Seppälän pohjoinen kortteli I

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 15:107

28.8.2026

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 ... 5
2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen ... 5
2.2 Tavoitteet ... 6
3 LÄHTÖKOHDAT ... 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 7
3.2 Suunnittelutilanne ... 16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 26
4.1 Aloitusvaihe ... 26
4.2 Luonnosvaihe ... 26
4.3 Ehdotusvaihe ... 27
4.4 Hyväksymisvaihe ... 28
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 30
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus ... 30
5.2 Aluevaraukset ... 31
5.3 Kaavaratkaisun perustelut ... 32
5.4 Vaikutusten arviointi ... 32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 36
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 36
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 36
6.3 Toteutuksen seuranta ... 36

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2) asemakaavan muutosehdotus
3) asemakaavan havainnekuva
4) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
5) tonttijakokartta
6) asemakaavan seurantalomake

Kaavaa koskevat selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kappaleessa 3.2. Suunnittelutilanne. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan korttelin 13 tontteja 21, 32 ja 33 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 15. kaupunginosan korttelin 13 tontit 32–35 sekä katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 34 ja 35.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa entiseen teollisuustoiminnan kortteliin uutta liike- ja toimitilarakentamista. Muutoksessa selvitetään korttelin pysäköintimahdollisuuksien lisäämistä ja varataan katualuetta Vasarakadun liikennejärjestelyjen parantamiselle kaikille liikkumismuodoille.

Asemakaavan muutoksessa teollisuuskortelialueiden käyttötarkoitus muutetaan liikerakentamisen mahdollistaviksi. Kaava mahdollistaa korttelialueelle yhteensä 8750 kerrosalaneliömetriä liike- ja toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakentamista.

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa sen tultua voimaan. Kaava-alueen korttelialueiden toteuttamisesta vastaavat yksityiset maanomistajat. Katualueen liikennejärjestelyjen parantamisesta vastaa Jyväskylän kaupunki.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 27.2.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 18.11.2025 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.11.2025.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 18.11.–18.12.2025 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 3.2.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus AKL 65§:n mukaisesti nähtävillä 13.2.–16.3.2026.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 14.9.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.9.2026.

1.4 Yhteystiedot

Jussi Sievänen, kaavasuunnittelija
Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus
Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä
Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17
Puh. 014 569 5053
Sähköpostiosoite: jussi.sievanen@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisten maanomistajien sekä Jyväskylän tontit ja maanhallinnan aloitteista.

Kiinteistö Oy Jyväskylän Sara, Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 3, Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 5, (Miilukatu 1-5)

Hakijan tavoitteena on muuttaa kaavaa vastaamaan tämän päivän tarpeita Seppälän alueella. Seppälän alue on kehittynyt voimakkaasti ja tällä hetkellä kysyntää on liike- ja toimitiloille. Tontti on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa, mikä mahdollistaa modernin liikerakentamisen. Nykyinen käyttötarkoitus (TL-2) ei vastaa tarpeita. Tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus liike- ja toimistotiloja enemmän sallivaksi (KLTY), lisätä tontin pysäköintimahdollisuuksia nykyiselle VP-alueelle ja tarkistaa nykyisten tonttien rajoja ja rakennusoikeuden jakautumista. Päivittäistavarakaupan osuudeksi toivotaan 1000 kem². Hakija on laatinut kaavahakemuksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelmia.

Kesko Oyj (Vasarakatu 20-22)

Hakijan tavoitteena on mahdollistaa rautakauppaa varten suunnitellun liikerakennuksen rakentaminen hakijan laatiman suunnitelman mukaisesti. Tavoiteltu myymälärakennus olisi kooltaan yli 4000 kerrosalaneliömetriä ja muodostaa siten vähittäiskaupan suuryksikön. Rakentamisen edellytyksenä olevat autopaikat toivotaan voitavan sijoittaa kaupungilta lunastettavalle tai vuokrattavalle LPA-korttelialueelle, joka muodostettaisiin VP-puistoalueesta kaavamuutoksen yhteydessä.

Kiinteistö Oy Jyväskylän Vasarakatu 24 (Vasarakatu 24)

Tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus nykyisestä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (TL-2) liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KLTY). Tontin rakennusoikeus esitetään muutettavaksi 0.7:stä 0.5:een ja myymälätiloja osuudeksi sallittaisiin 50 % kerrosalasta. Lisäksi esitetään voimalinjan alapuolinen VP-alue muutettavaksi autopaikkojen korttelialueeksi, johon voisi sijoittaa tontin pysäköintiä.

Jyväskylän kaupunki

Kaupungin tavoitteena on selvittää voimajohdon suoja-alueena toimivan puistoalueen kehittämistä osittain korttelin pysäköintialueena. Lisäksi tavoitteena on kehittää Vasarakadun liikennejärjestelyjä varaamalla riittävät alueet katurakenteille puistoalueesta.

Seppälän pohjoisen korttelin kaavamuutos on Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelman mukainen hanke ja kaavamuutoksen laadinta on ajoitettu vuodelle 2025.

2.2 Tavoitteet

- Tavoitteena on mahdollistaa Seppälän kaupallisen keskuksen kehittäminen kiinteistönomistajien hakemusten ja suunnitelmien mukaisesti liike- ja toimistorakentamispainotteisesti ja Jyväskylän yleiskaavan mukaisesti keskustatoimintojen alueena.

- Tavoitteena on mahdollistaa Vasarakadun liikenteellisten olojen kehittäminen kaikille liikkumismuodoille alueelle laaditun katuyleissuunnitelman mukaisesti.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän Seppälän kaupallisella alueella n. kolmen kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta. Noin 5,3 hehtaarin suuruinen suunnittelualue käsittää Vasarakadun, Seppäläntien ja Miilukadun rajaaman korttelialueen, puistoalueen ja Vasarakadun katualuetta. Suunnittelualueeseen kuuluu kuusi teollisuus-, varasto- ja liikerakentamisen tonttia (TL-2). Alueen rakennuskanta koostuu eri vuosikymmeninä valmistuneista teollisuus- varasto-, toimitila- ja liikerakennuksista. Seppälän kaupallisella alueella sijaitsee hypermarketteja, kauppakeskus, päivittäistavarakauppoja, erikoisliikkeitä ja vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Ilmakuva Seppälän kaupallisesta alueesta, jossa suunnittelualue sijoittuu etualalle (sininen rajaus). Suunnittelualueen vasemmalla puolella sijaitsee Citymarket. Seppäläntien toisella puolella sijaitsee asuinkerrostaloja. Taka-alalle sijoittuu hypermarket Prisma ja kauppakeskus Seppä laajoine pysäköintialueineen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueeseen kuuluu kuusi teollisuus- ja varastorakennusten tonttia sekä Vasarakadun katualue ja puistoalue. Alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.

<u>Miilukatu 1:</u>

Miilukadun ja Vasarakadun kulmauksessa sijaitseva kiilamainen tontti on kooltaan 1493 neliömetriä. Tontilla sijaitsee moottoriajoneuvojen polttoaineenjakeluasema, ns. kylmäasema. Lisäksi tontilla sijaitsee käytöstä poistunut vuonna 1975 rakennettu pieni yksikerroksinen toimistorakennus.

Toimistorakennus on kooltaan 150 kerrosalaneliömetriä ja se on tarkoitus purkaa lähivuosina. Tontille on ajoyhteys Miilukadulta ja Vasarakadulta.

Miilukatu 1 sijaitsee polttoaineenjakeluasema ja pieni toimistorakennus.

Miilukatu 3:

Miilukatu 3 tontti on kooltaan 2450 m² ja sillä sijaitsee vuonna 1964 valmistunut n. 820 kem² laajuinen varastorakennus, johon liittyy kiinteästi suuri ja korkea läpiajettava varastokatosrakennelma. Rakennus on tarkoitus purkaa.

kuv

Miilukatu 3 sijaitsee väritykseltään sininen varastorakennus, johon liittyy suuri läpiajettava katosrakennelma.

Miilukatu 5:

Miilukatu 5 tontti on kooltaan 8058 m² ja sillä sijaitsee kolme rakennusta ja rakennelmaa. Suurin osittain kaksikerroksinen teollisuus- ja varastorakennus on valmistunut vuonna 2003. Rakennus on laajuudeltaan n. 2060 kem². Rakennuksessa on tällä hetkellä kiinteistöhuoltoyhtiön toimitiloja.

Pienemmät n. 400-500 m² laajuiset yksikerroksiset varastokatokset ja -rakennelmat ovat valmistuneet 2000 -luvulla ja ne on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä.

Miilukatu 5 sijaitsee varasto- ja toimitilarakennuksia ja katosrakennuksia.

Vasarakatu 20–22:
Vasarakatu 20 sijaitsee n. 442 kem² laajuinen yksikerroksinen teollisuus- ja toimitilarakennus, joka on valmistunut vuonna 1979. Pihan puolella sijaitsee lisäksi katosrakennelma. Rakennus on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä. Tontti on kooltaan 2435 m².

Vasarakatu 20 toimitilarakennus

Vasarakatu 22 tontti on kooltaan 5228 m² ja sillä sijaitsee vuonna 1987 valmistunut teollisuus- ja varastorakennus, jossa on tiloja osittain kahdessa kerroksessa. Rakennus on laajuudeltaan 3129 kem².

Vasarakatu 22 teollisuus- ja varastorakennus

Vasarakatu 20 ja 22 tontit on tarkoitus yhdistää yhdeksi 7663 m² laajuiseksi tontiksi kaavamuutoksen yhteydessä. Nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa uuden rautakaupan rakentamisen mahdollistamiseksi.

<u>Vasarakatu 24:</u>

Vasarakatu 24 tontti on laajuudeltaan 12274 m² ja se on vuonna 2024 muodostettu yhdeksi tontiksi kahdesta tontista. Tontilla sijaitsee vuonna 2008 valmistunut myymälärakennus (1839 kem²) ja vuonna 1968 valmistunut 3647 kem² laajuinen tuotanto- ja toimitilarakennus. Molempiin rakennuksiin on vuosien varrella tehty muutoksia. Rakennukset ovat kiinteästi yhteydessä toisiinsa ja näyttäytyvät kaupunkikuvassa yhtenä rakennuskokonaisuutena. Tontti on muilta osin pinnoitettu pysäköintialuetta.

Eteläosan myymälärakennuksessa toimii autokauppa ja Vasarakadun puoleisessa osassa toimii pienempiä liiketiloja ja yrityksiä mm. akkukauppa, kalastusvälinekauppa, autolasiliike ja katsastusasema.

Vasarakatu 24 toimii liike- ja toimitiloja, kuten katsastuskonttori.

Vasarakatu 24 eteläosan toimii autokauppa, jolle on oma liittymä Ahjokadulta.

Puistoalue (VP) ja katuympäristö:

Kaava-alueeseen kuuluva kaupungin omistama puistoalue (VP) sijoittuu Vasarakadun ja korttelin väliin. Alueella kulkee 20 kV ja 110 kV ilmajohdot, joiden suoja-alueena VP-alue toimii. Lisäksi alueen kautta on kaavalliset ajoyhteydet kortteliin. Ilmajohdon asettamien rajoitteiden ja ajoyhteyksien vuoksi alue näyttäytyy jäsentymättömänä ja epäsiistinä joutomaana. Käytännössä alue on suurelta osin sora- tai asfalttipäällysteinen ja toiminut vuosikymmeniä korttelin pysäköintialueen, eikä sillä ole ominaisuuksiensa ja sijaintinsa puolesta erityistä virkistyksellistä arvoa.

Puistoalue on luonteeltaan joutomaata

Puistoalue on toiminut kortteleiden pysäköintikäytössä vuosia.

Vasarakadusta erkaneva Miilukatu on alueen kortteleita palveleva tonttikatu.

Liikenne

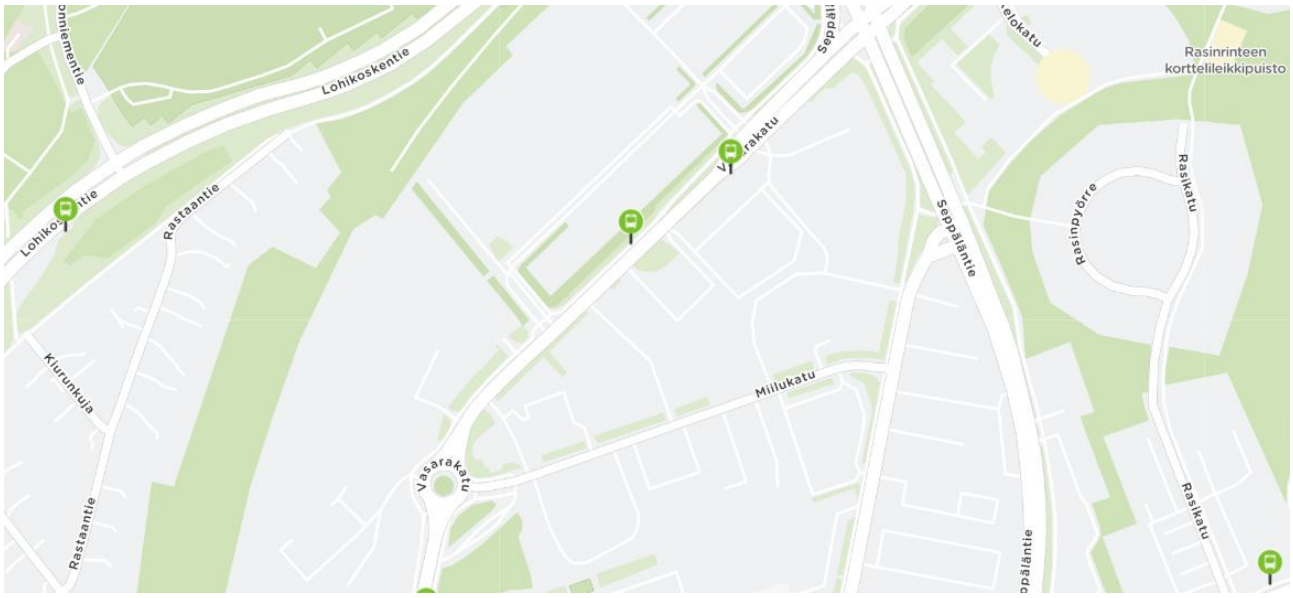
Ajoneuvoliikenne

Alueelle liikennöidään pääasiassa Vasarakadulta, josta kiinteistöille on useita liittymiä puistoalueen läpi. Lisäksi osalle kiinteistöjä on liittymä Miilukadulta ja Vasarakatu 24:lle liittymä on myös Ahjokadulta. Vasarakatu on Seppälän kaupallista keskusta palveleva vilkkaasti liikennöity kokoojakatu, joka ulottuu alueen eteläpäästä pohjoispäähän ja päättyy pääkatuun Seppäläntiehen. Miilukatu on

selvästi vähäliikenteisempi Vasarakadusta erkaneva tonttikatu. Liikenneväylistä on laadittu kaavamuutoksen pohjaksi toimivuustarkasteluita ja Vasarakadusta katuyleissuunnitelma.

Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varressa. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Vasarakadun varressa suunnittelualueen keskivaiheilla. Vasarakatua kulkee useampia vuoroja tunnissa keskustan, Palokan ja Kangaslammen suuntaan.



Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat suunnittelualueen keskivaiheilla Vasarakadun varressa.

Jalankulku ja pyöräily

Vasarakadun pohjoispuolella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä. Myös Seppäläntien varressa kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylät molemmin puolin katua. Yhteydet suunnittelualueelle ovat heikot. Vasarakadulta on vain kaksi suojatieylityspaikkaa korttelialueelle ja kulkeminen tapahtuu ajoväylien ja pysäköintialueiden läpi.

Tekninen huolto ja erityistoiminnat

Puistoalueen kohdalla kulkee kaksi ilmajohtolinjaa, joiden ympärillä on vaara-alue (va). Ilmajohtolinjat ovat Alva Oy:n 20 kV:n ja 110 kV:n linjoja. 20 kV:n sähkölinja on suunniteltu siirrettäväksi maan alle katualueelle kaavamuutoksen myötä. Puisto- ja katualueella kulkee kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita mm. kaukolämpö-, vesi- ja viemärijohtoja sekä sähkökaapeleita.

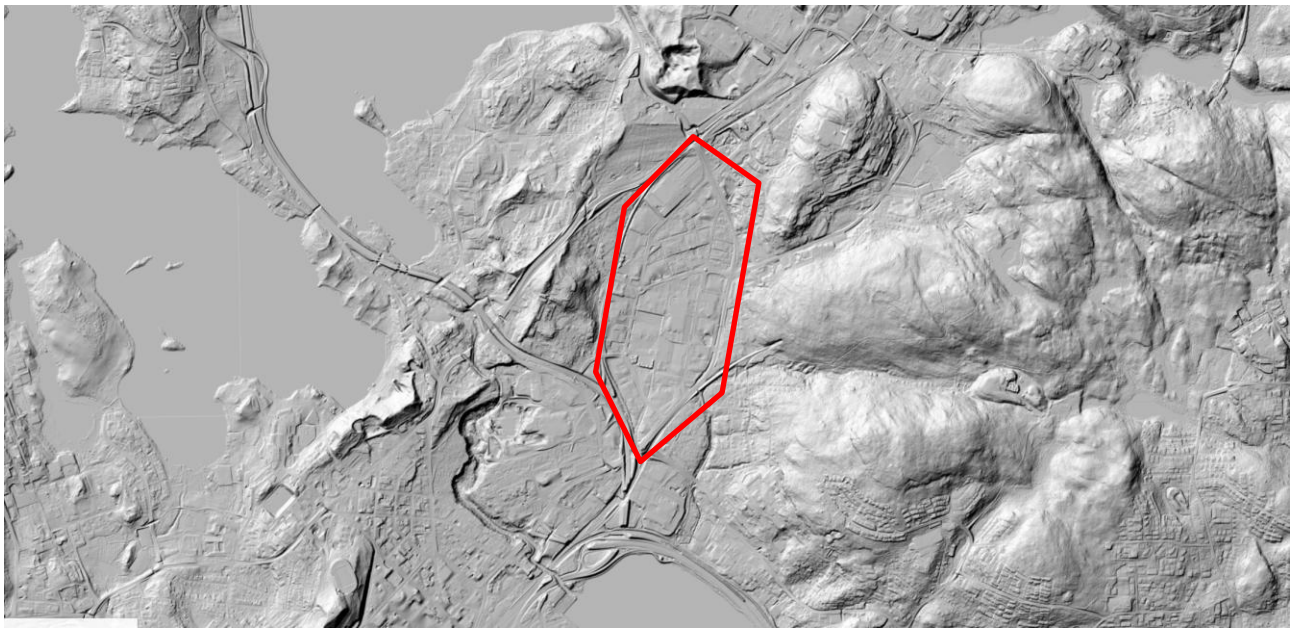
Vasarakadun varressa puistoalueella kulkee vierekkäin 110 kV:n ja 20 kV:n ilmajohtoja.

Suunnittelualueeseen ei lähtötietoselvitysten perusteella liity erityisiä ympäristösuojelukysymyksiä tai ympäristöhäiriöitä. Alueen ajoneuvoliikenne aiheuttaa ympäristöönsä liikennemelua, mutta alueen maankäyttö ei ole melulle herkkää.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan tasattua ja suurelta osin pinnoitettua rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä, eikä alueella ole erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja.

Maisemarakenteellisesti koko Seppälän alue on alavaa ja tasaista entistä viljelysmaata, jota kehystävät puustoiset ja mäkiset Rasinrinteen, Kangasvuoren, Aittovuoren, Kyyhkysenmäen ja Lahjaharjun alueet. Alue näyttäytyy lähimaisemassa tyypillisenä kaupallisena keskuksena, jossa kasvillisuus ja puusto on pääosin istutettua.



Vinovalovarjostuskartta. Alavaa, tasaista ja rakennettua Seppälän aluetta kehystävät mäkiset ja puustoiset alueet.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

- Kiinteistön 179-15-13-30 omistaa Kiinteistö Oy Jyväskylän Vasarakatu 24. Tontti on muodostettu tonttijaolla kiinteistöistä179-15-13-29 ja 179-15-13-27 vuonna 2024.
- Kiinteistöt 179-15-13-16 ja 179-15-13-9 omistaa Kesko Oyj
- Kiinteistön 179-15-13-23 omistaa Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 5
- Kiinteistön 179-15-13-22 omistaa Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 3 A-Rak
- Kiinteistön 179-15-13-21 omistaa Kiinteistö Oy Jyväskylän Sara

Jyväskylän kaupunki omistaa Vasarakadun katualueen sekä sen varressa sijaitsevan puistoalueen (VP).

Maanomistustilanne kartalla. Korttelialueet ja tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa (vihreä väri).

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

Maakuntakaava

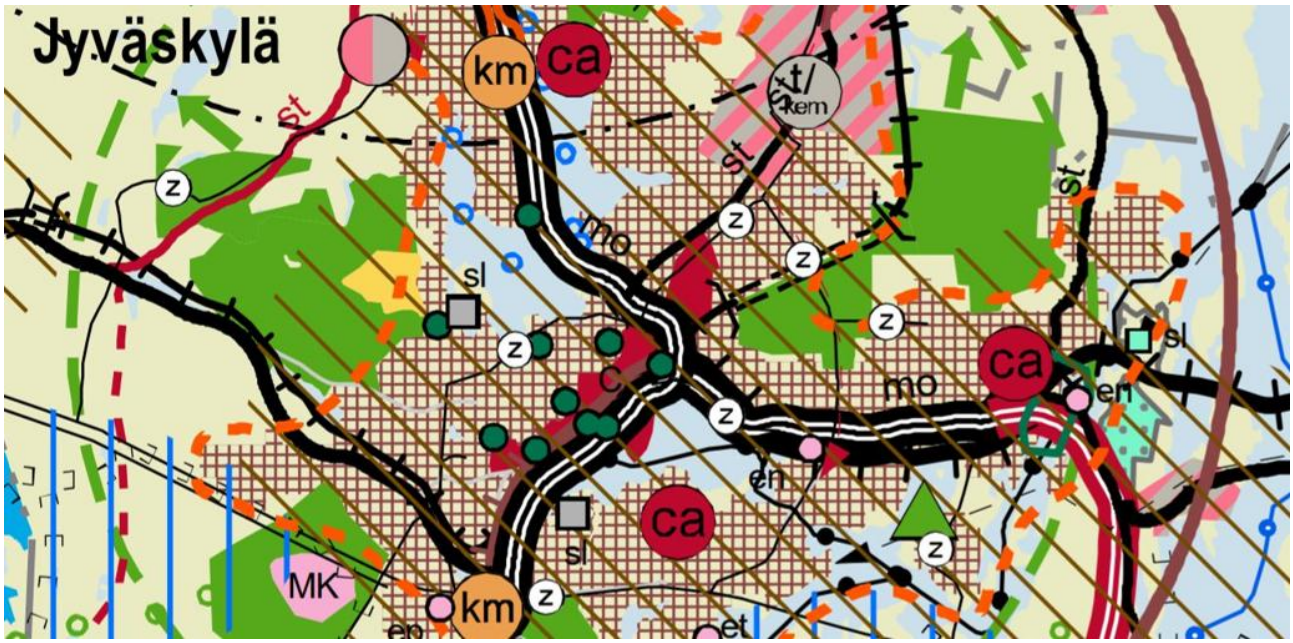
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018.

Keski-Suomessa maakuntakaavaa päivitetään rullaavan maakuntakaavoituksen periaatteen mukaisesti. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on luonteeltaan voimassa olevan maakuntakaavan päivitys, ja se täydentää jo voimassa olevaa maakuntakaavaa seudullisesti merkittävän

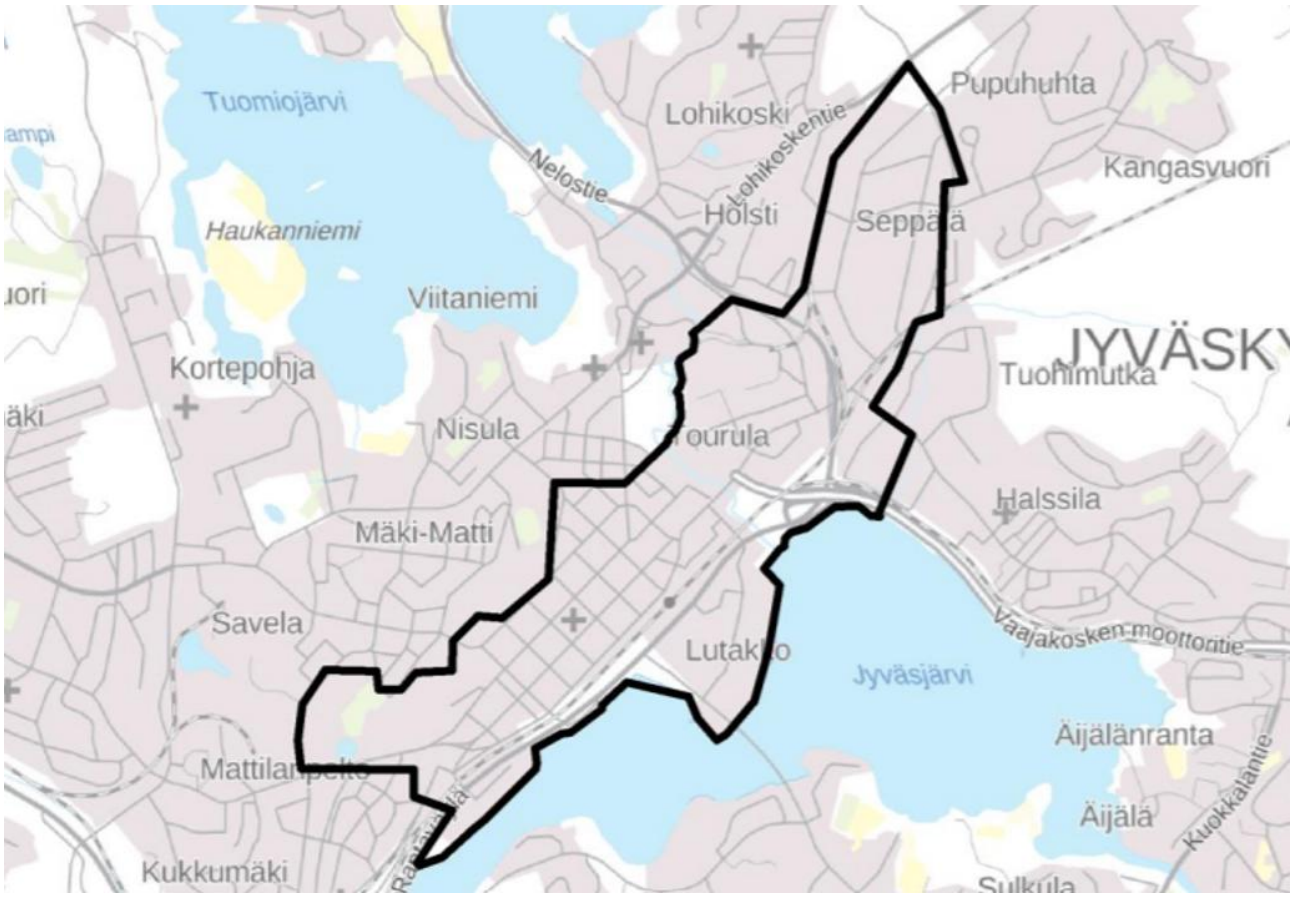
tuulivoimatuotannon ja liikenteen sekä hyvinvoinnin aluerakenteen teemojen osalta. Maakuntakaavalla muutetaan ja täydennetään voimassa olevaa maakuntakaavaa, mutta muilta osin voimassa olevan maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 8.12.2023. Maakuntakaava 2040 ei tuo muutoksia nyt käsiteltävänä olevan asemakaavamuutoksen alueelle.

Suunnittelualue on osoitettu kaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisen tai seudullista merkitystä omaavan taajaman keskustatoimintojen alue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja.

Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen sekä keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevytliikenteen yhteyksistä sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kohdemerkinnällä osoitettu alue on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että muodostuu eheä, keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvan vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualue sijoittuu punaisella värillä osoitetulle keskustatoimintojen alueelle.



Kuvassa on esitetty tarkemmin maakuntakaavan keskustatoimintojen aluerajaus Jyväskylän keskustaajamassa. Keskustatoimintojen kaavamääräys koskee ydinkeskustan lisäksi suurta osaa Seppälän alueesta.

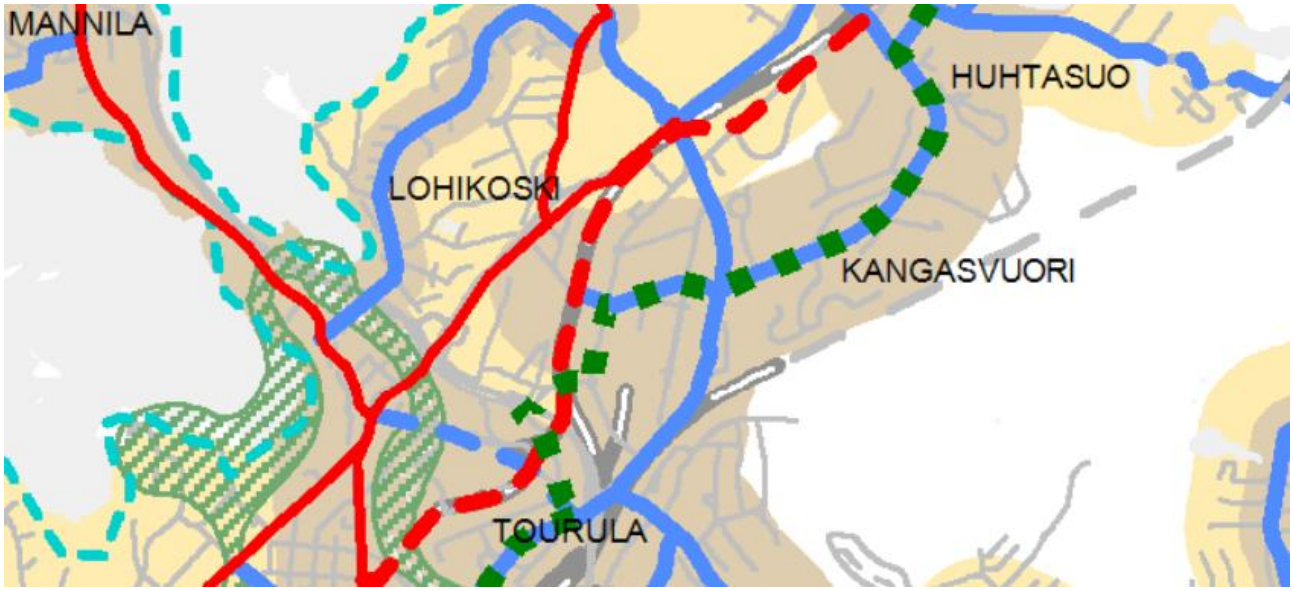
Yleiskaavat

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

Kartta 1/7, Yhdyskuntarakenteen ohjaus:

Yleiskaavan pääkartassa suunnittelualue on osoitettu strategiseksi keskustatoimintojen alueeksi.

Strateginen keskustatoimintojen alue. Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jonka asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee noudattaa tämän yleiskaavan karttojen 2-6 merkintöjä ja määräyksiä. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä. Alueen täydennysrakentamisen tulee tukeutua olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja siinä tulee ottaa huomioon moderni rakennusperintö. Alueelle saa asemakaavoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uusia yli 10 000 k-m2 suuryksiköitä saa kuitenkin asemakaavoittaa vain keskustan rajatuille kohdealueille Cy, Cs ja Ck.



Kartta 6/7 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen:

Suunnittelualue kuuluu ensisijaiseen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueen eteläpuolella n. 200 metrin etäisyydellä kulkee yleiskaavan mukainen keskeinen joukkoliikennekäytävä ja länsipuolella n. 200 metrin päässä ohjeellinen pyöräilyn pääreitti. Itäpuolella kulkeva Seppäläntie on osoitettu pyöräilyn aluereitiksi.

Vyöhyke 1 (V1): Ensisijainen rakentamisen kohdentamisvyöhyke, jolla tehokas ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisaluerakentaminen on erityisen suotavaa. Toiminnat tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen, laadukkaisiin pyöräilyreitteihin ja keskustassa sekä aluekeskuksissa myös kävelyyn.

Täydennysrakentamisen laatu ja laajuus tulee ratkaista asemakaavalla. Yleiskaavan kartat 2-5 tulee ottaa suunnittelun lähtökohdaksi sekä yksittäisten kohteiden että niiden muodostamien kokonaisuuksien asemakaavoituksessa, yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja lupaharkinnassa.

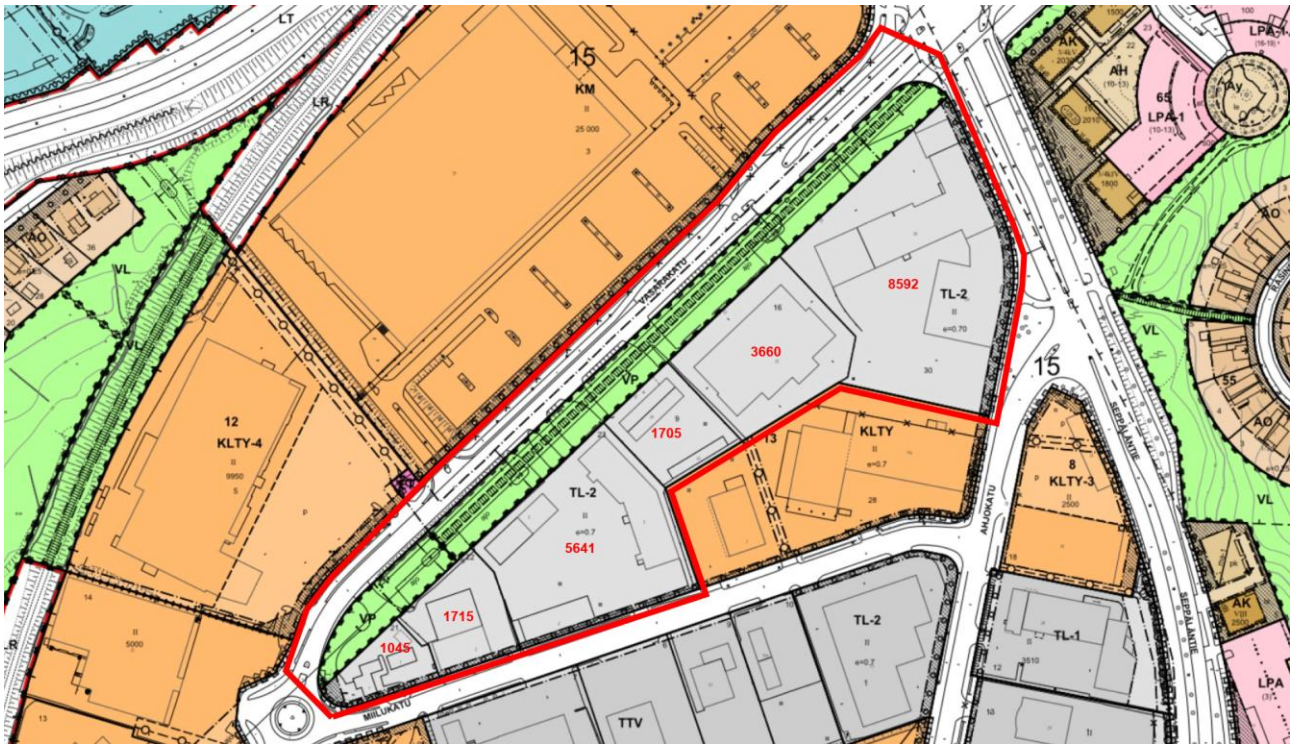
Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa, jotka on hyväksytty 16.6.1987, 30.9.1991 ja 27.12.2002. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL-2) ja puistoksi (VP). Enintään 30 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi, jonka tulee olla pääasiassa myymälätilaa. Kortteliin ei saa perustaa automarket-tyyppistä suurmyymälää. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineiden jakelu. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömät asunnot sallitaan.

Vasarakadun varressa sijaitsevalla puistoalueen (VP) kautta on osoitettu ajoyhteys kortteliin (ajo). Puistoalueen kohdalla kulkee kaksi ilmajohtolinjaa, joiden ympärillä on vaara-alue (va). Ilmajohtolinjat ovat Alva Oy:n 20 kV:n ja 110 kV:n linjoja. Puistoalueella on lisäksi useita johtorasitteita.

Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e = 0,70. Tonttikohtaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä ovat seuraavat:

Tontti (TL-2)	pinta-ala (m²)	rakennusoikeus (kem²)
179-15-13-30	12274	8592
179-15-13-16	5228	3660
179-15-13-9	2435	1705
179-15-13-23	8058	5641
179-15-13-22	2450	1715
179-15-13-21	1493	1045
Yhteensä	**31938**	**22358**



Ote ajantasa-asemakaavasta. Nykyisen kaavan mukaiset tonttikohtaiset rakennusoikeudet on esitetty punaisilla luvuilla.

<u>Lähiympäristön kaavatilanne</u>

Seppälän kaupallinen keskuksen alue on asemakaavoissa pääasiassa liike- ja toimitilarakennusten kortteleita (KM, KLTY, KLT) sekä osittain teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita (TL-1, TL-2, TTV). Alueelle on 2000 -luvulla laadittu useita kaavamuutoksia, joissa teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita on muutettu liike- ja toimitilarakentamiseen. Alueella on myös useita kortteleita, joihin on toteutettu vähittäiskaupan suuryksiköitä. Seppälän alueen kaavat ovat pääosin toteutuneita.

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 luontopohjaisin ratkaisuin, 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 resurssiviisausvisionsa mukaisesti päästötön, jätteetön ja ylikulutukseton kestävän 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

Seppälän pohjoisen korttelin kaavan päästöjä ja ilmastovaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana (ehdotusvaihe). Alueelle suunniteltavat liikerakentamisen hankkeet ovat luonteeltaan sellaisia, että ne eivät mahdollista laajempaa vaihtoehtotarkastelua. Hankkeiden mitoitus, rakennusten materiaalit, runkoratkaisut ja massoittelu määrittyvät tarkasti alueelle suunnitellun toimintojen ehdoilla, mikä rajoittaa vaihtoehtoisten ratkaisujen tutkimista. Seppälän alue on suurelta osin rakennettua ja pinnoitettua aluetta, joten sään ääri-ilmiöihin varautumisen tarve koskee erityisesti hulevesien käsittelyä ja hallintaa.

3.2.2 Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Kaupalliset selvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu kaksi erillistä kaupallista selvitystä koskien KM- käyttötarkoituksella osoitettavia tontteja. Selvitykset on laatinut Finnish Consulting Oy (FCG). Kaavaprosessin aikana Miilukatu 3-5 sijoittuva liikerakennushanke on pienentynyt siten, että se ei enää muodosta vähittäiskaupan suuryksikköä.

- Kesko Oyj:n omistamat kiinteistöt 179-15-13-16 ja 179-15-13-9 sekä

- Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 5 ja Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 3 omistamat kiinteistöt 179-15-13-23 ja 179-15-13-22.

<u>Kaupallinen selvitys, Vasarakatu 20-22, Kesko Oyj (FCG, 2022)</u>

Selvityksen tehtävänä on ollut arvioida Kesko Oyj:n hakeman kaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset. Kaavamuutos koskee rautakaupan liikerakentamista, selvityksen painopiste on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa. Selvitystyö on tehty Kesko Oyj:n toimeksiannosta.

Keskon tavoitteena on toteuttaa Vasarakadulle uusi myymälärakennus (K-rauta) siten, että se palvelee sekä yksityisiä kuluttaja-asiakkaita, että yritysasiakkaita. Olemassa oleva K-rauta siirtyy uuteen myymälärakennukseen, jolloin K-raudan nykyiset myymälätilat jäävät muuhun käyttöön. Myymälärakennuksen alustava pinta-ala olisi noin 4170 kem², jonka lisäksi alueelle tulisi noin 550 m².

<u>Arvioinnin keskeiset tulokset tiivistetysti:</u>
- Kaavamuutos parantaa kaupan toimijan mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin.
- Muutos pääosin korvaa nykyistä tilaa vaativaa erikoiskaupan liiketilaa. Kysynnän kehitys Jyväskylässä mahdollistaa liikerakentamisen sekä muiden vastaavien hankkeiden toteuttamisen muualla Jyväskylässä.
- Hanke on yleiskaavan tavoitteiden ja määräysten mukainen, mutta edellyttää asemakaavan muuttamista.

- Hankkeella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla.

Johtopäätökset ja ehdotukset jatkosuunnitteluun tiivistetysti:
- Kaupan toimijan näkökulmasta kaavamääräykset tulisi muotoilla joustaviksi yleiskaavan sallimissa rajoissa.
- Saavutettavuuden näkökulmasta, tulisi huomioida yleiskaavan keskustatoimintojen alueita koskevat tavoitteet eriliikkumismuotojen viihtyisyydestä ja turvallisuudesta.
- Hanke edellyttää tontin käyttötarkoituksen muuttamista liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).
- Vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa alustavan mitoituksen mukaisen hankkeen toteuttamisen. Rakennusoikeus ei merkittävästi nouse muutoksen myötä.

Kaupallinen selvitys, Miilukatu 3-5 (FCG 2023)

Selvityksen tehtävänä on ollut arvioida suunnitellun liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden myymälärakennuksen toteuttaminen tontille. Olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa osittain. Liikerakennuksen mitoituksesta tai tulevista toimijoista ei ole tarkkaa tietoa, mutta alustavan suunnitelman mukaan liiketiloihin sijoittuisi päivittäistavaramyymälä sekä ns. laajan tavaravalikoiman myymälä. Liikerakennuksen kokonaispinta-ala olisi noin 5500 kem², eikä nykyistä rakennusoikeutta (5640 kem²) ole tarkoitus muuttaa.

Arvioinnin keskeiset tulokset tiivistetysti:

- Kaavamuutos parantaa alueen kehityksen viihtyisänä kaupunkiympäristönä, mikä osaltaan lisää Seppälän alueen vetovoimaa asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana.

- Kysynnän kehitys Jyväskylässä mahdollistaa liikerakentamisen sekä muiden vastaavien hankkeiden toteuttamisen muualla Jyväskylässä ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

- Hanke on yleiskaavan tavoitteiden ja määräysten mukainen, mutta edellyttää asemakaavan muuttamista.

- Hankkeella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla.

- Liikerakentamisella ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin, mikäli alueen kokonaismitoitus ja alueelle suunnitellut kaupan toiminnot ovat alustavan suunnitelman mukaisia. Suunniteltu kauppa ei kilpaile keskustan pienten erikoisliikkeiden kanssa eikä myöskään päivittäistavaramyymälöiden kanssa.

Johtopäätökset ja ehdotukset jatkosuunnitteluun tiivistetysti:

- Kaupan näkökulmasta kaavamääräykset tulisi muotoilla joustaviksi yleiskaavan sallimissa rajoissa.

- Saavutettavuuden näkökulmasta, tulisi huomioida yleiskaavan keskustatoimintojen alueita koskevat tavoitteet eriliikkumismuotojen viihtyisyydestä ja turvallisuudesta.

- Hanke edellyttää tontin käyttötarkoituksen muuttamista liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

- Asemakaavassa ei ole tarpeen rajoittaa alueelle sijoittuvan kaupan laatua.

Kaavaprosessin aikana ja kaupallisen selvityksen laatimisen jälkeen Miilukatu 3-5 sijoittuva liikerakennushanke on pienentynyt siten, että se ei enää muodosta vähittäiskaupan suuryksikköä.

Seppälän pohjoisen korttelin toimivuustarkastelu (Ramboll 2024)

Vasarakadun ja kaava-alueen osalta on laadittu liikenteen toimivuustarkastelu kaupungin toimeksi annosta vuonna 2024. Toimivuustarkastelussa on tarkasteltu suunniteltujen katujärjestelyjen tarpeellisuutta ja toimivuutta sekä alueen nykyisiä ja tulevia liikennemääriä. Toimivuutta on tarkasteltu erilaisissa skenaarioissa; nykytilanne, yön yli -liikenne (nykytilanne ja uuden maankäytön aiheuttama liikenne) sekä herkkyystarkastelu, jossa yön yli -liikennettä kasvatetaan vielä 20 %. Lisäksi eri skenaarioita tarkasteltiin nykyverkostolla ja Citymarketin kohdalle toteutettavalla kiertoliittymällä.

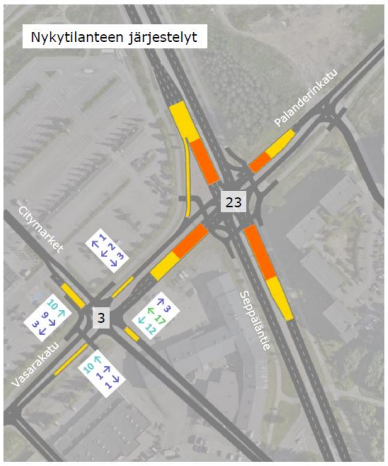
Yön yli -tilanne (S1)

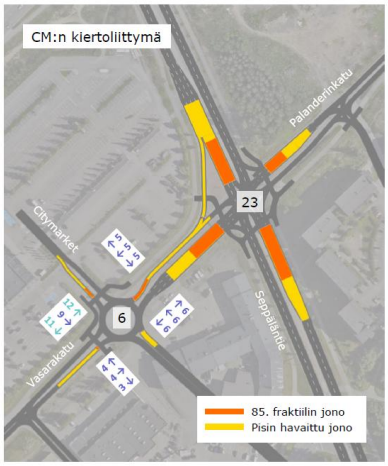
Yön yli -tilanteen liikenne nykyisellä järjestelyllä:

- Vasarakadun suuntainen liikenne toimii sujuvasti.
- Sivusuunnilla varsinkin vasemmalle kääntyvien viiveet pitenevät uuden liikenteen takia

Yön yli -tilanteen liikenne kiertoliittymäjärjestelyllä:

- Kiertoliittymä ei juuri vaikuta Seppäläntien liittymään.
- Kiertoliittymä hidastaa pääsuunnan suoraan ajavaa liikennettä, koska pääsuunnalle tulee väistämisvelvollisuus (kiertoliittymässä).
- Sivusuunnilta vasemmalle kääntyminen on pääosin sujuvampaa kuin nykytilanteen järjestelyillä
- CM:n haaralla viiveet ja jonot pitenevät lisääntyvän väistettävän liikenteen takia.





Ote toimivuustarkastelusta Yön yli -tilanteesta.

Johtopäätökset:

Kaava-alueen maankäytön muutos Vasarakadun eteläpuolella lisää liikennemääriä CM:n liittymän etelähaaralla, mutta se ei olennaisesti vaikuta alueen liikenneverkon toimivuuteen.

Liikenneverkko toimii vähintään tyydyttävästi tutkituissa skenaarioissa sekä nykytilanteen mukaisilla järjestelyillä että vaihtoehdolla, jossa CM:n liittymään toteutetaan kiertoliittymä. CM:n liittymään valittavalla ratkaisulla voidaan painottaa joko pääsuunnan tai sivusuuntien liikenteen sujuvuutta.

<u>Nykyinen 4-haarainen järjestely (VE0)</u>

- Vasarakadun pääsuunnan liikenne on sujuvaa. Varsinkin sivusuunnilta vasemmalle kääntymisessä on viivettä ja viive kasvaa liikennemäärien kasvaessa.
- CM:n haaralla jonot ovat maltillisia kahden ryhmittymiskaistan ansiosta.

<u>Kiertoliittymäjärjestely (VE1)</u>

-Pääsuunnan liikenne hidastuu kiertoliittymän väistämisvelvollisuuden takia. Poikkeuksellisten ruuhkahuippujen aikaan kiertoliittymän jonoutuminen saattaa haitata Seppäläntien liittymän

toimivuutta.
- Sivusuunnilta kääntyminen pääosin helpottuu ja sujuvoituu.
- CM:n haaralla jonot pitenevät, koska toinen ryhmittymiskaista poistuu.

Liikenteen toimivuuden puolesta molemmat tutkitut vaihtoehdot ovat mahdollisia. Kiertoliittymässä viiveet ja jonopituudet ovat hieman pidempiä kuin 4-haaraisessa liittymässä, mutta toimivuustarkastelun ulkopuoliset seikat tukevat kiertoliittymän valintaa:

- Kiertoliittymässä on vähemmän konfliktipisteitä ja pienemmät nopeudet, joten se on turvallisempi ratkaisu kuin 4-haarainen järjestely.
- Kiertoliittymä voi toimia porttina alueelle, joka korostaa liikenneympäristön vaihtumista.

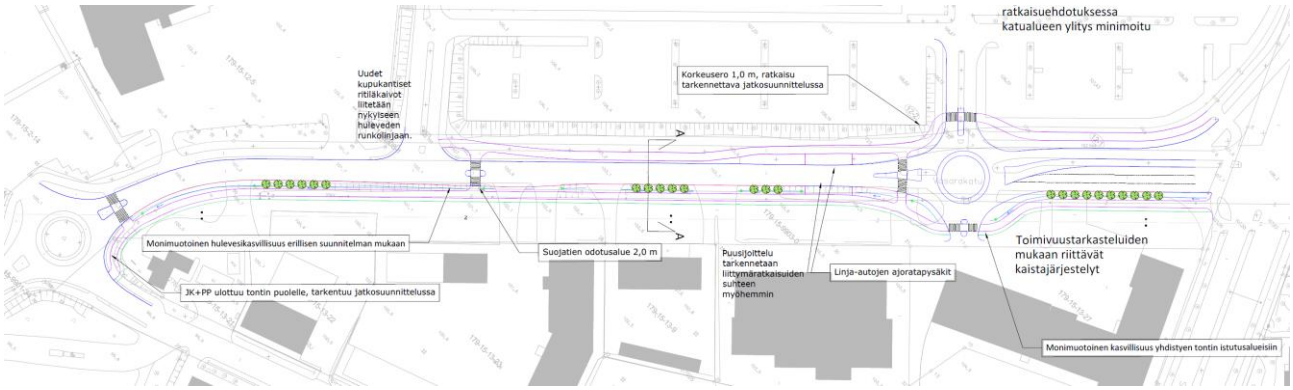
Vasarakadun katuyleissuunnitelma 2024 (Ramboll)

Vasarakadulle on laadittu katuyleissuunnitelma kaavamuutosalueen kohdalle. Suunnitelmassa katualueelle on mitoitettu ajoradat, kiertoliittymä Citymarketin itäisen liittymän kohdalle, kuivatus ja hulevesiojat sekä jalankulku- ja pyöräilyväylä Vasarakadun eteläpuolelle. Katuyleissuunnitelmassa on esitetty vaaditut tilavaraukset katualueelle kaavamuutoksen pohjaksi. Parannustoimenpiteet edellyttävät katualueen leventämistä VP-alueen suuntaan.

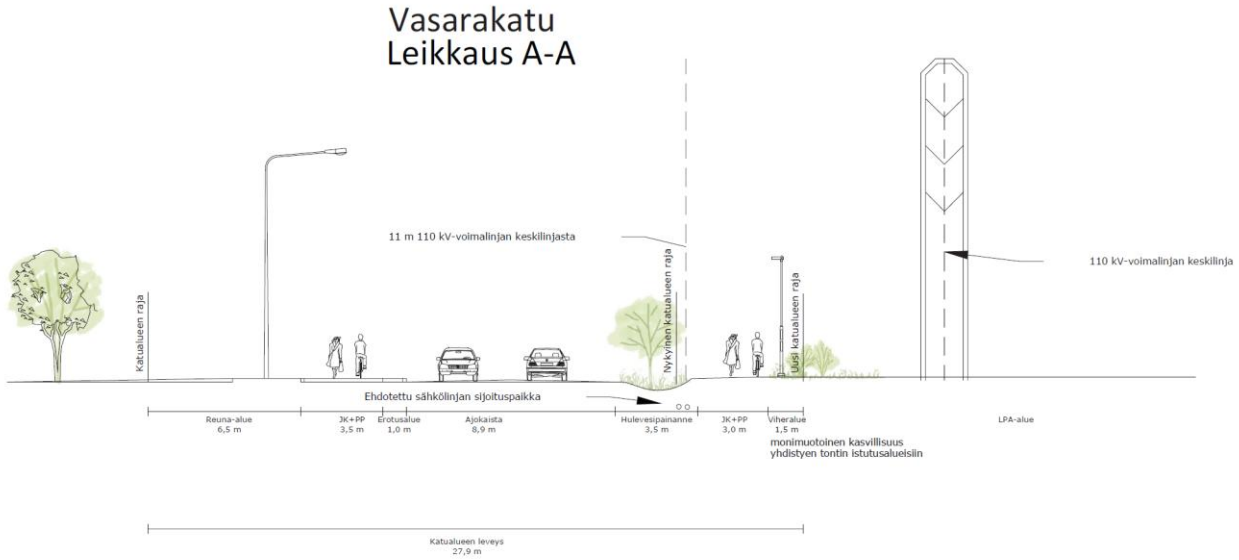
Katuyleissuunnitelmassa on tutkittu erilaisia poikkileikkausvaihtoehtoja. Lopulliseksi suunnitelmaksi valittiin ratkaisu, jossa hulevesipainanne sijoittuu ajoradan ja pyörätien väliin.

Yleissuunnitelman toteuttamisen kustannusarvio on noin 1,1 M€, josta kiertoliittymän osuus on 400 000 € ja muu osuus koostuu JKPP:stä, viherkaistasta, valaistuksesta, kuivatuksesta sekä muista ajoratamuutoksista.

Jatkosuunnittelussa tulee mm. yhteensovittaa pyörätien ja Citymarketin tontin tasaus, määritellä katualueen kasvillisuus tarkemmin ja tarkistaa kiertoliittymän mitoitus HCT-ajoneuvojen osalta.



Ote katuyleissuunnitelmasta



Poikkileikkaus katusuunnitelmasta

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Kaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt yksityisten maanomistajien hakemuksista sekä Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos on tullut vireille 27.2.2024 sanomalehti Keskisuomalaisessa julkaistulla kuulutuksella. Kaavamuutos on Jyväskylän kaavoitusohjelman mukainen kohde ja sen laatiminen on ajoitettu vuodelle 2025.

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

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Kaavaluonnos pohjautuu kiinteistönomistajien hakemuksiin ja tontinkäyttösuunnitelmiin sekä alueelle laadittuun Vasarakadun katuyleissuunnitelmaan ja muihin taustaselvityksiin. Suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat ovat olleet selkeät, eikä luonnossuunnittelu ole edellyttänyt vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen laatimista. Kaavaluonnoksen laadinnan aikana kiinteistönomistajat ovat tutkineet erilaisia liikerakentamisen ratkaisuja tonteille. Rakentamisen laajuutta ja piha- ja pysäköintialueiden mitoitusta ovat määrittäneet alueelle suunnitellut toiminnot, minkä vuoksi vaihtoehtotarkastelu on ollut rajallista.

Asemakaavan muutosluonnos on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.11.2025.

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

Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävillä 18.11.-18.12.2025 välisen ajan. Nähtävänäolosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtäväolon aikana neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei annettu. Lausunnon antoivat Alva sähköverkko, Alva-Yhtiöt Oy vesi, Telia Finland Oy ja Jyväskylän Yrittäjien YRVA-ryhmä.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Uudisrakentamista varten alueelle tarvitaan muuntamo.
- Kaava-alueella säilyvät sähkökaapelit ja vesijohdot tulee merkitä kaavaan.
- Muutos ei saa haitata Vasarakatu 24 ja Alasinkatu 5 toimintoja.
- Vaikutuksia Vasarakadun liikenteeseen on vielä tutkittava.
- Vasarakatu olisi nelikaistaisena sujuvampi vaihtoehto.

Luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on tämän selostuksen liitteenä (Liite 4).

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavan muutosehdotus on ratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun johdosta kaavaehdotukseen on tehty seuraavat keskeiset muutokset:

- KLTY-6 tontin 34 rakennusoikeutta on nostettu 350:stä 850:een kerrosalaneliömetriin, mikä on lähempänä tontin alkuperäistä rakennusoikeutta ja mahdollistaa tontin kehittämisen monipuoliselle liikerakentamiselle.

- Tontti- ja rakennusalarajoihin on tehty tarkistuksia.

- Hulevesimääräyksiä on täsmennetty mitoituksen osalta.

- Rakentamistapaa ja piha-alueita koskevia määräyksiä on täydennetty mm. julkisivujen värityksen, piha- ja pysäköintialueiden toteutuksen laadun ja teknisten rakennelmien ulkonäön osalta.

- Kaavaan on lisätty aluevaraukset maanalaisille johdoille ja muuntamolle lausuntojen perusteella. Puistomuuntamolle on esitetty aluevaraus (et-alue) Miilukadun päähän katualueelle yhteistyössä Alvan kanssa.

Asemakaavan muutosehdotus sekä siihen liittyvä tonttijako ovat kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 3.2.2026. Lautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

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

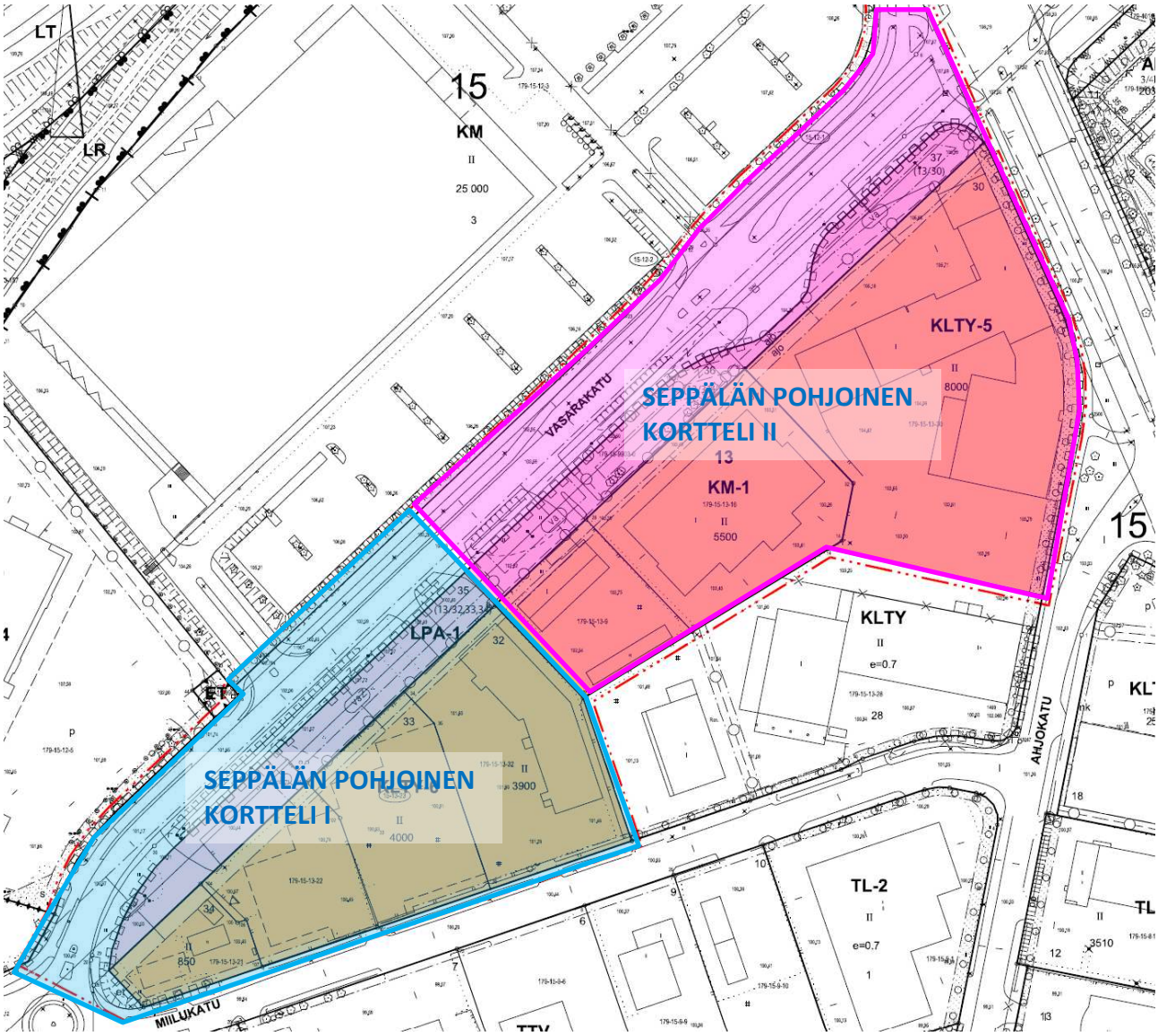
Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 13.2.-16.3.2026 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävänäolon aikana yksi lausunto. Muistutuksia ei jätetty. Lausunnon antoi Alva-yhtiöt Oy, jolla ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen.

Asemakaavan muutosehdotuksen pyöräpysäköinnin määräyksiin on nähtävänäolon jälkeen tehty vähäinen tarkistus. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään yksi pyöräpaikka tilaa vaativan kaupan liiketilojen 250 kerrosalaneliömetriä kohti. Tarkistus on luonteeltaan tekninen ja kaavan toteuttamista selkeyttävä, eikä kaavaa ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Tilaa vaativan kaupan liiketilojen, esimerkiksi rautakaupan rakennustarvikkeiden myymälän, asiakasliikenne on pääosin ajoneuvoliikennettä, joten tarve pyöräpysäköinnille on siltä osin pienempi.

4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutos on ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen jaettu kahdeksi erilliseksi kaavaksi, koska maankäyttösopimukset eivät ole kaikkien tonttien osalta valmiit. Ratkaisu nopeuttaa korttelin lounaisosan kaavan valmistumista ja siten nopeuttaa kaavan toteuttamisaikataulua. Kaavat etenevät hyväksymiskäsittelyyn omissa aikatauluissaan.



Kaava on jaettu ehdotusvaiheen jälkeen kahteen osaan kuvan mukaisesti. Osat etenevät omina kaavoinaan hyväksymiskäsittelyyn: Seppälän pohjoinen kortteli I ja II.

Seppälän pohjoinen kortteli I asemakaavan muutosehdotus on kaupunginhallituksen käsittelyssä 14.9.2026. Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Kaavaratkaisussa korttelialueen tontit on osoitettu liike- ja toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLTY-6).

Kaava-alueen tonttien kokonaisrakennusoikeus on 8750 kerrosalaneliömetriä. Kaikilla tonteilla päivittäistavarakaupan myymälätilojen määrä on rajoitettu enintään 1000 kerrosalaneliömetriin. Osalla aluetta sallitaan polttoaineenjakelu nykytilanteen mukaisesti.

VP-alue on muutettu pääosin pysäköintikortteliksi (LPA-1), johon saa sijoittaa tonttien pysäköintiä ja ajoyhteyksiä. Ratkaisussa on otettu huomioon alueella kulkevan voimajohdon asettamat rajoitteet maankäytölle sekä alueella säilyvät maanalaiset johdot ja kaapelit aluevarauksin. Vasarakadun katualuetta on levennetty mahdollistamaan jalankulku- ja pyöräilyväylän, hulevesipainanteen ja kiertoliittymän sekä muiden katuyleissuunnitelman mukaisten parannusten toteuttaminen.

Pysäköintimääräykset on päivitetty voimassa olevien pysäköintinormien mukaisiksi ja tonttien rakentamistapaa, piha-alueiden käsittelyä ja hulevesien hallintaa on ohjattu kaavamääräyksin.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalue on laajuudeltaan n. 2,1 hehtaaria, josta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TL-2) on 1,2 ha, katualuetta 0,5 ha ja puistoaluetta (VP) 0,4 ha. Kokonaisrakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella e=0.7 ja on 8400 kerrosalaneliömetriä.

Kaavamuutoksessa liikerakentamiselle (KLTY) osoitetaan korttelialuetta yhteensä n. 1,2 ha ja rakennusoikeutta 8750 kerrosalaneliömetriä. LPA-korttelia muodostuu 0,3 ha ja katualuetta 0,6 ha.

Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksessa n. 350 kerrosalaneliömetriä eli kokonaisrakennusoikeus ei merkittävästi muutu.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa kaupallisten palvelujen tarjonnan lisäämisen ja monipuolistamisen jo olemassa olevassa Seppälän kaupallisten palvelujen keskittymässä.

5.1.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueeseen ei liity sellaisia ympäristön häiriötekijöitä, jotka aiheuttaisivat häiriötä kaavassa suunnitellulle toiminnalle. Seppälän vilkkaasti liikennöidyltä katuverkostolta aiheutuu jonkin verran liikennemelua kaava-alueelle, mutta suunnitellut käyttötarkoitukset eivät ole herkkiä melulle.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

KLTY-6 Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueet

Miilukatu 1-5 tontit 13/32-34 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KLTY-6. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä ja päivittäistavarakaupan määrä on rajoitettu enintään 1000 kerrosalaneliömetriin per tontti. KLTY-6 korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineenjakelu nykytilanteen mukaisesti.

Korttelin tonttijakoa on muutettu kaavan yhteydessä ja tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 8750 kerrosalaneliömetriä. Kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa n. 350 kem², mutta liikerakentamisen osuutta ei ole rajoitettu, paitsi vähittäiskaupan suuryksikön osalta. Yli 4000 kerrosalaneliömetrin suuruista liiketilaa ei sallita.

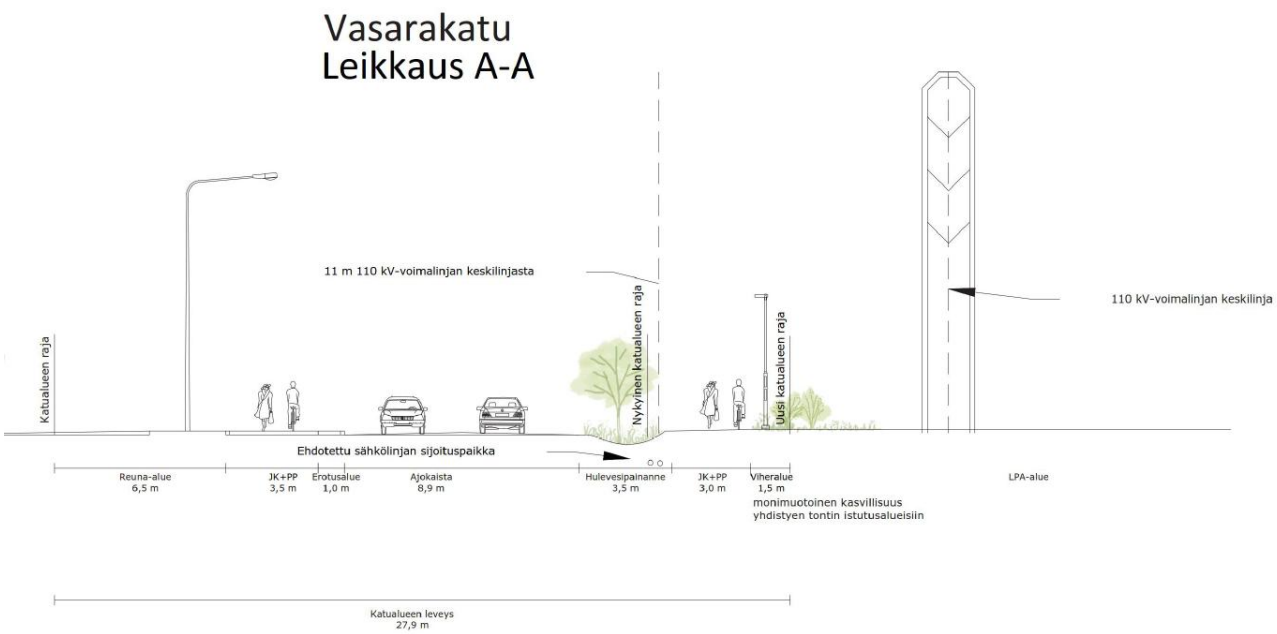
LPA-1 Autopaikkojen korttelialue

Vasarakadun ja korttelin väliin on osoitettu n. 16 metriä leveä autopaikkojen korttelialue LPA-1, joka on jaettu kolmeksi tontiksi korttelin kiinteistönomistuksen ja muodostuvien tonttien mukaisesti. LPA-1 -alueelle saa sijoittaa kaava-alueeseen sisältyvien tonttien autopaikkoja ja ajoyhteyksiä. Alueella kulkee 110 kv:n voimajohto suoja-alueineen, joka ulottuu myös n. kuusi metriä tonttien puolelle. LPA-alueen käsittävälle suoja-alueelle ei saa sijoittaa rakennelmia ilman voimajohdon omistajan lupaa, eikä toimintojen sijoittaminen saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa voimajohdon rakenteille tai toiminnalle. LPA-alueen kautta saa toteuttaa ajoyhteydet siihen rajoittuville tonteille. Liittymät on toteutettava lähtökohtaisesti tonttien yhteisinä. Alueelle on merkitty aluevaraukset nykyisille maanalaisille johdoille ja kaapeleille.

5.2.2 Muut alueet

Katualue

Vasarakadun katualuetta on levennetty ja laajennettu siten, että katuyleissuunnitelman mukaiset parantamistoimenpiteet on mahdollista toteuttaa katualueella. Keskeisimmät tilavaraustarpeet ovat kiertoliittymä Citymarketin liittymän kohdalla, eteläpuolinen jalankulku- ja pyöräilyväylä sekä väylien väliin sijoittuva hulevesipainanne. Miilukadun päähän katualueelle on osoitettu ohjeellinen aluevaraus puistomuuntamolle (et-alue).



Katuyleissuunnitelman mukainen poikkileikkaus edellyttää vähintään 28 metriä leveän katualueen. Lisäksi kiertoliittymän kohdalla ja Seppäläntien liittymän ympäristössä tarvitaan enemmän tilaa ryhmittymiskaistojen vuoksi.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaava on Jyväskylän yleiskaavan mukainen ja vastaa kaupungin ja kaavamuutoksen hakijoiden sille asettamia tavoitteita. Kaava mahdollistaa alueen kehittämisen strategisena keskustatoimintojen alueena ja monitoiminnallisena tiivistyvänä keskusta-alueena. Kaavaratkaisu edistää Vasarakadun ympäristön kävely- ja pyöräilyolosuhteiden kehittämistä alueelle laaditun katuyleissuunnitelman mukaisesti. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikkumismuodoilla.

Kaava mahdollistaa muutoksen hakijoiden suunnittelemien hankkeiden toteuttamisen sekä luo kaavallista tonttivarantoa ja edellytyksiä myös tuleville liike- ja toimitilarakentamisen hankkeille. Kaavaratkaisu mahdollistaa aiemmin jäsentymättömän teollisuuskorttelialueen ja voimajohdon suoja-alueen ympäristön kehittymisen jäsentyneeksi ja viihtyisäksi kaupallisten palvelujen alueeksi.

5.4 Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioidaan erityisesti kaavan merkittäviä vaikutuksia. Vaikutusten arviointi käsittää koko Seppälän pohjoisen korttelin, vaikka kaava-alue on jaettu kahdeksi erilliseksi kaavaksi ehdotusvaiheen jälkeen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kohtalaisia. Kaavamuutos vahvistaa ja tiivistää Seppälän alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta ja kehittymistä Jyväskylän kaupallisena

keskittymänä. Kaavassa esitetty liike- ja toimitilapainotteinen maankäyttö sopeutuu alueen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikkumismuodoilla.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Vaikutukset ovat pääasiassa myönteisiä. Kaavan toteutumisen myötä osa alueen vanhoista huonokuntoisista rakennuksista ja rakennelmista puretaan uuden liike- ja toimitilarakentamisen tieltä. Uuden rakentamisen ja katuympäristön parantamisen myötä alueen kaupunkikuva ja Vasarakadun katumiljöö jäsennöityvät ja eheytyvät.

Rakentamisen kokonaismittakaava, korkeus ja laajuus eivät olennaisesti muutu kaavamuutoksessa, mutta uudet yksittäiset ja laajuudeltaan kookkaammat rakennukset muuttavat kaupunkikuvaa erityisesti Vasarakadun suunnasta. Kaavassa on ohjattu uudisrakentamista rakentamistapaa ja piha-alueiden käsittelyä koskevilla määräyksillä.

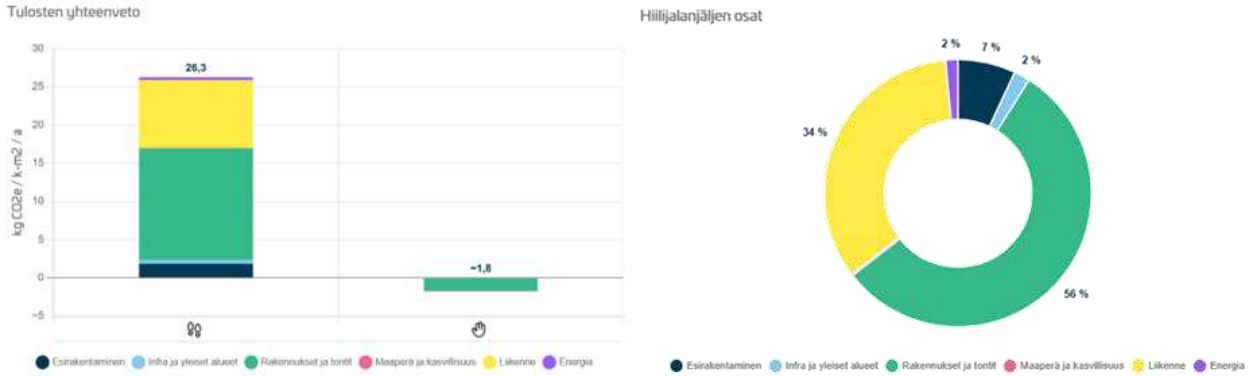
Vaikutukset luontoon

Asemakaavan muutosalue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, eikä muutoksella ole merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin. Uudisrakentaminen, päällystetyt pysäköinti-, liikenne- ja piha-alueet lisäävät kovia pintoja, mikä vaikuttaa hulevesien muodostumiseen paikallisesti. Asemakaavassa hulevesien käsittelyä ja hallintaa ohjataan niitä koskevilla määräyksillä. Määräykset velvoittavat myös rakennusaikaisten hulevesien hallintaan.

Ilmastovaikutukset

Kaavan toteutuessa rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen aiheuttavat kasvihuonepäästöjä. Kaava mahdollistaa nykyisten rakennusten kehittämisen uusiin käyttötarkoituksiin, mikä voi pidentää joidenkin rakennusten elinkaarta. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa keskeisellä paikalla ja kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa kestävillä liikkumismuodoilla. Alueella ei synny merkittäviä maamassoja, eikä kaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia hiilinieluihin- ja varastoihin. Asemakaavassa on varauduttu lisääntyviin sateisiin hulevesien hallintaa koskevilla kaavamääräyksillä.

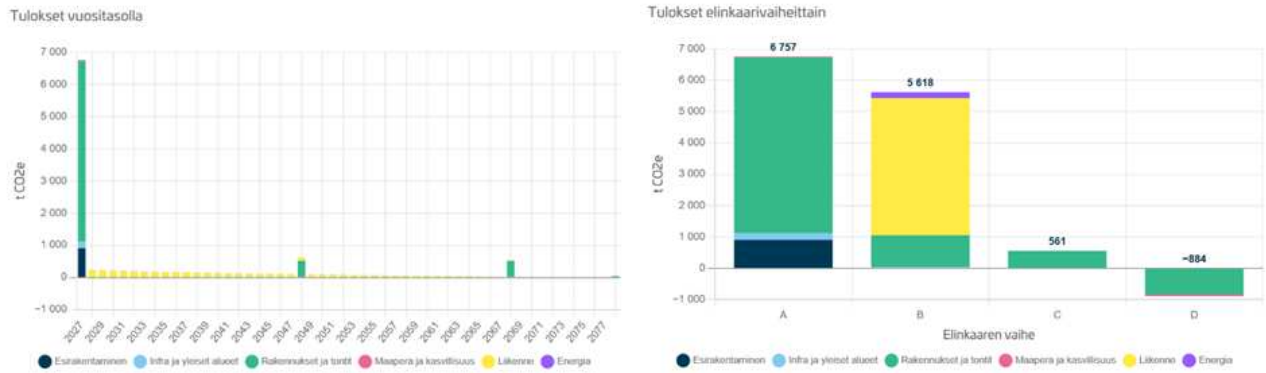
Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu Planect -päästölaskenta työkalulla. Päästölaskelma osoittaa, että kaavan mahdollistamien rakentamishankkeiden hiilijalanjälki painottuu voimakkaasti rakentamisvaiheeseen eli nykyisten rakennusten purkamiseen ja uudisrakentamiseen. Hankkeen kokonaispäästöarvio on 12 939 t CO_2e, josta rakentamisen aikaisten päästöjen osuus on 6757 t CO_2e. Käytönaikaiset päästöt 40 käyttövuoden aikana ovat n. 5618 t CO_2e ja koostuvat liikenteestä, energiankulutuksesta sekä rakennusten ylläpidosta.



Vasen kuvaaja esittää yhteenvedon hankkeen hiilijalanjäljestä ja hiilikädenjäljestä. Oikeanpuoleinen kuvaaja kertoo hiilijalanjäljen osat ja niiden prosentuaaliset osuudet kokonaispäästöistä. Osuudet on esitetty alla tekstinä.

Hiilijalanjälki koostuu seuraavista osa-alueista. Suluissa on kerrottu kunkin osa-alueet väri kuvaajissa:

Esirakentaminen 7 % (tummansininen)
Rakennukset ja tontit 56 % (vaaleansininen)
Infra ja yleiset alueet 2 % (vihreä)
Liikenne 34 % (keltainen)
Energia 2 % (violetti)
Maaperä ja kasvillisuus 0,2 % (pinkki)



Vasen kuvaaja esittää päästöt vuositasolla koko elinkaaren ajan ja oikea kuvaaja esittää päästöt eri elinkaaren vaiheissa: A tuote- ja rakentamisvaihe, B käyttövaihe, C elinkaaren loppuvaihe. D pylväs esittää hankkeen ilmastohyötyjä (negatiivinen).

Vuositasolla alueen päästöt kohdentuvat rakentamisvuosiin, jolloin ne ovat moninkertaiset verrattuna myöhempiin käyttövuosiin. vuositasoinen tarkastelu osoittaa, että suurimmat päästövähennykset saavutetaan vaikuttamalla rakennusvaiheen ratkaisuihin.

Hankkeen kokonaispäästöistä 34 % aiheutuu käytönaikaisesta liikenteestä. Keskeisestä sijainnista ja hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä huolimatta tilaa vaativan kaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksiköiden asiakasliikenne on suurelta osin henkilöautopainotteista. Toisaalta merkittävä osa asiointimatkoista on lyhyitä keskeisen sijainnin ansiosta ja sijoittuminen kaupalliseen keskukseen mahdollistaa eri asiointien yhdistämisen samaan asiointimatkaan.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla on kohtalaisia liikenteellisiä vaikutuksia. Liikerakentamisen toteutuminen lisää alueen kokonaisliikennettä. Toimivuustarkastelun perusteella kaava-alueen maankäytön muutos Vasarakadun eteläpuolella lisää liikennemääriä Citymarketin liittymän etelähaaralla, mutta se ei olennaisesti vaikuta alueen liikenneverkon toimivuuteen.

Liikenneverkko toimii vähintään tyydyttävästi kaikissa tutkituissa skenaarioissa sekä nykytilanteen mukaisilla järjestelyillä että katuyleissuunnitelman mukaisella kiertoliittymällä. Vasarakadulle suunnitellut toimenpiteet parantavat toteutuessaan alueen liikennejärjestelyjä kaikille liikkumismuodoille. Erityisesti kaava-alueen saavuttaminen kävellen ja polkupyörälle paranee huomattavasti.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavalla on yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia kaupungille. Vasarakadun katusuunnitelman mukaisten parannusten toteuttamisen kustannusarvio on yhteensä n. 1,1 M€.

Tuloja kaupungille muodostuu kiinteistönomistajien kanssa tehtävien maankäyttösopimusten kautta ja LPA-alueen myymisestä tai vuokraamisesta. Maankäyttösopimustulot kohdentunevat Vasarakadun parannustoimenpiteisiin.

Kaupalliset vaikutukset

Kaavamuutoksella on kaupallisia vaikutuksia, joita on arvioitu hankkeita koskevissa kaupallisissa selvityksissä. Kaupallisten vaikutusten arvioidaan olevan myönteisiä.

Kaavamuutoksen arvioidaan kehittävän aluetta viihtyisänä kaupunkiympäristönä, mikä osaltaan lisää Seppälän alueen vetovoimaa asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana. Kysynnän kehityksen Jyväskylässä mahdollistaa liikerakentamisen sekä muiden vastaavien hankkeiden toteuttamisen muualla Jyväskylässä ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Hankkeella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu katuyleissuunnitelma ja maanomistajat ovat laatineet tontinkäyttösuunnitelmia tonttikohtaisesti kaavahakemusten pohjaksi. Kaavamuutoksen suunnitelmista on laadittu viitteellinen koostesuunnitelma ja havainneaineisto, joka yhdistää alueen erillissuunnitelmat. Havainneaineisto on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan tultua voimaan. Kortteleiden toteuttamisesta vastaavat yksityiset maanomistajat omassa aikataulussaan. Jyväskylän kaupunki vastaa Vasarakadun liikennejärjestelyjen parantamisesta. Kortteleiden tai katualueiden toteuttamisesta ei ole tiedossa tarkkaa aikataulua.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

AVOin
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Aaltojen lailla
Viihtyisäksi koko kylän voimin
Oppien, tehden, unelmoiden

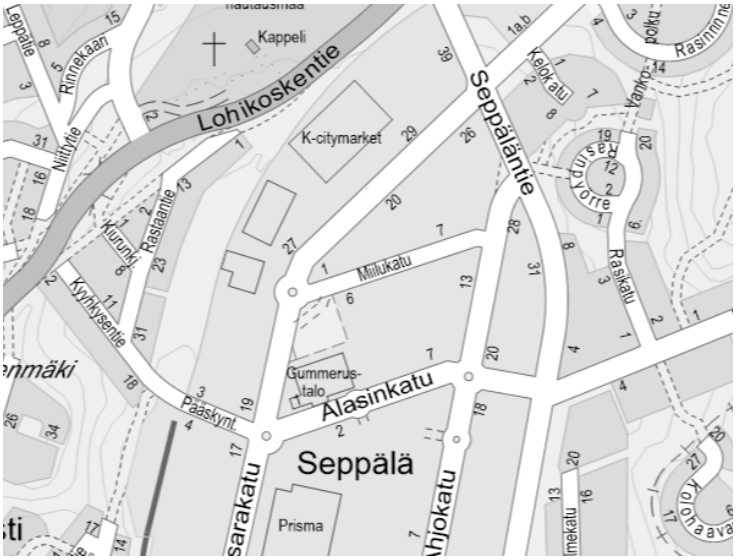
AVOin kaupunkiympäristö -politiikka yhdistää ihmiset, luonnon ja arkkitehtuurin toimivaksi kokonaisuudeksi. Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden. Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

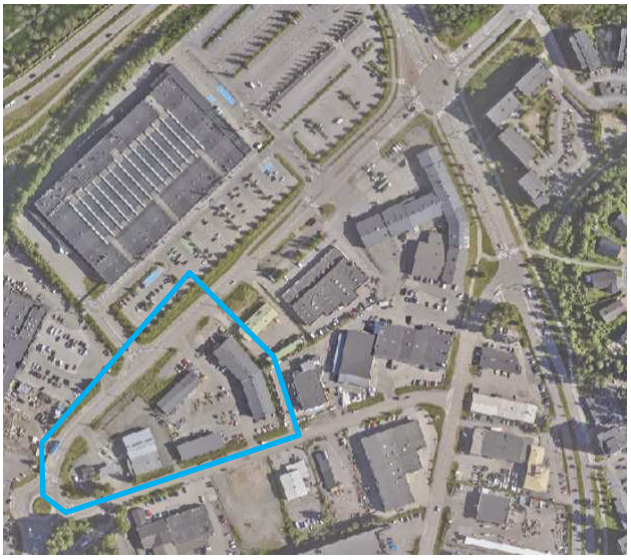
www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ

Seppälän pohjoinen kortteli I

Kaavatunnus 15:107
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)





Suunnittelija

Jussi Sievänen
kaavasuunnittelija
jussi.sievanen@jyvaskyla.fi
P. 014 569 5053

Suunnittelualue sijaitsee Seppälän teollisuus- ja marketalueella Vasarakadun, Seppäläntien ja Miilukadun rajaamalla alueella. Kaavoitettavan alueen lähiympäristössä sijaitsee muita teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten tontteja. Suunnittelualue sijoittuu merkittävälle paikalle Seppälän kaupalliseen keskukseen ja kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle Vasarakadun varteen.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on luoda edellytykset Seppälän maankäytön tavoitteiden mukaiselle monipuoliselle liike- ja toimistorakentamiselle. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan alueen tulevat käyttötarkoitukset, rakennusten ja tonttien sijoittuminen ja mitoitus sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyt. Suunnittelualueen koko on noin 5,3 ha.

Kaavamuutosta ovat hakeneet korttelialueen yksityiset kiinteistönomistajat. Jyväskylän kaupunki omistaa Vasarakadun katualueen ja vieressä olevan puistoalueen (VP). Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan erikseen maankäyttösopimus jokaisen hakijan kanssa.

JYVÄSKYLÄ

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

- Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisen tai seudullista merkitystä omaavan taajaman keskustatoimintojen alue.

Keski-Suomessa maakuntakaavaa päivitetään rullaavan maakuntakaavoituksen periaatteen mukaisesti. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on luonteeltaan voimassa olevan maakuntakaavan päivitys, ja se täydentää jo voimassa olevaa maakuntakaavaa seudullisesti merkittävän tuulivoimatuotannon ja liikenteen sekä hyvinvoinnin aluerakenteen teemojen osalta. Maakuntakaavalla muutetaan ja täydennetään voimassa olevaa maakuntakaavaa, mutta muilta osin voimassa olevan maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 8.12.2023. Maakuntakaava 2040 ei tuo muutoksia nyt käsiteltävänä olevan asemakaavamuutoksen alueelle.

- Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014) suunnittelualue on osoitettu strategiseksi keskustatoimintojen alueeksi. Alue on monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä.

Alueen täydennysrakentamisen tulee tukeutua olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja siinä tulee ottaa huomioon moderni rakennusperintö. Alueelle saa asemakaavoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (ei kuitenkaan yli 10 000 kem2 yksiköitä) (kartta 1/7). Lisäksi alue on osoitettu täydennysrakentamisen ensisijaiseksi kohdentamisvyöhykkeeksi (kartta 6/7).

- Suunnittelualueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa, jotka on hyväksytty 16.6.1987, 30.9.1991 ja 27.12.2002. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL-2) ja puistoksi (VP). Enintään 30 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi, jonka tulee olla pääasiassa myymälätilaa. Kortteliin ei saa perustaa automarket-tyyppistä suurmyymälää. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineiden jakelu. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömät asunnot sallitaan.

Vasarakadun varressa sijaitsevalla puistoalueelle (VP) on osoitettu ajoyhteys (ajo). Puistoalueen kohdalla kulkee kaksi ilmajohtolinjaa, joiden ympärillä on vaara-alue (va). Ilmajohtolinjat ovat Alva Oy:n 20 kV:n ja 110 kV:n linjoja. Puistoalueella on lisäksi useita johtorasitteita.

Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e = 0,70. Kiinteistöjen 15-13-29 ja 15-13-27 pinta-alat ovat noin 6157 m^2 ja 6117 m^2 sekä rakennusoikeudet noin 4310 kem^2 ja 4282 kem^2. Kiinteistöjen 15-13-16 ja 15-13-9 pinta-alat ovat noin 5228 m^2 ja 2435 m^2 sekä rakennusoikeudet noin 3660 kem^2 ja 1794 kem^2. Kiinteistön 15-13-23 pinta-ala on noin 8058 m^2 ja rakennusoikeus noin 5641 kem^2. Korttelialueen kerrosluku on II. Puistoalueen (VP) pinta-ala on noin 9601 m^2.

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualue sijoittuu Seppälän ja Aholaidan teollisuus- ja marketalueelle Tourulan itäpuolelle. Alueen yleisilmettä hallitsee aluetta halkovat tielinjaukset. Teollisuus- ja marketalue on rakentunut vähitellen 1960-luvulta lähtien. Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa alueeseen kuuluvan puistoalueen (VP) ja Vasarakadun katualueen.

Suunnittelualueeseen kuuluu kuusi teollisuus-, varasto- ja liikerakentamisen tonttia (TL-2).

Vasarakatu 24 tontilla sijaitsee vuonna 2008 valmistunut myymälärakennus ja v. 1968 valmistunut kaksikerroksinen toimitila-, tuotanto- ja varastokäytössä oleva rakennus. Rakennukset on rakennettu

kiinni toisiinsa ja muodostavat suuren katuympäristössä yhtenäisen rakennuskokonaisuuden. Tontti on muodostettu yhdeksi tontiksi vuonna 2024.

Vasarakatu 20-22 tonteilla sijaitsee vuosina 1985 ja 1979 valmistuneita toimitila-, tuotanto- ja varastorakennuksia ja rakennelmia. Käyttöikänsä päässä olevat huonokuntoiset rakennukset on tarkoitus purkaa uuden rakentamisen tieltä.

Miilukatu 5 sijaitsee vuonna 2003 valmistunut teollisuus- ja varastorakennus, joka on laajuudeltaan n. 2060 kem². Lisäksi tontilla sijaitsee erillinen talousrakennus ja varastokatos, jotka ovat laajuudeltaan n. 500 m². Miilukatu 3 sijaitsee v. 1964 valmistunut varastorakennus ja siihen liittyvä katosrakennelma. Miilukatu 1 sijaitsee polttoaineenjakeluasema ja pieni yksikerroksinen purkukuntoinen liikerakennus.

Tonteille on liittymiä Vasarakadun, Miilukadun ja Ahjokadun puolelta. Vasarakadun puolelta liittyminen tapahtuu kaupungin omistuksessa olevan voimassa olevan kaavan mukaisen puistoalueen (VP) kautta. Alueella on ajorasite (ajo). Tonttiliittymien osalta kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan alueen toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja turvallisten liittymien sijoittuminen.

Vasarakadun katualueelle tutkitaan kiertoliittymän sijoittamismahdollisuuksia suunnittelualueen pohjoisosaan Citymarketin liittymän kohdalle. Toteutuessaan kiertoliittymä palvelisi Citymarketin liikennettä tonttiliittymänä, kaavamuutoksen kohteena olevien kiinteistöjen 15-13-27, 15-13-29 ja 15-13-16 liikennettä sekä Vasarakadun katualueen liikennöintiä.

Vasarakadun varressa sijaitsevan voimassa olevan kaavan mukaisen puistoalueen (VP) läpi kulkevat Alva Oy:n voimajohtolinjat (20 kV ja 110 kV) asettavat rajoitteita alueen käytölle; varsinaista virkistyksellistä arvoa alueella ei ole. Puistoalue on toteutuneen tilanteen mukaisesti kiinteistöjen omatoimisessa ja luvattomassa pysäköintikäytössä. Kaavamuutoksen yhteydessä ratkaistaan alueen tuleva käyttötarkoitus.

Suunnittelualueen lähiympäristössä kulkee runsaasti erilaisia putki- ja johtorasitteita, mutta niiden sijoittuminen ei olennaisella tavalla vaikuta nyt kaavamuutoksen kohteena olevan alueen suunnittelumahdollisuuksiin. Korttelin läpi kulkevien kaapeleiden ym. tarpeellisuus ja muutostarpeet tutkitaan kaavamuutoksen yhteydessä.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelullisia arvoja. Alue on nykytilanteessa tyypillistä rakennettua teollisuus- ja varastorakentamisen ympäristöä, johon sijoittuu käyttöikänsä päässä olevaa rakennuskantaa. Ympäristön ja luontoarvojen kannalta alueen hulevesien hallinta tutkitaan kaavamuutoksen yhteydessä. Suunnittelualue on nykytilanteessa pääasiassa tasattua ja läpäisemättömästi pinnoitettua.

Osalliset

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

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamuutoksen hakijat
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi

- Alva Sähköverkko Oy
- YRVA ryhmä
- Jyväskylän kaupunki, Liikenne ja viheralueet
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
- Jyväskylän kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Alustavan tarkastelun perusteella asemakaavan muutoksella on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia merkittäviä vaikutuksia.

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.

Viranomaisneuvottelu

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

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 (kevät 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 Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä tai Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kirjallisesti tai suullisesti.

Luonnosvaihe (syksy 2025)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaluonnoksen, jos kyseessä on valtuuston hyväksyttäväksi menevä kaavahanke (ns. valtuustokaava). Kaavaluonnos

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

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta Keskisuomalaisessa (tai Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä) sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää osallisille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.

Ehdotusvaihe (kevät 2026)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään tarvittaessa 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 (syksy 2026)

Seppälän pohjoisen korttelin asemakaava on jaettu kahteen osaan ehdotusvaiheen jälkeen. Kaavan lounaisosa etenee hyväksymiskäsittelyyn nimellä Seppälän pohjoinen kortteli I ja kaavatunnuksella 15:107. Seppäläntien puoleinen kaavan osa etenee omassa aikataulussaan hyväksymiskäsittelyyn erillisenä kaavana (kaavatunnus 15:098).

Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

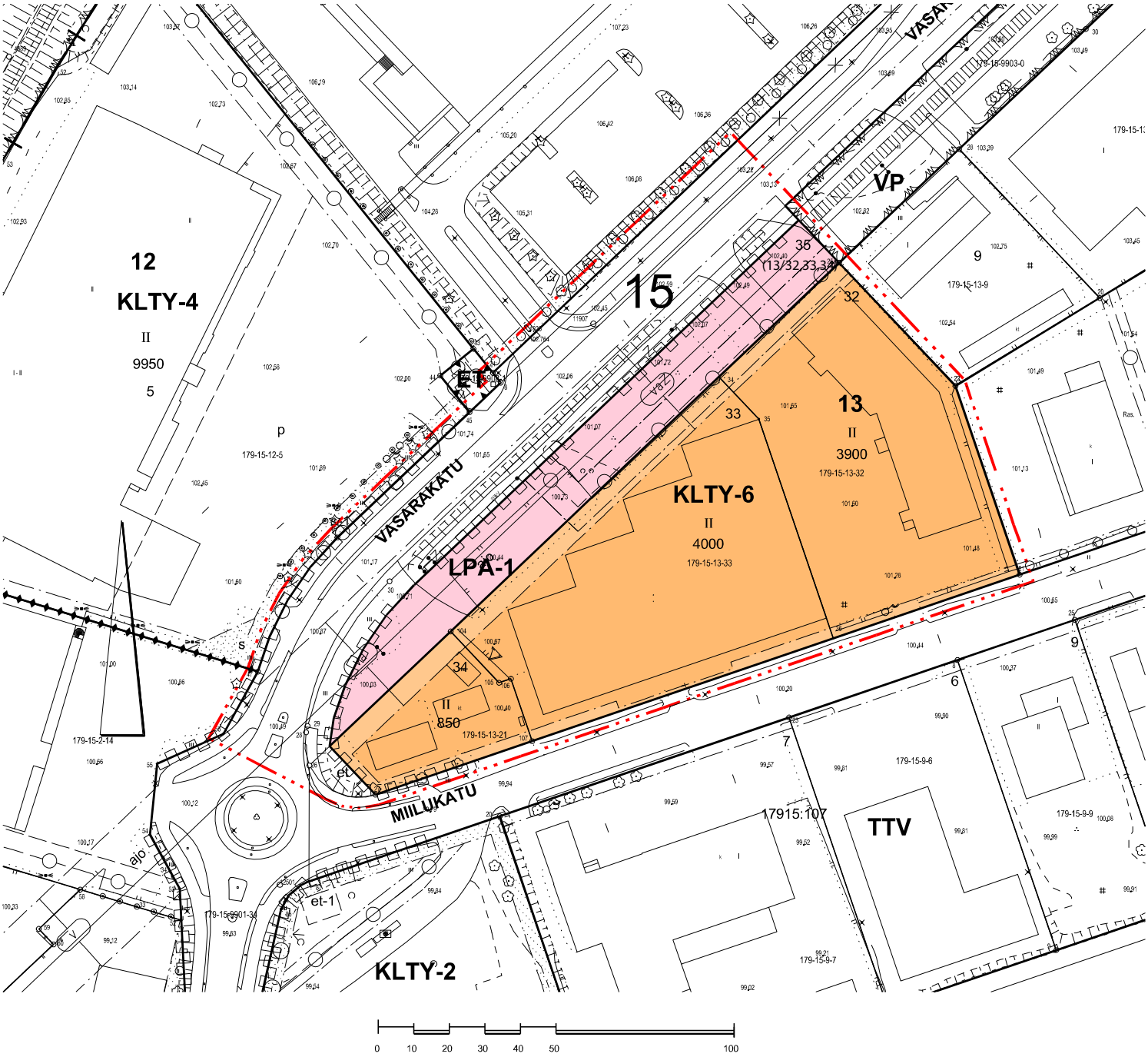
- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.
- Voit hakea muutosta hyväksymispäätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.

Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus
PL 233, 40101 Jyväskylä
Kaupunkirakenteen neuvonta: Hannikaisenkatu 17
www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupungin kirjaamoon
kirjaamo@jyvaskyla.fi
PL 193, 40101 Jyväskylä

LIITE 2.

kaavaehdotus, pienennös



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KLTY-6

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa alueidenkäyttölain tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 1000 kerrosalaneliömetriä tonttia kohti. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineenjakelu.

LPA-1
13/30,31,32,33

Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Tontin raja.

15

Kaupunginosan numero.

13

Korttelin numero.

34

Tontin numero.

VASARAKATU

Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

et

Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.

Katu.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

va

Vaara-alue. Alueelle ei saa sijoittaa rakennelmia ilman voimajohdon omistajan lupaa. Pysäköintialueen tai muiden toimintojen sijoittaminen voimajohdon vaara-alueelle ei saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa voimajohdon rakenteille tai toiminnalle.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1ap/100 liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaneliömetriä.
-1ap/100 teollisuusrakentamisen kerrosalaneliömetriä.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
-1 pp/100 toimistorakentamisen kerrosalaneliömetriä.
-1 pp/150 liiketilojen kerrosalaneliömetriä.
-1 pp/250 tilaa vaativan kaupan liiketilojen kerrosalaneliömetriä.
-1 pp/250 teollisuusrakentamisen kerrosalaneliömetriä.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle. Liiketilojen pyöräpaikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille.

Korttelin 13 tonteille 32 - 34 saa toteuttaa ajoneuvoliittymän sekä Vasarakadulta LPA-korttelin kautta että Miilukadulta.

Korttelin 13 tontille 30 saa toteuttaa ajoneuvoliittymän sekä Vasarakadulta LPA-korttelin kautta että Ahjokadulta.

Ajoneuvoliittymät Vasarakadulta LPA-alueelle tulee lähtökohtaisesti toteuttaa LPA-tonttien yhteisinä liittyminä.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa tonttikohtaisesti arkkitehtuuriltaan ja väritykseltään yhtenäinen ja korkealaatuinen kokonaisuus. Rakennusten tulee olla mittasuhteiltaan sopusuhtaisia ja muotokieleltään selkeälinjaisia.

Julkisivujen tulee olla pääväritykseltään tummia (tumman harmaa, tumman ruskea). Julkisivuja tulee korostaa tehostevärellä ja/tai -materiaaleilla. Tehostevärejä ja -materiaaleja tulee käyttää selkeinä ja yhtenäisinä pintoina.

Teknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja rakennelmien tulee olla väritykseltään tumman harmaita.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Istutettavaksi määrätyt sekä muut rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen kotimaisia luonnonlajeja ja kerroksellista kasvillisuutta (esim. suuria, keskikokoisia ja pieniä puita, pensaita ja maanpeitekasveja).

Piha- ja pysäköintialueet tulee toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Pysäköintiin ja liikennöintiin käytettävät alueet tulee rajata muista piha-alueista ja katualueesta esim. istutuksin ja kiveyksin.

Miilukadun katualueeseen rajautuvat tontinosat tulee jäsentää kasvillisuudella ja istutuksilla käyttäen kerroksellista kasvillisuutta esim. puita, pensaita ja köynnöksiä.

HULEVEDET

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Korttelialueilla olevilta tonteilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viherkatot lasketaan läpäiseviksi pinnoiksi. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakennusten katoille ja julkisivuille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 34 ja 35. Tontteja 32 ja 33 koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Seppälän pohjoinen kortteli I

Asemakaavan muutos koskee:

15. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 13

TONTTEJA 21, 32 JA 33

SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

15. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 13 TONTIT 32 - 35

SEKÄ KATUALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 34 ja 35

Käsittelyt:		Korjaukset:
Ltk 11.11.2025	Kh 14.09.2026	21.1.2026
MRA 30 näht. 18.11.2025	Kv 28.09.2026	28.8.2026
Näht.olo päättyy 18.12.2025		
AKL 65 näht. 13.02.2026		
Näht.olo päättyy 16.03.2026		

KAAVOITUS		Kaupunginarkkitehti
Suunn. Jussi Sievänen	Arkisto n:o 15:107	
Suunn.avust. Jaana Nyman	Pvm 28.8.2026	Leila Strömberg

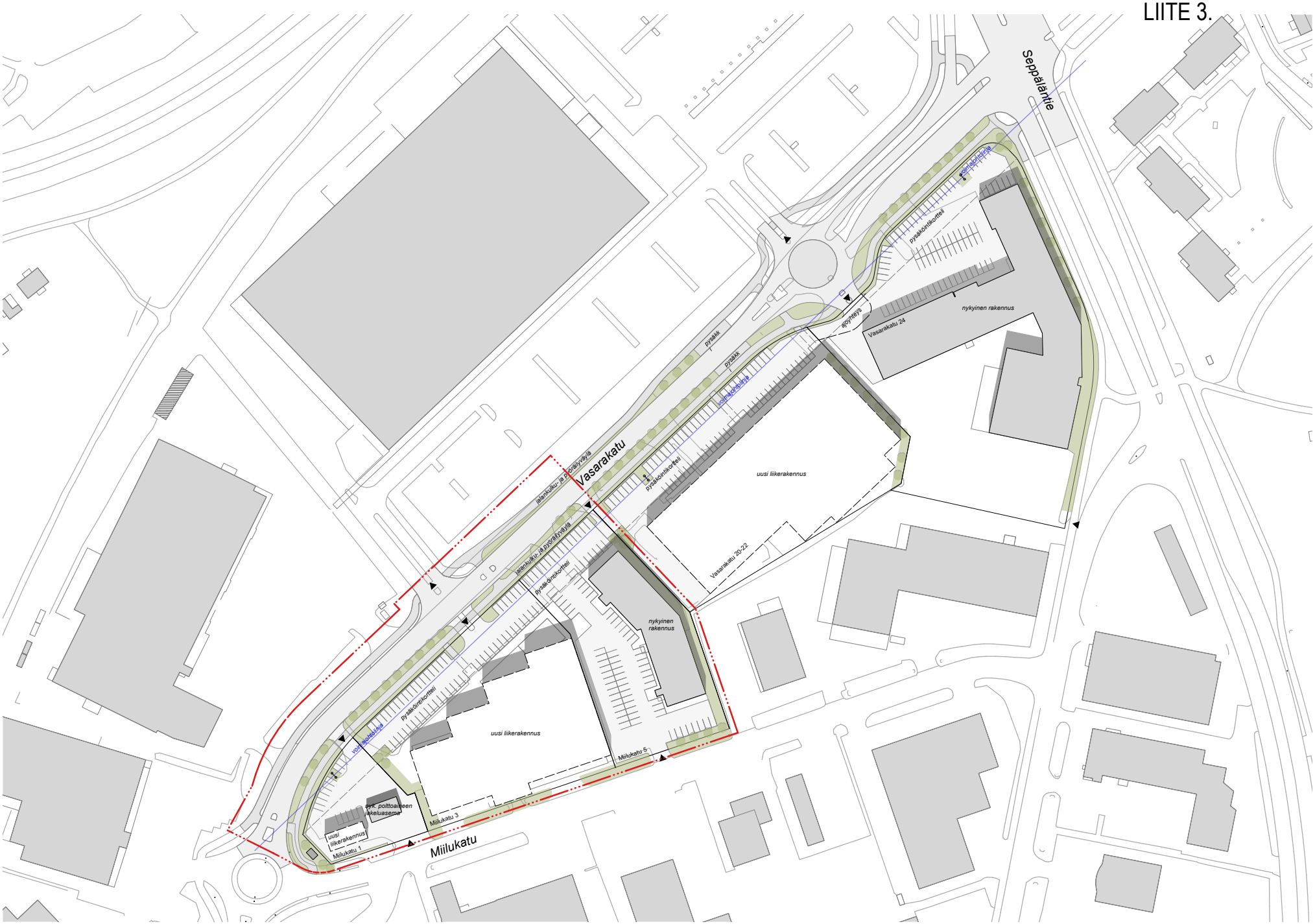
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

LIITE 3.



15:107 Seppälän pohjoinen kortteli I, asemakaavan muutos • viitteellinen havainnekuva
Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus 2026

SEPPÄLÄN POHJOISEN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaavatunnus 15:098

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 18.11.-18.12.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty. Lausunnon antoivat Alva-Yhtiöt Oy/vesi, Alva Sähköverkko Oy, Telia Finland Oyj ja Jyväskylän Yrittäjäyhdistysten kaupunkivaikuttamisryhmä (Yrva).

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

LAUSUNNOT

Alva sähköverkko Oy

Alva sähköverkko Oy:llä on kaava-alueella 110 kV:n ilmajohto, 20 kV ilmajohto sekä 20 kV maakaapelia, jotka on otettava huomioon kaavassa.

Kaavan yhteydessä on suunniteltu uusi kevyenliikenteenväylä Vasarakadun toiselle puolelle 20 kV:n ilmajohdon kohdalle, minkä vuoksi ilmajohto on siirrettävä. Siirrosta aiheutuvista kustannuksista vastaa johtosiirron aiheuttaja.

110 kV pylväillä tulee olla 3 m suoja-alue (pylväsala). Tämä tarkoittaa voimajohdon pylvään maanpäällisistä näkyvistä uloimmista rakenteista kolmen metrin päähän ulottuvaa suoja-aluetta, missä ei saa tai ole turvallista liikkua työkoneilla, kaivaa tai läjittää. Tälle suoja-alueelle ei siis saa myöskään kaavoittaa parkkipaikkoja tai tehdä mitään pinnanmuutostöistä ilman Alva Sähköverkon erillistä lupaa. Alva Sähköverkon 110kV pylväät suojataan lisäksi tarvittaessa törmäyssuojilla paikoitusalueilla.

Alueelle on tarpeen rakentaa uusi puistomuuntamo alueelle tulevia uudisrakennuksia varten. Alueella ei ole vapaata kapasiteettia tällä hetkellä. Puistomuuntamolle on esitetty vaihtoehtoisia paikkoja katualueelta ja korttelialueelta.

> *Kaavoittajan vastine:*
>
> Kaavaan on lisätty säilyville maakaapeleille maanalaista johtoa varten varatut aluevaraukset. Kaavaan on lisätty et-aluevaraus puistomuuntamolle Miilukadun päähän katualueelle.
>
> Edellämainitut aluevaraukset sekä 110 kV ilmajohdon suoja-aluetta koskevat kaavamääräykset on käyty läpi yhteistyössä Alva sähköverkko Oy:n asiantuntijan kanssa.

Alva-yhtiöt Oy, vesi

Käyttötarkoitusten, rakennusoikeuden ja tontin rajojen muutokset aiheuttavat muutoksia kiinteistöjen nykyisiin liittymiin, veden liittymismaksuihin ja -sopimuksiin, jotka tulee tarkistaa suunnittelun ja

rakentamisen yhteydessä. Muutoksista tulee olla yhteydessä Alva-yhtiöt Oy:n verkkopalveluun. Osa kiinteistöjen nykyisistä jätevesi-, vesijohto- ja hulevesiliittymistä jää käyttöön. Käyttöön jäävien johtojen kohdalle tulee kaavaan merkitä aluevaraukset maanalaisille johdoille lausunnon mukaisesti.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaan on lisätty aluevaraukset maanalaisille johdoille lausunnon mukaisesti.

Telia Finland Oyj

Telialla on infraa asemakaava-alueella. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirtokustannukset maksaa siirron tilaaja.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi ja välitetään kaavahankkeen osallistahoille.

Jyväskylän yrittäjäyhdistysten kaupunkivaikuttamisryhmä (YRVA)

Kaavamuutos ei saa haitata Vasarakatu 24 toimintaa ja on huolehdittava hyvä pääsy asiakkaille. Vasarakadun liikennemäärät lisääntyvät ja sen vaikutus on vielä tutkittava. City-Marketin kohdalla liikenteen ruuhkautuminen on todennäköistä. Liikenneympyrällä varmasti vaikutetaan asiaan. Suunnitelmassa ei avattu tarkemmin 4-kaistaisuuden vaihtoehtoa tai sen hylkäämistä. Mielestämme se olisi sujuvampi vaihtoehto.

Alasinkatu 5 padelkentät ovat yrittäjävetoisia ja niiden toiminnallisuuden säilyttämisestä tulee huolehtia.

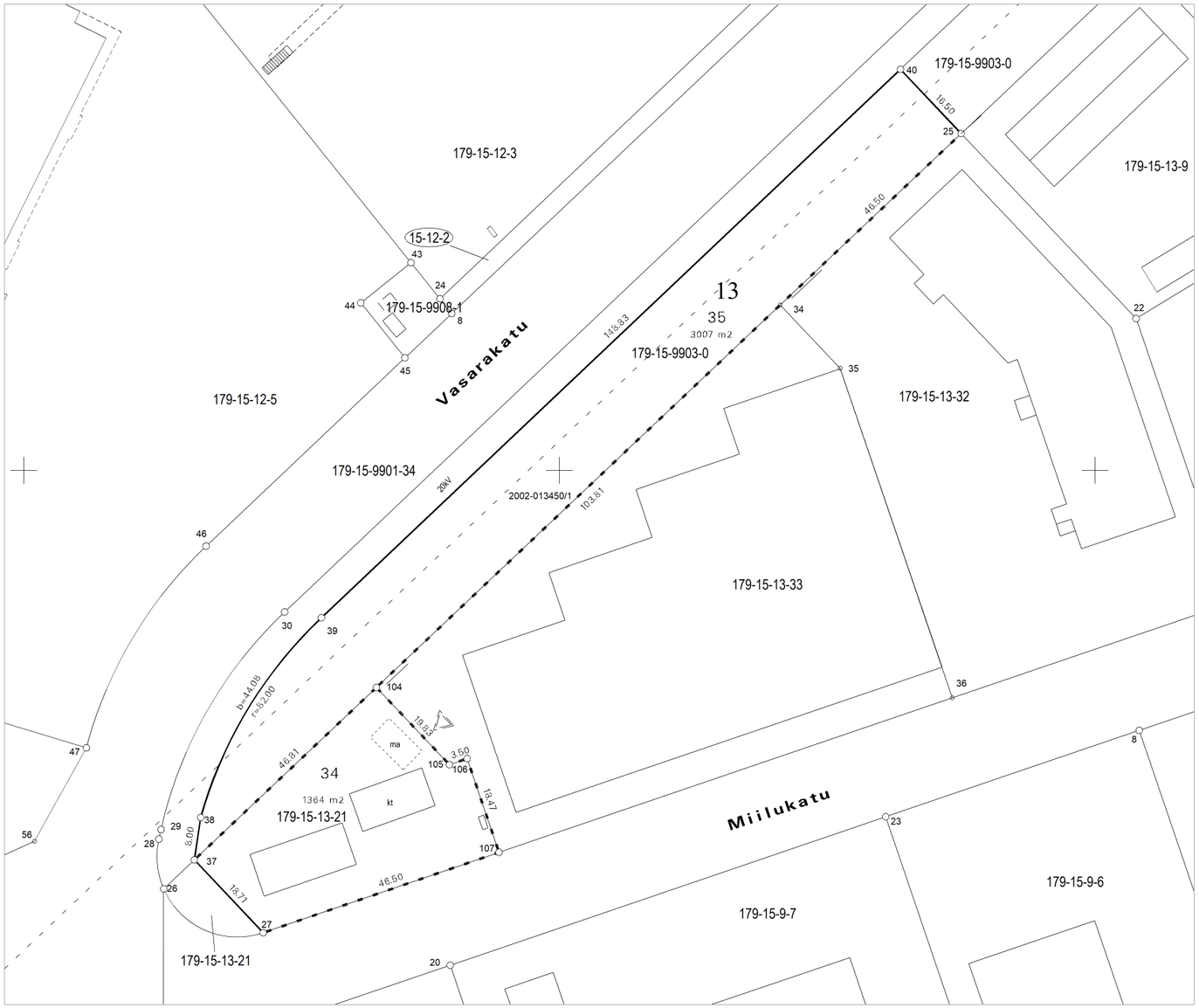
Kaavoittajan vastine:

Kaavamuutosta laaditaan yhteistyössä Vasarakatu 24 kiinteistönomistajan kanssa. Kaavamuutoksella turvataan kiinteistön nykyinen toiminta ja luodaan edellytykset kehittää kiinteistöä tulevaisuudessa. Kaavamuutoksessa parannetaan kiinteistön pysäköintimahdollisuuksia.

Nykyiset liikenneyhteydet säilyvät pääpiirteittäin ja liikenneympyrän toteuttamisen myötä liittyminen kiinteistölle mm. asiakasliikenteen kannalta sujuvoituu ja selkeytyy. Suunnitellut Vasarakadun muutokset parantavat merkittävästi kiinteistön saavutettavuutta jalan ja pyöräillen.

Katuyleissuunnittelun pohjaksi on tehty liikenteen toimivuustarkasteluita eri suunnitelmavaihtoehdoille ja ennustetuille liikennemäärille. Lisääntyvät liikennemäärät eivät olennaisesti vaikuta liikenneverkon toimivuuteen suunnitelluilla ratkaisuilla. Katutila ei mahdollista Vasarakadun toteuttamista nelikaistaisena, eikä se liikenteen sujuvuuden kannalta ole tarpeellistakaan.

Alasinkatu 5 -kortteli sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella n. 100 metrin etäisyydellä kaava-alueesta ja sinne liikennöidään Alasinkadulta. Asemakaavan muutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia Alasinkatu 5 toimintaan tai saavutettavuuteen.



KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26

N:O	X	Y
25	6906262.820	488374.998
27	6906113.743	488244.692
34	6906230.858	488341.224
37	6906127.334	488231.831
38	6906135.242	488233.011
39	6906172.507	488255.560
40	6906274.802	488363.655
104	6906159.505	488265.826
105	6906145.103	488279.456
106	6906146.228	488282.770
107	6906128.738	488288.713

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-15-13-34	1364	179-15-13-21		1364		Osa
179-15-13-35	3007	179-15-9903-0		3007		Osa

Tonttijako ja tonttijaon muutos	1:1000	JYVÄSKYLÄ	
ASEMAKAAVA 179 15:107 VAHVISTETTU			
EDELLINEN TONTTIJAKO 23.09.1998		TJNRO	15013018
	TONTTIJAON LAATI 07.09.2026	KAUP. OSA	15
LASKI	TOIMITUSINSINÖÖRI	KORTTELI	13
PIIRSI		TONTIT	34,35
TARK	Marjo Lohikainen	MUUTT. TONTIT	179-15-13-21
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ		TJ-KARTTA	15-13/18

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	**Täyttämispvm**	4.9.2026
Kaavan nimi	Seppälän pohjoinen kortteli I		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	27.2.2024
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	179 15:107
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0673	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,0673

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	**2,0673**	**100,00**	**8750**	**0,42**	**0,0000**	**348**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1872	57,4	8750	0,74	1,1872	8750
T yhteensä					-1,2001	-8402
V yhteensä					-0,4189	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8801	42,6			0,4318	
E yhteensä						
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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**2,0673**	**100,00**	**8750**	**0,42**	**0,0000**	**348**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1872	57,4	8750	0,74	1,1872	8750
KLTY-6	1,1872	100,0	8750	0,74	1,1872	8750
T yhteensä					-1,2001	-8402
TL-2					-1,2001	-8402
V yhteensä					-0,4189	
VP					-0,4189	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8801	42,6			0,4318	
LPA-1	0,3007	34,2			0,3007	
Kadut	0,5794	65,8			0,1311	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						