



Viitaniemen pintavesilaitos

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 11:103

11.2.2025

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, käynnistäminen ja tavoitteet	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Aloituspaihe	11
4.2	Luonnosvaihe	11
4.3	Ehdotuspaihe	11
4.4	Hyväksymispaihe	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus ja mitoitus	12
5.2	Aluevaraukset	12
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	13
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
5.5	Vaikutusten arviointi	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.3	Toteutuksen seuranta	16

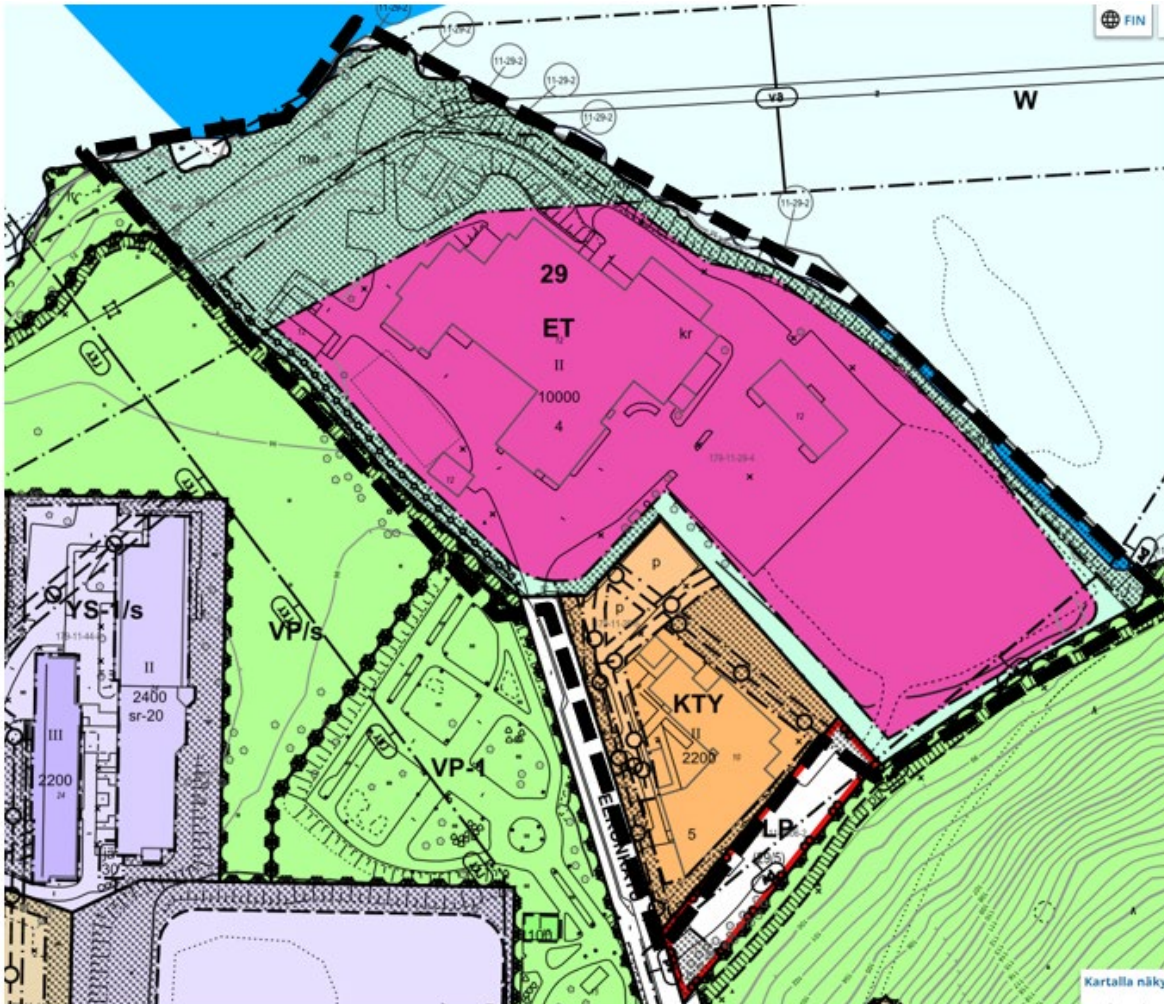
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

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

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu ajantasa-asemakaavaotteeseen (musta katkoviiva).

Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan korttelin 29 tontteja 4 ja 5.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 11. kaupunginosan korttelin 29 tontti 6.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Alva Oy on maanomistajan, Jyväskylän kaupungin valtuuttamana hakenut asemakaavan muutosta, jonka tavoitteena on uuden pintavesilaitosrakennuksen rakentaminen Viitaniemeen nykyisen pintavesilaitoksen itäpuolelle.

Alva-yhtiöt Oy on laadittanut Viitaniemen pintavesilaitoksen kehittämissuunnitelman. Viitaniemen pintavesilaitos on yksi kolmesta Alva Oy:n päävedentuotantolaitoksesta. Alva Oy:n tehtävä on taata Jyväskylän asukkaiden vedensaanti nyt ja tulevaisuudessa.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 3.5.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 30.4.2024.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.2.2025.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä xx.2–xx.3.2025 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.5.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.2025.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025.

1.4 Yhteystiedot

Reijo Teivaistenaho, asemakaava-arkkitehti

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 566 2457

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve, käynnistäminen ja tavoitteet

Alva Oy on hakenut asemakaavan muutosta, jonka tavoitteena on uuden pintavesilaitosrakennuksen rakentaminen nykyisen pintavesilaitoksen itäpuolelle. Eeronkatu 10:ssä KTY-korttelialueella oleva liike- ja toimistorakennus purettaisiin.

Pintavesilaitoksen hankesuunnittelun aikana on tutkittu useita prosessivaihtoehtoja ja sijoitteluvaihtoehtoja. Nykyisen vesilaitoksen tontille mahdu uudisrakennusta eikä Eeronkatu 12 olevaa rakennuskantaa ei voida juurikaan hyödyntää uuden laitoksen rakentamisessa. Kaavamuutosta haetaan, jotta pintavesilaitosta pystytään kehittämään. Eeronkatu 10:een rakennettava pintavesilaitos tulisi toimimaan vedentuotantokäytössä asemakaavan muutoksen jälkeen yhdessä Eeronkatu 12:ssa

sijaitsevan pintavesilaitoksen kanssa. Eeronkatu 10:ssä KTY-korttelialueella oleva liike- ja toimistorakennus purettaisiin. Rantavyöhykkeen puusto säilytetään voimajohdon ja laitoksen toiminnan vaatimuksen huomioon ottaen. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaupungin tavoitteena on huoltovarmuuden ylläpito ja parantaminen. Viitaniemen rky-alueelle sijoittuva laitoksen tulisi olla myös arkkitehtuuriltaan laadukas, vaikka laitos onkin. Koska korttelista puretaan rakennus ja sen tilalle on tarkoitus kaivaa syvätkö kaivanto, rakentamisen yhteydessä olisi hyvä kiinnittää huomiota rakennusmateriaalien ja maamassojen hyötykäyttöön. On tärkeää, että kaikki toiminnassa tarvittava pysäköinti osoitetaan pintavesilaitoksen tontille, koska alueella on pulaa pysäköintipaikoista.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kuusi luparakennusta, joista merkittävimmät ovat Viitaniemen pintavesilaitos ja Eeronkatu 10:ssä oleva liike- ja toimistorakennus eli entinen ympäristöviraston rakennus. Pintavesilaitoksen alue on aidattu. Korttelialueilla olevat rakennukset ovat yhtä rakennusta lukuun ottamatta punatiilisiä.

Eeronkatu 10:n vieressä oleva yleinen pysäköintialue palvelee ulkoilijoita ja läheisen lasten liikennepuiston toimintaa. Kaavamuutosalue rajautuu Tuomiojärveen. Kaavamuutosalueella on vähäisesti luonnonympäristöä mutta rantaviivan tuntumassa yhtenäinen puustovyöhyke. Vyöhykkeellä on merkitystä liito-oravan kulkuyhteytenä Viitaniemen alueella. Vyöhyke tulisi turvata puustoisena myös maisemallisten syiden takia.

Alueella on kaikki tarvittava infra. Suunnittelualue sijaitsee Eeronkadun päässä, jossa sijaitsee myös Viitaniemen liikennepuisto. Kadun loppupään liikennetuotos keskittyy pelkästään siis em. toimintoille. Suunnittelualan länsiosassa kulkee 110 kV:n voimajohto.



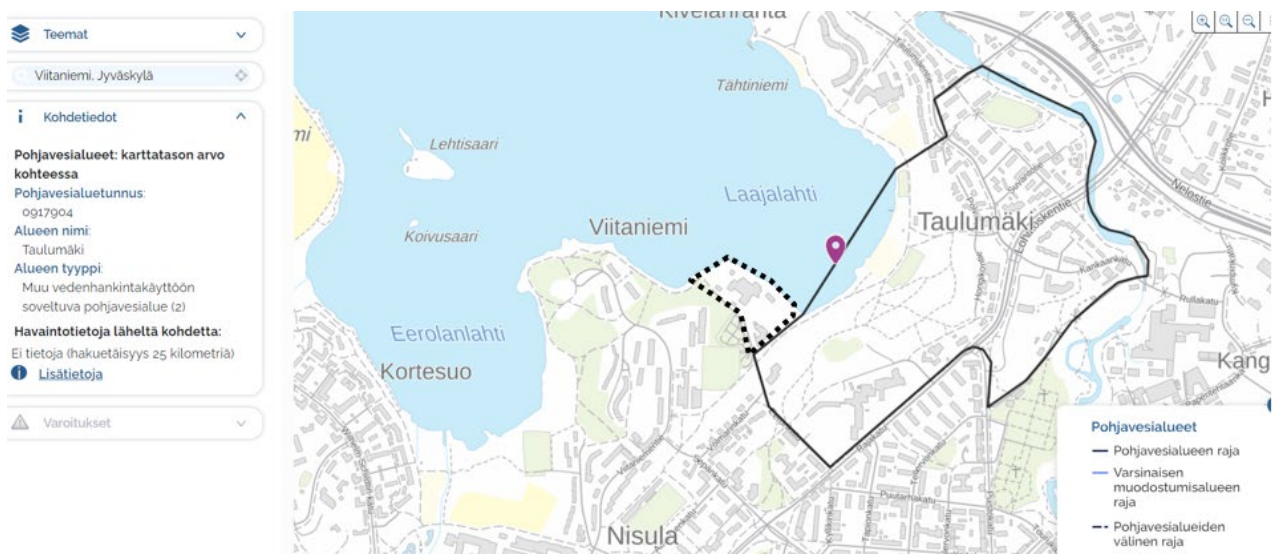
Pintavesilaitos (kuvan oikeassa alakulmassa) sijoittuu Viitaniemen rky-alueen ja Tuomiojärven väliin. Laitoksen länsipuolella kulkee 110 kV:n voimajohto. Pintavesilaitos sijoittuu Viitaniemen ulkoilureitin varrelle puistoalueen pohjoispäähän.

3.1.2 Luonnonympäristö



Suunnittelualueella ei ole luontoarvoja, vaikka se rajautuu Tuomiojärveen. Rannassa ja entisen ympäristöviraston talon ympärillä on matalaa lehtipuustoa.

Suunnittelualue rajautuu pohjavesialueeseen ja lisäksi se on hulevesitulva-aluetta. Hulevesitulva voi mallinnuksen perusteella nousta suunnittelualueelle.



Suunnittelualue (katkoviiva) sijoittuu pohjavesialueen viereen.



Mallinnuksen mukaan hulevesitulva-alue leviää kaavamuutosalueelle (kuvattu sinisellä värillä).

Maaperä on rakennetun muokatun ympäristön täyttömaheen lisäksi alkuperäistä savensekaista pehmeiköä noin kymmenen metrin syvyyteen, mutta myös karkearakeisempia maalajeja löytyy siltistä hiekkaan etenkin lähestyttäessä soraharjua. Maaperästä löytyy joltain syvyydeltä aina kiviä eli moreenia (silttimoreenia, siltistä hiekkamoreenia jne).



Kuvassa sininen alue on savea, vihreä Taulumäen soraharjua ja vaaleamman vihreä hiekkaa. Sinertävän ympyrän kohdalla tehdyssä painokairauksessa selvisi, että maaperä muuttuu savesta moreeniin kymmenen metrin syvyydessä ja tiivis maakerros löydettiin 15,4 metristä.

Joissakin osissa rantaa kallio saattaa olla lähempänä pintaa kuin toisessa kohdassa ja erikokoisia kiviä saattaa olla maaperässä osin pinnassakin. Rannan pehmeämmän ja hienojakoisia maalajeja sisältävän osuuden jälkeen maaperä saattaa vaihtua rannasta kauemmaksi siirryttäessä sisältämään enemmän karkearakeisia maalajeja etenkin harjun lähellä.

3.1.3 Maanomistus

Maanomistaja on Jyväskylän kaupunki. Kiinteistöt on vuokrattu.

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

Alustavasti arvioiden tätä asemakaavaa koskevat alueidenkäytön kokonaisuudet 4 ja 5. Asemakaavalla turvataan kaupungin vesihuolto. Tuomiojärvellä ei saa kulkea polttomoottorikäyttöisillä laitteilla ja veneillä, koska pintavesilaitoksen raakaveden laatua ei saa heikentää. Tuomiojärvi erottuu muista järvistä hiljaisena ja rauhallisena niillä alueilla, joihin moottoriteliikenteen melu ei kuulu.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017, tullut voimaan 26.1.2019) suunnittelualue on seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman aluetta.

Yleiskaavat

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikkumisen taajamaa ja viheraluetta. Yleiskaavan pääkartan 1/7 Kehä Vihreä, Kehä Sininen kulkevat suunnittelualueen vieressä tai kohdalla. Asemakaavamuutosalue rajautuu yleiskaavan kartassa 4/7 Vesitalouden suojelu 1. tai 2. luokan pohjavesialueeseen, josta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja luvitettava siten, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjavesiesiintymän antoisuutta (YSL 1. luku 8 § ja VL 3. luku 2§). Pohjavesialue on MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.



Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kartasta 1/7 Yhdyskuntarakenteen ohjaus. Sinine katkoviiva kuvaa Kehä Sinistä, vihreä raidoitus Kehä Vihreää. Ruskeat ruudut on ovat kestävän liikumisen taajamaa, vihreät viheraluetta.

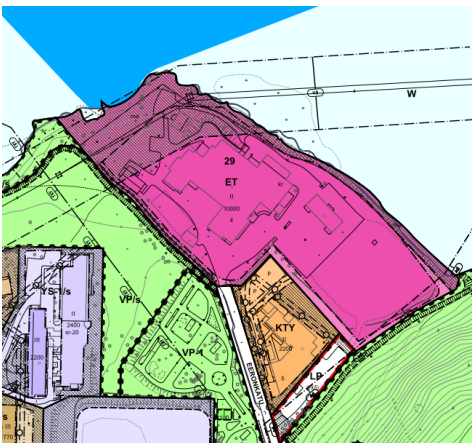
Jyväskylän kaupungin yleiskaavan päivitys, Jyväskylän yleiskaava 2050, on kaavaa laadittaessa ollut vireillä. Yleiskaavaluonnoksen kaavakartassa 1 (Taajama-alueiden yleiskaavakartta) asemakaavamuutosalue on osoitettu virkistysalueeksi. Kaavakartassa alueelle on osoitettu myös Kehä vihreä, Kehä sininen ja voimajohto.

Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavassa suunnittelualue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) ja toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). ET-korttelialueella olevaa vanhaa rakennusta 11-29-3-1 voi käyttää myös asumiseen tai toimistokäyttöön. Voimajohdon vaara-alueella sijaitsevat rakennukset voidaan säilyttää ja niihin voi tehdä tarpeellisia korjauksia.

Korttelialueella on erityismääräys (ma): Istutettava alueen osa. Erityisesti kookasta puustoa pyritävä säilyttämään maisemallisista syistä mahdollisimman paljon. Toimintoja palvelevien rakenteiden sekä huoltotoimenpiteiden vaatimat raivaukset ja puiden kaato sallittu.

Voimajohdon vaara-alue (va) kattaa merkittävän osan ET-korttelialueesta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Lähiympäristön kaavatilanne

Asemakaavamuutosalue on kuulunut Viitaniemen suojelukaavan (11:086) asemakaava-alueeseen, jonka kaavaselostuksessa mm. todetaan, että pintavesilaitos sekä (purettavaksi esitetty) ympäristöviraston rakennus poikkeavat muusta Viitaniemen arkkitehtuurista eivätkä kuulu arvokkaaseen kulttuuriympäristöalueeseen.

Suunnittelualueen itäpuolella on vireillä Taulumäen vesitornin asemakaava (11:102), jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 27.1.2025. Myös vesitornin tarkoitus on taata veden saanti kaupungin asukkaille.

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 resurssiviisautsionsa mukaisesti päästötön, jätteen ja ylikulutuksen 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

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle ei ole laadittu erillisiä selvityksiä pintavesilaitoksen hankesuunnitelmaa lukuun ottamatta. Asemakaavaluonnoksen pohja-aineistona on käytetty Alva Oy:n laadittamaa kaaviomaista suunnitelmaa, jonka tarkoituksena on ollut selvittää laajennuksen mahtuminen tontille ja tilan tarpeen selvittäminen. Alva Oy:n mukaan kaavaprosessin jälkeen on tarkoitus suunnitella koko laitos uudelleen. Alva Oy:n näkemyksen mukaan arkkitehtuurin tulee olla laadukasta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaava on käynnistynyt Alva-yhtiöt Oy:n hakemuksesta. Asemakaava on kuulutettu vireille sanomalehti Keski-suomalaisessa 3.5.2024. Asemakaavan vireilletulon yhteydessä ei ole saatu palautetta. Sanomalehti Keski-suomalainen on tehnyt uutisen Alvan investoinneista lähivuosina ja myöhemmin. Uutisessa mainitaan myös Viitaniemen pintavesilaitoksen rakentaminen v. 2030.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaratkaisu perustuu toimijan (Alvan) teettämiin kaaviomaisiin viitesuunnitelmiin ja asiantuntijoiden esittämiin näkemyksiin. Asemakaavaluonnos on käsitelty kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 11.2.2025. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen asetettavaksi nähtäväksi.

Asemakaavan nähtävänä olosta kuulutettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa xx.2.2025. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä xx.2.-xx.3.2025.

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

-

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

-

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

-

4.4 Hyväksymisvaihe

-

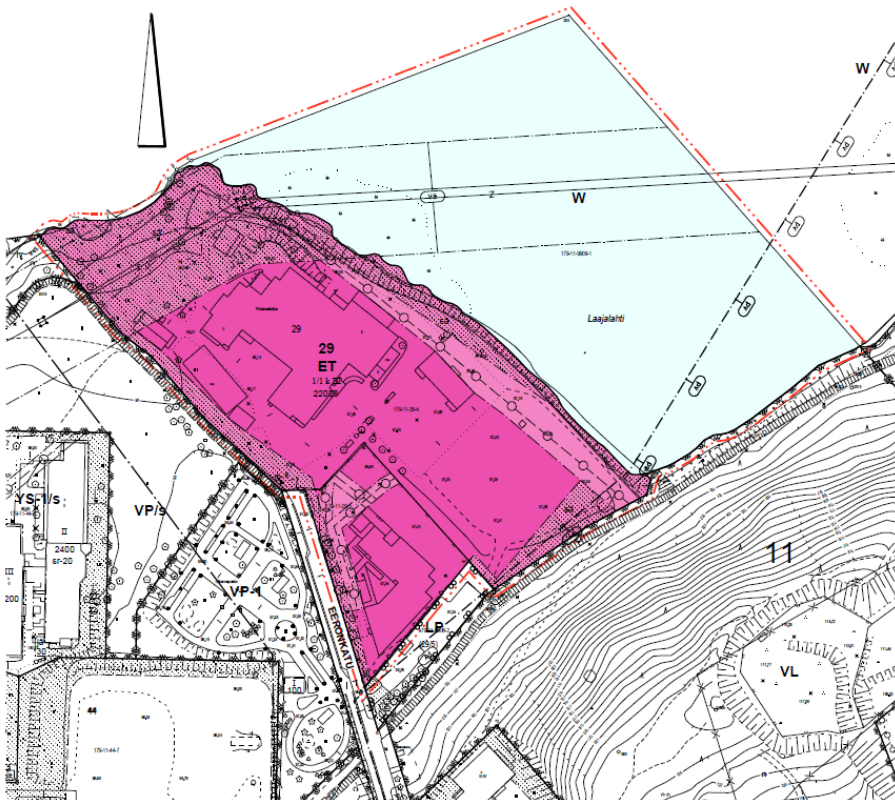
5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus ja mitoitus

Asemakaavalla mahdollistetaan pintavesilaitoksen laajentaminen ts. uuden vesilaitoksen rakentaminen. Rakennus saa olla enintään kolmikerroksinen. Tämän lisäksi saa rakentaa kellarikerroksen, jossa voi olla pintavesilaitoksen toimintoja ja esim. sosiaalitiloja.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 22 000 kerrosalaneliömetriä. Rantavyöhykkeen puusto säilytetään voimalinja huomioon ottaen. Voimalinjan alla puustoa tulee hoitaa siten, ettei siitä aiheudu haittaa tai vaaraa voimalinjalle.

Maanalaiset johdot on huomioitu kaavoituksen käytössä olleen suunnitelman pohjalta. Kaavamuu-
toksen hakija, Alva Oy rakentaa ja ylläpitää Jyväskylässä vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoa. Maanalaisten johtojen osalta niiden suoja-alueiden merkitseminen asemakaavakarttaan voi olla jopa tarpeetonta.



Ote asemakaavan luonnosvaiheen asemakaavakartasta. ET-korttelialueelle on merkitty rakennusoikeutta 22 000 kerrosalaneliömetriä. Vesialueen (W) ja korttelialueen raja on tarkistettu.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Voimajohdon vaara-alueella sijaitsevat rakennukset voidaan säilyttää ja niihin voi tehdä tarpeellisia korjauksia.

5.2.2 Muut alueet

W Vesialue

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavaluonnos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Asemakaavalla mahdollistetaan pintavesilaitoksen laajentaminen ja/tai uuden rakentaminen vanhan pintavesilaitoksen viereen. Tämän lisäksi laajalle asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle voidaan toteuttaa muitakin vesi- ja sähköhuollon tarvitsemia rakenteita ja laitteita.

Paikka järven rannassa on looginen ja perusteltu, muun paikan osoittaminen tämän tyyppiselle toiminnalle ei olisi tarkoituksen mukaista.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

sä

Istutettava/säilytettävä alueen osa, jolla maanpinta ja puusto tulee säilyttää nykyisellään tai tarvittaessa täydennysistuttaa paikalle tyypillisellä luonnonlajistolla. Toimintoja palvelevien rakenteiden sekä voimajohdon huoltotoimenpiteiden sekä turvallisuuden vaatimat toimenpiteet on sallittu.

va

Vaara-alue.

pv

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-ET-korttelialueella 1 autopaikka liike, toimisto-, teollisuus- ja varastotilan 100 kerrosalaneliömetriä kohti.

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 tilaan.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin punatiiltä. paitsi luparakennuksen 11-29-4-1.osalta.

Rakennusten julkisivuihin ja katoille, piha-alueille ja rakenteisiin saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita.

Aurinkopaneelien ja niihin liittyvien varusteiden rakentamisesta voimajohdon vaara-alueelle tulee tehdä erillinen sopimus voimajohtoyhtiön kanssa. Alueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä maantasossa ja maan alla olevia rakenteita. Aurinkopaneelit ja hulevesien käsittelyyn tarkoitettut rakenteet eivät saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa voimajohdon rakenteille tai toiminnalle.

Voimajohdon vaara-alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää ja niihin voi tehdä tarpeellisia korjauksia siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa voimajohdon toiminnalle tai huollolle.

Kaikkiin rakennuksiin ja rakennelmiin saa rakentaa viherkattoja.

POHJAVESI JA HULEVESI

Sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti (kiintoainekset ja öljynerotus) ennen yleiselle alueelle johtamista.

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesiselvitys, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Selvityksessä on kiinnitettävä huomiota tehokkaaseen hulevesien synnyn ehkäisyyn. Mikäli alueella syntyy johtamista vaativia hulevesiä, tulee ne käsitellä mahdollisimman luonnonmukaisesti. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla huomioiden Jyväskylän kaupungin työmaavesien hallinnan ohje.

Jos uudisrakentamiseen osoitetulta tontin osalta johdetaan hulevesiä yleiselle alueelle, hulevesiä purkavan yksittäisen putken halkaisija saa olla enintään 160 mm. Mikäli viivytystratkaisu edellyttää useamman purkupaikan, tulee ne hajauttaa. Viivytystrakenteiden purut esim. kivipesä tulee rakentaa tontille. Viivytystrakenteiden 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 180 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavalla mahdollistetaan pintavesilaitoksen laajentaminen eli uuden vesilaitoksen rakentaminen. Laitos ja sen toiminta eivät aiheuta aiempaa suurempaa vaaraa taikka haittaa Tuomiojärvelle. Mahdolliset haitat ilmentyvät pahimmillaan rakentamisen aikana.

Korttelialue sijoittuu Viitaniemen rky-alueen reunaan. Korttelialueella on muusta Viitaniemen valkoisesta arkkitehtuurista poikkeavia rakennuksia ja ne muodostavat oman kokonaisuutensa. Punatiiliarkkitehtuurin ominaispiirteet pyritään säilyttämään.

Vaikutukset Tuomiojärveen

Rakentamisen aikaiset haitat voidaan minimoida rakentamisen huolellisella suunnittelulla ja toteutamisella. Lisäksi toimijalla on erityinen intressi välttää pinta- ja pohjavesien laadun hetkellistäkin heikentymistä. Suurin hulevesistä aiheutuva laadullinen kuormitus tulee uudisrakennuksen tai laajennuksen rakennustöiden aikana, jolloin paljas maaperä on alttiina eroosiolle sekä kiintoaineen ja humuksen huuhtoutumiselle. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on syytä kiinnittää huomiota.

Hulevesirakenteet on syytä toteuttaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa huomioiden kuitenkin niiden tukkeutumismahdollisuus rakennusaikaisten kiintoainepitoisen hulevesien vaikutuksesta. Rakennustyömaiden hulevedet tulee johtaa kokoojajiin ja -verkostoihin esimerkiksi tilapäisten laskeutusaltaiden kautta ja/tai suotopatojen läpi. Tietoa rakennustyömaan hulevesien hallinnasta löytyy RT-kortista 89-11230.

Arkkitehtuuri, maisema ja RKY-alue

Pintavesilaitoksen laajennusta varten rakennetaan suurehko uudisrakennus. Laitoksen arkkitehtuuria pyritään ohjaamaan siten, että uudisrakentaminen sopii luontevasti nykyisen punatiilisen rakennuskokonaisuuden viereen.

Asemakaava mahdollistaa liike- ja toimistorakennuksen purkamisen. Tätä osin menetetään suhteellisen uutta rakennuskantaa, jolla ei kuitenkaan ole erityistä kulttuuri- tai rakennushistoriallista arvoa. Hyvää vaihtoehtoista sijoituspaikkaa pintavesilaitoksen laajennukselle ei kuitenkaan ole.

Maisema tulee muuttumaan jonkin verran rakennuksen korvautuessa toisella sitä selvästi suuremmalla. Viitaniemen rky-alue sijoittuu suunnittelualueen läheisyyteen siten, että Viitaniemen rakennettu ympäristö jää verrattain laajan virkistysalueen toiselle puolelle. Voimakkaasti aidattu pintavesilaitos tosin erottuu Viitaniemelle ominaisessa vapaasti sommitellussa avoimessa ympäristössä.

Liikenne

Pintavesilaitoksella voi työskennellä laajennuksen jälkeen hieman enemmän työntekijöitä mutta liikennemäärät eivät tule merkittävästi kasvamaan.

Yhteenveto vaikutuksista

Asemakaavan muutoksella ole erityisiä vaikutuksia terveellisuuteen, turvallisuuteen, sosiaalisiin oloihin, teknisen huollon järjestämiseen, liikenteeseen tai kulttuuriin.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä toteuttamista ohjaavia suunnitelmia tai rakennustapaohjeita ei ole. Rakentamista ohjataan asemakaavamerkinnoin ja määräyksin. Kaavan tulkintaan saa tukea asemakaavaselostuksesta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan laatimisen aikaan kaavamuutoksen hakija Alva-yhtiöt Oy on arvioinut, että pintavesilaitos rakennetaan vuonna 2030. Kaavoittajan käytössä ollut kaaviomainen suunnitelma on tehty uuden laitoksen tilantarpeen ja rakennusalan arviointiin. Lopullisia prosessivalintoja ei tässä vaiheessa ollut tehtynä eli laitos tullaan suunnittelemaan vielä kertaalleen uudestaan.

Uusia vaatimuksia voivat aiheuttaa varautuminen ympäristökemikaalien poistamiseen ja uusien tekniikoiden soveltaminen. Koko vesienkäsittelyprosessia saattaa muuttua lähivuosikymmeninä.

Prosessi-, rakennus- ja arkkitehtisuunnittelu tullaan tekemään lopullisten prosessivalintojen jälkeen kokonaan uudestaan. Alva Oy:n näkemyksen mukaan yhteinen tahtotila on, että arkkitehtisuunnittelu on tällä alueella laadukasta.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen, hulevesien hallintaan ja tulvariskin hallintaan, tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen.

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

