



Keljonkankaantien katualue

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 21:092

18.2.2025, ehdotusvaihe

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue.....	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	4
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.4	Yhteystiedot	4
2	TAVOITTEET	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	5
2.2	Tavoitteet	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Aloituvaihe.....	16
4.2	Luonnosvaihe	16
4.3	Ehdotusvaihe	17
4.4	Hyväksymisvaihe	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	19
5.2	Aluevaraukset	19
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	20
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
5.5	Vaikutusten arviointi.....	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
6.3	Toteutuksen seuranta	21

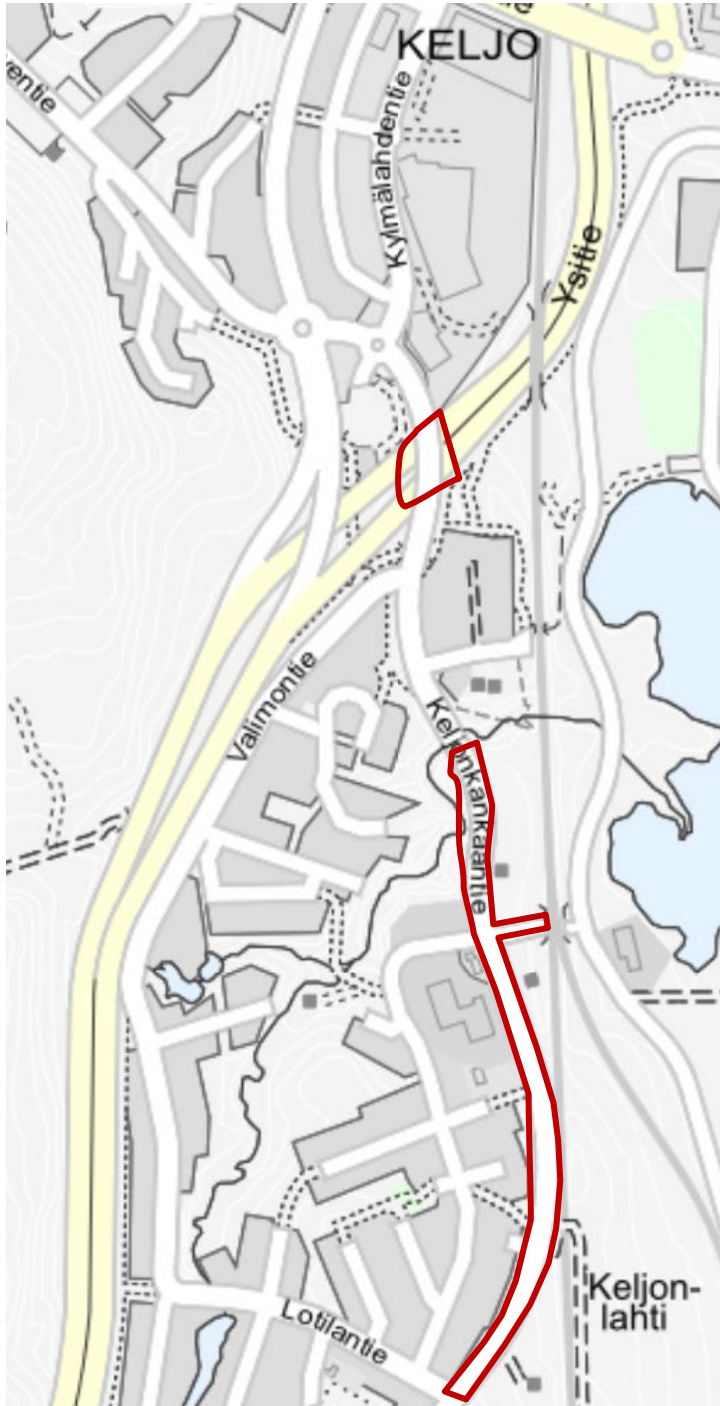
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 3) *yhteenvedon ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet*
- 4) asemakaavan seurantalomake

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

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti punaisella viivalla.

Asemakaavan laajennus koskee 21. kaupunginosaa. Asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 10. kaupunginosan liikennealuetta sekä 21. kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan laajennukseen ja muutokseen on ryhdytty Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttaminen Keljonkankaantielle välille Äströminkatu-Kylmälahdentie laadittavan katusuunnitelman mukaisesti. Lisäksi asemakaavalla on tarkoitus muuttaa nykyiset Keljonkankaantien ja Keljonrannan tiealueet katualueiksi. Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen tavoitteena on mahdollistaa laadittavan katusuunnitelman hyväksyminen ja toteuttaminen sekä katualueiden hallinnollinen muutos Keski-Suomen ELY-keskukselta Jyväskylän kaupungille. Kaavamuutoksen jälkeen kaupunki tekee kadunpitopäätöksen asemakaavan mukaisista kaduista ja niihin liittyvistä rakenteista. Asemakaava-alue on rajattu koskemaan vain niitä alueita, joiden puitteissa jalankulku- ja pyöräilyväylän sekä hallinnollisen muutoksen toteuttaminen ei ole asemakaavallisesti mahdollista.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 15.11.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 15.11.–29.11.2024 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 4.3.2025
- Asemakaavan muutosehdotus AKL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.

1.4 Yhteystiedot

Heidi Anttonen, Kaavasuunnittelija

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 630 4141

Sähköpostiosoite: heidi.anttonen@jyvaskyla.fi

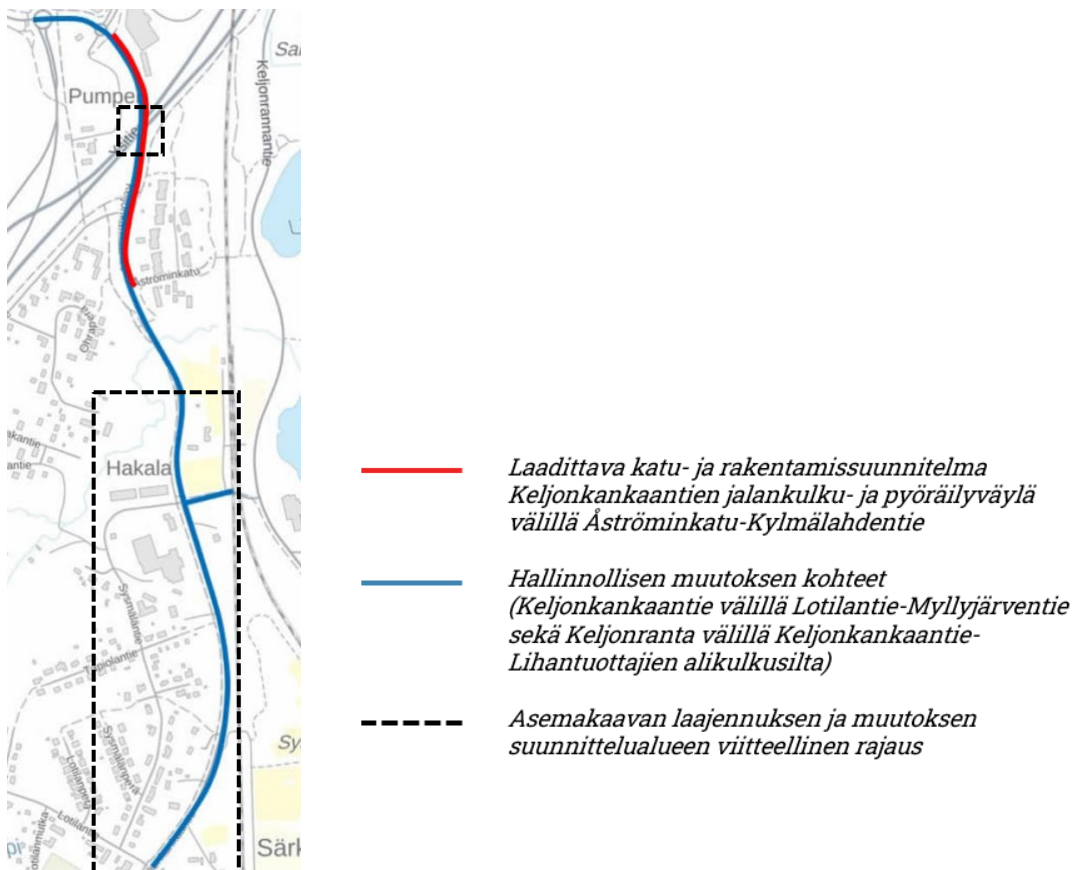
2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan laajennukseen ja muutokseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Keski-Suomen ELY-keskus ja Jyväskylän kaupunki laativat yhteistyössä katu- ja rakentamissuunnitelmaa Keljonkankaantien jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttamiseksi välillä Åströminkatu-Kylmälahdentie. Katusuunnittelu on käynnistynyt elokuussa 2024. Asemakaava laajennetaan ja muutetaan vastaamaan pääosin nykyisiä, rakennettuja liikennejärjestelyitä sekä paikoin liikenteelle ja kaduille varattavia alueita levennetään asemakaavoittamattomille alueille Keljonkankaantien varressa.

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa Keski-Suomen ELY-keskuksen hallinnassa olevat asemakaavoittamattomat tiealueet kaupungin katualueeksi toteutuneen tien ja sen rakenteiden mukaisesti.

Asemakaavan laajennus ja muutos on Jyväskylän kaupungin vuoden 2025 kaavoitusohjelman mukainen kohde.



Karttaote, johon on merkitty hallinnollisen muutoksen kohteet, laadittavan katu- ja rakentamissuunnitelman kohde sekä asemakaavan laajennuksen ja muutoksen suunnittelualueen viitteellinen raja.

2.2 Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa Keski-Suomen ELY-keskuksen hallinnassa olevat asemakaavoittamattomat tiealueet kaupungin katualueiksi toteutuneiden teiden ja niiden rakenteiden mukaisesti. Lisäksi asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Keljonkankaantien jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttaminen välillä Kylmälahdentie-Åströminkatu laadittavana olevan katusuunnitelman

mukaisesti. Jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttamisen tavoitteena on parantaa Keljonkankaantien läheisyydessä olevien asuinalueiden sekä Keljon market-alueen välistä liikenneturvallisuutta. Asemakaavan ja katusuunnitelman laadinnan yhteydessä tutkitaan myös nykyisen jalankulku- ja pyöräilyväylän leventämisen edellytyksiä Keljonkankaantien välillä Åströminkatu-Lotilantie vastaamaan pyöräilyn aluereitin laadullisia tavoitteita.

Lisäksi kaavaratkaisussa huomioidaan Jokpakannotkon alueen luontoarvot sekä Keljonkankaan pohjavesialue.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin eteläosassa, noin 5 kilometrin etäisyydellä Jyväskylän keskustasta. Kaavamuutosalueeseen kuuluu kaksi aluetta Keljonkankaantien varrelta. Suunnittelualue käsittää asemakaavoittamattomat tieosuudet Keljonkankaantien välillä Lotilantie-Kylmälahdentie (maantie 16623) sekä Keljonranta-tien välillä Keljonkankaantie-Lihantuottajien alikulkusilta (maantie 16624). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu pieni osa länsipuolella sijaitsevasta Jokpakannotkosta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 4,0 ha ja tieosien pituus on yhteensä n. 1,3 km.

Suunnittelualue rajautuu länsipuoleltaan viheralueisiin, teollisuusrakennusten ja -laitosten sekä teollisuus- ja varastorakennusten kiinteistöihin. Itäpuoleltaan suunnittelualue rajautuu muutamaa välttäen rakennettuun asuinalueeseen pihapiireineen, viheralueisiin sekä rata-alueeseen. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsevat Keljon market-alue, Åströmin asuinalue sekä Keljonkankaan pientalovaltainen asuinalue, jotka Keljonkankaantie yhdistää toisiinsa.

Suunnittelualue on pääosin tiealuetta reuna-alueineen. Suunnittelualueella Keljonkankaantie on asfalttipäällystetty kaksikaistainen yhdystie, jonka yhteyteen on toteutettu erillinen jalankulun- ja pyöräilyliikenteen väylä lukuun ottamatta väliä Åströminkatu-Kylmälahdentie. Tällä Keljonkankaantien osuudella sijaitsee valtatie 9 ylitse toteutettu silta. Keljonkankaantie on osa paikallisliikenteen linja-autoreittiä Keljonkankaan ja Jyväskylän keskustan välillä, ja sen varrella sijaitsee paikallisliikenteen pysäkkejä. Keljonranta-tien välillä Keljonkankaantie-Lihantuottajien alikulkusilta on myös asfalttipäällystetty kaksikaistainen tie, jonka yhteydessä on reunakivellä eroteltu jalankulun ja pyöräilyliikenteen väylä. Teiden nopeusrajoitus on 40–60 km/h. Keljonkankaantien keskimääräinen liikennemäärä on ollut noin 3480 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus n. 185 ajoneuvoa vuorokaudessa eli noin 5–6 %. Keljonranta-tien keskimääräinen liikennemäärä on ollut noin 1570 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väylävirasto 2022).

Suunnittelualueella Keljonkankaantie on luonteeltaan paikoin maantiemäinen. Keljonkankaantiella on jonkin verran korkeuseroja maaston mukaisesti. Keljonranta-tie laskee voimakkaasti kohti Lihantuottajien alikulkusiltaa. Pääosin tiealueiden vierustat ovat niitettyjä teiden reuna-alueita.



Vasemmalla näkymä suunnittelualueen pohjoisosasta, Keljonkankaantien varrelta Kylmälahdentien suuntaan valtatie 9 ylittävälle sillalle, jolta puuttuu jalankulku- ja pyöräilyväylän yhteys. Oikealla näkymä Keljonkankaantien ja Lotilantien risteysalueelta pohjoiseen, Keljonkankaantielle päin (elokuussa 2024).

Suunnittelualueella olevan Keljonranta-tiealueen osuus on toteutettu asemakaavoittamattomalle, kaupungin omistaman kiinteistön pohjoisosan alueelle. Kyseinen Keljonkankaantie 11- osoitteessa sijaitseva kiinteistö rajautuu lännessä Keljonkankaantiehen ja idässä päärrataan. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1938 valmistunut tiilirakennus, joka sijaitsee muutaman kymmenen metrin päässä Keljonkankaantiestä itään. Kiinteistön pihapiiri ja sen kasvillisuus on kauttaaltaan villiintynyt. Kiinteistön Keljonkankaantien puoleista reunaa vierustaa suuret koivut, joiden lisäksi reunassa kasvaa myös joitakin mäntyjä sekä muutamia suuria kuusia. Pieni alue Keljonkankaantien puoleisesta kiinteistön reuna-alueesta kuuluu suunnittelualueeseen. Alueella on myös mm. maakaapeleita ja tiealueen alittavia rumpurakenteita.



Näkymä Keljonkankaantien ja Keljonranta-tien tiealueiden risteysalueelta itään päin, kohti rata-alueita sekä Lihantuottajien alikulkusiltaa. Oikealla puolella sijaitsee Keljonkankaantie 11-kiinteistön pihapiirin reuna-alue puineen (elokuussa 2024).



Näkymä Keljonkankaantien tiealueelta etelään päin Keljonkankaantien, Keljonranta-tien ja Sysmäntien risteysalueelta (elokuussa 2024). Näkymän vasemmalla puolella sijaitsevan Keljonkankaantie 11-kiinteistöä rajaavaa puustoa, ja oikealla suunnittelualan länsipuolen viereen rakentuneiden kortteleiden rakennuksia.

Suunnittelualan länsiosassa sijaitseva viheralue kuuluu kaupungin arvokkaaseen luontokohteeseen (nro 31 Jokpakannotko). Jokpakannotkon alue on kuusikkoista metsäaluetta, joka on maastonmuodoiltaan hyvin jyrkkärinteistä ja maaperä alueella on eroosioherkkää. Alue on rehevää, lehtomaista kangasta, jonka puusto on pääosin kuusta. Jokpakannotkon pohjalla virtaa Keljonpuro.



Vasemmalla Keljonkankaantien tierakenteita ja maastonmuotoja Jokpakannotkon kohdalla. Oikealla näkymä Jokpakannotkon rinteeltä notkon pohjalle päin (huhtikuussa 2024).

Suunnittelualan eteläosa kuuluu Keljonkankaan pohjavesialueeseen (1-luokiteltu).

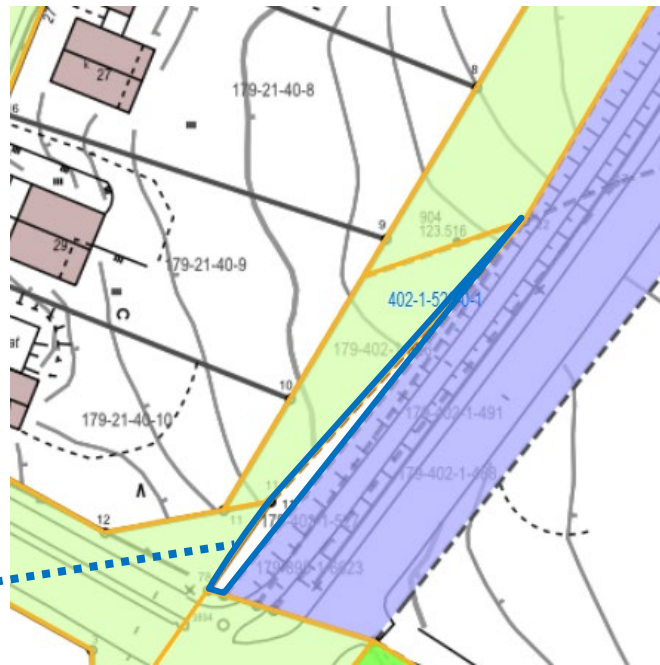
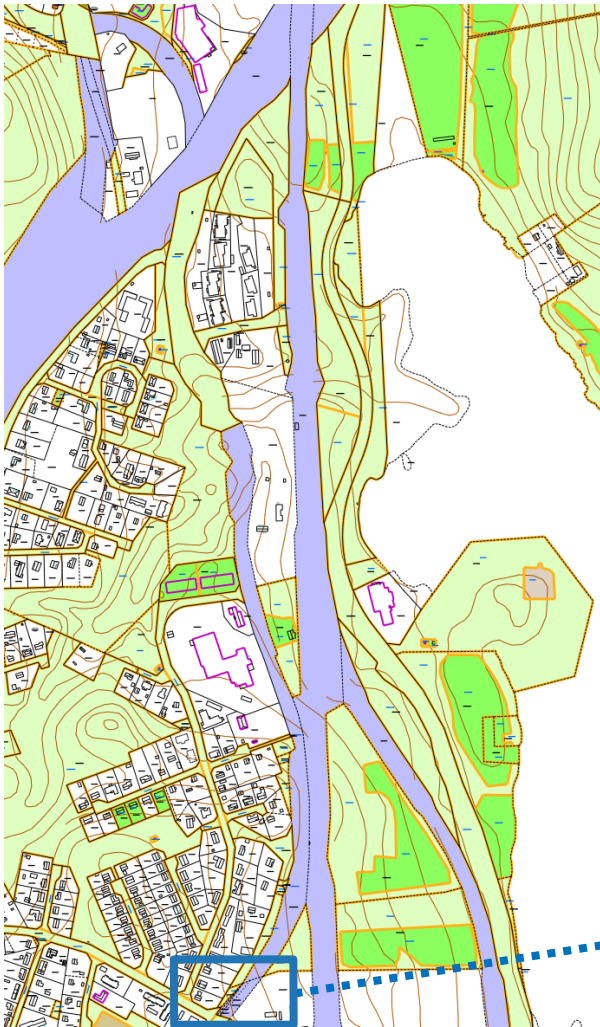
Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Keljon-market alueella, johon Keljonkankaantie yhdistää Keljonkankaan ja Åströmin asuinalueet. Lisäksi Keljonkankaantien varressa sijaitsee muun muassa teollisuus- ja varastointiin liittyviä yrityksiä.

Keljonkankaantiellä liikennöi kattavin vuoroin Jyväskylän seudun Linkki-joukkoliikenne. Lisäksi Keljonkankaantie toimii erikoiskuljetusten varareittinä, valtatie 9 rinnakkaistienä ja varareittinä häiriötilanteissa.

Suunnittelualueelle on toteutettu kattavasti kunnallisteknisiä verkostoja.

3.1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueen nykyiset Keljonkankaantien ja Keljonrannan tiealueet ovat pääosin valtion (Keski-Suomen ELY-keskus ja Väylävirasto) sekä kaupungin omistuksessa. Pieni osa tiealueen reuna-alueesta on yhden kiinteistön osalta yksityisessä omistuksessa (179-402-1-527). Lisäksi asemakaavoittamattomalla alueella on yksi kaupungin omistama kiinteistö, jonka rakennus pihapihalla on vuokrattu asumiskäyttöön (179-402-2-5).



Vasemmalla ote suunnittelualueen maanomistuksista Keljonkankaantien sekä Keljonrannan alueella. Vaa-lean vihreällä kaupungin, violetilla valtion (Keski-Suomen ELY-keskus, Väylävirasto) ja valkoisella yksityisen maanomistus. Kirkkaamman vihreällä on merkitty vuokratut alueet. Oikealla suurennus Lotilantien läheisyydestä, johon on rajattu sinisellä viivalla suunnittelualueella olevan yksityisen maanomistajan kiinteistön rajat.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja se korvaa aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

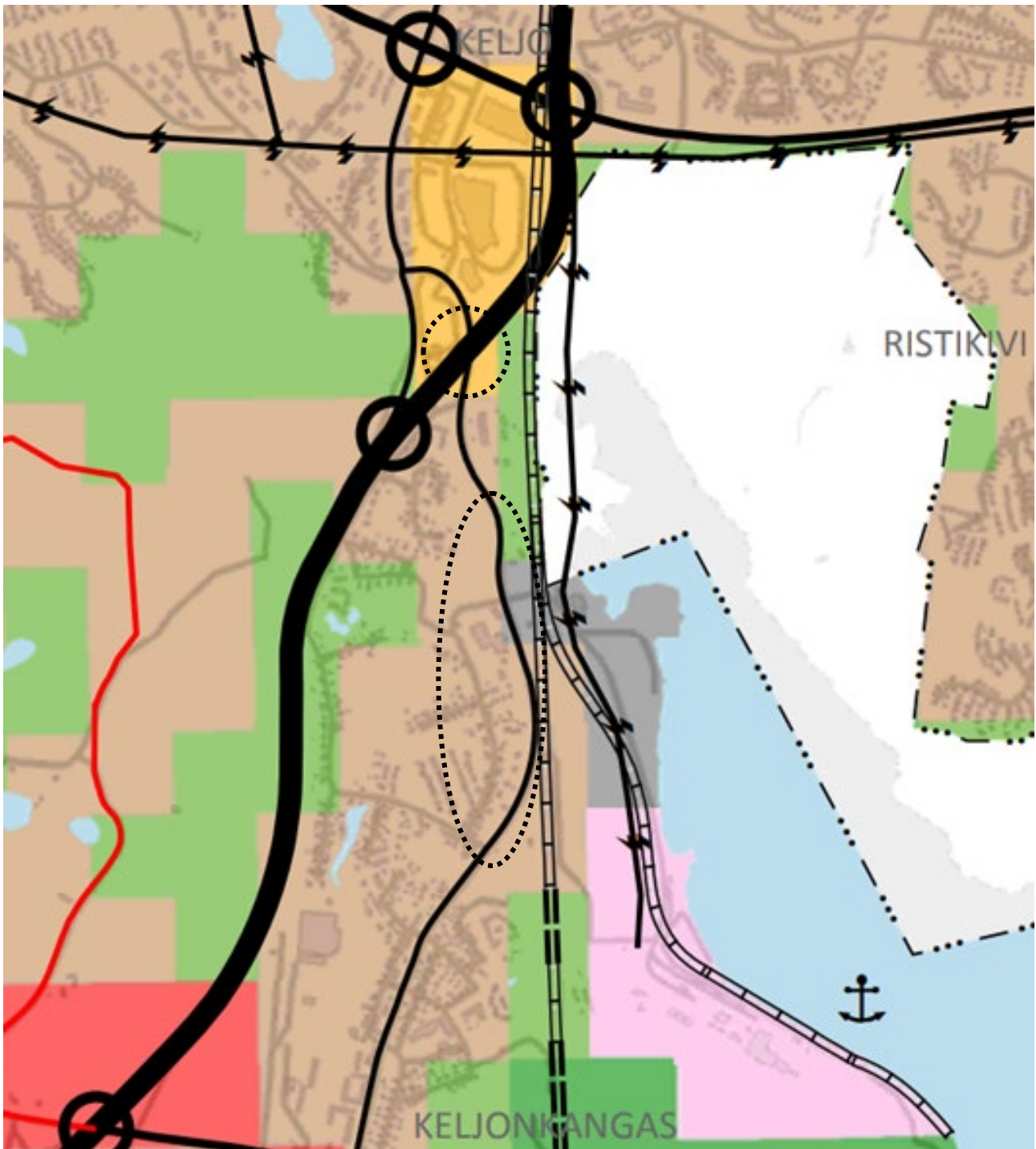
Keljonkankaantien katualueen asemakaavan laajennuksen ja muutoksen mahdollistama jalan- kulku- ja pyöräilyväylän toteuttaminen edistää tavoitteita toimivan yhteiskunnan ja kestävästä liik- kumisesta sekä turvallisesta elinympäristöstä. Lisäksi kaavaratkaisu edistää elinvoimaisen luonto- ympäristön tavoitteita.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa ja kulttuuriympäristön vetovoima- aluetta. Suunnittelualue kuuluu kokonai- suudessaan kaupalliseen vyöhykkeeseen (km-2). Suunnittelualueella kulkee moottori- tai moottori- liikennetie. Alueen pohjoispuolelle on merkitty vähittäiskaupan suuryksikkö (km), ja itäpuolelle val- takunnallisesti merkittävä kaksiraiteinen päärata.

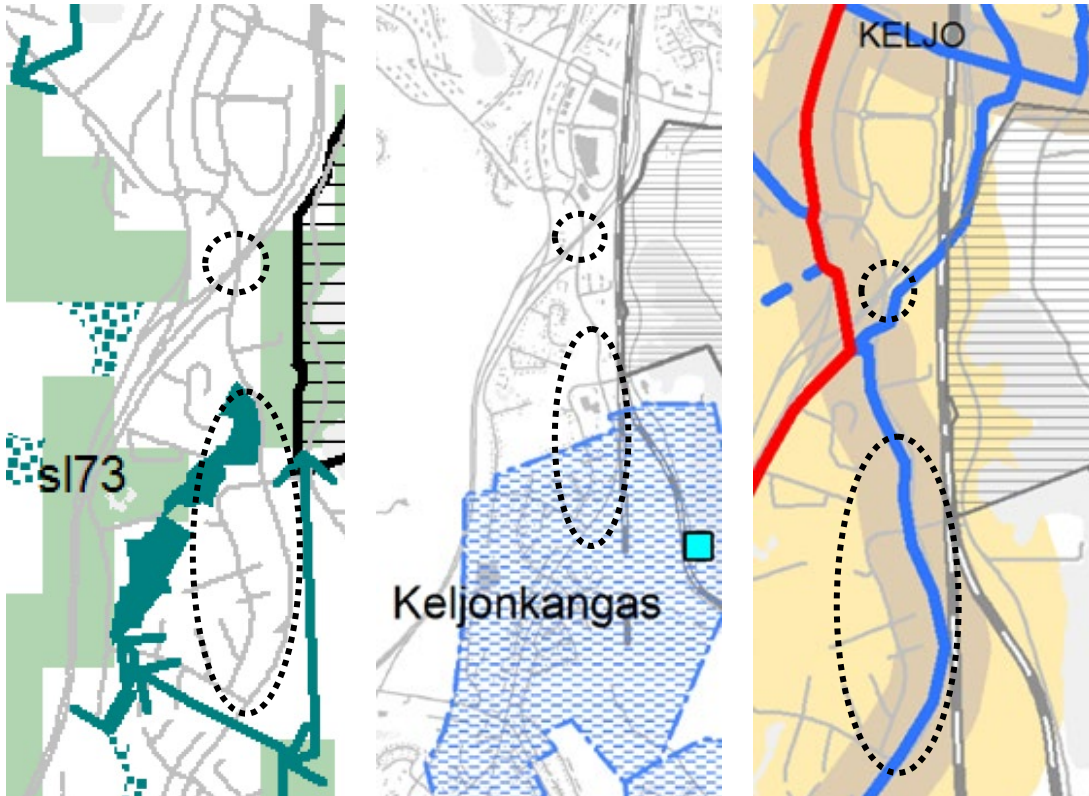
Yleiskaava

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) Keljonkankaantie on osoitettu olemassa olevaksi tärkeäksi yhdystieksi, paikalliseksi kokoojakaduksi tai muuksi kaupunkirakenteen kannalta tärkeäksi liikenneväyläksi. Alueen pohjois- osassa kulkeva valtatie 9 on osoitettu olemassa olevaksi valtakunnalliseen pääverkkoon kuulu- vaksi vain moottoriajoneuvoliikenteelle tarkoitetuksi keskikaistalla varustetuksi tieksi. Keljonrannan alue on osoitettu tilaa vaativien työpaikkojen alueeksi. Kaava-alueen lähiympäristö on osoitettu kestävästä liikkumisesta taajamaksi, seudullisesti merkittäväksi kaupan palvelualueeksi (KM-s), viher- alueeksi sekä tilaa vaativien työpaikkojen alueeksi. Alueen itäpuolelle on osoitettu valtakunnalli- sesti merkittävä päärata, jolla ei sallita tasoristeyksiä.



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

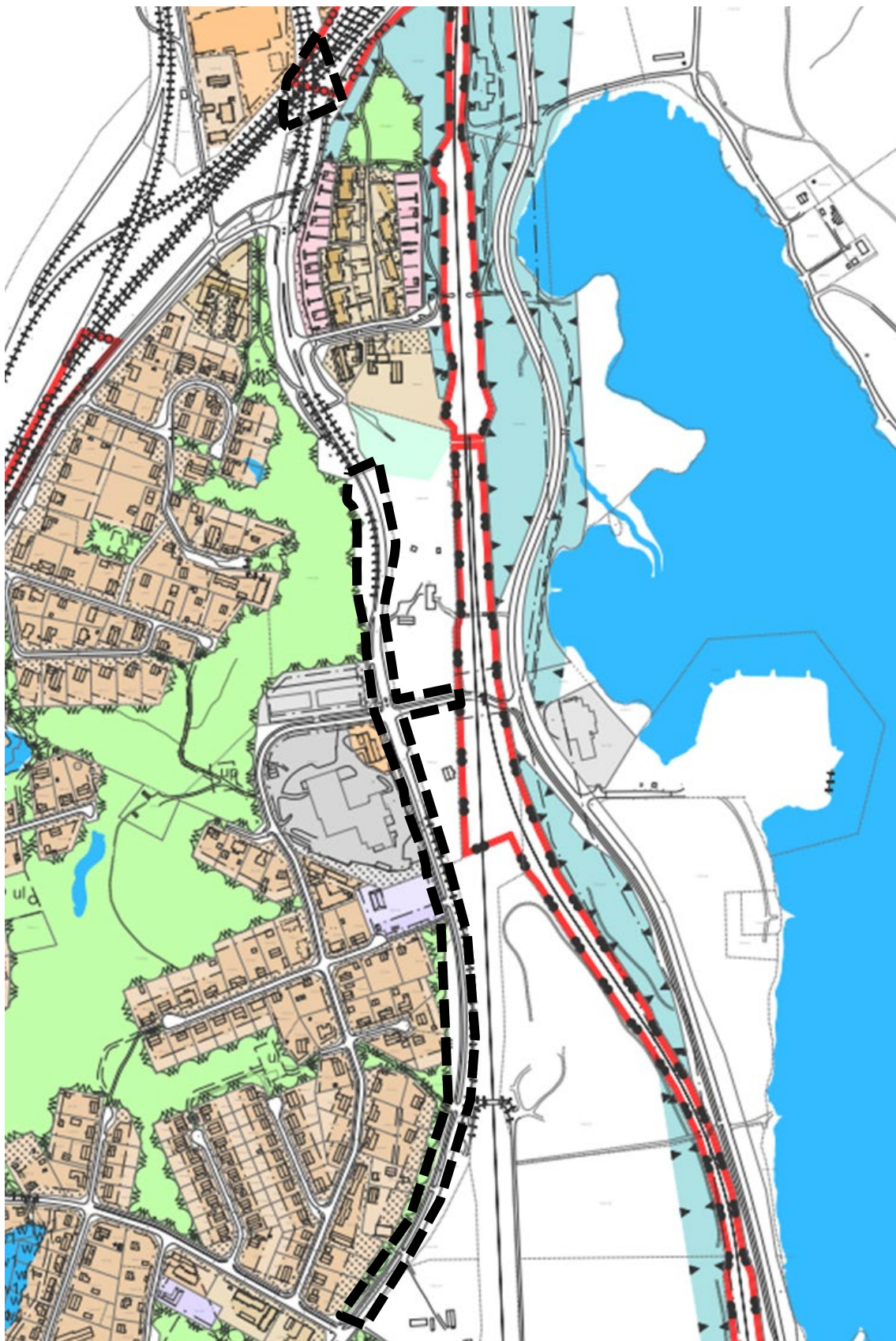
Yleiskaavakartassa 2/7 Luontoarvojen verkottuminen on suunnittelualueen länsiosaan osoitettu luonnonsuojelulain mukaisesti perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu alue tai kohde (sl73 Jokpa-kannotko). Kartassa 4/7 Vesitalouden suojelu on suunnittelualueen eteläosaan osoitettu Keljonkankaan pohjavesialue. Yleiskaavakarttaan 6/7 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen on Keljonkankaantie pohjoisosaa lukuun ottamatta osoitettu pyöräilyn aluereitiksi. Keljonkankaantien varren alueet määriteltä kuuluvan ensisijaiseen rakentamisen kohdevyöhykkeeseen. Vyöhykkeen toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen, laadukkaisiin pyöräilyreitteihin ja keskustassa sekä aluekeskuksissa kävelyyn.



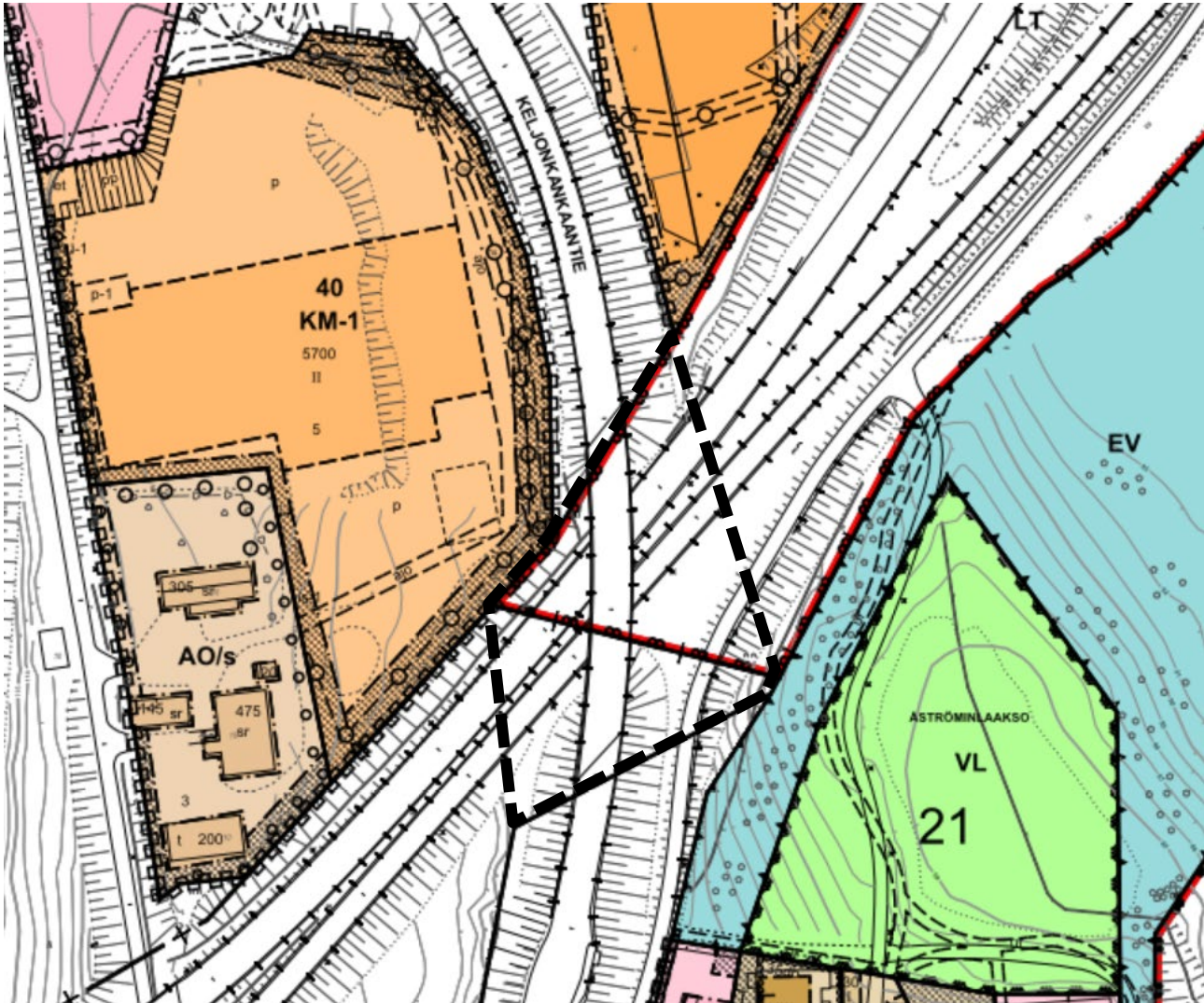
Otteet yleiskaavakartoista 2/7 Luontoarvojen verkottuminen (vas.), 4/7 Vesitalouden suojelu (kesk.) sekä 6/7 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikunta, joihin suunnittelualue on rajattu viitteellisesti mustalla katkovivalla.

Voimassa olevat asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Alueen pohjoisosassa on voimassa asemakaava, joka on tullut voimaan 24.1.2008. Kaavassa suunnittelualue on yleisen tien aluetta (LT).



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



Ote suurennos ajantasa-asemakaavasta, mihin on rajattu viitteellisesti suunnittelualan pohjoisosa mustalla katkoviivalla.

Lähiympäristön kaavatilanne

Lähiympäristö on länsi- ja eteläpuoliltaan pääosin asemakaavoitettu asuinpientalorakentamiselle ja luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi. Lisäksi länsipuolen lähiympäristöön on kaavoitettu muun muassa teollisuusrakennusten ja -laitosten, teollisuus- ja varastorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueita. Pohjoispuolen lähiympäristöön on pääosin asemakaavoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueita sekä asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueita. Lähiympäristön alueilla ei ole toteutumaton kaavavarantoa.

Kaavamuutosprosessin aikana suunnittelualan lähiympäristössä on ollut vireillä kaksi asemakaavamuutosta:

- Keljonrannantien asemakaavan muutoksessa (21:082) on tarkoitus laajentaa Keljonlahdessa olevaa työpaikka-alueita ja parantaa alueen liikenneverkkoa. Lisäksi kaavamuutoksessa selvitetään Harakkasaaren venesataman ja sen eteläisen ranta-alueen mahdollisuuksia maankäytön kehittämiseksi.
- Åströmin huvilan asemakaavan muutoksessa (21:089) tutkitaan kerrostalovaltaista asuimen täydennysrakentamista.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:

- 1) Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- 2) Viihtyisäksi koko kylän voimin pääsemme luontopohjaisiin ratkaisuihin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- 3) Oppien, tehden, unelmoiden luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautsionsa mukaisesti päästötön, jätteen ja ylikulutuksen kestävästi hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmana. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

Muut aluetta koskevat päätökset

- Jyväskylän kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma (Kaupunkirakennelautakunta 21.1.2025)

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Keljonkankaantien jalankulku- ja pyöräilyväylä välillä Äströminkatu-Kylmälahdentie (2024-)

Jyväskylän kaupunki ja Keski-Suomen ELY-keskus ovat yhteistyössä käynnistäneet Keljonkankaantien jalankulku- ja pyöräilyväylän katu- ja rakentamissuunnitelman laadinnan Äströmin asuinalueen ja Keljon Market-alueen välillä. Katu- ja rakentamissuunnitelman laatii A-Insinöörit Suunnittelu Oy, ja sitä valmistellaan yhtäaikaaisesti kaavamuutoksen kanssa.

Luontoarvojen ja liito-oravien maastokatselmusraportti (Jyväskylän kaupunki, 2024)

Keljonkankaantien tiealueelle, Jokpakannotkon kohdalle, on tehty keväällä 2024 maastokatselmus mahdollisten luontoarvojen ja liito-oravien havainnointia sekä katualueen leventämisen vaikutusten arviointia varten. Maastokatselmuksen perusteella Keljonkankaantien välittömässä läheisyydessä ei ole erityisen merkittäviä luontoarvoja eikä liito-oravia havaittu. Mahdollinen tiealueen vähäinen leventäminen ei siten vaaranna tai heikennä Jokpakannotkon luontoarvoja.

Keljonkankaantie 11 liito-oravaselvitys (Jyväskylän kaupunki, 2023)

Keljonkankaantie 11-osoitteessa sijaitsevan kiinteistön alueelle on tehty keväällä 2023 liito-oravaselvityksen maastokäynti mahdollisten liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueiden osoittamiseksi. Samassa yhteydessä on havainnointia myös mahdolliset muut luontoarvot, arvioitiin alueen luonnontilaa ja sen merkitystä monimuotoisuudelle sekä alueen pesimälinnustoa. Selvitysalueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta. Selvityksen perusteella alueella ei ole aktiivista liito-oravareviiriä eikä

elinympäristö ole liito-oravalle erityisen hyvä, eikä alueen maankäytölle siten ole luontoarvojen puolesta estettä.

Keljonkankaantien alustava luontoselvitys (Jyväskylän kaupunki, 2022)

Keljonkankaantie 11-osoitteessa sijaitsevan kiinteistön alueelle tehtiin kesällä 2021 luontoselvityksen maastokäynti, jossa keskityttiin alueen luonnontilan ja ominaispiirteiden kuvaukseen sekä mahdollisten harvinaisten ja uhanalaisten kasvien havainnointiin. Varsinaista liito-oravaselvitystä ei myöhäisen ajankohdan takia tehty. Selvitysalueelta ei löydetty harvinaisia, uhanalaisia tai rauhoitettuja kasveja. Luontoselvityksen perusteella junaradan ja Keljonkankaantien varrella puut muodostavat selkeän kulkureitin liito-oravalle sekä muillekin eläimille ja linnuille, mikä olisi hyvä huomioida alueen käyttöä suunniteltaessa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan laajennukseen ja muutokseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Tarkoituksena on muuttaa Keski-Suomen ELY-keskuksen hallinnassa olevat asemakaavoittamattomat tiealueet kaupungin katualueiksi.

Asemakaavaa laajennetaan ja muutetaan, jotta saadaan toteutettua Keljonkankaantien ja Keljonranta-tien hallinnollinen muutos Keski-Suomen ELY-keskukselta kaupungille. Kaavamuutoksen jälkeen kaupunki tekee kadunpitopäätökset asemakaavan mukaisista kaduista ja niihin liittyvistä rakenteista.

Lisäksi kaavamuutoksella mahdollistetaan jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttaminen Keljonkankaantien välille Åströminkatu-Kylmälahdentie laadittavan katusuunnitelman mukaisesti.

Asemakaava-alue on rajattu koskemaan vain niitä alueita, joiden puitteissa jalankulku- ja pyöräilyväylän sekä hallinnollisen muutoksen toteuttaminen ei ole asemakaavallisesti mahdollista.

Asemakaavan laajennus ja muutos on kuulutettu vireille Sanomalehti Keskisuomalaisessa 15.11.2024.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavan laajennus ja muutos on luonteeltaan tekninen ja perustuu alueelle toteutuneisiin tiealueisiin ja niiden rakenteisiin. Kaavamuutoksessa tiealueet osoitetaan katualueiksi, jotta laadittavana olevan katusuunnitelman mukaiset jalankulku- ja pyöräilyväylän rakenteet sekä muut mahdolliset parantamistoimenpiteet mahtuvat katualueelle. Lisäksi Jokpakannotkon kohdalla huomioidaan alueen luonnon monimuotoisuuden arvot sallien kuitenkin katualueen turvallisuuden kannalta välttämättömät toimenpiteet. Asemakaavan muutoksessa todennetaan Keljonkankaan pohjavesialue nykytilanteen mukaan tarvittavin kaavamääräyksin ja -merkinnöin.

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

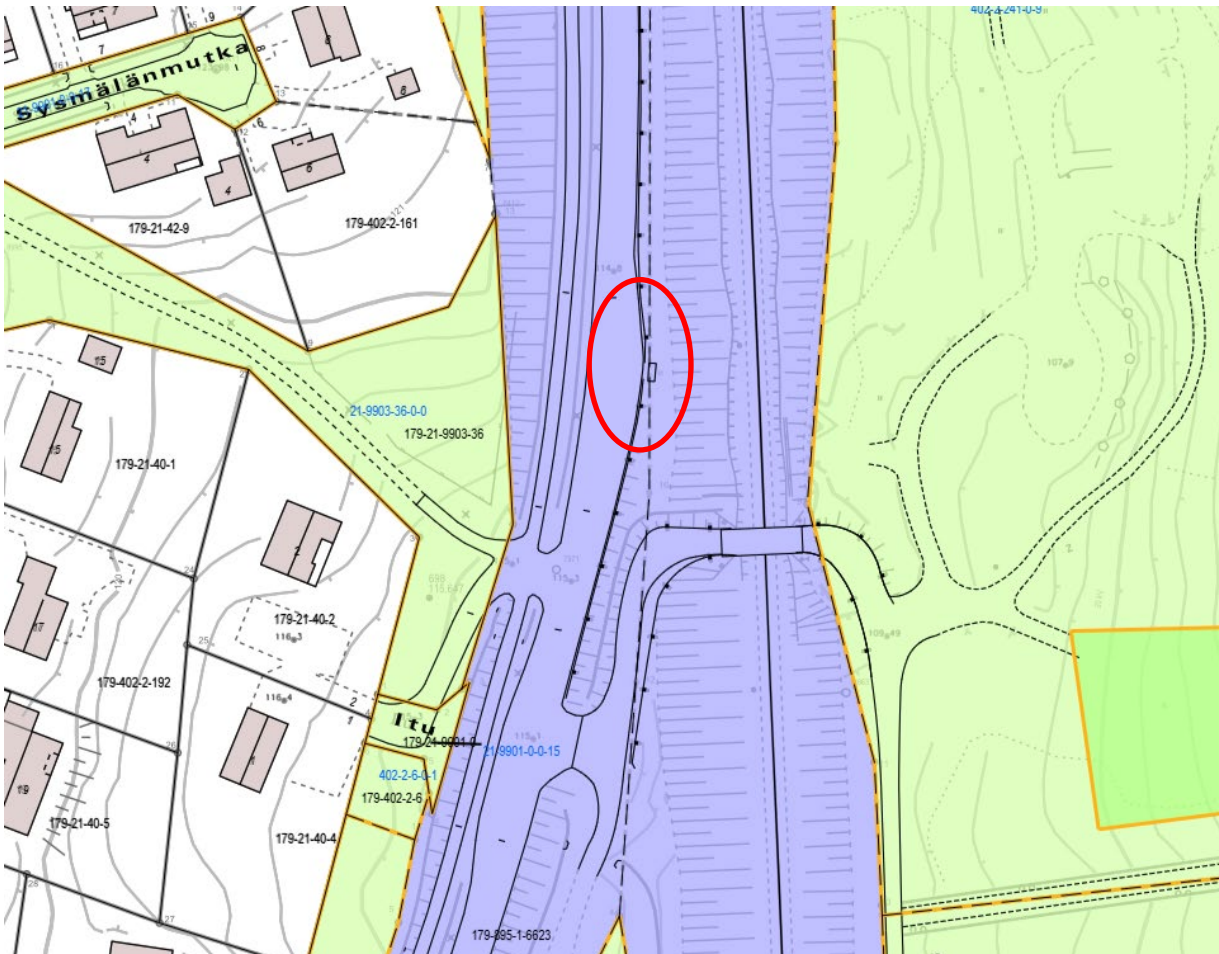
Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.11.-29.11.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa. Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Lausunnon antoivat Telia Finland Oyj ja Alva Sähköverkko Oy, joilta saaduissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaluonnokseen. Keski-Suomen ELY-keskus ilmoitti, ettei se lausu kaavaluonnoksesta.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Kaavaehdotuksen valmistelun aikana tutkittiin katualueen laajentamistarvetta suunnittelualueen keskivaiheilla, Keljonkankaantien itäpuolella sijaitsevan linja-autoliikenteen pysäkkikatoksen kohdalla. Nykyinen pysäkkikatos on toteutettu osittain nykyiselle maantiealueelle ja osittain rata-alueen reuna-alueelle. Nykytilanteessa pysäkkikatos sijaitsee kokonaisuudessaan valtion omistamalla maalla (Keski-Suomen ELY-keskus ja Väylävirasto), mutta hallinnollisen muutoksen lopputilanteessa pysäkkikatos olisi osittain kaupungin katualueella ja osittain valtion rata-alueella.



Ote maanomistuskartasta, johon on merkitty punaisella soikiolla viitteellisesti katualueen laajennuksen sijainti Sysmälä P-pysäkkikatoksen kohdalla. Linja-autoliikenteen pysäkkikatos sijaitsee osittain Keljonkankaantien tiealueella ja osittain rata-alueella, ja katoksen kohdalla kulkee alueiden välinen kiinteistöraja.

Paikallisen joukkoliikenteen päivittäinen käyttäjämäärä kyseisellä pysäkillä on tällä hetkellä noin 40 käyttäjää eli pysäkki on suhteellisen aktiivisessa käytössä, jolloin katoksen arvioidaan olevan tarpeellinen pysäkin lisävaruste. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta tarkasteltuna, ei pysäkillä ole nykytilanteessa turvallista tienylitystä eikä pysäkillä ole reunakiveystä.



Katunäkymä paikallisliikenteen Sysmä P-pysäkkikatoksen kohdalla Keljonkankaantien ja Itu-kadun risteys-alueelta pohjoiseen (06/2023).

Asemakaavan ehdotusvaiheessa katualuetta laajennettiin pysäkkikatoksen kohdalla, jotta katos tulee sijaitsemaan kokonaisuudessaan Keljonkankaantien katualueella. Kaavaratkaisussa katualueen vähäisellä laajentamisella varaudutaan lisäksi mahdollisen pyöräilyn aluereitin ja liikenneturvallisuuden parantamiseen liittyvien toimenpiteiden vaatimiin tilavarauksiin, kuten pysäkkikatoksen uusimiseen. Mahdolliset parantamistoimenpiteet pysäkin kohdalla saattavat vaatia toteutusvaiheessa yksittäisen reunapuiden poistoa, mutta puustoinen viheryhteys ja siten myös liito-oravan kulkureitti säilyvät alueella.

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan pääosin kaavaluonnoksen mukainen. Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan ehdotusvaiheeseen on tehty seuraavat muutokset:

- Kaava-alue on laajennettu katualueen laajennuksen verran Keljonkankaantien itäpuolen kaavoittamattomalla alueella sijaitsevan linja-autoliikenteen pysäkkikatoksen kohdalla 125 m².

Asemakaavan muutosehdotus on kaupunki rakennelautakunnan käsittelyssä 4.3.2025, minkä jälkeen se asetetaan julkisesti nähtäville.

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

Päivitetään ehdotusvaiheessa.

4.4 Hyväksymisvaihe

Päivitetään ehdotusvaiheen jälkeen. Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 16 §). Kaavaehdotus on kaupunkirakennelautakunnan hyväksymiskäsittelyssä xx.xx.202x.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Kaavaratkaisussa tiealueet on muutettu katualueiksi Keljonkankaantiellä Lotilantie- Kylmälahdentie välisellä osuudella sekä Keljonranta-tiellä Keljonkankaantie-Lihatuottajien alikulkusilta välisellä osuudella. Lisäksi Jokpakannotkon reuna-alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jossa on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä arvoja. Alueella sallitaan katualueen turvallisuuden kannalta välttämättömimmät toimenpiteet. Asemakaavaan on todennettu Keljonkankaan pohjavesialue nykytilanteen mukaisesti.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan laajennus ja muutos on pinta-alaltaan noin 4,0 ha, josta asemakaavan laajennuksen aluetta on 3,7 ha ja ennestään asemakaavoitettua tiealuetta noin 0,3 ha. Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuu yleisen tien aluetta (LT) noin 0,6 ha, katualuetta 3,3 ha. Lähivirkistysaluetta (VL/s) muodostuu noin 0,1 ha.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL/s

Lähivirkistysaluetta, jolla on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä arvoja, muodostuu n. 0,1 ha. Alue tai sen osa voidaan myöhemmän tarkastelun pohjalta rauhoittaa luonnonsuojelulain mukaisena luonnonsuojelualueena. Alueella sallitaan katualueen turvallisuuden kannalta välttämättömät toimenpiteet. Muutoin alueen puusto ja vesitalous on säilytettävä luonnontilaisena.

Yleisen tien alue LT

Yleisen tien aluetta muodostuu n. 0,6 ha. Kaavaratkaisussa liikennealue lisääntyy noin 0,2 ha. Tiealueen mitoitus perustuu valtatie 9 toteutuneisiin tierakenteisiin ja liikennejärjestelyihin.

Yleisen tien alueelle on lisätty sijainniltaan määräävä valtatie 9 ylittävän sillan sijainnille osoitettu aluevaraus (y).

Katualueet

Katualuetta muodostuu noin 3,3 ha. Katualueen laajuus on mitoitettu siten, että toteutuneet tiealueet, niiden yhteyteen rakennetut jalankulun- ja pyöräilyväylät, linja-autoliikenteen pysäkkikatos sekä muut katurakenteet mahtuvat asemakaavan mukaiselle katualueelle.

Katualueelle on todennettu Keljonkankaan pohjavesialue nykytilanteen mukaisesti tärkeäksi tai veden hankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv).

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Kaavaratkaisun aluevarausten mitoituksen lähtökohtana on ollut nykyiset toteutuneet tie-, jalankulku- ja pyöräilyväylät rakenteineen. Kaavaratkaisu mahdollistaa Keljonkankaantien sekä Keljonranta-tien hallinnollisen muutoksen sekä kadunpitopäätöksen toteuttamisen. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Keljonkankaantien jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttamisen välille Åströminkatu-Kylmälahdentie. Asemakaavan laajennus ja muutos on Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja sen toteutus edistää Keljonkankaantien kehittämistä pyöräilyn aluereittinä Jyväskylän kävelyn ja pyöräilyn edistämishojelman mukaisesti.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen sekä taustalla olevan katusuunnitelman toteutumisesta aiheutuu pääasiallisesti vaikutuksia lähimaisemaan, luontoon ja liikenteeseen. Vaikutukset rajoittuvat Keljonkankaantien välittömään lähiympäristöön. Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella on positiivisia vaikutuksia edistää Keljonkankaantien kehittämistä pyöräilyn aluereittinä. Vaikutusten arvioinnin perusteella asemakaavalla ei ole alueidenkäyttölain mukaisia merkittäviä vaikutuksia. Asemakaava on pääosin toteutuneen tilanteen toteava.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Keljonkankaantien uuden jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttaminen välille Åströminkatu-Kylmälahdentie edellyttää paikoin puuston ja kasvillisuuden poistamista katualueelta. Toimenpiteet laajentavat avointa katuympäristöä, mikä saattaa avata ja muuttaa näkymiä väylän välittömässä lähiympäristössä, erityisesti Keljonkankaantiella Åströminkatu-Kylmälahdentien välisen osuuden itäpuolella. Myös nykyisen jalankulku- ja pyöräilyväylän mahdollinen leventäminen Keljonkankaantien välillä Lotilantie-Åströminkatu saattaa edellyttää vastaavia toimenpiteitä. Laadittavassa katusuunnitelmassa tullaan huomiomaan poistettavat, säilytettävät ja istutettavat puut. Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön jäävät kokonaisuudessaan paikallisiksi ja vähäisiksi.

Vaikutukset luontoon

Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen alue on pääosin osa olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Sekä uusi jalankulku- ja pyöräilyväylä että nykyisen jalankulku- ja pyöräilyväylän mahdolliset parantamistoimenpiteet on tarkoitus toteuttaa nykyiselle Keljonkankaantien tiealueelle ja sen viereen, jolloin vaikutukset luontoon jäävät vähäiseksi.

Kaavaratkaisussa myös laajennetaan Jokpakannotkon kohdalla asemakaavallisia viher- ja virkistysalueita (VL/s), ja huomioidaan alueen puuston sekä vesitalouden säilyttäminen luonnontilaisena. Alueella kuitenkin sallitaan katualueen turvallisuuden kannalta välttämättömät toimenpiteet. Kaavan vaikutukset luontoon ovat myönteisiä.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan laajennus ja muutos mahdollistaa katu- ja rakentamissuunnitelman mukaisen uuden jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttamisen Keljonkankaantien varteen. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös Keljonkankaantien nykyisen jalankulku- ja pyöräilyväylän mahdolliset laadulliset parantamistoimenpiteet kuten väylän leventämisen. Toteutuessaan nämä jalankulku- ja pyöräilyväylän osuudet parantavat liikenneturvallisuutta ja kaikkien liikennemuotojen sujuvuutta. Kaavan liikenteelliset vaikutukset ovat paikallisia ja myönteisiä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan laajennus ja muutos perustuu Keski-Suomen ELY-keskuksen ja Jyväskylän kaupungin yhteistyössä laadittavaan Keljonkankaantien jalankulku- ja pyöräilyväylän katusuunnitelmaan välillä Åströminkatu-Kylmälahdentie sekä nykyisten maanteiden ja niiden yhteyteen toteutettujen jalankulku- ja pyöräilyväylien rakenteisiin. Katusuunnitelman laadinnan yhteydessä tutkitaan myös nykyisen jalankulku- ja pyöräilyväylän leventämisen edellytyksiä Keljonkankaantien välillä Lotilantie-Åströminkatu vastaamaan pyöräilyn aluereitin laadullisia tavoitteita. Asemakaavan yhteydessä ei ole laadittu muita ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan ja edellyttää erillisen katusuunnitelman hyväksymistä. Katualueiden hallinnollinen muutos ja kadunpitopäätöksen tekeminen voidaan käynnistää asemakaavan laajennuksen ja muutoksen tultua voimaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota luonnonympäristön arvojen säilymiseen.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



**Aaltojen lailla
Viihtyisäksi koko kylän voimin
Oppien, tehden, unelmoiden**

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka yhdistää ihmiset, luonnon ja arkkitehtuurin toimivaksi kokonaisuudeksi.

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden.

Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ

