



Aika 08.09.2025, klo 17:00 - 18:22

Paikka Rakentajantalo, kokoushuone Ullakko, 6. krs, Hannikaisenkatu 17

Käsitellyt asiat

- § 154 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 155 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 156 Viranhaltijapäätösten otto-oikeus**
- § 157 Ilmoitusasiat (karltk 8.9.2025)**
- § 158 Kaupunkirakennelautakunnan talousarvioesitys vuodelle 2026**
- § 159 Kunnallistekniikan alustava investointiohjelma vuodelle 2026**
- § 160 Auton öljypohjan rikkoutumista koskeva oikaisuvaatimus**

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle kunnallisasiaa koskevassa
- § 161 valitusasiassa (Oikaisuvaatimus kaavoituksen keskeyttämisestä, Vapaaherrantien 21 - asemakaavamuutos)**
- § 162 Jyväskylän kaupungin lausunto ympäristöministeriölle koskien opiskelija-asuntojen korkotuen muutoksia**

Lausunto Keski-Suomen ELY-keskukselle ympäristövaikutusten
- § 163 arviointimenettelyn soveltamisesta 400kV:n sähkönsiirtoyhteyteen välillä Vihtavuori-Seppälänkangas**
- § 164 Kauppakadun peruskorjauksen hankesuunnitelmatasoinen yleissuunnitelma**
- § 165 Yrjönkatu 36:n asemakaavan muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä**
- § 166 Kotaniemenkuja 5 -asemakaavamuutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä**
- § 167 Kyselyt**



Saapuvilla olleet jäsenet

Moona Seppä, puheenjohtaja
Juha Suonperä, 1. varapuheenjohtaja
Aimo Asikainen
Ilona Helle
Tarja Hyötyläinen
Jarno Kemiläinen
Hanna Kiviranta
Tony Melville
Maijastiina Mäntysaari, varajäsen
Katri.S Savolainen
Ira Vainikainen

Muut saapuvilla olleet

Marika Laitinen, asianhallintasihteeri, sihteeri
Anna Isopoussu, projektipäällikkö, poistui 17:28
Akseli Jokinen, nuorisovaltuuston edustaja
Hannu Kantonen, toimialajohtaja, esittelijä
Veli-Jussi Koskinen, kaupungininsinööri
Ulla Nissinen, oikeudellinen asiantuntija
Mari Pitkänen, talous- ja hallintopäällikkö
Kaisa Ristimella, vuorovaikutussuunnittelija
Leena Rossi, palvelujohtaja
Leila Strömberg, kaupunginarkkitehti

Poissa

Caius Forsberg, kaupunginhallituksen 1. vpj
Jukka Hämäläinen, kaupunginhallituksen pj
Marko Kainulainen
Timo Koivisto, kaupunginjohtaja
Meri.J Lumela, kaupunginhallituksen 2. vpj
Saija Meriö, luottamushenkilö

Allekirjoitukset

Moona Seppä
Puheenjohtaja

Marika Laitinen
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

11.09.2025

11.09.2025



Katri Savolainen

Hanna Kiviranta

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 12.9.2025 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.



§ 154

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Tästä kokouksesta on annettu tieto hallintosäännön määräysten mukaisesti. Kirjallinen kutsu on toimitettu sähköisesti hallintosäännön ja kokouskäytäntöjä koskevan päätöksen mukaisesti.

Kuntalain 103 §:n mukaan valtuusto on päätösvaltainen, kun vähintään kaksi kolmasosaa valtuutetuista on läsnä. Muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.



§ 155

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Hanna Kiviranta ja Katri Savolainen, varalle Aimo Asikainen ja Tony Melville.

Pöytäkirja tarkastetaan 11.9.2025.

Päätös

Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Hanna Kiviranta ja Katri Savolainen, varalle Aimo Asikainen ja Tony Melville.



§ 156

Viranhaltijapäätösten otto-oikeus

Katupäällikkö

Viranhaltijapäätös:

§ 162 Aikarajoituksen asettaminen Helylänkujan yleiselle pysäköintialueelle, 19.08.2025

§ 166 Sirkus Tähtien hakemus tilapäisille tapahtumaopasteille 11.8.-24.8.2025, 22.08.2025

§ 171 Länsiväylän siltojen painorajoitus ajoneuvoille, 27.08.2025

§ 175 Mäntykankaan hautausmaan osoiteviitta, 29.08.2025

Kiinteistöinsinööri

§ 19 Tonttijaon muutoksen hyväksyminen 73. kaupunginosan korttelin 36 tonteille 4 ja 5 (Tyynelänmäentie / Hupeli), 21.08.2025

Tonttipäällikkö

§ 119 AO-tontin 179-85-205-7 varausajan jatkaminen, Päivänvarjontie 15, Korpilahti, 19.08.2025

§ 120 Siirtolapuutarhapalstan n:o 42 vuokraoikeuden ja rakennusten myyminen, Sulkuranta, 19.08.2025

§ 121 Siirtolapuutarhapalstan n:o 60 vuokraoikeuden ja rakennusten myyminen, Sulkuranta, 19.08.2025

§ 122 Digita Towers Oy:lle kiinteistöstä 179-405-103-10 matkaviestintukiasemalle vuokratun alueen vuokra-ajan jatkaminen, Säynätsalo, 19.08.2025

§ 123 Telia Towers Finland Oy:lle kiinteistöstä 179-401-13-261 matkaviestintukiasemalle vuokratun alueen vuokra-ajan jatkaminen, Heinämäki, 19.08.2025

§ 124 Siirtolapuutarhapalstan n:o 80 vuokraoikeuden ja rakennusten myyminen, Sulkuranta, 26.08.2025

§ 125 Määräalan myyminen kiinteistöstä 179-401-22-89 asemakaavan mukaisen AOT tontin 179-13-35-19 muodostamiseksi, 26.08.2025

§ 126 AO-tontin 179-50-13-1 varausajan jatkaminen, Kehräjäntie 3, Matinmäki, 26.08.2025

§ 127 Määräalan myyminen kiinteistöstä 179-402-1-518 asemakaavan mukaisen AOR tontin 179-21-86-7 muodostamiseksi, 26.08.2025

§ 128 Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen AO-tontilla 179-64-22-6, Tähtienlento 2 b, Vääräjärvä, 26.08.2025

§ 129 AO-2-tontin 179-65-413-6 maanvuokrasopimuksen purkaminen, Hohkasuonpolku 3, Sulunperä, 26.08.2025

§ 130 AO-tontin 179-68-50-3 maanvuokrasopimuksen purkaminen, Aadanpolku 6, Haapaniemi, 26.08.2025

§ 131 T/kem-1 -tontin 179-48-18-1 varaaminen os. Rekkamiehentie 21, Seppälänkangas, 26.08.2025

Alueen tilapäinen vuokraaminen materiaalien varastointiin, Kuokkala



Alueen tilapäinen vuokraaminen materiaalien varastointiin, Hupeli
Alueen tilapäinen vuokraaminen Jyväskylän Katulähetys ry:lle, Seppälänkangas
Autopaikkojen tilapäinen vuokraaminen, Halssila

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää, ettei se käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeutta edellä esitettyihin viranhaltijoiden päätöksiin.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



§ 157

Ilmoitusasiat (karltk 8.9.2025)

JyväskyläDno-2025-110

Valmistelija / lisätiedot:

Marika Laitinen, asianhallintasihteeri, marika.laitinen@jyvaskyla.fi

1. Kokouksen alussa seuraava esittely: KymppiR-ohjelma, projektipäällikkö Anna Isopoussu
2. Keski-Suomen metsäneuvosto on myöntänyt vuoden 2025 Pro metsä -palkinnon Jyväskylän kaupungin metsäpalveluille. Pro metsä -palkinto on maakunnallisten metsäneuvostojen myöntämä tunnustus aktiivisesta, innovatiivisesta ja tuloksekkaasta työstä alueellisten metsäohjelmien tavoitteiden saavuttamiseksi.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin tiedoksi seuraava esittely:

KymppiR-ohjelma, projektipäällikkö Anna Isopoussu



§ 158

Kaupunkirakennelautakunnan talousarvioesitys vuodelle 2026

JyväskyläDno-2025-2258

Valmistelija / lisätiedot:

Mari Pitkänen, talous- ja hallintopäällikkö, mari.pitkanen@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkirakennepalveluiden käyttötalouden talousarvio 2026
- 2 Kaupunkirakennepalveluiden irtaimen käyttöomaisuuden investoinnit 2026
- 3 Kaupunkirakennepalvelujen henkilöstösuunnitelma 2026

Perustelut

Jyväskylän kaupungin taloudellinen tilanne ja talousarviokehys 2026

Kaupunginhallitus antoi talousarviokehysten vuodelle 2026 kokouksessaan 26.5.2025 /§186. Talousarviokehysten asettaminen käynnisti kaupungin talousarvion 2026 ja taloussuunnitelman 2027–2028 laatimisen.

Talousarviokehys on valmisteltu vuoden 2024 tilinpäätöksen, kevään 2025 talousraportointitietojen sekä vuotta 2026 koskevien talousennusteiden pohjalta. Vuoden 2024 ennakoitua paremmasta talouden toteumasta ja viime vuosina tehdyistä merkittävistä sopeutustoimista huolimatta kaupungin talouden pysyvissä tuloissa ja menoissa on edelleen epätasapainoa. Alijäämäisen kehityksen taustalla on kunnallis- ja yhteisöverotilitysten väheneminen, valtionosuuksien leikkaaminen ja siirtäminen hyvinvointialueuudistuksen myötä sekä kustannustason nousu mm. kunta- ja hyvinvointialan palkkaratkaisun ja nopean inflaation vuoksi.

Vuoden 2026 talousarvion kehysten pohjana on kuluvan vuoden muutettu talousarvio. Sopeutustavoitteineen käyttötalouden kehys vuodelle 2026 on tiukka. Toimialojen esittämistä yhteensä noin 19 miljoonan euron lisäkehystarpeista kehyksessä on huomioitu noin 11 miljoona euroa. Lähtökohtaisesti kehystarpeina on hyväksytty vain lainsäädäntöön perustuvat vaatimukset sekä kaupungin sopimuksiin ja sitoumuksiin perustuvat hinnoittelumuutokset. Kaupungin taloutta sopeuttavia toimia kehykseen sisältyy yhteensä 6,8 miljoona euroa. Kehykseen sisällyttämättömät mahdolliset lisä- ja kehittämistarpeet toimialojen ja Tilapalvelu-liikelaitoksen tulee rahoittaa asetettujen kehysten sisältä, jotta sopeutustoimilla saadaan tasapainotettua kaupungin taloutta. Tuloarviot on laadittu kehykseen varovaisuuden periaatteella.

Talousarvioprosessi

Kaupunkirakennepalveluiden talousarviosta päättää viisi eri lautakuntaa, kukin oman toimivaltansa osalta. Lautakuntien tulee antaa talousarviokehukseen perustuvat talousarvioesityksensä kaupunginhallitukselle 12.9.2025 mennessä.



Kaupunginjohtajan talousarvioesitys esitellään kaupunginhallituksessa ja julkaistaan 20.10.2025. Kaupunginvaltuusto käy lähetekeskustelun talousarvioesityksestä 3.11.2025 ja päättää samalla veroprocentit vuodelle 2026. Kaupunginhallitus käsittelee talousarvioesitystä seminaarissaan 6.-7.11.2025 ja talousarvio hyväksytään kaupunginvaltuuston kokouksessa 24.11.2025. Lautakunnat ja Tilapalveluliikelaitoksen johtokunta vahvistavat oman tehtäväalueensa käyttösuunnitelmat joulukuussa 2025 talousarvion hyväksymisen jälkeen.

Kaupunkirakenne toimialan talousarvio

Kaupunkirakennepalvelujen toimialan toimintakate heikkenee n. 3,1 miljoonaa euroa vuoden 2025 muutettuun talousarvioon verrattuna. Raamitarpeiden lisäksi toimintakatetta heikentävät kuntasektorin palkkaratkaisusta johtuva palkkakulujen nousu ja kaupungin sisäisten veloitususten kasvu. Rakentamisen suhdanteen arvioidaan jatkuvan vielä hiljaisena. Rakennuslupatulot ja maanmyyntivoittoennuste on pidetty kuitenkin vuoden 2025 talousarvion tasolla. Joukkoliikenteen liikennöintikustannukset kasvavat johtuen suoritehintojen noususta ja suoritemäärien kasvusta. Katupalveluihin on osoitettu lisämäärärahaa mm. talvikunnossapitoon, sulanapitojärjestelmiin sekä liikenteenohjaukseen. Talousarvio sisältää myös tulolisäyksiä, mm. maanvuokratulojen ennustetta on nostettu 500 000 euroa. Henkilöstömäärä pysyy vuoden 2025 talousarvion tasolla. Talousarvio sisältää merkittäviä riskejä, kuten katupalvelujen menoihin liittyvän sääriskin sekä tontinmyyntiin ja joukkoliikenteen tuloihin liittyvät suhdanneriskit.

Kaupungin taloustilanteesta johtuen toimialan käyttötalouden kehyykseen ei pystytty sisällyttämään kaikkia lainsäädännön muutoksiin ja sopimuksiin perustuvia kululisäyksiä. Suurimpia sopimuksista johtuvia kululisäyksiä toimialalla ovat mm. Alvan hulevesisopimuksen hinnan nousu 300 000 eurolla, sulanapitojärjestelmien kaukolämmön hinnan nousu noin 230 000 eurolla, katupalveluiden urakkahintojen ja alueiden kasvusta johtuva kulujen kasvaminen reilulla miljoonalla eurolla. Lakimuutoksesta johtuvan liikennemerkkien vaihtamisen kulu on noin 270 000 euroa. Joukkoliikenteen rahoitustarve kasvaa noin puoli miljoonaa euroa. Käyttötalouden rahoituksen tarvetta kasvattavat myös erilaiset kehityshankkeet, joihin kaupunki on sitoutunut. Näistä suurimpia ovat kaupungin ja valtion yhteishankkeet (MAL) ml. valtatie 4 ja 9 sekä kaupunkikeskustan täyden kymppin keskusta hankkeet, joihin on arvioitu käytettävän noin 450 000 euroa. Kasvaviin kuluihin osoitettiin talousarvioraamissa reilun kahden miljoonan euron lisärahoitus. Kulujen karsintaa ja toimintojen tehostamista on toteutettu laajasti raamiin pääsemiseksi.

Merkittävä osa toimialan taloudesta liittyy investointeihin. Kunnallistekniikan investoinnit esitetään lautakunnalle omana asiakohdanaan. Toimiala investoi kunnallistekniikkaan 28 miljoonalla eurolla.

Lisäksi valmisteluraamissa on annettu maa- ja vesialueiden investointimenoksi 6 miljoonaa euroa. Tästä maa- ja vesialueiden hankintaan eli raakamaan ostoon, käytöstä poistettujen kiinteistöjen purkukustannuksiin, pilaantuneiden maa-ainesten puhdistuskuluihin ja kiinteistöjen liittymämaksuihin on osoitettu 4,5 miljoonaa euroa. Valmisteluraamissa maaomaisuuden tasemyyntiin eli investointituloksi on osoitettu 1,5 miljoonaa euroa.



Irtaimen käyttöomaisuuden kehys on miljoona euroa ja sen jakautuminen on esitetty irtaimen käyttöomaisuuden investoinnit liitteessä.

Talousarviossa esitetään myös henkilöstösuunnitelma, jonka tarkempi sisältö on esitetty liitteessä.

Toiminnan painopisteet

Toimialan perustehtävänä on suunnitella ja toteuttaa sujuvaa kaupunkiympäristöä kuntalaisille ja yrityksille mahdollistaen kaupungin kestävästä kasvua. Tässä tehtävässä painotetaan käyttäjille sopivien yritysalueiden toteuttamista, liikenteen valtasuonten (VT4 ja VT9) kehittämistä, kaupunkikeskustan Täyden kymppin keskusta -hankkeiden edistämistä, Kehä vihreän kehittämistä erityisesti Tourujoen hankkeella ja organisaation toiminnan tehostamista tiedolla ohjaamisen keinoin. Uuden kaupunkistrategian valmistuttua toiminnalliset tavoitteet tullaan määrittämään tarkemmin. Vuoden 2026 osalta perustehtävän toteutumista seurataan talousarviokirjassa tarkemmin esitetyjen toiminnallisten tavoitteiden kautta.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää oman toimivaltansa osalta kaupunginhallitukselle vuoden 2026 talousarvioon

- liitteiden mukaisen Kaupunkirakennepalveluiden käyttötalouden talousarviesityksen, henkilöstösuunnitelman ja irtaimen käyttöomaisuuden investoinnit.
- 6,0 miljoonan euron investointimäärärahan maa- ja vesialueisiin.
- 1,5 miljoonan euron myyntitavoitteen maaomaisuuden tasemyyntiin.

Äänestykset

Pohjaehdotus JAA, Jarno Kemiläisen ehdotus EI

Jaa

Ira Vainikainen
Hanna Kiviranta
Ilona Helle
Katri.S Savolainen
Maijastiina Mäntysaari
Juha Suonperä
Moona Seppä

Ei

Tony Melville
Tarja Hyötyläinen
Aimo Asikainen
Jarno Kemiläinen



Kokouskäsittely

Keskustelun aikana tehtiin seuraava muutosehdotus:

Jarno Kemiläinen ehdotti Aimo Asikaisen kannattamana seuraavaa: "Katupalveluiden toimintamenoihin lisätään talvikunnossapitoon 400 tuhatta euroa yli 75-vuotiaiden tonttiliittymien aukaisun jatkamiseksi. Lisätään maanmyyntivoittoihin 300 tuhatta ja maanvuokratuottoihin 100 tuhatta euroa."

Koska oli tehty toimialajohtajan ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Hän ehdotti, että äänestyksessä toimialajohtajan ehdotuksen kannattajat äänestävät JAA ja Jarno Kemiläisen ehdotuksen kannattajat äänestävät EI. Edelleen puheenjohtaja ehdotti, että äänestys toteutetaan sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Äänestysmenettely hyväksyttiin. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi, että toimialajohtajan pohjaehdotus tuli äänin 7-4 kaupunkirakennelautakunnan päätökseksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



§ 159

Kunnallistekniikan alustava investointiohjelma vuodelle 2026

JyväskyläDno-2025-3224

Valmistelija / lisätiedot:

Jari Lohi, rakennuttajapäällikkö, jari.lohi@jyvaskyla.fi

Liitteet

1 Kunnallistekniikan alustava investointiohjelma vuodelle 2026

Osana talouden sopeutusta kunnallistekniikan investointeja on leikattu vuosille 2024-26 yhteensä noin 10 milj.€, josta vuoden 2026 osuus on noin 4 milj.€.

Kaupungin kasvu ja elinkeinoelämän investoinnit edellyttävät uusien asunto- ja työpaikka-alueiden rakentamista. Vuonna 2026 uusia asunto- ja työpaikka-alueita toteutetaan KymppiR – ja Tykki-ohjelmaan perustuen. Lähtökohtana on, että nykyisten alueiden laajentumisiin liittyvät kunnallistekniset hankkeet voidaan toteuttaa. Lisäksi muiden tahojen (esim. ELY) yhteishankkeisiin sekä erilaisten sopimusten, mm. maankäyttösopimusten, velvoitteisiin tulee varautua. Erillisinvestointien osuutta edellisvuodesta kasvattaa merkittävästi peruskehityksen päälle esitettävä 4 milj.€ varaus Palokanorren hankkeeseen. Katujen saneerausten varaukset ovat hieman edellisvuotta alhaisemmat. Katuverkon osuus investointiohjelmasta on 23,885 milj.€.

Viherpalvelujen perusinvestoinnit kasvavat edellisvuoden tasosta ja ne kohdistetaan KymppiV-ohjelman mukaisesti. Kokonaisuutta nostaa Tourujoen kunnostus. Viherpalveluiden osuus investointiohjelmasta on 4,15 milj.€.

Satamapalvelujen investoinneissa varaudutaan soutuvenepaikkojen lisäämiseen ja venelaitureiden pieniin kunnostuksiin.

KEHYS	26 000 000
TULOT	2 000 000
Investointitulot	0
Käyttötaloustulot	2 000 000
KUNNALLISTEKNIikka YHTEENSÄ	28 000 000
Katupalvelut	23 885 000
Viherpalvelut	4 150 000
Satamapalvelut	100 000

Alustava ohjelma on esityslistan liiteaineistona.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja



Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy liitteen mukaisen vuoden 2026 alustavan kunnallistekniikan investointiohjelman ja esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2026 talousarvioon varataan kunnallistekniikan investointimäärärahaa 28 000 000 euroa, josta 2 000 000 katetaan tuloilla.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



§ 160

Auton öljypohjan rikkoutumista koskeva oikaisuvaatimus

JyväskyläDno-2025-2479

Valmistelija / lisätiedot:

Timo Lampinen, juristi, timo.lampinen@jyvaskyla.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus

Verkkojulkisuus rajoitettu, Sisältää henkilötietoja

2 Katupäällikön päätös Dno-2025-2479

3 Kuvia 2 kpl

A kertoi autonsa öljypohjan rikkoutuneen 14.5.2025 kello 6.55 työmaa-alueella Kaakkovuorentien ja Ampumaradantien risteyksessä. Hän selitti, ettei paikalla ollut varoituskartioita ja vaati Jyväskylän kaupunkia korvaamaan auton korjauskustannukset 202,80 euroa. Vahinkopaikalla oli Alva-yhtiöt Oy:n kaukolämpötyömaa, jossa urakoitsijana toimi Maanrakennus Harry Mäkelä Oy.

Koska Jyväskylän kaupunki ei ollut tehnyt vahinkopaikalla katutöitä, eikä sen siten voitu katsoa aiheuttaneen vahinkoa, hylkäsi katupäällikkö vahingonkorvaushakemuksen päätöksellään Dno-2025-2479.

Oikaisuvaatimus

A on tehnyt katupäällikön päätöksestä seuraavan oikaisuvaatimuksen:

Haemme muutosta ko. päätökseenne:

1. koska kyseessä on toiselle osapuolelle aiheutettu vahinko tahallisesti tai huolimattomuudesta johtuen -> vahingon aiheuttaja on korvausvelvollinen.
2. Korvausvelvollisuus selvitettäköön Maanrakennusliike Mäkelä Oy:n ja Jyväskylän kaupungin välillä; yleisen tien käyttäjä on syytön vahinkoon ja oikeutettu saamaan vahingonkorvausta hakemuksen mukaisesti.

Perusteet:

Päätöksessänne liitteenä olevat valokuvat ovat otettu keskiviikkona 14.5.25 aamupäivän aikana, kun tieosuus oli jo korjattu. Klo 7 samana aamuna työmaa-alueella oli n. 10 cm korkea asfaltin reuna ja suora "pudotus" poistettuun tieosuuteen, jossa näkyi jyrsimisen jälkiä. Paikalla ei ollut yhtäkään varoituskartiota. Olen saanut samat valokuvat itselleni ja kuvista näkee heti, ettei niitä ole otettu tiistaina 13.5.25 klo 9 kuten lähettäjä Maanrakennusliike Mäkelän edustaja väittää. Kuvat ovat otettu samalla sekunnilla kahdesta eri kuvakulmasta, ja toisessa kuvassa paistaa aurinko ja toisessa ei. Päiväys ja kellonaika on lisätty saamiimme kuviin; päätöksenne liitteenä olevissa samoissa kuvissa päiväystä eikä kellonaikaa näy ollenkaan.



Olen ollut puhelimitse yhteydessä kahteen korjattavan tieosuuden varrella toimivaan yksityiseen yrittäjään, jotka molemmat kertoivat ajaneensa aikaisin aamulla 14.5.25 korjattavan alueen läpi raskaammalla kalustolla ja tieosuutta ei ollut korjattu eikä varoituskartioita ollut paikalla. A mainitsee kyseisten henkilöiden nimet sekä puhelinnumerot ja pyytää ottamaan heihin yhteyttä asian todentamiseksi.

Vastine

Suomen vahingonkorvausoikeudessa lähtökohtana on, että jokaisen on itse kärsittävä vahinko, joka häntä kohtaa. Jotta vahingon kärsinyt voisi vyöryttää vahingon toisen korvattavaksi, on siihen oltava jokin erityinen oikeusperuste.

Kaupungilla tienpitäjänä ei ole kaduilla tapahtuneista ajoneuvovahingoista ankaraa eli tuottamuksesta riippumatonta vastuuta. Korvausvastuun syntymisen edellytyksenä on tuottamus, eli virhe tai laiminlyönti kadun kunnossapidossa.

Vahinkopaikalla olleella Alva-yhtiöt Oy:n kaukolämpötyömaalla toimi urakoitsijana Maanrakennus Harry Mäkelä Oy. Urakoitsijan mukaan huomiokartiot ja varoitusmerkit asetettiin paikoilleen edellisenä päivänä 13.5.2025 noin kello 13. Työkohteesta varoitettiin kartioiden lisäksi tietyö-liikennemerkillä (liikennemerkki A11). Merkillä varoitetaan tieosuudesta, jolla saattaa olla työkoneita, työntekijöitä taikka työstä tai työn keskeneräisyydestä johtuvia vaaroja, kuten irtokiviä tai kuoppia. Urakoitsija katsoo, ettei se ole vahingonkorvausvelvollinen, koska työkohteesta oli varoitettu asianmukaisesti.

A tekijä perustaa oikaisuvaatimuksensa siihen, ettei varoituskartioita ollut paikalla vahingon sattuessa 14.5.2025 kello 6.55. Tällä seikalla ei kuitenkaan ole merkitystä Jyväskylän kaupungin vahingonkorvausvastuun kannalta. Sen vuoksi asian enempi selvittäminen ei ole tarpeen. Tietyö-liikennemerkkin paikalla olemista A ei kiistä.

Jyväskylän kaupunki ei ole vastuussa Alva-yhtiöt Oy:n ja sen urakoitsijan Maansiirto Mäkelä Oy:n toiminnasta. Kaupungin ei ole voitu todeta aiheuttaneen vahinkoa tuottamuksellaan.

Lainkohdat: vahingonkorvauslaki 2 luku 1 §
kuntalaki 134 §

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



§ 161

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle kunnallisasiaa koskevassa valitusasiassa
(Oikaisuvaatimus kaavoituksen keskeyttämisestä, Vapaaherrantien 21 -
asemakaavamuutos)**

JyväskyläDno-2021-11

Valmistelija / lisätiedot:

Ulla Nissinen, oikeudellinen asiantuntija, ulla.nissinen@jyvaskyla.fi

Liitteet

1 Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
Verkkojulkisuus rajoitettu, Sisältää henkilötietoja

Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan 27.5.2025 asiakohdassa 114 hylännyt oikaisuvaatimuksen, jossa on vaadittu kumoamaan kaupunkirakennelautakunnan päätös lopettaa Vapaaherrantie 21 - asemakaavan ja tonttijaon valmistelu ja jatkamaan asian valmistelua kaavoitusprosessissa. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä on määräajassa jätetty valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on kehottanut kaupunkirakennelautakuntaa antamaan selostuksen asiasta sekä vastaamaan osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausumaan esitetyistä selvityksistä sekä liittämään asiakirjoihin valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Lausunnon määräpäivä on 30.9.2025.

Jyväskylän kaupungin hallintosäännön 14 §:n mukaan lautakunta käyttää tehtäväalueensa puhevaltaa tuomioistuimissa.

Valitus perusteineen

Valituksessa vaaditaan, että kaupunkirakennelautakunnan päätös lopettaa Vapaaherrantie 21 asemakaavan ja tonttijaon valmistelu kumotaan ja asian valmistelua jatketaan kaavoitusprosessissa.

Valituksen perusteluina on esitetty seuraavaa (valitus lyhennettynä):

Kaavamuutosprosessi on käynnistynyt vuonna 2022 maanomistajan hakemuksesta, kaupungin suostumuksella ja ohjauksessa. Jyväskylän kaupungin kaavoitusosasto on ohjannut prosessia, osallistunut suunnitteluun ja vaatinut laajoja teknisiä selvityksiä, jotka valittaja on myös hankkinut.

Valittaja katsoo, että kaupunkirakennelautakunnan päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja päätös on myös muuten lainvastainen.

Valittaja on oikaisuvaatimuksessa vaatinut, että päätös kumottava, koska päätöstä ei ole mitenkään perusteltu, jolloin päätöksenteossa ei ole noudatettu hallintolakia. Oikaisuvaatimuksen johdosta päätökseen on lisätty lyhyet perustelut, mutta



perustelut ovat edelleen hyvin ylimalkaiset ja yksilöimättömät. Ottaen huomioon, että kyseistä kaavaa on kaupungin ja maanomistajan kanssa valmisteltu vuosien ajan yhdessä, valmisteltu hyvässä hengessä ja yhteisymmärryksessä ja kaavamutokselle on kaupungin puolelta näytetty vihreää valoa, mutta sitten kaavaprosessi keskeytetään yhtäkkiä, vaikka mikään ei ole muuttunut, niin tällaisessa tapauksessa keskeytyspäätös on perusteltava yksityiskohtaisesti ja perusteellisesti. Tämän vuoksi valittaja uudistaa valituksessa sen, mitä perustelujen osalta oli oikaisuvaatimuksessakin esitetty.

Hallintolain 45 §:n mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Valittajan käsityksen mukaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen kirjatut lyhyet ja yleisluontoiset perustelut eivät täytä hallintolaissa edellytettyjä perusteluita.

Valittaja katsoo, että kaupunkirakennelautakunnan päätös on virheellinen myös siitä syystä, että asiassa ei ole tehty/kirjattu päätökselle vastaesitystä, johon päätös on perustettu. Menettelytapa ei ole avointa, eikä läpinäkyvää. Tämä rikkoo luottamuksensuojan periaatetta.

Päätöksen puutteellisten (ja alun perin kokonaan puuttuvien) perustelujen vuoksi valittaja ei voi tietää, mihin päätös perustuu, mutta ilmiselvältä vaikuttaa, että päätöstä ei ole perustettu asiantuntijalausuntoihin ja selvityksiin, vaan muutaman yksittäisen henkilön mielipiteisiin.

Kaava ei ole lainvastainen, eikä kaavamuutos vaikeuta asemakaavan toteuttamista. Valittaja katsoo, että kaavamuutos ei myöskään haittaisi alueen kulttuurihistoriallisia luonto- ja maisema-arvoja tai alueen asukkaiden toimintaa puhumattakaan, että kaavamuutoksesta aiheutuisi turvallisuusriski mm. perheiden lapsille.

Kaavaehdotus noudattaa kaupungin yleiskaavaa, Resurssiviisas Jyväskylä 2040 – ohjelmaa sekä Avoin kaupunkiympäristö politiikkaan. Alue on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaan ensisijainen täydennysrakentamisen vyöhyke.

Kaikesta saadusta palautteesta huolimatta mitään laillisesti kestäväää syytä kaavan keskeyttämiselle ei ole esitetty. Palaute on ollut pääasiassa henkilösidonnaista ja yksittäisten henkilöiden subjektiivista, omia intressejä tukevia, näkemyksiä.

Asian käsittelyssä ja päätöksenteossa on otettava asiantuntijaselvitykset ja kaavaselostuksessa esitetyt tosiasiat huomioon ja huomioitava myös yhdenvertaisen kohtelun periaatteet. Nyt päätöstä ei ole perustettu näihin asiantuntijaselvityksiin, vaan edellä kerrotusti muutaman kovasti lobbaavan naapurin vastustavaan mielipiteeseen.

Valittaja kyseenalaistaa myös sen, onko kaupunkirakennelautakunnalla ollut edes toimivaltaa tehdä kyseisenlainen keskeyttämisspätös mitä ilmeisemmin hankkeen merkittäviksi arvioitujen vaikutusten perusteella.



Jyväskylän kaupungin hallintosäännön 16 §:n perusteella kaupunkirakennelautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan. Vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen hyväksymisestä päättää Jyväskylän kaupungin hallintosäännön 8 §:n perusteella kaupunginvaltuusto.

Valituksessa on lisäksi esitetty yksityiskohtaisia perusteluita seuraavien otsikoiden alla

- Kaavamuutoksen hylkääminen aiheuttaa kohtuuttoman haitan maanomistajalle
- Kulttuurihistorialliset arvot ja alueen nykytila
- Liikenneturvallisuuskysymyksiä
- Vastaus Harjunselänne taloyhtiön kohtaan 4 – rasitetien kuva ei ole ajantasainen
- Mielipide liikenteestä ja kaavamuutoksesta
- Kaavamuutosalueen rajausta: tarkemmin Tourujoen kunnostuksesta ja ristiriidat ympäristönsuojelussa, yhdenvertainen kohtelu otettava huomioon päätöksenteossa

Lausunto

Kaupunkirakennelautakunnan valituksenalaisen päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksin. Kuntalain 135.2 §:n mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä; 2) päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa; tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Kaupunki pyytää, että hallinto-oikeus hylkää valituksen perusteettomana jäljempänä esitetyillä perusteilla. Kaupunkirakennelautakunta on tehnyt toimivaltansa puitteissa päätöksen lopettaa kaavan valmistelu. Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä valituksessa ole esitetty muutakaan perustetta, minkä vuoksi päätös olisi kuntalain 135.2 §:n tarkoittamalla tavalla lainvastainen.

Valituskirjelmässä esitetyistä valitusperusteista lausutaan vielä seuraavaa:

Kunnan tehtävänä on alueidenkäyttölain 20 §:n 1 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan. Lain 51 §:n 1 momentin mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Edelleen 2 momentissa todetaan, että maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.

Alueidenkäyttölain perusteella kunnalla on laaja harkintavalta sen suhteen, miten se haluaa alueitaan kehittää ja mille alueille kaavoitusta suunnataan. AKL 51 §:n mukaisesti kunnan velvollisuudesta laatia ja pitää asemakaava ajan tasalla ei perustu yksittäiselle maanomistajalle oikeutta saada alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla vaan kaavan laatiminen on kunnan harkittavissa edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät. Kunnalla on vastaava harkintavalta myös sen päättäessä jonkin tietyn alueen kaavan valmistelun lopettaminen.



Vapaaherrantie 21 asemakaavamuutoksen suunnittelu on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan mahdollistaa paritalon rakentaminen kaavamuutoksen hakijan omistamalle kiinteistölle, jolla on ennestään voimassa olevassa asemakaavassa suojelumerkinnällä osoitettu ns. Rytin talo. Alueelle on voimassa 29.3.2000 lainvoiman saanut asemakaava, jossa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu kaavamerkintä AL - asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jonka kaavamääräyksen mukaan rakennuksen kerrosalasta on vähintään 40 prosenttia käytettävä asuinhuoneistoja varten.

Alue on todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista kokonaisuutta ja kuten Keski-Suomen museo on kaavamuutoksesta antamassaan lausunnossa todennut, ei sen arvot ole olennaisella tavalla heikentyneet edellisen asemakaavan laadinnan jälkeen, toisin kuin valituksessa on esitetty.

Hallintolain 6 § säädetään hallinnon oikeusperiaatteista, niiden perusteella viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Kaavoituksen osalta on huomioitava, että kaavoituksen käynnistäminen ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen tai lainvoimaiseksi tuloon. Kaavatyö edellyttää riittävien selvitysten tekemistä, eikä niiden laajuus ja määrä ole kaikilta osin tiedossa käynnistämisen ajankohtana. Kaavan sisällöstä tai lopputuloksesta ei siten voida sitovasti sopia ennakoon.

Asemakaavan tulee jo laista tulevana lähtökohtana perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja tämän edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin, selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin. Kaavamuutoksen tulee täyttää alueidenkäyttölain 54 §:n asettamat asemakaavan sisältövaatimukset ja näiden sisältövaatimusten arvioiminen edellyttää riittävien selvitysten laatimista. Tämän perusteella ei tehtyä kaavoitusprosessin lopettamispäätöstä voida pitää valituksessa esitetyllä tavalla suhteellisuusperiaatteen ja siten hallintolain 6 §:n vastaisena, eikä se aiheuta maanomistajalle kohtuutonta haittaa.

Oikaisuvaatimuksesta annetussa päätöksessä on vastattu valituksessa esitettyyn perusteeseen luottamuksensuojasta, perustelussa on tuotu esiin kaavoitusprosessiin liittyviä ominaispiirteitä luottamuksensuojan näkökulmasta. Kaavoituksen käynnistäminen ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen tai lainvoimaiseksi tuloon. Kaavaproessin valmistelun aikana voi ilmetä seikkoja, joiden perusteella kunta katsoo, että edellytyksiä kaavoituksen jatkamiselle ei ole. Näin ollen maanomistaja ei voi valituksessa tarkoitetulla tavalla saada luottamuksensuojaa.

Jyväskylän kaupungin hallintosäännön 16 § mukaan kaupunkirakennelautakunnan tehtävänä on huolehtia muun ohella yleis- ja asemakaavoituksen valmistelusta sekä hyväksyä muu kuin vaikutukseltaan merkittävä asemakaava. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisessa on kyse kaavan valmistelusta, jonka osalta toimivalta on



edellä esitetyn mukaisesti hallintosäännön 16 §:n perusteella kaupunkirakennelautakunnalla eikä lautakunta siten ole ylittänyt toimivaltaansa.

Toimivallan osalta voidaan vielä lisäksi todeta, että kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavoitusprosessin yhteydessä ja siinä on todettu asemakaavan muutoksen olevan vaikutuksiltaan vähäinen ja siten sen hyväksyy hallintosäännön 16 §:n mukaisesti kaupunkirakennelautakunta. Vaikutusten osalta kaavaselostuksessa todetaan, että alue on osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen rakentamisella on vähäistä paikallista merkitystä maisema- ja taajamakuvaan. Edellä esitetyn perusteella valituksessa esitettyä perustetta toimivallasta ei voida tälläkään perusteella pitää perusteltuna.

Hallintolain 45.1 §:n mukaan päätös on perusteltava ja perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Hallintopäätöksen perustelujen tarkoituksena on saada tieto siitä, miksi asia on ratkaistu päätöksestä ilmenevällä tavalla. Perustelujen tulee olla ymmärrettävät ja selkeät, jotta on mahdollista arvioida päätöksen lainmukaisuus ja tarvittaessa hakea siihen muutosta. Hallintolain 45 §:ää koskevissa esitöissä (HE 72/2002 vp) todetaan perusteluvelvollisuudella olevan keskeinen merkitys asianosaisen oikeusturvan kannalta. Asianosaisen on saatava tietää, mitkä seikat ovat johtaneet häntä koskevan ratkaisun tekemiseen. Riittävät perustelut antavat edellytyksiä harkita muutoksenhaun tarvetta.

Kaupunkirakennelautakunta on oikaisuvaatimuksen johdosta täydentänyt päätöstä perusteluilla kaupunkirakennelautakunnassa 25.3.2025 asiakohdassa §67 tekemänsä päätöksen osalta. Perusteluissa on tuotu esiin ne seikat ja selvitykset, joiden perusteella päätös on tehty. Päätös täyttää hallintolaissa säädetty päätöksen perustelemista koskevat vaatimukset.

Kuntalain 107 §:n mukaan toimielimen kokouksesta on laadittava pöytäkirja. Laissa ei tarkemmin säädetä pöytäkirjan sisällöstä. Hallintosäännössä voidaan antaa tarpeellisia määräyksiä pöytäkirjan laatimisesta. Jyväskylän kaupungin hallintosäännön 109 § kohdan 'Ilman äänestystä syntyvän päätöksen toteaminen' 2 momentin mukaan, jos puheenjohtaja toteaa toimielimen yksimielisesti kannattavan kokouksessa tehtyä ehdotusta, puheenjohtaja toteaa ehdotuksen toimielimen päätökseksi.

Lautakunnan ollessa yksimielinen vastaesitystä ei hallintosäännön ja kokouskäytänteiden perusteella tällaisessa tilanteessa edellytetä, eikä päätös siten ole valituksessa esitetyllä tavalla virheellinen.

Valituksessa on esitetty epäily kaavasta luonnosvaiheessa annetun mielipiteen oikeellisuudesta liittyen rasi-tietehen ja toisen mielipiteen jättäjän motiiveihin vastustaa nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa kaavamuutosta. Kaavaprosessinaikainen vuorovaikutus on alueidenkäyttölailla säädetty mahdollisuus, jolla turvataan kaavoituksen osallisille tasavertainen mahdollisuus osallistua, tuoda ilmi omia näkemyksiä ja mielipiteitä.



Kuulemisista saadulla palautteella voi olla vaikutusta tehtävään kaavaratkaisuun. Lopullinen kaavaratkaisu muotoutuu kuitenkin monivaiheisen suunnitteluprosessin aikana, jota alueidenkäyttölaki rajaa. Vastaavalla tavalla kuten edellä on jo esitetty, mielipiteen eivät kuitenkaan velvoita kuntaa tekemään alueelleen tietynsisältöistä kaavaa eikä niiden perusteella voida yksinomaan ratkaista asiaa arvioitaessa, onko kaavahankkeen eteenpäinviemiselle edellytyksiä huomioiden kunnan harkintavalta kunnan alueiden käyttöön liittyvistä linjauksista.

Maaomistajien tasapuolinen kohtelu tarkoittaa sitä, että vastaavassa tilanteessa olevia maanomistajia tulee kohdella keskenään vastaavalla tavalla. Nyt voimassa oleva kaava ei estä rakennuspaikan käyttämistä ja kehittämistä edelleen voimassa olevien kaavamääräysten mukaisesti, jotka vastaa ratkaisultaan ympäröivien tonttien kaavaratkaisua. Tämä huomioiden ei voida katsoa, että maanomistajaa olisi tässä tapauksessa kohdeltu eriarvoisesti.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa hallinto-oikeudelle yllä esitetyn mukaisen lausunnon sekä vaatia, että hallinto-oikeus hylkää valituksen perusteettomana niin lausunnossa kuin valituksenalaisessa päätöksessä esitetyin perustein.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



§ 162

Jyväskylän kaupungin lausunto ympäristöministeriölle koskien opiskelija-asuntojen korkotuen muutoksia

JyväskyläDno-2025-3113

Valmistelija / lisätiedot:

Piia Sipinen, asumisen asiantuntija, piia.sipinen@jyvaskyla.fi

Ympäristöministeriö on pyytänyt Jyväskylä kaupungilta lausuntoa koskien esitystä, jossa ehdotetaan muutoksia vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin koskien opiskelija-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen hyväksyttävän korkotukilainan enimmäismäärää. Lausunnot on pyydetty toimittamaan ympäristöministeriölle Lausuntopalvelu.fi palvelun kautta viimeistään 30.9.2025.

Taustaa:

Opiskelija-asuntotuotantoa on tuettu korkotukilainoilla ja erityisryhmien investointiavustuksilla. Opiskelija-asuntohankkeissa korkotukilainan osuus on viime vuosina ollut 85 prosenttia, minkä lisäksi hankkeisiin on myönnetty enintään 15 prosenttia investointiavustusta, jolla on katettu oman pääoman osuus.

Hallitusohjelman mukaisesti investointiavustuksen tasoa on laskettu 15 miljoonaan euroon vuodessa ja ne kohdennetaan ensisijaisesti vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien asumiseen. Opiskelija-asuntoja voidaan siten tällä hetkellä tukea pelkällä korkotukilainalla, mikä edellyttää lainasaajalta vähintään 5 prosentin omarahoitusosuutta. Opiskelija-asuntoja tuottavat yleishyödylliset yhteisöt, joiden tuoton kerryttäminen on rajoitettu ja joilla ei ole varoja oman pääoman osuuden kattamiseen.

Esityksessä ehdotetaan, että opiskelija-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen hyväksyttävän korkotukilainan enimmäismäärää korotettaisiin siten, että lainan suuruus olisi jatkossa enintään 100 prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista. Korkotukilaina olisi mahdollista hyväksyä korotetulla enimmäismäärällä silloin, kun kustannusten omarahoitusosuuteen ei myönnetä erityisryhmien investointiavustusta. Saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen vuokrat voitaisiin tasata riippumatta siitä, onko niiden tuotantoa tuettu pelkällä korkotukilainalla vai korkotukilainalla ja investointiavustuksella. Asuntoja olisi käytettävä opiskelijoiden vuokra-asuntoina vähintään 20 vuoden ajan. Asunnoilta edellytettäisiin soveltumista opiskelijoiden käyttöön ja opiskelija-asunnoille tulisi olla pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla.

Laki tulisi voimaan mahdollisimman pian, arvion mukaan vuoden 2026 alkupuolella. Esitysluonnoksen mukaan lakia sovellettaisiin myös lain voimaan tullessa vireillä olleisiin korkotukilainan hyväksymistä koskeviin hakemuksiin.



Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Jyväskylän kaupunki pitää lakiesitystä lähtökohtaisesti hyvänä. Jyväskylä on suosittu yliopisto- ja korkeakoulukaupunki, jossa on yli 38 000 opiskelijaa ja kaupungin suurimmat ikäryhmät ovat 20–24-vuotiaat sekä 25–29-vuotiaat. Opiskelijat ovat kaupungille vetovoimatekijä ja Jyväskylä haluaa myös jatkossa olla houkutteleva opiskelukaupunki, johon osaltaan opiskelija-asuntotarjonnalla voidaan vaikuttaa.

Ympäristöministeriön vuonna 2018 tekemässä selvityksessä opiskelija-asuntojen tuotantotarvetta arvioitiin kymmenen seuraavan vuoden perspektiivillä. Selvityksessä todettiin, että pääkaupunkiseudun ohella lisätarvetta opiskelija-asuntotuotantoon on Jyväskylässä. Ympäristöministeriön toukokuussa 2025 toteuttamassa kyselyssä opiskelija-asuntoyhteisöille opiskelija-asuntojen lisäyksen tarve Jyväskylään tunnistettiin edelleen ja lisäystarpeeksi on arvoitu noin 1000 asuntoa seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Opiskelijoiden asumistuki uudistui 1.8.2025 alkaen. Pääosalla opiskelijoista asumismenoja ei enää tueta yleisellä asumistuella, vaan opintotuen asumislisällä. Asumisen tuki on aiempaa vahvemmin sidoksissa opintojen suorittamiseen. Opintotuen asumislisä on tasoltaan yleistä asumistukea matalampi, mikä myös osaltaan arvioidaan lisäävän kohtuuhintaisten asumismuotojen eli esimerkiksi valtion tukemien opiskelija-asuntojen kysyntää. Lisäksi toisen asteen päättötodistuksen merkityksen lisääntyminen korkeakoulujen opiskelijavalinnassa saattaa aikaistaa opintojen aloittamista. Nuorimmille, 18–21-vuotiaille opiskelijoille opiskelija-asunnon merkitys opintojen onnistuneen aloittamisen tukena voi olla suurempi kuin vähän varttuneemmille. Onkin tärkeää, että tarjolla on valtion tukemia asuntoja, joissa asumiskustannukset pyritään pitämään kohtuullisina ja asumisen jatkuvuus turvattuna valmistumiseen asti. Näin voidaan vähentää tarvetta rahoittaa asumista työssäkäynnillä, opiskeluajan pitkittymistä ja opintojen keskeytymisen riskiä. Tukemalla opiskelija-asuntotuotantoa helpotetaan myös kasvukeskusten, kuten Jyväskylän, vuokra-asuntotilannetta myös yleisesti: jos opiskelijat voivat löytää sopivia asuntoratkaisuja valtion tukemista opiskelija-asunnoista, pieniä vapaarahoitteisia asuntoja jää enemmän muille niitä tarvitseville.

Edellä olevaan viitaten Jyväskylän kaupunki pitääkin erittäin tärkeänä, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle Varkelle vuosittain myönnettävä määräraha valtion tukemaan asuntotuotantoon pidetään riittävällä tasolla, jotta voidaan huolehtia niin opiskelija-asuntotuotannon kuin myös muunkin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon riittävydestä.

Jyväskylän kaupunki katsoo myös, että vaikkakin opiskelija-asuntojen 100 prosenttinen korkotuki on hyvä lähtökohta opiskelija-asuntotuotannon varmistamiseen, ovat investointiavustukset ensisijainen ja myös opiskelija-asuntoja rakennuttavien yhteisöjen mukaan toimivin ja toivotuin ratkaisu korkotukilainan lisäksi kattamaan omarahoitusosuutta. Investointiavustusten arvioidaan varmemmin turvaavan tarpeellisten hankkeiden käynnistymistä kuin korkotukilainan enimmäissuuruuden korotuksen ja investointiavustusten keskeisimpänä etuna on pidetty niiden vuokraa



alentavaa vaikutusta. Investointiavustusten osalta huomiota tulisi kiinnittää myös arvioon, että korkeammalla korkotasolla investointiavustukset saattaisivat olla yhteiskunnalle edullisempi ratkaisu kuin suurempi korkotukilainan määrä.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa Ympäristöministeriölle edellä esitetyn lausunnon.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



§ 163

Lausunto Keski-Suomen ELY-keskukselle ympäristövaikutusten arviointimenettelyn soveltamisesta 400kV:n sähkönsiirtoyhteyteen välillä Vihtavuori-Seppälänkangas

JyväskyläDno-2025-2441

Valmistelija / lisätiedot:

Anne Laita, kaavoitusbiologi, Anne.Laita@jyvaskyla.fi
Jyrki Arasalo, kaavasuunnittelija, Jyrki.Arasalo@jyvaskyla.fi
Heidi Anttonen, kaavasuunnittelija, heidi.anttonen@jyvaskyla.fi
Katja Oksala, ympäristönsuojelusuunnittelija, katja.oksala@jyvaskyla.fi
Petteri Ahonen, ympäristönsuojelupäällikkö, petteri.ahonen@jyvaskyla.fi
Jouni Mäkräinen, yleiskaavasuunnittelija, jouni.makarainen@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kannanotto ALVA yhtiöt Oy
Verkkojulkisuus rajoitettu, Ei julkinen
- 2 Keski-Suomen ELY keskuksen lausuntopyyntö YVA tarvearvio sähkönsiirto
- 3 Lausunto Fortum Power and Heat Oy Jyväskylä 400 kV sähkönsiirtoyhteys YVA-tarveharkintaselvitykseen

Keski-Suomen ELY-keskus on varannut Jyväskylän kaupungille mahdollisuuden esittää lausunnon liittyen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn soveltamiseen Fortum Power and Heat Oy:n hankkeessa, jossa on kyseessä Vihtavuoren ja Seppälänkankaan välille suunniteltu sähkönsiirtoyhteys. Jyväskylän kaupunki voi lausunnossa esittää huomioita liittyen YVA-menettelyn tarpeellisuuteen hankkeessa. ELY-keskus tekee myöhemmin päätöksen arviointimenettelyn soveltamisesta tässä yksittäistapauksessa. Hanke ei kuulu niihin YVA-lain liitteen 1 hankeluettelon mukaisiin hankkeisiin, joihin automaattisesti sovelletaan arviointimenettelyä. Hankkeella voi kuitenkin olla todennäköisesti merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia, jolloin viranomaisen arvioi YVA-lain 3§:n perusteella YVA-menettelyn soveltamisen tarpeen.

Hankkeen kuvaus

Hanke käsittää Vihtavuori-Seppälänkankaan välille toteutettavan 2 X 400 kV:n sähkönsiirtoyhteyden. Sähkönsiirtoyhteys koostuu reitin pohjoispuolella 400 kV voimajohdosta ja 400 kV maakaapelista sekä reitin eteläpuolella 2x400 kV maakaapelista. Suunniteltu sähkönsiirtoreitti johtaisi sähköä Vihtavuoren sähköasemalta Itäisen Seppälänkankaan suunnitteilla olevalle sähköasemalle. Alkuosa reitistä sijoittuu Laukaan kunnan alueelle, mutta muuten reitti sijoittuu Jyväskylän kunnan alueelle. Voimajohtoreitin suunniteltu pituus on n. 7 km ja maakaapelireitin pituus n. 10 km.

Yleiskaavatilanne

YVA-tarveharkintaselvityksessä kaavatilannetta on kuvattu osin vaillinaisesti.



Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava (hyväksytty 2017). Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on hyväksytty vuonna 2023, mutta hankealueelle siinä ei ole esitetty kuin kansainvälisen pyöräreitit (Eurovelo 11) merkintä.

Suunniteltu sähkönsiirtoreitti sijoittuu tällä hetkellä voimassa olevan Jyväskylän kaupungin yleiskaavan alueelle. Lisäksi reitin pohjoisosalla on hyväksytty Majajärven osayleiskaava, joka ei ole lainvoimainen.

Suunniteltu sähkönsiirtoreitti ei ole ristiriidassa Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kanssa lukuun ottamatta sl76 -merkinnällä osoitettua Karhujärven perustettavaksi tarkoitettua luonnonsuojelualueutta. Kaavamääräyksen mukaan alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Maaperä, puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilassa. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen ehdoton rakentamisrajoitus sekä MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Suojelualueet toteutetaan luonnonsuojelulainsäädännön mukaisesti. Suojelumääräys on voimassa kunnes suojelualue perustetaan edellä mainitun lain säätämällä tavalla ja alueen käytöstä annetaan yksityiskohtaiset ohjeet.

Alueen maanomistus on siirtynyt valtiolle (Metsähallitus). Sähkönsiirtoreitin sijoittuminen tulee ratkaista luonnonsuojelualueen perustamisen yhteydessä yhteistyössä Metsähallituksen kanssa. Mikäli hanke vaatii poikkeamista yleiskaavamääräyksen MRL 43.2 §:n rakentamisrajoituksesta, on poikkeamisvalta niiltä osin kunnalla.

Tarveharkintaselvityksessä on huomioitu, että 400 kV voimajohto sekä 400 kV maakaapeli kulkevat Majajärven osayleiskaavan poikki ja kuvattu osayleiskaavan mukainen ratkaisu yleispiirteisesti. Tarveharkinnassa tulee esittää kaupunginvaltuustossa hyväksytyn osayleiskaavan ratkaisu yksityiskohtaisemmin ja kuinka suunnitellut voimajohdot sijoittuvat sen alueelle, jolloin voimalinjojen sijainti suhteessa osayleiskaavassa esitettyihin luontokohteisiin tulee esitystavaltaan selkeämmäksi. Voimalinjojen kulku osayleiskaavan alueella on esitettävä yksityiskohtaisemmin.

Hankealueella on myös käynnissä Jyväskylän yleiskaavan 2050 laatiminen, mikä korvaa Jyväskylän kaupungin yleiskaavan sen tultua voimaan. Jyväskylän yleiskaavaluonnoksessa 2050 on sähkönsiirtoreitin läheisyyteen osoitettu uusi luonnonsuojelualue (suojelualueverkoston osa, SL-1) Laukaantien ja Ampumaradantien väliselle alueelle. Suunniteltu kaapeliyhteys sijoittuu SL-1 alueen läheisyyteen. Kaavamääräyksen mukaan alue varataan suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla ja se on osa myöhemmin tehtävää Jyväskylän kaupungin päätöstä suojelualueverkostosta. Alueen suojelussa, hoidossa ja virkistyskäytön yhteensovittamisessa noudatetaan päätöksen mukaisia hoidon ja käytön periaatteita tai yksityiskohtaisempia alueiden käyttö- ja hoitosuunnitelmia. Määräys on voimassa, kunnes suojelualue on perustettu.

Hankkeen myöhemmässä suunnittelussa tulee ottaa huomioon Jyväskylän kaupungin yleiskaavaan 2050 sisältö. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2025.



Asemakaavatilanne

Suunnitellun sähkölinjareitin alueella on kaksi Jyväskylän kaupungin voimassa olevaa asemakaavaa (Läntinen Palokärki, Seppälänkangas, lainvoimainen 20.7.2012 ja Itäinen Palokärki, Seppälänkangas, lainvoimainen 10.4.2018), jotka sijoittuvat suunnitellun sähkölinjareitin eteläosaan. Muilta osin sähköreitti sijaitsee asemakaavoittamattomalla alueella.

Reitin pohjoisosaan on laadittu Majajärven asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2024. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä on jätetty valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Lisäksi kaupungilla on vireillä Itäisen Seppälänkankaan asemakaavan laajennus ja muutos maakaapelireitin eteläpäässä. Kaavaluonnos on ollut nähtävänä 6.6.-10.8.2025. Tavoitteena on kaavamuutosehdotuksen käsittely vuoden 2025 lopussa. Kaavaluonnoksessa reitin eteläpää sijoittuu lähivirkistysalueelle (VL) ja risteää Yritystien katualueen kanssa ennen päättymistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T).

Läntisen Palokärjen asemakaavassa maakaapelin suunniteltu reitti sijoittuu lähivirkistysalueelle (VL-1). Lähivirkistysalueen pohjoisosaan on osoitettu vaara-alueen raja (v) sekä sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, maakuntaura. Lisäksi maakaapelireitti kulkee Ampumaradantien katualueen sekä korttelialueiden läheisyydessä.

Itäisen Palokärjen asemakaavassa maakaapelin suunniteltu reitti on osoitettu yleisen tien alueelle (LT) sekä lähivirkistysalueelle (VL-1). Lähivirkistysalueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellisia ulkoilureittejä (ur), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala (et), ajoura (ajo) sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu osa. Maakaapelin osuus myös sivuaa lähivirkistysalueen viereisiä 31. korttelin toteutuneita teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten tontteja sekä luonnonsuojelualuetta (SL).

Läntisen ja Itäisen Seppälänkankaan voimassa olevien asemakaavojen sisältö sekä maakaapelilinjojen sijainti suhteessa asemakaavoihin tulee esittää YVA-tarveharkintaselvityksessä yksityiskohtaisemmin. YVA-tarveharkintaselvityksessä esitetty 400 kV voimajohto sivuaa vireillä olevan ja kaupunginvaltuuston hyväksymän Majajärven asemakaavan mukaista teollisuus-, tuotanto-, varasto- ja liikealuetta (TL-2) sekä lähivirkistysaluetta (VL-1) sekä asemakaava-alueen länsireunaan osoitettua vaaraaluetta (va), jonka alueella sijaitsee 110 kV:n voimalinja. Majajärven asemakaavan sisältö sekä voimalinjojen sijainti suhteessa kaavaratkaisuun tulee esittää selvityksessä yksityiskohtaisemmin.

Maakaapeli on toteutettavissa voimassa olevien asemakaavojen mukaisille lähivirkistysalueille.

Sähkölinjareitin sijoittamiselle ei ole asemakaavoituksen näkökulmasta estettä, mikäli se ei aiheuta haittaa asemakaavojen toteuttamiselle.

Maanomistus ja rasiitteet

Voimajohtolinjauksessa esitetty maakaapelin osuuden eteläpää sijoittuu Itäisen Seppälänkankaan kaava-alueen pohjoisosaan, ja kulkee kaupungin omistamien



kiinteistöjen kautta alittaen valtion omistaman maantie 637 tiealueen Fingrid Oyj:n 110 kV ilmajohtoon yhdyskohtaan saakka, joka sijaitsee yksityisen maanomistajan alueella. Tästä pohjoiseen ilmajohtona jatkuvan voimajohtoon maanomistus on edelleen yksityistä noin 1,6 kilometriä, jonka jälkeen linjaus kulkee valtion omistaman kiinteistön alueella noin 200 m. Tämän jälkeen reitti jatkuu Majajärven länsipuolitse vuoroin yksityisomisteisten ja kaupungin omistamien kiinteistöjen kautta Fingrid Oyj:n omistamalle Vihtavuoren sähköasemalle. Jyväskylän kaupunki on maanomistaja yhteensä noin 60 % osuudelta reitin kokonaispituudesta.

Voimajohtoon esitetty linjaus risteää Elenia Oy:n ja Fingrid Oyj:n voiman- ja tiedonsiirtolinjojen sekä useiden yksityisteiden käyttöoikeusyksiköiden kanssa. Reitin toteutuksessa tulee huomioida kaikki kiinteistöt, yksityiset tiekunnat ja yritystoimijat, joiden alueilla on mainittuja käyttöoikeusyksiköitä, sekä huolehtia näiden vaatimista lunastus – ja kiinteistötoimituksista annettujen lakien ja säädösten mukaisesti.

Liikenne ja johdot

Voimalinjaypylväiden pystyttäminen ja huolto vaativat kantavat tiet pylväiden paikoille. YVA-tarveharkintaselvityksestä ei käy ilmi, miten paljon pylväitä linjalle pystytetään ja millaiset tiet niiden luokse joudutaan rakentamaan. Teiden vaikutukset ympäristöön tulee huomioida osana hankkeen kokonaisvaikutuksia. Hyvänä asiana voidaan pitää sitä, että suunniteltu voimalinja sijoittuu suurimmilta osin jo olemassa olevaan johtoaukkoon, vaikka sitä joudutaankin leventämään.

Reittisuunnittelussa ja sen toteutuksessa tulee varautua Ampumaradantien varressa myös uusiin kaukolämpöputkiin ja selvittää erikseen niiden vaatimat tilavaraukset.

Jyväskylän kaupunki on pyytänyt Alva-Yhtiöt Oy:ltä kannanoton YVA-tarveharkinnan lausuntopyynnön sisällöstä. Kaupunki on saanut Alva-Yhtiöt Oy/vesi lausunnon liitteineen, ja se on kaupungin lausunnon liitteenä.

Alva Yhtiöt Oy:ltä saadun tiedon mukaan heidän omistama kaukolämpöverkko ei risteä suunnitellun reitin kanssa. Ampumaradantiellä omistamansa kaukolämpölinjan pää on tällä hetkellä lähellä suunniteltua reittiä Ampumaradantie 28:n läheisyydessä. Suunnitteilla oleva Rekkamiehentien kaukolämpölinja toteutetaan joko Lastaustien tai Ampumaradantien kautta, joten on mahdollista, että Ampumaradantien osalta linja kulkee lähellä 400 kV kaapeleita. Kaukolämpölinjaa jatkettaessa Ampumaradantien suunnassa eteenpäin, sen suunnittelussa voidaan kuitenkin huomioida tarveselvityksessä esitetty voimajohtoon reitti.

Pinta-, pohja - ja hulevedet

Kaapeli ja voimajohto kulkevat pohjavesialueella yhteensä noin 2,8 km:n matkalta ja Vihtavuoren vedenottamo sijaitsee yhden kilometrin päässä sähkösiirtoreitistä. Tehdyssä YVA-tarveharkintaselvityksessä mainitaan, että on mahdollista, että kaivantojen lopulliset syvyydet sijoittuvat paikoin pohjaveden pinnan alapuolelle. Lintumäen pohjavesialue on luokiteltu vedenhankinnan kannalta tärkeäksi pohjavesialueeksi, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E-luokka). Pohjaveden yläpuolisen maakerroksen paksuus vaihtelee 0–50 metrin välillä. Hankkeen myöhemmissä suunnitteluvaiheissa on tärkeää tarkentaa



sekä maaston korkeusmalli että pohjavedenpinnan vuodenaikainen vaihtelu niillä työnaikaisilla osa-alueilla, joilla kaivannot voivat ulottua pohjaveden tasoon tai sen läheisyyteen. Selvityksessä ei mainita, onko selvitetty vaihtoehtoista reittiä, joka kulkisi pohjavesialueen ulkopuolella. Mikäli kaapeli ja voimajohto sijoitetaan pohjavesialueelle, suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida pohjavesien suojelu.

Hankkeen välittömässä läheisyydessä on useita vesistöjä ja voimajohtojen reitti risteää kahden puron kanssa sekä alittaa yhden vesilain mukaisen luonnontilaisen kaltaisen uoman, mikä tulee ottaa hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon. Rakentamisen aikana sekä sen jälkeen tulee estää kiintoaineen pääsy vesistöihin.

Ulkoilureitit ja virkistys

Voimajohtoreitin läheisyyteen sijoittuu tällä hetkellä ulkoilu- ja latureittejä. Tarveselvitysraportissa esitetty kuva 3-26 ei vastaa reitistön osalta nykytilannetta. Kartasta puuttuu nykyistä voimajohtoreittiä mukaileva ulkoilureitti Ampujien majalta Leppävedelle, sekä siitä erottuva pisto Karhujärven laavulle. Reittien sijainnit ovat myös muuttuneet Laukaantien itäpuolisilla osuuksilla.

Maakaapelireitin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida myös lähivirkistysalueille toteutuneen ulkoilureitin käyttö eri vuodenaikoina. Talvikuukausina ulkoilureitti on osa kaupungin ylläpitämää latuverkostoa, minkä vuoksi sähkölinjan rakentamista ei voida tehdä ulkoilureitin kohdalla talvella vaan hiihtokauden ulkopuolella. Maakaapelireitin suunnittelussa ulkoilureitin yhteyteen tulee huomioida myös kaapelista mahdollisesti syntyvän hukkalämmön vaikutus hiihtolatujen ylläpitoon riittävin turvaetäisyyksin.

Luontoarvot, suojelualueet ja kaavojen suojelumerkinnot

Suunnitelma on joiltakin osin ristiriidassa kaavojen suojelumerkintöjen kanssa. Näitä ristiriitoja on kuvattu myös Yleiskaavatilanne-osiossa. Hankesuunnitelmassa viitataan luonnontilaisen kaltaiseen purouomaan ja sen alitustarpeeseen Majajärven osayleiskaava-alueella. Tällä alueella on valituksen alaisissa kaavoissa osoitettu alueen ominaispiirteitä turvaava merkintä ja määräys. Kaava ei turvaa ainoastaan uomaa, vaan myös sen välitöntä varsimetsää. Merkinnot turvaavat arvot on esitetty kaavaselostuksen liitteenä. Hankekuvauksen perusteella ei voi täysin varmistua, että hanke voidaan toteuttaa kaavamääräystä rikkomatta.

Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa on osoitettu SL -suojelumerkinillä perustettavaksi varattu luonnonsuojelualue (sl76, Karhujärvi). Tämä on Jyväskylän kaupungin valtiolle myymä maa-alue. Tämän alueen osalta kaavatilannetta on käyty lävitse Yleiskaavatilanne -kappaleessa. Jyväskylän yleiskaava 2050 -luonnoksessa on myös esitetty tämä kohde SL -varauksella.

Hankesuunnittelussa tulee varmistaa, että hanke on toteutettavissa ilman lain mukaisten liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ja niiden välisten kulkuyhteyksien heikentämistä tai hävittämistä. Erityisesti kohdassa, jossa myös Fingridin uusi johtoaukea tulisi voimajohto- ja maakaapeliyhteyden viereen (puuton



aukean leveys tällöin yli 80 –100 metriä) on riskinä, että liito-oravien itä-länsisuuntainen liikkumismahdollisuus heikkenee merkittävästi viiden kilometrin pituudelta. Tältä alueelta tarvitaan hyvää liito-oravatietoa ja riittävän laajalta aluetasolta, jotta pystytään arvioimaan johtolinjakäytävän levenemisen vaikutukset liito-oravaan. Myös mahdollisesti tunnistamattomat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat tulisi selvittää mahdollisimman varhaisessa vaiheessa hanketta, jotta saadaan myös varmuus johtolinjavaihtoehtojen etsimisen tarpeesta.

Kirjoverkkoperhonen (*Euphydryas maturna*) ja sen mahdolliset luonnonsuojelulain mukaiset lisääntymis- ja levähdyspaikat on myös syytä ottaa huomioon myöhemmässä suunnittelussa. Majajärven kaava-alueella havaittiin useita kirjoverkkoperhosen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaava-alueelta niitä ei kuitenkaan selvitetty kaikkialta, vaan ainoastaan sieltä missä oli suunnitteilla maankäyttömuutoksia (moottorirata ja teknologiakeskuksen alue). Kaavan viheralueille ei kohdistettu inventointeja.

Maakaapelilinja sijoittuu lähelle piilosammalen (*Cryptothallus mirabilis*) esiintymispaikan turvaavaa suojelualuetta (ERA234675). Piilosammalen esiintymispaikka on riippuvainen pohjavesivaikutteisuudesta. Tämän osalta täytyy pystyä varmistumaan, että kaapelilinjan kaivuulla ei ole vaikutusta pohjaveden pintaan suojelualueella. Olisi myös hyvä tarkastella, voitaisiinko kaapelilinja sijaita kauempana suojelualueesta.

Luontoarvojen suhteen on vaikea tehdä päätelmää, voisiko jollakin toisella linjausratkaisulla toteuttaa linjan vähemmillä haitallisilla luontovaikutuksilla. Hankkeen vaikutuksia luontotyyppeihin tulee arvioida myöhemmin tarkemman luontotiedon perusteella.

Yhteisvaikutukset muiden hankkeiden kanssa

Fingrid Oyj suunnittelee uutta 110 kV:n voimajohtoa, joka sijoittuu olemassa olevan Rauhalahti-Vihtavuori 110 kV voimajohdon ja Fortumin suunnitteleman 400 kV:n Vihtavuori-Seppälänkangas voimajohdon väliin. Suunniteltu uusi 110 kV:n voimajohto on otettu huomioon Vihtavuori-Seppälänkangas 400 kV voimajohdon sijoitussuunnittelussa. Suunniteltujen voimajohtojen toteutuessa kulkisi reitillä kolme voimajohtoa rinnakkain, kaksi 110 kV voimajohtoa ja yksi 400 kV voimajohto. Johtoalue olisi tällöin noin 102 metriä ja puuton johtoaukea noin 82 metriä leveä. Yhteisvaikutukset sekä olemassa olevien että suunniteltujen voimajohtojen kanssa tulisi arvioida, samoin kuin mahdolliset yhteisvaikutukset muidenkin hankkeiden kanssa.

Alva-Yhtiöt Oy on kannanotossaan tuonut esiin alustavan suunnitelmansa toteuttaa yhdysvesijohto Ampumaradantien varteen samalle puolelle tietä suunnitellun maakaapelilinjan kanssa. He tuovat esiin, että linjat tulee yhteensovittaa ja huomioida linjojen etäisyydet toisistaan (vähintään 2 metriä väliä). Hankkeet aiheuttavat yhdysvaikutuksia, sillä tämä vaikuttaa suunnitellun linja-alueen leveyteen.



Yhteenveto

Lausuntopyynnön liitteenä oleva tarveharkintaselvitys on osin puutteellinen ja voimajohtohankkeen jatkosuunnittelu edellyttää vähintään erillisen ympäristöselvityksen sekä siihen kuuluvien maastoinventointien laadintaa. Ympäristöselvitystä laadittaessa tulisi pyrkiä minimoimaan hankkeen aiheuttamia haitallisia ympäristövaikutuksia, sekä tutkittava tarvittavissa määrin vaihtoehtoisia ratkaisuja. Hankkeen suunnittelun yhteydessä tulee myös varmistaa riittävä vuoropuhelu hankealueen asukkaiden, yritysten ja maanomistajien kanssa, vaikka hankkeen ei katsottaisi vaativan lain mukaista YVA-menettelyä.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa Keski-Suomen ELY-keskukselle edellä olevan lausunnon koskien sähkönsiirtoyhteyden YVA-tarveharkintaa välillä Vihtavuori-Seppälänkangas.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



§ 164

Kauppakadun peruskorjauksen hankesuunnitelmatasoinen yleissuunnitelma

JyväskyläDno-2025-3070

Valmistelija / lisätiedot:

Leena Buller, maisema-arkkitehti, leena.buller@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kauppakadun yleissuunnitelman esittelymateriaali
- 2 Kauppakadun yleissuunnitelmakartta

Kauppakadun peruskorjauksen hankesuunnitelmatasoinen yleissuunnitelma ja valaistusperiaatteet ovat valmistuneet. Kauppakatu on ydinkeskustan keskeinen kävelyn ja oleskelun akseli, ja suunnitelmassa katua on kehitetty viihtyisänä ja vehreänä palvelujen ja elämysten kävely-ympäristönä.

Suunnittelutyön tavoitteena on ollut laatia ulkotilojen kokonaisidea ja yleisilme koko Kauppakadun aukio- ja katualueille Seminaarinaukiolta Aren aukiolle saakka. Samalla on määritelty alueen ulkoympäristön kehittämisen periaatteet.

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu koko Kauppakatu sekä pieni osa Seminaarinkatua Yliopiston kirjasto Lähteen edustalta. Kauppakatu on n. 1,2 km pitkä Jyväskylän ydinkeskustan läpi kulkeva keskeinen katualue, joka alkaa Lähteen edustalta Seminaarinaukiolta ja päättyy Aren aukiolle. Suunnittelussa on huomioitu myös risteävien katujen sovittaminen Kauppakatuun.

Suunnittelun tavoitteet

Yleissuunnitelman tavoitteena on ollut luoda katualueesta ja aukioista kaupunkikuvallisesti kiinnostava ja laadukas kokonaisuus, joka yhdistää erilaiset toiminnalliset tarpeet, kulttuurihistorialliset arvot ja keskusta-alueelle määritellyt kaupunkivihreän kehittämistavoitteet. Tavoitteena on ollut, että Kauppakadusta muodostuu monikäyttöinen ja vehreä kaupunkitila, joka houkuttelee kävijöitä viihtymään keskustaan.

Suunnitteluprosessi ja osallisuus

Suunnitteluprosessin aikana on kuultu monia eri tahoja, kuten yrittäjiä ja kiinteistöjä, lapsia ja nuoria sekä erityisryhmiä. Lisäksi lähtötietoja kerättiin kuntalaisilta kyselyllä ja alustavasta ideasuunnitelmasta pidettiin kaikille avoin asukastilaisuus marraskuussa 2023. Kauppakadun yrittäjille ja kiinteistöille on pidetty ideasuunnitelmavaiheessa kolmen työpajan työpajasarja. Suunnitelmaa kehitettiin osallisilta saadun palautteen pohjalta.

Yleissuunnitelmaluonnoksesta saatu palaute

Yleissuunnitelmaluonnos valmistui lokakuussa 2024. Suunnitelma julkaistiin hankkeen



verkkosivulla ja siihen pyydettiin palautelomakkeella kommentteja. Vastauksia saatiin yhteensä reilut 70 kappaletta. Palautetta saatiin myös sähköpostitse mm. kaupungin luottamushenkilöiltä sekä Kauppakadun kiinteistönomistajilta ja yrittäjiltä. Lisäksi käytiin sisäisiä keskusteluja mm. kaupunkikuvallisista ja kunnossapidon näkökulmista. Palautteiden keskeisiä teemoja olivat:

- Huolet keskustan pysäköinnin vähenemisestä
- Pyörä- ja skuuttiliikenteen vaarallisuus
- Rakentamisaikaiset haitat alueen yrityksille huolestuttivat
- Kaupunkivihreän lisäämistä pääsääntöisesti kiitettiin
- Valaistuksen parantamisesta on saatu pelkästään myönteistä palautetta

Saatu palaute on huomioitu yleissuunnitelmaan mm. järjestelemällä lisää paikkoja asiointipysäköintiä varten. Luonnosvaiheen palautteesta ja sen vaikutuksesta yleissuunnitelmaan on koottu erillinen yhteenveto, joka on ladattavissa hankkeen verkkosivulta.

Jatkosuunnittelussa huomioidaan mm. lapsiperheitä palvelevat toiminnot (leikittävyys, leikkielementit) sekä kävelyturvallisuuden parantaminen (pyöräliikenteen ohjaus). Lisäksi tarkennetaan katualueelle esitettyjä rakenteita (mm. taidemuurit) siten, etteivät ne muodosta kulkuesteitä sisäänkäynneille.

Kauppakadun kävelykatu ja Aren aukio

Kävelykadulle istutetaan vehreät keitaat, jotka muodostetaan säilyvien puiden ympärille istutusalueita laajentamalla ja täydentämällä. Kiveys uusitaan esteettömyys huomioiden, ja Kompassi säilyy ennallaan kiveyksen osana. Asemakadulle Kompassin molemmiin puoliin on esitetty rinteeseen porrastuvia terassointeja, joihin yhdistetään istutuksia ja oleskelupaikkoja sekä tilaa pienimuotoiselle myynnille tai tapahtumille.

Aren aukiota rajataan nykyistä vahvemmin reunoilta mm. porrastuksin ja tukimuurein, ja aukion vihreyttä lisätään uusilla istutuksilla. Pääosa nykyisistä puista säilytetään ja huonokuntoisia korvataan. Aukion keskelle kiveykseen yhdistetään sanataidetta ja aukion reunalle esitetään leikittävää taideaihetta. Puistokadun päätteeseen on järjestetty poliisin tarvitsema hätäreitti, jonka kautta hälytysajo pääsee kulkemaan nopeasti kävelykadun suuntaan.

Kauppakadun pihakatu

Pihakatuosuudella esteettömiä reittejä selkeytetään kadulla ja sen ylityskohdissa mm. kiveyksin. Reitin mutkittelu hillitsee ajonopeuksia ja tuo turvallisuutta kadulla kulkeville. Kaarteleva reitti mahdollistaa myös kadun reunoille tilaa erilaisille toiminnoille ja istutuksille. Kasvillisuus on monikerroksista, ja se on koottu oleskelukeitaksi, jotka tuovat katutilaan vihreyttä. Korkeat pergolat jaksottavat pitkää katutilaa ja kokoavat ympärilleen pysähtymisen paikkoja. Niihin integroidaan myös valaistusta.

Kirkkopuiston kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella muutokset ovat maltillisia, ja siellä katualueen suoralinjainen jäsentely säilyy. Rakennusten seinustalla jalankulkualuetta levennetään. Katujakso säilyy pihakatuna. Lehmusriviä täydennetään muutamilla puilla ja kadun reunaan lisätään hulevesiä imeyttäviä istutuksia, joiden avulla parannetaan nykyisten lehmusten veden saatavuutta.



Seminaarinkatu ja Seminaariaukio

Seminaarinaukiosta tulee katuakselin lounainen pääte. Seminaarinkadun ja -aukion alueella suunnitelmaratkaisut liittyvät pääosin vilkkaan kävely- ja pyöräliikenteen reittien selkeyttämiseen. Osa katualueesta korotetaan, jolloin se hahmottuu kulkijoille aukiomaisempana. Sekä korotus että vanhan nupukiven uusiokäyttö pintamateriaalina ohjaa kulkua ja hillitsee ajonopeuksia. Esteettömät reitit osoitetaan sileämmillä kiveyksillä. Aukion reunalle lisätään istutuksia ja oleskelupaikkoja.

Valaistuksen periaatteet

Kauppakadun valaistusta uusitaan peruskorjauksen yhteydessä.

Yleissuunnitteluprosessin aikana on tutkittu myös valaistuksen mahdollisuuksia, ja yleissuunnitelmassa esitetään alueen valaistuksen periaatteet.

Valaistuksella parannetaan turvallisuutta ja luodaan eriluonteisille katujaksoille erilaisia tunnelmia: Yläkaupungilla valaistus huomioi alueen boheemin luonteen, Kirkkopuistossa korostuu historiallinen arvokkuus, kävelykadulla dynaaminen kaupallisuus sekä Aren aukiolla kotoisa ja lämmin tunnelma. Kompassin alueelle on esitetty kausittain muuntuvaa valoteosta, joka korostaa Kompassia keskustan keskipisteenä ja muodostaa sen ympäristöstä näyttävän elämyksellisen kaupunkitilan.

Alustava aikataulu ja kustannukset

Peruskorjaus toteutetaan vaiheittain. Ensimmäinen vaihe alkaa aikaisintaan vuonna 2027 kävelykadulta vanhan sulanapitojärjestelmän uusimisen vuoksi ja kestää arviolta vuoteen 2029. Aren aukio ja pihakatuosuus korjataan kävelykadun jälkeen alustavan arvion mukaan vuosina 2030-31 ja viimeisenä Seminaarin pääty vuonna 2032. Aikataulut tarkentuvat jatkosuunnittelun aikana.

Hankkeen kustannusarvio on 9,509 milj.€ (alv 0 %, kustannustasossa 129,5/2020=100). Kustannukseen kuuluu mm. rakenteet kuten pergolat, kalusteet, varusteet, istutukset sekä pintojen ja valaistuksen uusiminen. Lisäksi Alva Oy:n kunnallistekniikan kustannukset ovat n. 2–3 Me (vesihuolto & kaukolämpö).

Myös suunnitelmien vaikutusta kunnossapitokustannuksiin on arvioitu, ja yleissuunnitelman mukaisten aukio- ja katualueiden kunnossapitokustannus on noin 150 000 e vuodessa. Kunnossapito on vuosittain noin kaksi kertaa kalliimpaa kuin alueen nykyinen kunnossapito, mikä johtuu alueelle lisätyistä rakenteista ja varusteista sekä kasvillisuudesta.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Kauppakadun hankesuunnitelmatoimintasuunnitelman kustannusarvioltaan 9,509 milj.€ (alv 0 %, kustannustasossa 129,5/2020=100).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



Kaupunkirakennelautakunta, § 118, 27.05.2025

Kaupunkirakennelautakunta, § 165, 08.09.2025

§ 165

Yrjönkatu 36:n asemakaavan muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

JyväskyläDno-2019-9

Kaupunkirakennelautakunta, 27.05.2025, § 118

Valmistelijat / lisätiedot:

Virva Hannula, virva.hannula@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kaavakartta, Yrjönkatu 36 (luonnosvaihe, Itk 27.5.2025)
- 2 Selostus, Yrjönkatu 36 (luonnosvaihe, Itk 27.5.2025)
- 3 Havainnekuvat, Yrjönkatu 36 (luonnosvaihe, Itk 27.5.2025)

Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan korttelin 23 tonttia 5.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asumispainotteinen täydennysrakentaminen Jyväskylän keskustaan Yrjönkadun varteen joko korottamalla suunnittelualueella sijaitsevaa nykyistä Nunnala-rakennusta tai sen korvaavalla uudisrakentamisella. Kaavamuutoksella ajantasaistetaan myös katolisen kirkon käytössä olevan ja rakennusperintölailla suojellun Pyhän Olavin kirkon kaavamerkinnot ja -määräykset.

Lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan (Katolinen kirkko) hakemuksesta. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 14.1.2020. Kaavamuutoshakemuksen jälkeen Keski-Suomen ELY-keskuksessa tuli vireille rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukainen suojeluasia ja kirkko-osa suojeltiin ympäristöministeriön vahvistamalla päätöksellä vuonna 2022. Kaavatyötä ei edistetty kirkon suojeluasian selvityksen aikana, ja työ jatkui hakijan päivitettyä kaavamuutoshakemusta lokakuussa 2024. Suojelupäätöksen jälkeen hakijoiden kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Nunnala-rakennuksen tilalle uudisrakennukseen asumista sekä säilyttää suojeltu kirkkorakennus katolisen seurakunnan käytössä.

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on strategisten keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelualue on myös ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä, jossa ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa. Lisäksi suunnittelualueella oleva katolinen kirkko on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Kaavamuutosalue sijaitsee maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (2. kaupunginosan kerrostalokorttelit).



Voimassaolevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavassa ei ole esitetty kerrosalaneliömetrimäärää tai tehokkuuslukua. Rakennusten toteutunut kerrosala on yhteensä noin 1200 kerrosalaneliömetriä. Alueella sijaitseva vuonna 1962 valmistunut Olavi Kivimaan rakennuskokonaisuus koostuu kahdesta osasta: varsinainen kirkkorakennus on Yrjönkadun puolella ja siihen yhdyskäytävällä liittyvä kolmikerroksinen lastentarhan, pappilan ja asuntolan sisältävä rakennus (Nunnala) Kalervonkadun varressa. Kirkko-osaa koskee rakennussuojelupäätös. Suojeluesitys koski myös Nunnala-osaa, mutta sen osalta suojelun tarve jätettiin ratkaistavaksi asemakaavalla.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaksi tonttia: asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1) ja kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK/s). Rakennusoikeus lisääntyy tontilla 866 kerrosalaneliömetrillä, mikä toteutuessaan mahdollistaa uusia asuntoja laskennallisesti noin 15–20 asukkaalle. Nunnalan tontilla on kaavaluonnoksessa rakennusoikeutta 1670 kerrosalaneliömetriä, josta asuinrakentamiselle on osoitettu 1650 ja talousrakennukselle 20 kerrosalaneliömetriä. Asuinkerrostalon maantasokerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Tiloja tulee olla vähintään 40 kerrosalaneliömetriä, mikä vastaa katolisen seurakunnan kansliatilojen tarvetta. Rakentamista on mahdollista toteuttaa viiteen kerrokseen, joista ylin kerros tulee olla sisäänvedetty Kalervonkadun puolelta. Lisäksi sallitaan kellarikerros, joka on pihan puolella maantasossa.

Keskeiselle sijainnille arvokkaaseen ympäristöön rakentuvan uudisrakennuksen arkkitehtuurin tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuista. Rakennuksen vaaleat julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä tai rappauستا. Rakennuksen pohjoispääty toteutetaan umpinaisena, jolloin täydennysrakentaminen naapuritontille tulevaisuudessa on mahdollista.

Kirkko merkitään suojelluksi rakennukseksi (srs), jonka ympäristö tulee säilyttää. Kirkollisten rakennusten tontille on osoitettu rakennusoikeutta 420 kerrosalaneliömetriä, mikä vastaa jo toteutunutta laajuutta.

Tonttiliittymä säilyy nykyisellä paikallaan. Asuinkerrostaloa palveleva pysäköinti osoitetaan sisäpihalle, jossa tontin pohjoisrajassa on kiinni rakennusala autonsäilytystä ja talousrakennusta varten.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen sivuilla osoitteessa

<https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/yrjonkatu-36>. Asemakaavan muutosluonnosta esitellään avoimessa asukastilaisuudessa maanantaina 2.6. klo 17-18:30 Puistokadun päiväkotikoulun ruokalassa, käynti uuden puolen sisäpihalta, ovi 13.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja



Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen alueidenkäyttölain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkirakennelautakunta, 08.09.2025, § 165

Valmistelija / lisätiedot:

Virva Hannula, virva.hannula@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kaavakartta, Yrjönkatu 36 (ehdotusvaihe, Itk 8.9.2025)
- 2 Kaavaselostus, Yrjönkatu 36 (ehdotusvaihe, Itk 8.9.2025)
- 3 Lausunnot (luonnosvaihe), Yrjönkatu 36.pdf
- 4 Mielipide (sisältää henkilötietoja), Yrjönkatu 36
- Verkkojulkisuus rajoitettu, Sisältää henkilötietoja
- 5 Palaute ja vastineet (luonnosvaihe), Yrjönkatu 36

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 6.6.-31.7.2025 välisen ajan. Nähtävänäolosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Kaavaluonnosta esiteltiin kaikille avoimessa asukastilaisuudessa 2.6.2025. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana viisi lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat Museovirasto, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen ELY-keskus, Alva-Yhtiöt Oy ja Telia Finland Oy. Mielipiteen esitti yksityishenkilö.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Kirkkoa koskevat suojelumääräykset ovat riittävät. Määräyksessä sana museoviranomainen tulee korvata Museovirastolla ja lisätä toteamus siitä, että rakennukseen kohdistuu suojelumääräyksiä.
- Sekä purkamisen että korottamisen sallivan kaavaratkaisun tutkiminen on positiivista.
- Nunnalan säilyttäminen ja korottaminen on kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen, kestävän kehityksen ja ympäristön ajallisen kerroksellisuuden kannalta paras ratkaisu.
- Nunnalaa koskevaa kaavamääräystä tulisi muokata niin, että rakennusta tulisi käyttää mahdollisimman pitkälti hyödyksi rakennusrungon ja muiden materiaalien osalta.
- Kaavamuutoksen sallima rakennus on liian korkea erityisesti suhteessa ympäröivän rakennuskannan korkeuteen, alueen kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.
- Uudisrakentamista koskevat määräykset ovat tarkat ja ohjaavat hyvin rakentamista.



Mielipiteessä käsiteltiin seuraavia asioita:

- Pysäköintialue muuttaa sisäpihan käyttötarkoitusta, ja voi aiheuttaa vaaratilanteita kirkkorakennusta käyttäville lapsille sekä ristiriitoja asukkaiden kanssa.
- Kaavan tulisi ohjata piha-alueiden kasvillisuuden monipuolisuuteen ja luontopohjaiseen hulevesien käsittelyyn.

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

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- Katolista kirkkoa koskevaa suojelumääräystä (srs-1) on muutettu Museoviraston lausunnon perusteella.

Asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävänä 30 päivää. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavamuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijako ja tehdään maankäyttösopimus.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa

<https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/yrjonkatu-36>.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen sekä siihen liittyvän sitovan tonttijaon alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus sekä siihen liittyvä sitova tonttijako hyväksytään.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



§ 166

Kotaniemenkuja 5 -asemakaavamuutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

JyväskyläDno-2024-238

Valmistelija / lisätiedot:

Oona Peuhkuri, kaavoitusarkkitehti, oona.peuhkuri@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kaavakartta, Kotaniemenkuja 5 (ehdotusvaihe, Itk 8.9.2025)
 - 2 Kaavaselostus, Kotaniemenkuja 5 (ehdotusvaihe, Itk 8.9.2025)
 - 3 Palaute ja vastineet (luonnosvaihe), Kotaniemenkuja 5
 - 4 Lausunto (luonnosvaihe), Kotaniemenkuja 5
 - 5 Mielenpito (sisältää henkilötietoja), Kotaniemenkuja 5
- Verkkojulkisuus rajoitettu, Sisältää henkilötietoja

Asemakaavan muutos koskee 70. kaupunginosan korttelin 342 tonttia 7.

Kaavamuutosalue sijaitsee Kaunisharjun alueella Vaajakoskella noin 10 kilometrin päässä keskustasta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tontin käyttötarkoitusta ja lisätä rakennusoikeutta mahdollistamaan tehokkaampi rakentaminen. Asuntoja tontille saa rakentaa enintään neljä ja rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella 250 kerrosalaneliömetriä.

Lähtökohdat

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keskisuomalaisessa 25.4.2025. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5250 neliömetriä.

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajama-alue. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeutta on 250 kerrosalaneliömetriä.

Suunnittelualueella sijaitsee yksi omakotitalo ja kaksi talousrakennusta. Suunnittelualueella on runsaasti puustoa. Suunnittelualue rajautuu idän puolella vesialueeseen, etelän ja idän puolella viereiseen AP-tonttiin ja pohjoisen puolella lähivirkistysalueeseen (VL). Suunnittelualueen lähiympäristö on pientalovaltainen. Ajoyhteys kiinteistölle kulkee lähivirkistysalueen läpi.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 25.4.–12.5.2025. Nähtävänäolosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana yksi lausunto ja viisi mielenpitoa. Lausunnon antoi Alva-Yhtiöt Oy/vesi. Mielenpiteen esitti yhdeksän yksityishenkilöä.

Lausunnossa käsiteltiin seuraavia asioita:



- Kiinteistö tulee liittää vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon, mikä vaatii 72 metriä pitkän vesihuoltolinjan rakentamista lähivirkistysalueelle
- Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Mielipiteissä käsiteltiin seuraavia asioita:

- Rakentaminen aiheuttaisi luontoarvojen vähenemistä ja uhkaisi kasvillisuutta sekä eläimistöä tontilla ja sen pohjoispuolella sijaitsevalla viheralueella
- Mahdollinen liikenteen lisääminen ja viemäriverkostoon liittyminen tulisi suunnitella niin, ettei tontille johtava kulkuyhteys levene viheralueen puolelle
- Liito-oravaselvityksen lisäksi myös viitasammakoiden esiintyvyys alueella tulisi selvittää
- Kaavamuutoksen mukaisella uudisrakentamisella olisi maisemallisia vaikutuksia sekä nykyisten asukkaiden näkökulmasta että järveltä katsottuna
- Tontin suunniteltu käyttö neljän asunnon rakentamiseen tarkoittaa merkittävää lisäystä alueen liikenteeseen
- Lisääntynyt liikenne heikentää alueen turvallisuutta ja asuinviihtyisyyttä
- Kotaniemenkuja on kapea tie ilman kevyen liikenteen väylää
- Alueella on jo nyt kaavoitettuja mutta rakentamattomia tontteja, joiden sijainti on parempi infrastruktuurin ja ympäristöolosuhteiden kannalta
- Kaupungin Avoin kaupunkiympäristö -strategian mukaisesti Kaunisharjun kaltaisia alueita tulisi kehittää kestävästi, ei tiivistää liikaa
- Kaavamuutoksen mukainen tontin tehokkuus nousee liian suureksi verrattuna naapurikiinteistöön.

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

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotuksessa tontti on osoitettu asuinpientalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (AP-1). Asuntoja saa rakentaa enintään neljä. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 500 kerrosalaneliömetriä (tehokkuus $e=0,1$). Rakennusoikeus kasvaa 250 kerrosalaneliömetriä.

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivun päävärisävy tulee olla murrettu. Kattojen tulee olla väriltään tummanharmaita.

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavanlaisia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen:

- Rakennusalan rajaa siirrettiin yli 10,5 metriä kauemmaksi lähivirkistysalueen (VL) puoleisesta tontin rajasta. Rakennusalan etäisyys VL-alueesta on noin 14,5-17,5 metriä.
- Asemakaavaan on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.



Asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävänä 14 päivää. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 16 §). Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään maankäyttösopimus ja hyväksytään sitova tonttijako.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/kotaniemenkuja-5>

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



§ 167
Kyselyt

Toimielimen jäsenet sekä mahdolliset kaupunginhallituksen ja nuorisovaltuuston edustajat voivat ennen kokousta tai kokouksessa esittää kirjallisesti toimialaan liittyviä kysymyksiä.

Kysymys: Millä tasolla Jyväskylässä ovat koulumatkojen kannalta keskeisten katujen nopeusrajoitukset?

Vastaus: Nopeusrajoitukset koulujen edessä ovat pääsääntöisesti 30 km/h. Koulujen lähetyvillä 50 km/h nopeusrajoituksia on vain, jos alueella on eritasossa oleva kulkuyhteys, kuten alikulku.

Kysymys: Kaavoituksen poikkeuslupien vaikutus Jyväskylään muuttamiseen, sijoittumiseen ja korjausrakentamiseen

Vastaus: Vastaus annettu lautakunnalle jäsenille sähköpostilla 9.9.2025.



Kunnallisvalitus

§160

Kunnallisvalitusohje

Valitusviranomainen ja valitusoikeus

Päätökseen voi hakea muutosta valittamalla **Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen**.

Valituksen saa tehdä

- asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai se jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Muutoksenhaun maksu

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) ja tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta annetussa oikeusministeriön asetuksessa (1122/2021).

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että:

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen

Valitusaika

Valitus on jätettävä hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi Jyväskylän kaupungin verkkosivuille. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.



Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä **kirjallisena**.

Valituksessa on **ilmoitettava**

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan
- valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuimien valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on **liitettävä**

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valitus on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen **allekirjoitettava**. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksen toimittaminen

Valitus on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava valitusviranomaiselle virka-aikana ennen valitusajan päättymistä. Valituksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Sähköisen viestin (faksin ja sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuumioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.



Valitusviranomaisen yhteystiedot

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1

13100 HÄMEENLINNA

Puhelin: 029 56 42200 (vaihde)

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Virka-aika: klo 8.00–16.15



Muutoksenhakukielto

§154, §155, §156, §157, §158, §159, §161, §162, §163, §164, §165, §166, §167

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §, laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 6 §)
- hallinnon sisäistä määräystä, joka koskee tehtävän tai muun toimenpiteen suorittamista (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 6 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)
- hankintaoikaisun johdosta tehtyä päätöstä, jos hankintapäätöstä ei ole hankintaoikaisun johdosta muutettu (Hankintalaki 146 §)