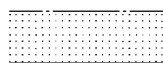
Rakennuksen julkisivun likimääräinen enimmäiskorkeus metreinä.



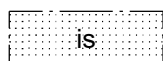
Rakennusala.



Lumen lähisiirtoon varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.



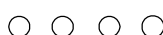
Istutettava alueen osa.



Istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa maata sitovaa kasvillisuutta.



Istutettava puurivi.



Ohjeellinen ulkoilureitti, maakuntaura.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/100 teollisuus- ja varastotilan kerrosalaneliometriä.
- 1 ap/70 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä.

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

Vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneiden vaatimat tilat eikä ilmanvaihtokonehuonetiloja lasketa julkisivun enimmäiskorkeuteen.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin sekä piha-alueille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen.

Kaikkiin rakennuksiin ja rakennelmiin saa rakentaa viherkattoja palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Kaikki kaava-alueelle rakennettavat luiskat, maa- ja louhepengerrykset tulee maisemoida.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tai toiminnan paloturvallisuuden tarpeisiin, on istutettava.

HULE- JA SAMMUTUSJÄTEVEDET

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.

Mikäli korttelialueelta johdetaan hulevesiä yleiselle alueelle, saa yksittäisen hulevesiä purkavan putken koko olla enintään 160 mm ja purkusuuntana Rekkamiehentien suunta. Hulevesiä ei saa johtaa korttelialueen pohjoispuolelle, ulkoilureitin (maakuntauran) suuntaan. Mikäli viivytysratkaisu edellyttää useamman purkupaikan, tulee ne hajauttaa. Viivytysrakenteiden purut esim. kivipesät tulee rakentaa tontille. Viivytysrakenteiden 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).

Korttelialueiden hulevesien hallintajärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon sammutusjätevedet ja niiden talteenotto viranomaisten vaatimusten mukaisesti.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Korttelialueiden rakentaminen ja toiminta ei saa aiheuttaa eroosioriskiä korttelialueita rajaaville luiskarakenteille.

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Korkeustason +165 yläpuolelta vesijohtoon liittyessä tulee käyttää kiinteistökohtaista paineenkorotusta.

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Tikkakosken lentokentän ja varalaskupaikan estevapaaseen alueeseen. Lentoesteen muodostavista mastoista ja rakenteista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto sekä ilmailulain 864/2014 158 § mukainen lausunto Traficomilta.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä, lukuun ottamatta korttelin 18 tonttia 1, jota koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Rekkamiehentien korttelit 18 ja 21

Asemakaavan muutos koskee:
48. KAUPUNGINOSAN
KORTTELEITA 18 JA 21
SEKÄ VIRKISTYS- JA ERITYISALUETTA.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 48-21-1.

Käsittelyt:		Korjaukset:
MRA 30 näht. 20.12.2024	Ltk hyv 27.05.2025	5.3.2025
Näht.olo päättyy 31.01.2025		28.4.2025
Ltk 25.03.2025		
AKL 65 näht. 01.04.2025		
Näht.olo päättyy 15.04.2025		

KAAVOITUS		Kaupunginarkkitehti
Suunn. Heidi Anttonen	Arkisto n:o 48:011	Leila Strömberg
Suunn.avust. Noora Kokkinen	Pvm 4.10.2024	

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

48:011, REKKAMIEHENTIEN KORTTELIT 18 JA 21 -ASEMAKAAVAN MUUTOS**Kooste luonnosvaiheen palautteesta (lausunnot) sekä vastineet niihin**

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 20.12.2024–31.1.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kaksi lausuntoa. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Lausunnon antoivat Tukes ja Keski-Suomen Liitto.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

LAUSUNNOTTukes, lyhennetty

Käytössämme olevien tietojen perusteella kaavoitettavalle alueelle suunniteltujen toimintojen mahdollisten onnettomuuksien vakavaa vaaraa aiheuttavat vaikutusalueet eivät todennäköisesti ulotu lähimpien asuinrakennusten alueelle. Näkemyksemme mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien tietojen perusteella. Sijoittumisen edellytykset arvioidaan Tukesin kemikaaliturvallisuusluvan käsittelyvaiheessa onnettomuuksien vaikutusten perusteella. Kaavaselostuksessa mainitaan, että rakennusten katoille ja julkisivuihin sekä piha-alueille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita, sekä kaikkiin rakennuksiin ja rakennelmiin saa rakentaa viherkattoja. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista rakennuksissa tai rakennelmissa, joissa kyseiset laitteet tai viherkatot saattaisivat toimia palokuormana tai muilla tavoin edistää kemikaalionnettomuuden syntymistä tai estää sen torjuntaa.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset tulee sijoittaa riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys tai riskit tulee hallita muulla tavoin. SER- hankkeesta viranomaisneuvotteluissa annettujen tietojen perusteella alueelle sijoitettavassa toiminnassa tulitisiin käyttämään todennäköisesti kemikaaliturvallisuuslupaa edellyttävä määrä vaarallisia kemikaaleja. Toiminta tulisi olemaan luonteeltaan sen kaltaista, että prosesseissa syntyy terveydelle vaarallisia kaasumaisia yhdisteitä, esim. typen oksideja. Päästöjen mahdollisuutta prosessin ulkopuolelle ei voida täysin poissulkea, minkä vuoksi tulevalle toiminnalle on kemikaaliturvallisuuslupavaiheessa laadittava leviämismallinnus ja seurausanalyysi. Saatavien tulosten perusteella ratkaistaan, voiko toiminta sijoittua suunniteltuun paikkaan sekä minkälaisia suojausratkaisuja on mahdollisesti käytettävä työntekijöiden, muiden alueen toimijoiden ja ympäröivän asutuksen suojelemiseksi. Kyseessä olevasta laitoksesta ei ole vielä esitetty tarkkoja onnettomuusmallinnuksia, mutta perustuen vastaavista kohteista tehtyihin onnettomuuksien vaikutusten arviointeihin ja tapahtuneisiin onnettomuuksiin vastaavien kemikaalien käsitelyssä, ei laajoja vaikutuksia todennäköisesti ole.

Käytössämme olevien tietojen perusteella kaavoitettavalle alueelle suunniteltujen toimintojen mahdollisten onnettomuuksien vakavaa vaaraa aiheuttavat vaikutusalueet eivät todennäköisesti ulotu lähimpien asuinrakennusten alueelle. Näkemyksemme mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien tietojen perusteella. Sijoittumisen edellytykset arvioidaan Tukesin kemikaaliturvallisuusluvan käsittelyvaiheessa onnettomuuksien vaikutusten perusteella. Toistamme huomiomme, joka annettiin samalla alueella aiemmin tehtyyn Rekkamiehentie 24-26- asemakaavamuutokseen: Kaavaselostuksessa mainitaan rakennusten katoille ja julkisivuihin sekä piha-alueille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita sekä että kaikkiin rakennuksiin ja rakennelmiin saa rakentaa viherkattoja. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista rakennuksissa tai rakennelmissa, joissa kyseiset laitteet tai viherkatot saattaisivat toimia palokuormana tai muilla tavoin edistää kemikaalionnettomuuden syntymistä tai estää sen torjuntaa.

Kaavoittajan vastine: Kaavamuutos mahdollistaa aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyvien laitteiden ja varusteiden sijoittamisen sekä viherkattojen rakentamisen, mutta ei velvoita niiden

toteuttamista. Kyseiset kaavamääräykset on tarkennettu asemakaavaehdotukseen siten, että ne sallitaan palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen. Myös kaavaselostusta päivitetään näiltä osin.

Saadussa lausunnossa mainitusta tulevan toiminnan kemikaaliturvallisuuslupavaiheessa laadittavasta leviämismallinnuksesta ja seurausanalyysistä on informoitu korttelin 18 hankemijaa.

Keski-Suomen Liitto, lyhennetty

Keski-Suomen maakuntakaavassa kaavamuutosalue on monipuolista työpaikka-aluetta. Lisäksi alueelle ulottuu Tikkakosken varalaskupaikan suojavyöhyke-merkintä, jonka suunnittelumääräysten mukaan ”lentoliikennettä palvelevien varalaskupaikkojen ja nousuteiden suojavyöhykkeelle ei tule osoittaa asumista tai muita meluherkkiä toimintoja. Alueen maankäytön suunnittelussa on varauduttava kattavan rinnakkaistiestön toteuttamiseen. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto. Lisäksi lentoesteen muodostavista mastoista ja rakenteista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto sekä ilmailulain 1194/2009 165 § mukainen lausunto Trafilta.” Maakuntakaavassa on osoitettu merkinnällä t/kem ne alueet tai kohteet, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen, ja suunnittelumääräyksessä on mainittu merkintään liittyvä konsultointivyöhyke. Maakuntakaavassa ei ole t/kem-merkintää nyt vireillä olevan kaavamuutoksen kohdalla. Lähin maakuntakaavan t/kem-merkintä on saman monipuolisen työpaikka-alueen eteläosassa: Valio Oy, Jyväskylän meijeri, jonka konsultointivyöhyke on 0,5 km. Maakuntakaavassa on myös koko maakuntaa koskeva Erityistoiminnot-määräys, jonka mukaan vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista vyöhykkeen sisälle, on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

Asemakaavan muutos tukee kiertotalouden ja huoltovarmuuden tavoitteiden sekä vihreän siirtymän toteutumista. Kuten asemakaavamuutoksen luonnoksen selostuksessa todetaan, T/kem- ja T/kem-1-käyttötarkoituksella mahdollistettavien toimintojen sijoittumista alueelle tukee mm. se, että lähiympäristö on pääosin teollisuusaluetta ja on myös voimassa olevissa asema-, yleis- ja maakuntakaavoissa osoitettu pääosin teollisuustoimintojen alueeksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on ns. Seveso III-direktiivin tarkoittaman toiminnan sijoittuminen, jolloin kaavamuutoksessa tulee huomioida mm. Ympäristöministeriön ohjekirje 22.6.2015 *Kemikaaleja käsitteleviä ja varastoitavia tuotantolaitoksia ja onnettomuusvaaran huomioonottamista kaavoituksessa*.

Kaavoittajan vastine:

Kaavamuutoksen laadinnassa on huomioitu mm. Ympäristöministeriön ohjekirje 22.6.2015 kemikaaleja käsittelevät ja varastoitavat tuotantolaitokset – onnettomuusvaaran huomioon ottaminen kaavoituksessa- sisältö. SER-hankkeen sijoittumisen edellytyksistä sekä reunaehdoista on käyty keskusteluita ja neuvotteluita eri viranomaisyhteistyökumppaneiden (mm. Turvallisuus- ja kemikaalilaitos, Keski-Suomen ELY-keskus ja Keski-Suomen pelastuslaitos) kanssa kaavamuutoksen aloitusvaiheessa ja luonnosvaiheen valmisteluvaiheessa.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen yhteydessä on pyydetty lausunnot tarvittavilta viranomaisista. Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saatiin lausunto Tukesilta. Kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa tullaan pyytämään uudelleen lausunnot tarvittavilta viranomaisista.

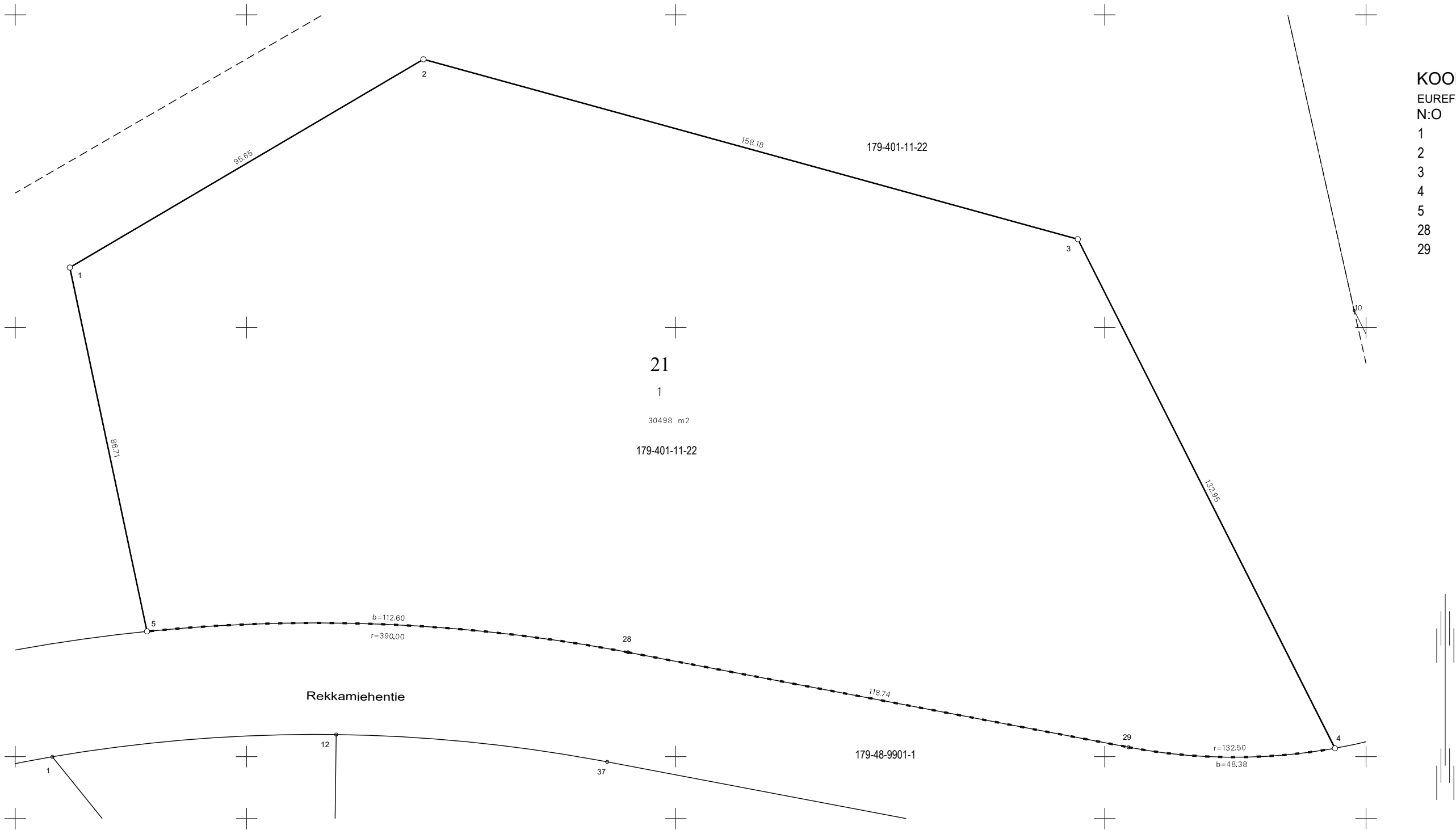
Kaavamuutoksen yhteydessä on pyritty vähentämään ja ennaltaehkäisemään mahdollisia negatiivisia vaikutuksia ympäristöön muun muassa korttelialueita koskevilla hulevesi- ja

sammutusjätevesien kaavamääräyksillä. Lisäksi kaavaehdotukseen on lisätty yleismääräys, jonka mukaan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot.

Kaavamuutoksen jälkeen korttelialueelle sijoittuvan toiminnan on haettava tarvittaessa mm. ympäristölupa, jos on vaarana, että toiminta pilaa ympäristöä. Lisäksi korttelialueille suunnitteilla olevasta toiminnasta on tarpeen mukaan tehtävä hankekohtainen, erillinen ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA-menettely), jossa selvitetään toiminnan ympäristövaikutukset riittävällä tarkkuudella.

Kaavamuutoksen aloitusvaiheessa SER-hanke ryhtyi laatimaan ELY-keskukselle tarveharkintapyyntöä ympäristövaikutusten arviointimenettelyn prosessin tarpeellisuudesta. Kortteliin 18 suunnitteilla olevan SER-hankkeen osalta vaaditaan lupavaiheessa Tukesin kemikaaliturvallisuuslupa ja Aluehallintoviraston ympäristölupa, joissa arvioidaan hankkeen toiminnan ja sijoittumisen edellytykset.

Kaavaselistusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta kohtaan 5.5.1 Kaavan vaikutukset.



KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26		
N:O	X	Y
1	6910814.014	489658.800
2	6910862.565	489741.213
3	6910820.616	489893.725
4	6910701.944	489953.660
5	6910729.195	489676.792
28	6910724.322	489788.893
29	6910702.184	489905.549

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-48-21-1	30498	179-401-11-22		30498		Osa

Tonttijako		1:1000	Jyväskylä	
ASEMAKAAVA	48:011	VAHVISTETTU		
EDELLINEN TONTTIJAKO			TJNRO	48021001
TONTTIJAON LAATI16.12.2024 TOIMITUSINSINÖÖRI Marjo Lohikainen			KAUP. OSA	48
			KORTTELI	21
			TONTIT	1
			MUUTT. TONTIT	
			HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 5

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	22.4.2025
Kaavan nimi	48. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 18 TONTIN 1 JA KORTTELIN 21 TONTIN 1 SEKÄ VIRKISTYS- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (Rekkamiehentien korttelit 18 ja 21)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.3.2025
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	20.12.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 48:011
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,9137	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,9137

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	9,9137	100,00	24576	0,25	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,9152	49,6	24576	0,50	0,0000	0
V yhteensä	4,9770	50,2			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0215	0,2			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	9,9137	100,00	24576	0,25	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,9152	49,6	24576	0,50	0,0000	0
T/kem	3,0498	62,0	15249	0,50	3,0498	15249
TL-2					-4,9152	-24576
T/kem-1	1,8654	38,0	9327	0,50	1,8654	9327
V yhteensä	4,9770	50,2			0,0000	
VL	4,9770	100,0			4,9770	
VL-1					-4,9770	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0215	0,2			0,0000	
EN	0,0215	100,0			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						