

92 Majajärven asemakaava

D/4740/10.02.02/2023

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 20.2.2024/37
Kaupunkirakennelautakunta 10.9.2024/170
Kaupunkirakennelautakunta 26.11.2024/216
Kaupunginhallitus 2.12.2024/290

Asian valmistelija Outi Toikkanen, puh. 040 5534991

Asemakaavan laajennus sijaitsee noin 15 kilometrin päässä kaupungin keskustasta koilliseen, Laukaan kunnan rajalla. Laukaan kunnan puolella oleva Leppäveden taajama on alueen eteläpuolella. Kyseessä on ensimmäinen 51. kaupunginosan alueelle laadittava asemakaava. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa Toyota Gazoo Racing World Rally Team (TGR-WRT) -teknologiakeskuksen sekä sen toimintaa varten tarpeellisten toimintojen sijoittaminen alueelle.

Lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Kaavan vireille tulosta on kuulutettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 10.11.2023. Kaavatyön taustalla on 3.8.2023 allekirjoitettu aiesopimus, jossa Jyväskylän kaupunki, Toyota Gazoo Racing World Rally Team ja Toyota Mobility Foundation ovat sopineet uuden teknologiakeskuksen sijoittamisesta kaupungin alueelle.

Alueella ei ole asemakaavaa. Asemakaavoitettava alue (40,7 ha) on Jyväskylän kaupungin omistuksessa. Se rajautuu eteläosissa Laukaan kunnan Leppäveden asemakaavoitettuun taajama-alueeseen, länsipuolella Majajärveen, jonka rantaviivaa suunnittelualueeseen kuuluu noin 1,1 km. Rakentamattomalla alueella on voimalinjoja ja metsäautoteitä. Sen pohjoispuolella on laajempia metsäalueita. Lähin asuinrakennus Laukaan kunnan puolella on 350 metrin päässä. Kaupungin puolella lähin asuinrakennus on noin kilometrin päässä ja lähin lomarakennus noin 300 metrin päässä asemakaava-alueesta.

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on maaseutuelinkeinojen aluetta. Yleiskaavan kartassa 3/7 alueelle on osoitettu ohjeellinen päävirkistysreitti (Metsoreitti). Suunnittelualueen itäosa sijaitsee yleiskaavan kartalla 4/7 osoitetulla pohjavesialueella.

Alueella on vireillä osayleiskaavan laatiminen, joka on luonnosvaiheessa. Asemakaava-alue sijoittuu osayleiskaavaluonnoksen mukaiselle teollisuus- ja varastoalueelle (T), teollisuus- ja varastoalueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1). Osayleiskaavaluonnoksen teollisuusalueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alueelle on laadittu luontoselvitys, arkeologinen inventointi, teknologiakeskuksen toteuttamista koskeva viitesuunnitelma, maisemaselvitys sekä sisäistä tiestöä koskevia tiesuunnitelmia. Kevään ja kesän 2024 aikana laaditaan tarkentavia luontoselvityksiä.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan teollisuus-, tuotanto-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TL-2). Enintään 5 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyväksi liiketilaksi. Alueelle saa sijoittaa toimintaan liittyviä majoitustiloja sekä edustus- ja saunatiloja. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineiden jakelu. Korttelialueen pinta-ala on 20,7 ha ja rakentamisen kerrosalamäärä on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$. Rakennusoikeutta olisi noin 82 700 kerrosalaneliömetriä.

Kulkuyhteys uudelle työpaikka-alueelle tulisi Laukaan kunnan puolelta. Korttelialueen sisäinen kulkuyhteys osoitetaan kunnan rajalta alkavana ohjeellisenä ajoyhteytenä (ajo) ja se risteää rajan tuntumassa kulkevan maakunnallisen ulkoilureitin (Metsoreitti) kanssa. Tähän kohtaan kaavaan on osoitettu ajoyhteyden alittava ohjeellinen kevyen liikenteen ulkoilureitti merkintä (a). Sen lisäksi Metsoreitin kohdalla TL-2 -korttelialueelle osoitetaan 30 metriä leveä alueen osa (s), jolla puusto on pyrittävä säilyttämään ja sitä tulee täydentää (puuryhmäksi) lisäistutuksin.

TL-2 -korttelialueen kaakkoisosaan pohjavesialueen kohdalle on merkitty vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen aluerajaus (pv). Asemakaavamääräyksissä edellytetään turvaamaan pohjaveden laatu ja määrä. Korttelialueen länsireunassa kulkee 110 kV voimajohto, jonka suoja-alue merkitään vaara-alueeksi (va). Suoja-alueen leveys johdon keskilinjasta on 23 m.

Noin puolet (20 ha) asemakaavan pinta-alasta on lähivirkistysaluetta (VL-1). Kaavaratkaisu säilyttää Majajärven ranta-alueiden sekä Metsoreitin ympäristön virkistyskäytössä.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivää.

Asemakaavaluonnosta esitellään avoimessa asukastilaisuudessa kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävänä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa: <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1177>

Liitteet:

- Asemakaavaluonnos
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/51_001/51_001_ltk1.pdf
- Asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/51_001/51_001selostus_ltk1.pdf

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavaluonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä -asetuksen 30 §:n määräysten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Aimo Asikainen ilmoitti olevansa kuntalain 97 §:n mukaan esteellinen (~~työsuhteessa Toyotan kanssa~~). (Toyota Gazoo Racingin palveluksessa toimeksiantosopimuksella*). Hän poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi kokouksesta.

*) Korjaus tehty hallintolain 51 ja 52 §:ien mukaisena kirjoitusvirheen korjaamisena.

Karltk 10.9.2024/170

Asian valmistelija Outi Toikkanen, puh. 040 5534991

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 5.3.-5.4.2024 välisen ajan ja siitä saatiin viisi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY- keskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Fingrid Oy, Telia Finland Oyj ja Jyväskylän kaupungin kadut ja puistot palvelualue. Keski-Suomen liitolla, Keski-Suomen museolla Telia Finland Oyj:llä ja kadut ja puistot palvelualueella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnokseen. Kaavasta jätettiin usean yksityishenkilön allekirjoittama yhteinen mielipide sekä Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys ry:n ja Laukaan Seudun Luonto ry:n mielipide.

Lausunnoissa esille tulleita asioita:

- Suunnittelualueita laajemmalla alueella tulee tehdä pitkän aikavälin liikenteellisten vaikutusten arviointi.
- Luontoselvitystä tulee täydentää muun muassa arvokohteiden kuvauksilla, uhanalaisillaluontotyyppejä, mahdollisilla direktiivilajien esiintymillä.
- Maisemaselvitys tulee liittää osaksi taustaselvitysaineistoa ja arvioida selvityksen avulla rantaan osoitettujen rakenteiden maisemavaikutuksia.
- Jääkauden hiekkamuodostumat tulee huomioida kaavassa sekä arvioida kaavan vaikutuksia niihin.
- Rakentamisen ilmastovaikutuksia tulisi arvioida laskennallisesti ja ohjata kaavamääräyksiin.

- Kaavamääräyksiä ja -merkintöjä tulisi täydentää virkistysalueella myös muun muassa virkistystä palvelevien rakenteiden määrän ja kulkuyhteyksien sekä puuston käsittelyn osalta.
- Kaavamääräyksiä tulisi täydentää maininnalla rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan ja ympäristöön.
- Hulevesien ja haitta-aineiden hallintaan on syytä kiinnittää erityistä huomiota teollisuus- ja ajorata-alueilla.

Keskeisimmät mielipiteissä esille tulleet asiat:

- Pohjaveden saastumiseen liittyvien riskien huomioiminen sekä toimintojen pohjavesialueelle sijoittumisen soveltuvuuden arvioiminen.
- Alueella olevien luontodirektiivin mukaisten kasvi- ja eläinlajien, kuten liito-oravaa koskevien tietojen ajantasaistaminen.
- Kaavassa tulee ohjata hulevesien käsittelyä.
- Suunnitteilla olevalla toiminnalla ja rakentamisella ilmastovaikutuksia, alue tulisi ennallistaa tai kaavoittaa kestäväälle yritystoiminnalle.
- Alueelle suunnitteilla olevasta toiminnasta aiheutuvat meluhaitat.
- Aluetta käytetään päivittäiseen virkistykseen.
- Alueelle tavoiteltujen toimintojen vastustaminen yleisesti.

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

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksen ratkaisu on säilynyt pääosin kaavaluonnoksen mukaisena. Saadun palautteen sekä alueelta tehtyjen lisäselvitysten ja suunnitelmien johdosta kaavaehdotukseen on luonnosvaiheen tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavan tausta-aineistoksi on lisätty maisemaselvitys sekä liikenteellinen selvitys.
- Luontoselvitykseen tehdyt täydennykset on huomioitu kaavaratkaisussa. Liito-oravan elinpiirit on merkitty kaavakartalle s-1-merkinnällä.
- Maisemavaikutusten arvioinnissa on huomioitu alueelle sijoittuvat moreenimuodostuman jatkeet sekä Majajärven rantaan kaavaratkaisun mahdollistaman laavu, kodan tai muun rakennelman sekä laiturin rakentamisen vaikutukset.
- Majajärven rannassa sijaitsevalle ohjeelliselle laavun rakennusalueelle on osoitettu ohjeellinen kulkuyhteys alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (ajo/h).
- TL-2-alueen rajausta Laukaan kunnan rajalla on kavennettu ja lähivirkistysaluetta (VL-1) on laajennettu.
- TL-2-aluetta koskevaan määräykseen on lisätty, että alueelle voidaan sijoittaa vedyn tankkausasema. Vetyaseman sijoittamisen edellytykset arvioidaan tarkemmin lupakäsittelyssä.

- Rakentamistapaa koskien on lisätty määräys, että rakentamisessa tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan puuta tai muita vähähiilisiä materiaaleja.
- Lähivirkistysalueen VL-1 kaavamerkintään on lisätty määräys, että alueen käytössä ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueella olevat luonto- ja maisema-arvot sekä ekologisten yhteyksien jatkuvuus.
- Sähkölínjan vaara-alueen leveys on muutettu 23 metristä 24 metriin.

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

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa: <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1177>.

Liitteet:

- asemakaavaehdotus (kartta)
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/51_001/51_001evltk2.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/51_001/51_001selostusevltk2.pdf
- yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet niihin
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/51_001/51_001_ltk2_vastine.pdf
- alkuperäiset luonnosvaiheen lausunnot
- alkuperäiset luonnosvaiheen muistutukset (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja).

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä -asetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavaehdotus hyväksytään.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Karltk 26.11.2024/216

Asian valmistelija Outi Toikkanen, puh. 040 553 4991

Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Asemakaavaehdotus oli nähtävänä 20.9.-21.10.2024 välisen ajan ja siitä saatiin viisi lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY- keskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Fingrid Oyj ja Laukaan kunta. Tukes ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Keski-Suomen liitolla, Keski-Suomen museolla ja Fingrid Oyj:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kaavasta jätettiin Keski-Suomen liito-oravayhdistys ry:n sekä usean yksityishenkilön allekirjoittama yhteinen muistutus.

Lausunnoissa esille tulleita asioita:

- Liikenteellistä selvitystä tulee täydentää ja tehdyt täydennykset käydä läpi yhdessä ELY-keskuksen kanssa ennen hyväksymiskäsittelyä.
- VL-1 kaavamerkinnässä tulee näkyä, että merkinnässä mainituilla ekologisilla yhteyksillä tarkoitetaan liito-oravien kulkuyhteyksiä.
- Perusteluja TL-2 alueeseen päättyvä s-2 alueen supistamisen osalta tulee tarkentaa.
- Pohjavesialueelle ei tule sijoittaa mitään riskitoimintoja.
- Kaavaratkaisuun olisi hyvä lisätä alueelle tulevat keskeisimmät rakennusmassat ohjeellisella rakennusalamerkinnällä. Pysäköimisalue merkinnän lisäämistä tulisi harkita.
- Kaavaratkaisuun tulisi lisätä tavoitteiden mukainen määräys maastonmuokkaamisesta.
- Rakentamiseen liittyen voisi päästövähennyksiin johtavat määräykset olla ehdottomampia tai niitä voisi olla laajemmin.
- Maamassojen kierrätys voisi olla suosituksena mukana, jos ei sitä epävarmuuksien vuoksi voida määrätä.
- Alueen kaakkoisosaan voisi laittaa puuston säilyttämistä koskevan määräyksen. Korttelialueella olevan puuston työmaa-aikaisesta suojaamisesta voisi olla määräys.
- Laukaan kunnan katuverkolle toteutettavat muutokset johtuvat Jyväskylän kaupungin asemakaavaratkaisusta, joten kaupungin on kustannettava katujen parantamiskustannukset kokonaan, jos niistä ei saada sovittua suoraan hankkeen toteuttajan kanssa. Toteuttamissopimukset tulee allekirjoittaa ennen asemakaavan hyväksymistä.

Keskeisimmät muistutuksessa esille tulleet asiat:

- Toimintojen kaavoittaminen luokan 1 E -pohjavesialueelle on vastoin ympäristönsuojelulakia.
- Kaavoittaminen alueelle, jossa elää luontodirektiivin mukaan tiukkaa suojelua vaativia eläimiä ja kasveja, on vastoin maankäyttö- ja rakennuslakia ja EU-tason lainsäädäntöä.

- Suunnitteilla olevalla toiminnalla ja rakentamisella on ilmastovaikutuksia. Alue tulee ennallistaa tai kaavoittaa kestäväälle yritystoiminnalle.
- Jyväskylän kaupunki toimii luontokadon pysäyttämiseksi allekirjoittamansa sitoumuksen vastaisesti.
- Melun häiritsevyys tulee huomioida melumallinnuksessa.
- Liito-oravatietoja tulee tarkentaa ja kaavakartalla osoitetut liito-oravakuviot (s-1) yhdistää.

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

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotukseen on tehty julkisen nähtävilläolon jälkeen seuraavanlaiset muutokset:

- ELY-keskuksen kanssa on pidetty työpalaveri, jossa on käyty läpi liikenteelliseen selvitykseen tehdyt täydennykset ja johtopäätökset. Johtopäätökset on päivitetty kaavaselostukseen.
- VL-1-alueen kaavamerkintään on täydennetty siinä mainittujen ekologisten yhteyksien tarkoittavan liito-oravan kulkuyhteyksiä.
- Kaksi erillistä s-1-aluetta, jolla osoitetaan luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, on yhdistetty ja rajausta on vähäisesti laajennettu luontoselvitykseen tehtyjen tarkistusten johdosta.
- Kaavan yleismääräyksiin on lisätty maamassojen käsittelyä koskeva määräys: "Alueen rakentamisesta muodostuvat puhtaat maamassat tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan kaava-alueella tai mahdollisimman lähellä".

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä ja asemakaavan toteutusta tarkentavia. Muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

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

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa: <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1177>

Liitteet:

- asemakaavaehdotus (tarkistettu 15.11.2024)
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/51_001/51_001_ltk3.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/51_001/51_001selostusltk3.pdf
- yhteenvedo ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet niihin
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/51_001/51_001ev_palaute_vastine.pdf
- alkuperäiset ehdotusvaiheen lausunnot
- alkuperäiset ehdotusvaiheen muistutukset (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja).

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavaehdotus hyväksytään 15.11.2024 tarkistetussa muodossa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Aimo Asikainen ilmoitti olevansa kuntalain 97 §:n mukaan esteellinen (Toyota Gazoo Racingin palveluksessa toimeksiantosopimuksella). Hän poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi kokouksesta.

Kh 2.12.2024/290

Asian valmistelija Anu Leppänen, 050 561 1531

Kaavaan ei liity maankäytösopimusta.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa:
<https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1177>

Liitteet:

- asemakaavan selostus liitteineen
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/51_001/51_001selostuskh.pdf
- alkuperäiset ehdotusvaiheen lausunnot
- alkuperäiset ehdotusvaiheen muistutukset (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja).

Kaupunginjohtaja Koiviston ehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavaehdotuksen 15.11.2024 tarkistetussa muodossa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kv 9.12.2024/92

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa:
<https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1177>

Liitteet:

- asemakaavan selostus liitteineen
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/51_001/51_001selostuskv.pdf
- alkuperäiset ehdotusvaiheen lausunnot
- alkuperäiset ehdotusvaiheen muistutukset (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja).

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen 15.11.2024 tarkistetussa muodossa.

Keskustelun aikana Sirkku Ingervo ehdotti Anna Autereen kannattamana seuraavaa:

"Kaupunginvaltuusto esittää Majajärven asemakaavan hylättäväksi luontoarvojen ja meluhaittojen vuoksi."

Koska oli tehty kaupunginhallituksen ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Hän ehdotti, että kaupunginhallituksen ehdotuksen kannattajat äänestävät JAA ja Sirkku Ingervon ehdotuksen kannattajat äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä kaupunginhallituksen ehdotusta kannatti 63 valtuutettua ja Sirkku Ingervon ehdotusta kannatti 2 valtuutettua ja poissa oli 2 valtuutettua. Puheenjohtaja totesi, että valtuusto on hyväksynyt kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Sirkku Ingervo jätti päätöksestä kirjallisen eriävän mielipiteen.

Liitteet:

- äänestysluettelo (kv 9.12.2024/92)
- eriävä mielipide

Kaava-asiakirjat on arkistoitu erikseen D/4740/2023.