

Eteläväylä 17

Asemakaavan muutos



Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 21:091

18.12.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue.....	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.4	Yhteystiedot	4
2	TAVOITTEET	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Aloituskvaihe	12
4.2	Luonnosvaihe	12
4.3	Ehdotuskvaihe	13
4.4	Hyväksymiskvaihe	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavarakaisun yleiskuvaus	14
5.2	Aluevaraukset	14
5.3	Kaavarakaisun perustelut	15
5.4	Nimistö.....	15
5.5	Vaikutusten arviointi.....	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	17
6.3	Toteutuksen seuranta	17

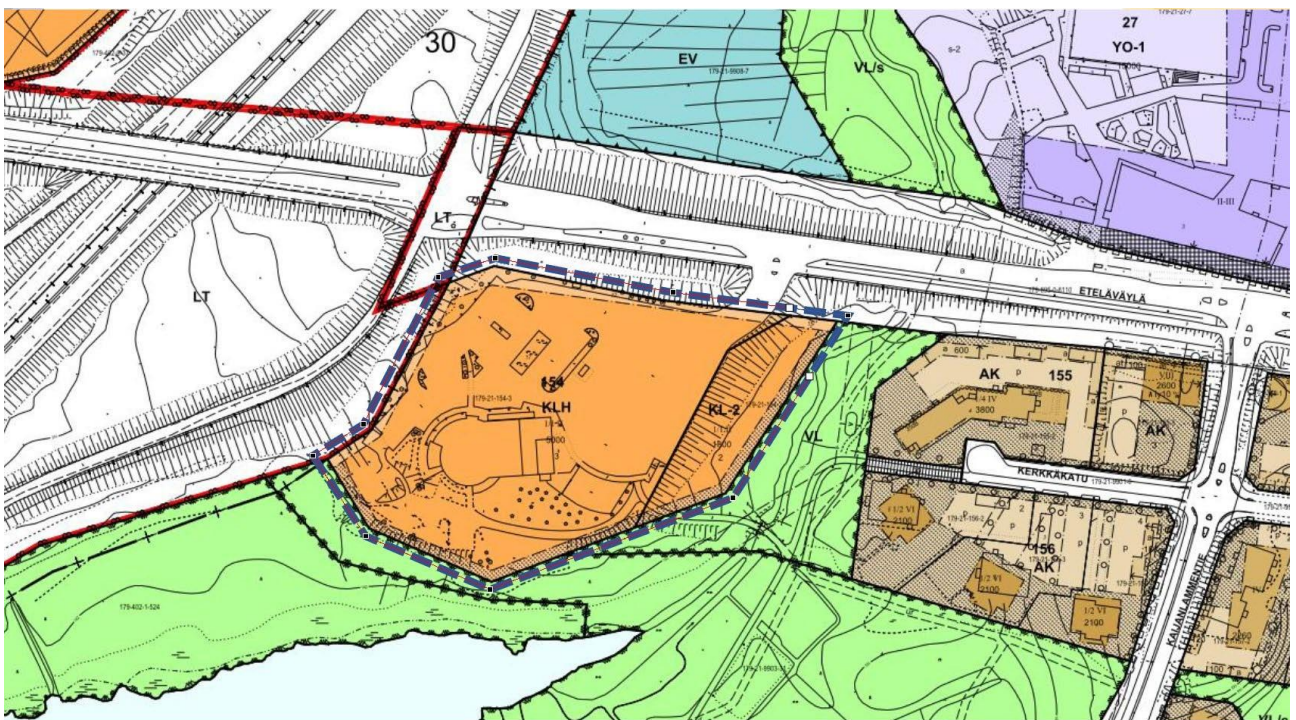
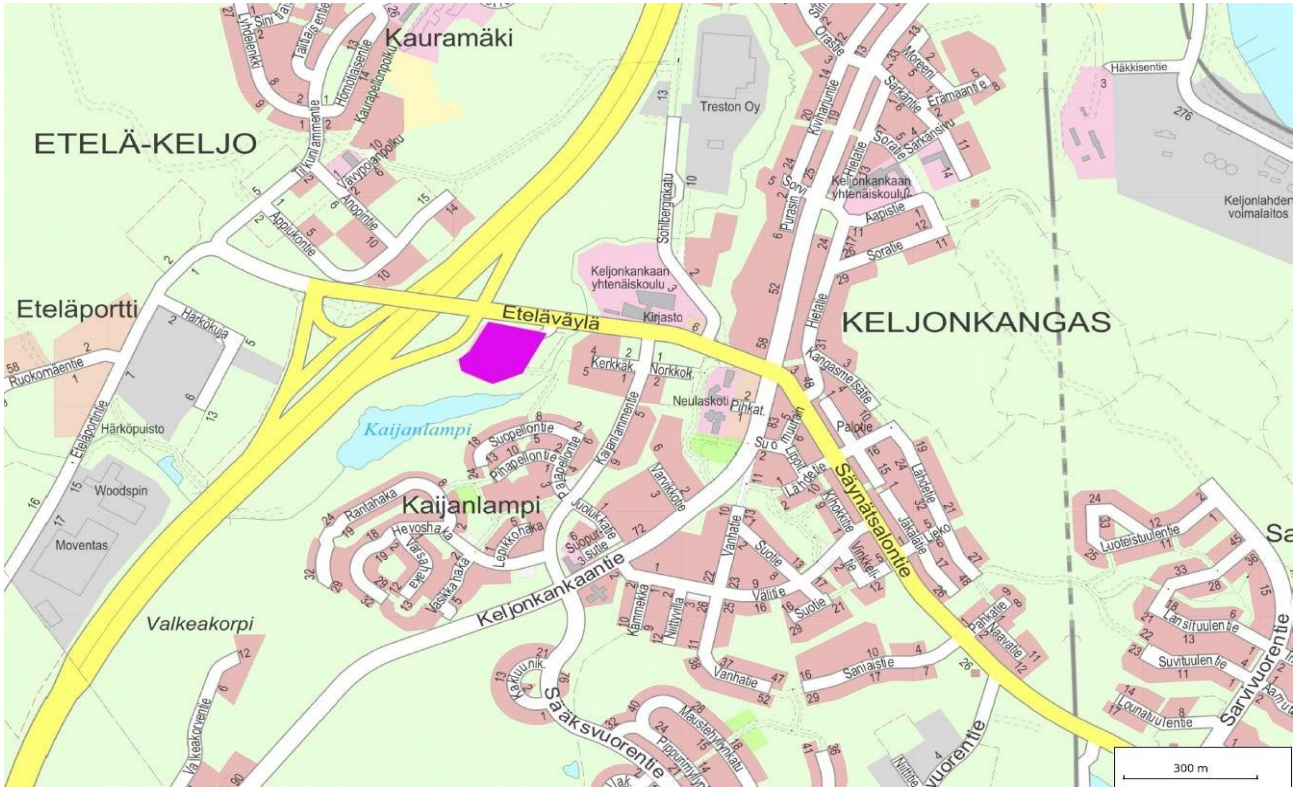
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa-asemakaavasta
- 3) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 4) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 5) asemakaavan seurantalomake
- 6) tonttijakokartta

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

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 21. kaupunginosan korttelin 154 tontteja 2 (KL-2) ja 3 (KLH).
Kaava-alue sijaitsee Keljonkankaan keskustassa valtatie 9:n ja Eteläväylän risteyksen tuntumassa.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaava-alue sijaitsee Keljonkankaan keskustassa valtatie 9:n ja Eteläväylän risteuksen tuntumassa.

Asemakaavan muutos laaditaan alueella sijaitsevan huoltoasematontin maanomistajan aloitteesta. Kaupunki omistaa viereisen rakentamattoman tontin. Kaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten tonttien päivittäistavarakaupan osuuden lisääminen.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 12.5.2023.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 12.9.2023.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 22.9.–23.10.2023 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 13.1.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 23.1.–23.2.2026.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 23.3.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 30.3.2026.

1.4 Yhteystiedot

Ora Nuutinen, projektipäällikkö

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 195 5534

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu huoltoasematontin maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tarve on syntynyt lähialueelle syntyneen Kauramäen uuden asuinalueen palvelutarpeesta. Myös Keljonkankaan keskustan ja sen eteläpuolen asuinalueiden täydennysrakentaminen ovat lisänneet Keljonkankaan palvelutarvetta.

2.2 Tavoitteet

Yleiset

- Terveellisen, turvallisen ja viihtyisän virkistys-, palvelu- ja työpaikkaympäristön muodostaminen.
- Uusien monipuolisten toimintojen ja palvelujen mahdollistaminen

Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

- Liikennealueympäristöön ja kehittyvään aluekeskukseen soveltuva kaavaratkaisu

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

- Suunnittelualue sijaitsee vilkkaan valtatie ja kokoojatie varrella, joten kaavassa on huomioitava valtatie kaupallisten ja matkailullisten palvelujen kehittäminen, liikenteen sujuvuus ja turvallisuus.
- Suunnittelualueella olevat maanalaiset yhdyskuntatekniset verkostot asettavat kaavaratkaisulle reunaehdoja.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Eteläväylän varrella 9-tieltä johtavien eteläpuolisten ramppien tuntumassa.

Alue on kokonaan rakennettua ympäristöä, tasattua huoltoasema-aluetta, jonka itäosassa kaupungin omistamalla tontilla on suurehko luiska. Kaava-alueen ulkopuolella luiskan alapuolen lähivirkistysalueella virtaa Kaijanlammesta Myllylampeen johtava Myllypuro.

Suunnittelukohte on ainoa valtatie varrella kaupungin eteläpuolella sijaitseva huoltoasema. sen yhteydessä on pieni lähikauppa sekä varsinkin lounasaikaan suosittu ravintola. Keljonkankaan muut palvelut sijaitsevat keskuksessa n. 500 m päässä ja Eteläportissa n. 1 km päässä.

Kaava-alue on kokonaan kunnallistekniikan piirissä. Huoltoasematontin omistaa osuuskauppa Keskimaa ja pienen motellitontin Jyväskylän kaupunki.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Liiketontit sijaitsevat Keljonkankaan keskustan melko tiiviin kaava-alueen valtatie puoleisella reunalla. Kaava-alueen lähes vastakkaiselle puolelle Eteläväylää on viimeisimpänä toteutunut uusi Keljonkankaan yhtenäiskoulukeskus 2021.

Kaava-alueen itä- ja eteläpuoli Kaijanlammen rannassa on virkistysaluetta, jossa kulkee kevyen liikenteen reitti. Länsipuoli on valtatie ja sen liittymien liikennealuetta.

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Alue on kaupunkikuvallisesti väljä huoltoasematontti, joka tiivistyy ja paranee suunnitellun rakentamisen sekä pihajärjestelyjen myötä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen sosiaalinen ympäristö on aluekeskuksen reunalla sijaitsevalle palvelualueelle tyyppillistä rakennettua ympäristöä, jossa korostuu liikennealueen läheisyys.

Palvelut

Suunnittelualue muodostaa merkittävän osan aluekeskuksen palveluista. Suunnittelukohte on ainoa valtatie varrella kaupungin eteläpuolella sijaitseva huoltoasema. sen yhteydessä on pieni lähikauppa sekä varsinkin lounasaikaan suosittu ravintola. Keljonkankaan muut palvelut sijaitsevat keskuksessa n. 500 m päässä ja Eteläportissa n. 1 km päässä.

Liikenne

Eteläväylän keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 10 000 ajoneuvoa. Moottoritie Eteläväylän pohjoispuolella vuorokausiliikenne on lähes 26 000 ajoneuvoa ja eteläpuolella noin 16 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Suunnittelualan ajoneuvoliikenteen liittymä- ja tonttijärjestelyt ovat nykytilanteessa toimivat, mutta jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet heikot. Tontille johtaa leveä ajoneuvoliittymä, joka on pihalueen tavoin hyvin ajoneuvoliikennepainotteiseksi suunniteltu ja jäsentymätön. Jalankulkijat ja pyöräilijät voivat saapua alueelle sujuvammin ja turvallisemmin kaakkoisosasta, Kaijanlammen asuinalueelta tulevaa raittiyhteyttä pitkin. Suunnittelualan luoteisnurkasta johtaa tontille epävirallinen hiekkapintainen polkuyhteys, joka on syntynyt ihmisten oikaistessa kyseisestä kohtaa alueelle.

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Eteläväylällä aivan suunnittelualan pohjoispuolella, sekä Keljonkankaan yhtenäiskoulun kohdalla. Pysäkkien vuoroväli on kolme vuoroa tunnissa aivan aamua (2 vuoroa/h) ja iltaa (1 vuoro/h) lukuun ottamatta.

Virkistys

Kaava-alueen etelä- ja itäpuolella Kaijanlammen ja siitä Myllylampeen johtavan Myllypuron rannalla on lähivirkistysaluetta. Alueella on luontoarvojen lisäksi virkistysarvoa. Myllypuron itärannalla kulkee pyöräily- ja jalankulkureitti, jolta on pisto puron yli huoltoaseman pihaan. Reitin varrella on Suopellon kenttä, jossa voi pelata mm. jalkapalloa.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Kaava-alue on kokonaan teknisen huollon piirissä. Kaukolämpölinjat ja telekaapelit kulkevat Eteläväylän varressa ja vesihuoltolinjat tontin eteläpuolista rajaa pitkin.

3.1.3 Luonnonympäristö

Asemakaavamuutoksen kohteena olevat tontit ovat kokonaan rakennettua aluetta. Luonnonympäristöä on Kaijanlammen rannassa ja Myllypuron varrella olevalla lähivirkistysalueella, joskaan sielläkään ei ole havaittu merkittäviä luontoarvoja, esim. liito-oravaselvityksessä 2017 ei Eteläväylän eteläpuoliselta tutkimusalueelta tehty havaintoja.

3.1.4 Maanomistus

Korttelin 154 tontti 3 on yksityisessä omistuksessa. Rakentamattoman KL-2-tontin 2 sekä suunnitellualueetta ympäröivät katu- ja lähivirkistysalueet omistaa Jyväskylän kaupunki.

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, joista tavoitteet 1,2 ja 3 ovat tämän kaavahankkeen kannalta oleellisimmat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa siten, että alueelle on mahdollista luoda edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakentamiseen vahvistaen sen eheyttä. Alue on myös joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

Suunnittelualueella olevat palvelut parantavat valtatie palvelutarjontaa ja edistävät sujuvaa liikkuamista

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunnittelualueella on syytä varautua sään ääri-ilmiöihin, tulviin ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Alueella on myös tarvetta ehkäistä melusta ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

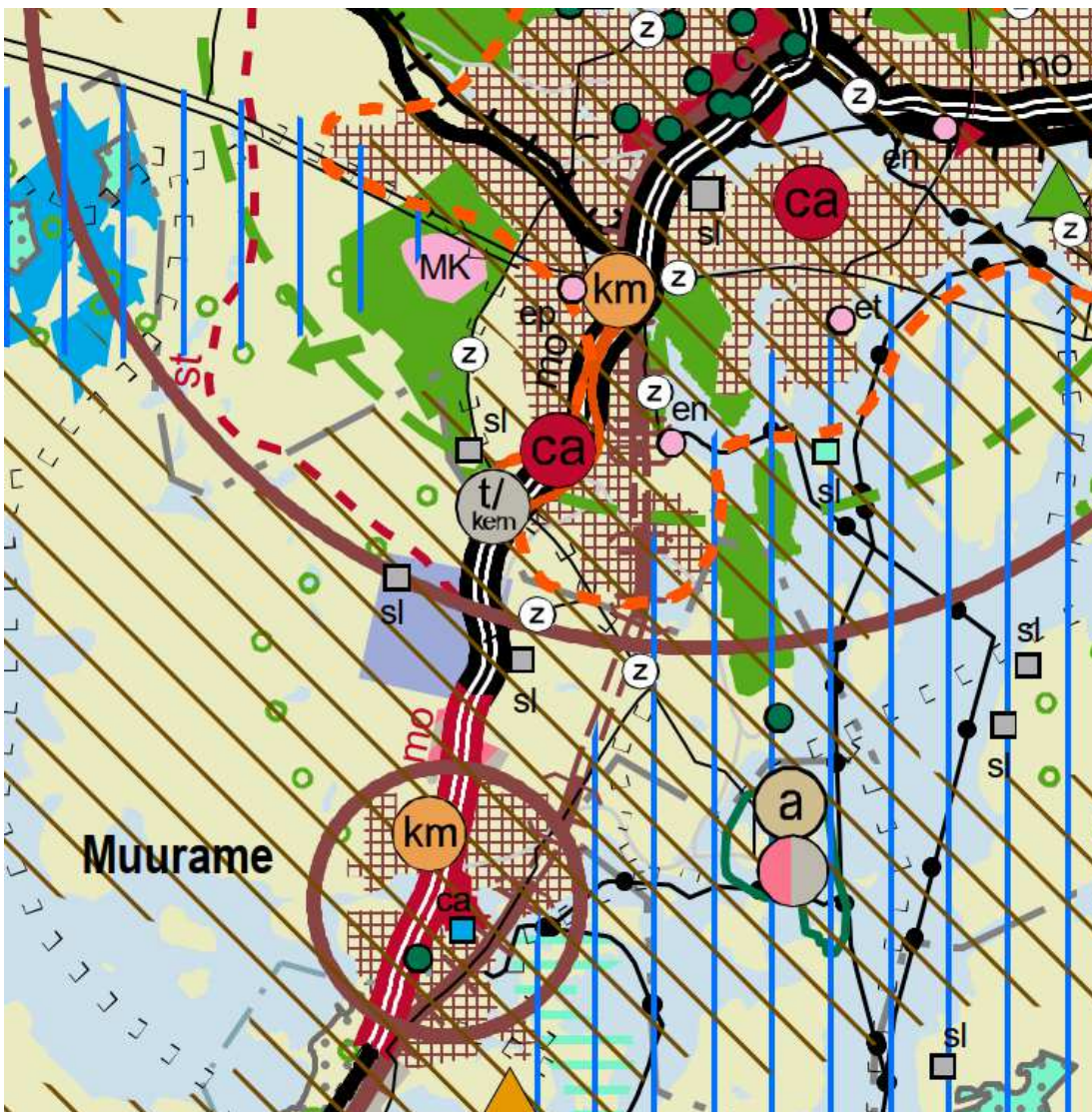
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017, tullut voimaan 26.1.2019) Keljonkankaan ABC sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman alueella, Keljonkeskus-Eteläportin kaupallisella vyöhykkeellä (kaupallinen vyöhyke, km-1) ja Jyväskylän yhtenäisellä keskustaajama-alueella (kaupallinen vyöhyke, km-2). (Keski-Suomen liitto 2017)

Jyväskylän yhtenäisellä keskustaajama-alueella maakuntakaavassa määritelty seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on erikoistavarakaupassa 10 000 k-m². Päivittäistavarakaupassa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on koko maakunnan alueella 4 000 k-m². Alarajat ovat voimassa, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Maakuntakaavassa osoitettu Eteläportin keskustatoimintojen alakeskus (ca) sijaitsee Keljonkankaan ABC:n länsipuolella. (Keski-Suomen liitto 2017)

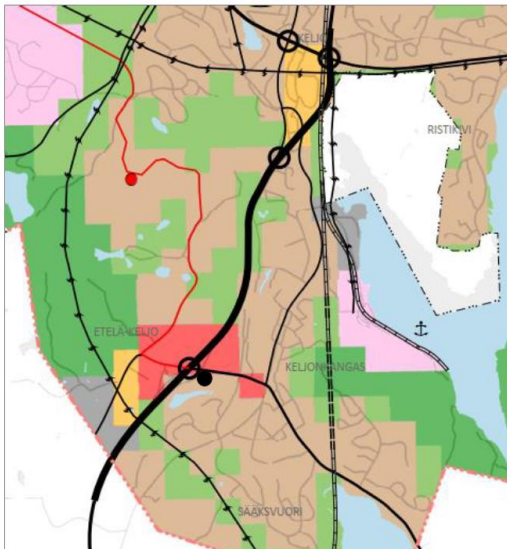


Ote Keski-Suomen tarkistetusta maakuntakaavasta

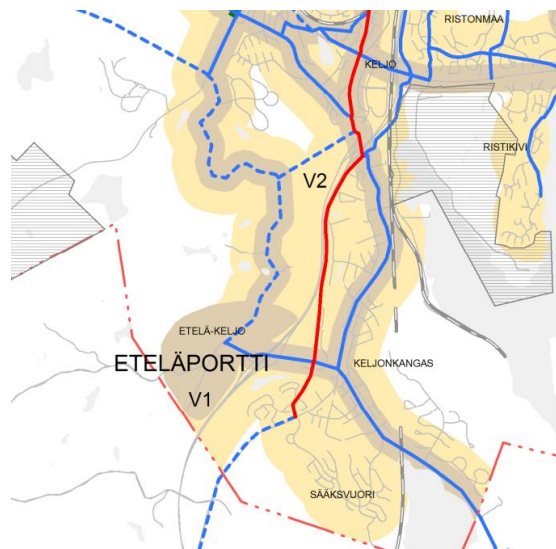
Yleiskaava

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) Keljonkankaan ABC sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle ”Kestävän liikkumisen taajama” - alueelle (kartta 1/7,) ja ensisijaiselle rakentamisen kohdentamisvyöhykkeelle (kartta 6/7, vyöhyke V1,). Eteläportin alueelle on yleiskaavassa (kartta 1/7) osoitettu aluekeskus () ja seudullisesti merkittävä kaupan palvelualue, KM-s (). Keljonkankaan ABC sijoittuu Eteläportin aluekeskuksen reunalle ja voidaan tulkita kuuluvaksi aluekeskuksen alueeseen. Keljonkankaan lähivaikutusalueella sijaitsevat lisäksi Kauramäen paikalliskeskus ja Keljonkeskuksen seudullisesti merkittävä kaupan palvelualue (KM-s) sekä laajemmalla vaikutusalueella Säynätsalon lähikeskus.

Yleiskaavan kaavamääräyksen mukaan aluekeskuksen alueelle ja seudullisesti merkittävälle kaupan palvelualueelle (KM-s) saa asemakaavoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä kohdekohtaiset kaupan laaturajaukset huomioon ottaen. Yleiskaavan mukaan Eteläportin aluekeskuksen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on 35 000 k-m². Eteläportin seudullisesti merkittävän kaupan palvelualueen (KM-s) vähittäiskaupan yhteenlaskettu koko voi olla enintään 35 000 k-m² ja kaupan tulee olla paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.



Ote Jyväskylän yleiskaavasta kestävää liikkumisen -kartasta



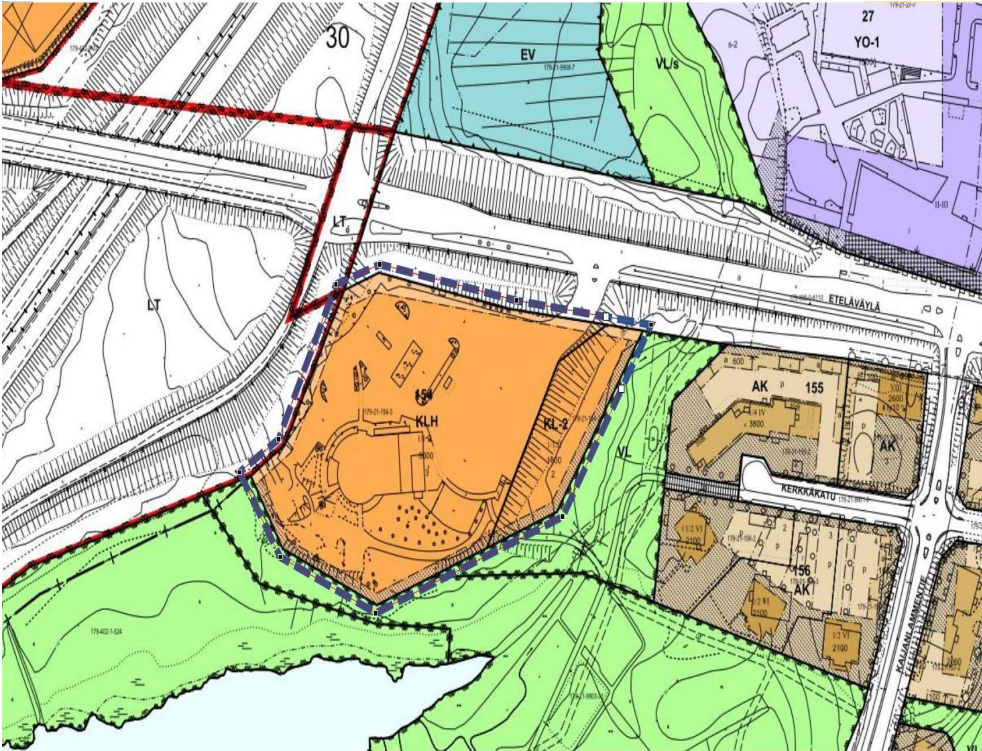
Ote Jyväskylän yleiskaavan ”täydennysrakentaminen

ja

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueen asemakaava on tullut voimaan 30.7.1998. Asemakaavassa suunnittelualue käsittää korttelin 154, jonka tontti 3 on osoitettu huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (KLH). Alueen rakennusoikeus on 5000 k-m², mistä 15% saa olla muuta kuin huoltoasematoimintaan liittyvää liike- ja toimitilaa. Tontti 2 on osoitettu motelli- ja matkailua palvelevien liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2), jonka rakennusoikeus on 1800 k-m². Tästä 15% saa olla muuta kuin matkailuun liittyvää myymälätilaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa tonteille on osoitettu yhteinen liittymäkohta Eteläväylältä. KL-2-tonttia 2 ei ole kuitenkaan rakennettu ja se on jäänyt kaupungin omistukseen.



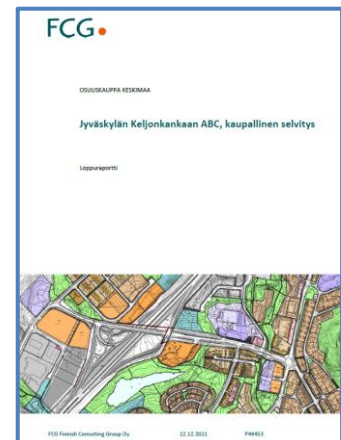
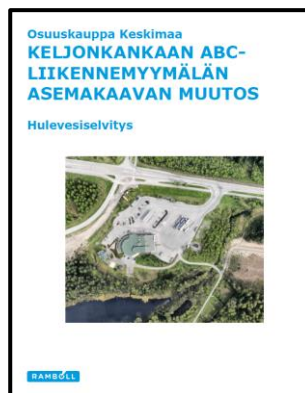
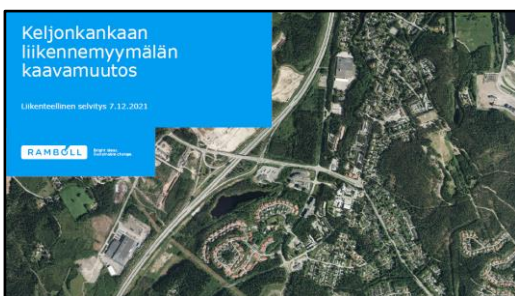
Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen rajaus

Muut aluetta koskevat päätökset

- Asemakaavojen pysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 2018)
- Polkupyöräpysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 2021)

Alueelle laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia

- Liikenteellinen selvitys, Ramboll 7.12.2021,
- Liikenteen toimivuus- ja tilavaraustarkastelut Ramboll 3.2.2025
- Hulevesiselvitys, Ramboll 14.12.2021
- Kaupallinen selvitys, FCG 22.12.2021
- ABC:n alueen liito-oravaselvitys, Jyväskylän kaupunki 2017, tarkistettu kaava-alueen osalta maastossa 2024



Liikenteellinen selvitys sekä toimivuus- ja tilavaraustarkastelut

Kohde sijaitsee keskeisellä liikennepaikalla 9-tien Keljonkankaan ramppien ja Eteläväylän kulmauksessa. Päivittäiskaupan myymälän laajeneminen lisää lähialueelta saapuvia asiakkaita, joten suunnittelussa on varmistettava myös jalankulun ja pyöräilyn turvalliset ja sujuvat liikennejärjestelyt, joita ei nykyisissä liittymäratkaisuissa ole riittävästi huomioitu.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on sattunut viimeisen viiden vuoden aikana kaksi ajoneuvoliikenteen onnettomuutta. Onnettomuustyyppinä oli tonttiliittymän kohdalla tapahtunut kohtaamisonnettomuus sekä liittymästä hieman itään päin sattunut tieltä suistuminen.

Tontin piha-alueen liikennejärjestelyjä esitetään muutettavaksi. Myös nykyisen tankkauspisteen paikka esitetään siirrettäväksi laajennettavan myymälän itäpuolelle, jotta eri kulkumuodoilla tapahtuva liikennöinti risteäisi tontilla mahdollisimman vähän.

ELY:n asemakaavaluonnoksesta antaman palautteen perusteella liittymävaihtoehtoja tutkittiin uudella liikenteen toimivuus- ja tilavaraustarkastelulla, joka valmistui helmikuussa 2025. Liikennevaikutuksia tutkittiin sekä 1200 että 2500 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan osalta. Missään tutkittussa vaihtoehdossa liikenne tonttiliittymässä ei vaikuta valtatie ramppien liikenteen toimivuuteen. Sen sijaan Keljonkankaan keskustan suunnasta isomman myymälän tuottamat liikennemäärät ovat jo sen suuruisia, että tonttiliittymä tarvitsee liikenteen ryhmittelyä Eteläväylälle.

Lopputuloksena esitettiin kahta liittymävaihtoehtoa, joita on tarkemmin käsitelty kaavan toteuttamisesta kertovassa kohdassa 6.1.

Hulevesiselvitys

Suunnittelualueen pohjamaa on pääasiassa hiekkamoreenia (Mr). Huoltamotontti ei sijaitse pohjavesialueella, mutta lähin Keljonkankaan pohjavesialue (1. luokka) sijaitsee sen itäpuolella.

Nykyinen hulevesien hallinta suurimmaksi osaksi päällystetyltä tontilta johdetaan ritiläkaivojen kautta öljynerotuskaivoon ja sieltä kivetyn ojan kautta maastoon tontin eteläosassa.

Vettä läpäisemättömän pinta-alan arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupan myymälän laajenuksessa n. 0,01 ha nykytilanteeseen nähden, mikä tarkoittaa eri mitoitusasteella noin 6-10 l/s virtaamisäystä alapuolisiin hulevesirakenteisiin. Lisärakentamisesta aiheutuvia hulevesiä pyritään viivyttämään hulevesijärjestelmällä siten, ettei virtaama ylitä. Tätä varten asemakaavassa annetaan erityiset kaavamääräykset. Myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaupallinen selvitys

Kaupallisessa selvityksessä tutkittiin tarkastelualueen nykytilannetta, suunnittelutilannetta ja kehitysnäkymiä sekä arvioitiin suunniteltujen laajennusvaihtoehtojen vaikutuksia mm. kauppaan ja palvelurakenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen.

Yhteenvedona selvityksessä todettiin, että päivittäistavaramyymälän laajennus parantaa kaupan toimijan mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin tarjoamalla nykyistä laajempaa ja monipuolisempaa tuotevalikoiman ja paremman asiakaskokemuksen sekä huomioimalla eri asiakasryhmien muuttuvat odotukset ja ostotottumukset.

Laajennus tyydyttää alueellisen lisäkysynnän ja varsinkin laajempaa vaihtoehtona mahdollistaa myös sijainnista johtuvan vaikutusalueen ulkopuolelta tulevan ohikulkuliikenteen lisäkysynnän. Kysyntä mahdollistaa molemmissa vaihtoehdoissa liiketilan nettolisäyksen eikä merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin, kaupan palveluverkon tai yhdyskuntarakenteen kehitykseen ole odotettavissa.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista suunnitteluun. 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.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan muutostyö on lähtenyt liikkeelle tontin 3 omistajan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa julkaistulla kuulutuksella 12.5.2023, jonka jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavan internetsivuilla.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavan muutos on edennyt tontin 3 yleissuunnittelun kanssa.

Valittu kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla todetaan nykyinen ja mahdollistetaan lähivuosina tapahtuva suunniteltu maankäyttö ja rakentaminen. Näitä ovat esimerkiksi päivittäistavarakaupan osuuden lisääminen tontin 3 liikerakentamisessa ja matkaparkin mahdollistaminen suunnittelualueella.

Kaavaratkaisulla huoltoasematontin luiskan alapuolella oleva kapea suikale muuttuu lähivirkistysalueeksi ja samalla Myllypuron suoja-alueeksi.

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

Eteläväylä 17 asemakaavan muutos oli luonnoksena nähtävillä 22.9. – 23.10.2023, minä aikana siitä saatiin 5 lausuntoa. Saadun palautteen johdosta kaavaratkaisuun tehtiin pieniä tarkistuksia ja liikenneselvitystä täydennettiin toimivuus- ja tilavaraustarkastelulla.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ovat mukana asemakaavan muutosta koskevassa päätöksenteossa.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamutokseen tehtiin seuraavat muutokset luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella:

- Uuden huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoituksmerkinnäksi on muutettu KLH-1
- KLH-1-tontin rakennusoikeudeksi on tarkennettu 6000 kerrosalaneliömetriä
- Liikerakennuksen laajennus on suunniteltu jatkeena nykyiseen rakennusmassaan ja se on kaavaehdotuksessa osoitettu ohjeellisena
- Liikerakennusten korttelialueen ohjeelliset pihajärjestelyt ovat tarkentuneet
- Kaavan liikennevaikutusten arviointia on täydennetty ELYn lausunnon perusteella. liiteaineistona olleeseen liikenneselvitykseen on täydennetty liittymän toimivuustarkastelu Eteläväylän kasvavan liikenneääriin. Samalla liittymän parannustarve on arvioitu ja päädytty yhdessä tontinomistajan kanssa Eteläväylälle tulevaan uuteen kiertoliittymään.
- Kaava-alueen eteläreunaan on osoitettu 5 metriä leveä vesihuoltolinjan suoja-alue.

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

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 23.1.–23.2.2026 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävänäolon aikana 2 lausuntoa, muistutuksia ei annettu. Lausunnoissaan Keski-Suomen elinvoimakeskus (entinen ELY/ liikenne) sekä lupa- ja valvontavirasto (entinen ELY) ilmoittivat, ettei kaavan muutosehdotuksesta ollut lausuttavaa.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei lausuntojen johdosta tarvinnut tehdä muutoksia.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

4.4 Hyväksymisvaihe

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu uusi kortteli 154 ja sen käsittävä liike- ja huoltoasemarakennusten tontti 4. Muutoksessa kahdesta tontista muodostetaan yksi liike- ja huoltoasematontti, jolla lisätään päivittäistavarakaupan rakentamisen osuutta. Osasta tonttia 2 muodostuu lähivirkistysaluetta itäpuolella olevan puron suoja-alueeksi.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialue KLH-1

Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen KLH-1 rakennusoikeus on enintään 6000 kerrosalaneliömetriä. Tästä päivittäistavarakauppaa varten tarkoitettua liiketilaa on enintään 2500 kem², joka käsittää myös tulevat lajittelu- nouto- ja toimituslogistiikka-alueet. Alueelle saa sijoittaa lyhytaikaiseen leirintään tarkoitettua aluetta, ns. matkaparkin, tarvittavine huoltotiloineen.

Tontille on osoitettu ohjeellisenä sisäiset jalankulku- ja pyöräilyliikenteen väylät Eteläväylälle sekä Kauramäen että Keljonkankaan suuntaan ja myös länteen lähivirkistysalueelle. Muita pihajärjestelyjä ei ole kaavaan osoitettu, mutta yleismääräyksissä on edellytys rakennuslupaa haattaessa esittää pihasuunnitelma.

Korttelialueen reunalla olevalla istutusalueella sallitaan lisäksi ulkoilu-, oleskelu- ja sisäänkäyntikastosten rakentaminen.



KLH-tontin asemapiirustusluonnos voimassa olevan asemakaavan kiinteistöjaolla. Uuden KLH-1-tontin kiinteistöraja kulkee kuvan KL-2-tontilla olevan luiskan alareunassa. Insinööritoimisto Kompassi 5.12.2025

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavaratkaisu on Jyväskylän oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Suunniteltu rakentaminen parantaa Keljonkankaan kaupallisia ja matkailullisia palveluja ja kaavaratkaisu on tehtyjen selvitysten mukaan mahdollinen ja tavoiteltava.

Asemakaavam muutoksen vaikutukset ovat pääasiassa positiivisia. Negatiivisinä vaikutuksina lisääntynyt henkilöautoliikenne ei ole kaavan tarkoitus ja tavoitteet huomioon ottaen merkittävää ja se on maankäytössä suunniteltu toteutettavaksi siten, ettei se aiheuta kenellekään kohtuutonta haittaa.

5.4 Nimistö

Suunnittelualueelle ei tule uutta nimistöä.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavam muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat melko pienet. Rakentamisen määrä ei nouse oleellisesti voimassa olevaan kaavaan tai nykytilanteeseen nähden.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaavam muutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat myönteiset joskin melko vähäiset. Suunniteltu lisärakentaminen kaavamääräysten mukaan toteutettuna tuo ryhtiä vanhaan huoltoasemaan.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä, mutta se rajautuu etelä- ja itäpuolella Kaijanlammen ja siitä Myllylampeen johtavan puron käsittävään melko luonnontilaiseen lähivirkistysalueeseen. Kaava-alueella tai sen lähistöllä ei luontoselvityksissä ja tarkistuskäynnillä 2024 ole havaittu erityisiä luontokohteita, mutta Eteläväylän pohjoispuolella on luonnoksena olevaan luonnonsuojeluohjelmaan kuuluva suojelualue. Varsinkin puroympäristö tulee ottaa huomioon rakentamisvaiheessa tarvittaessa suojaamistoimenpiteillä muutettaessa tontin ja tulevan kiertoiliittymän luiskia. Tällöin vaikutukset luonnonympäristöön jäävät vähäisiksi.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet tulee selvittää ja tarvittaessa käsitellä lisärakentamisen yhteydessä. Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Uudisrakentamisesta aiheutuvat hulevedet on viivytettävä korttelialueella siten, että viivytystilavuutta on 1 kuutiometriä 100 neliometriä läpäisemättömä pinta kohti. Läpäisemättöminä pintoina huomioidaan kiinteistöjen katot sekä läpäisemättömät päällysteet. Mahdollisia viherkattoja ja läpäiseviä päällysteitä ei lasketa läpäisemättömiksi pinnoiksi. Viivyttävien rakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee kuitenkin olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestäään (Mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu laajemmin tehdyissä liikenneselvityksissä. Hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella saadaan liikenteelliset vaikutukset myönteisiksi. Päivittäiskaupan myymälän laajentaminen tontilla vähentää raskaan liikenteen määrää oleellisesti. Laajennuksessa huomioidaan lisääntyvän asiakasliikenteen, varsinkin jalankulun ja pyöräilyn turvalliset ja sujuvat liikennejärjestelyt, mitä ei nykyisissä liittymä- ja piharatkaisuisissa ole riittävästi huomioitu. Uusien pihajärjestelyjen johdosta eri kulkumuodoilla tapahtuva liikennöinti risteää tontilla tulevaisuudessa mahdollisimman vähän, mikä lisää piha-alueen turvallisuutta ja toimivuutta.

Pysäköimispaikkojen määrä ja sijainti on suunniteltu maanomistajan toimesta ja osoitettu kaavassa ohjeellisina osa-alueina. Autojen pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 50 liikerakentamisen kerrosalaneliometriä kohti. Polkupyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 150 liikerakentamisen kerrosalaneliometriä kohti. Polkupyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä, sijaita maantasossa helposti saavutettavissa ja niissä tulee olla runkolukitusmahdollisuus. 10 % paikkamäärästä tulee varata erikoispyörille. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavam muutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat kohtalaisen myönteiset. Asemakaavan toteuttaminen lisää alueen palvelu- ja virkistyspotentiaalia.

Kaupalliset vaikutukset

Kaupallisia vaikutuksia on arvioitu tarkemmin laaditussa kaupallisessa selvityksessä niin, että päivittäistavaramyymälän laajennus parantaa kaupan toimijan mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin tarjoamalla nykyistä laajempaa ja monipuolisempaa tuotevalikoiman ja paremman asiakaskokemuksen sekä huomioimalla eri asiakasryhmien muuttuvat odotukset ja ostotottumukset.

Laajennus tyydyttää alueellisen lisäkysynnän ja varsinkin laajempaa vaihtoehtona mahdollistaa myös sijainnista johtuvan vaikutusalueen ulkopuolelta tulevan ohikulkuliikenteen lisäkysynnän. Kysyntä mahdollistaa molemmissa vaihtoehdoissa liiketilan nettolisäyksen eikä merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin, kaupan palveluverkon tai yhdyskuntarakenteen kehitykseen ole odotettavissa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

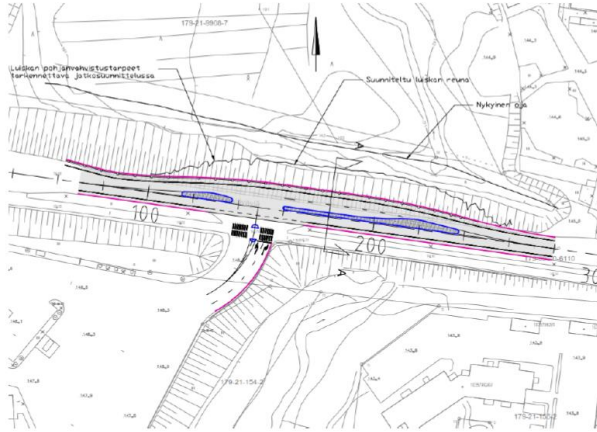
Palvelujen kehittäminen vaikuttaa yhdyskuntatalouteen positiivisesti. Heikon suhdanteen jatkuttua edelleen hanke työllistää talon-, maa- ja piharakentaminen suunnittelijoita ja rakennusliikkeitä.

6 Asemakaavan toteutus

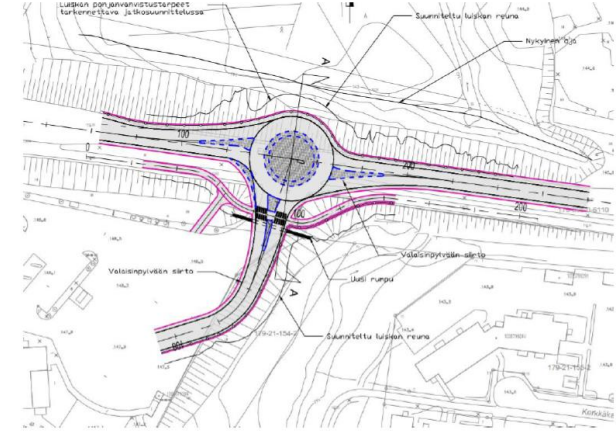
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Päivittäistavara-kaupan myymälän laajennuksesta on laadittu yleissuunnitelma, jota tarkennetaan rakennussuunnittelulla.

Kaavaratkaisun mukaisessa tehokkaammassa myymälän 2500 k-m² laajennusvaihtoehdossa Eteläväylän ajoneuvoliikenteelle tulee tehdä joko kanavoitu kolmihaaraliittymä kääntymiskaistalla Keljonkankaan keskustan suunnalta tuleville tai vaihtoehtoisesti kolmihaarainenkiertoliittymä. Näistä on laadittu yleissuunnitelmat ja tilatarveselvitykset. Molemmissa vaihtoehdoissa muutettavat liittymäjärjestelyt saadaan toteutumaan nykyisellä liikennealueella ja nykyisen liittymän kohdalla, joten asemakaavamuutosaluetta ei tarvitse valitun vaihtoehdon vuoksi laajentaa.



Kanavoitu kolmihaaraliittymä kääntymiskaistalla



Yksikaistainen kiertoliittymä

Ramboll

22

Tontinomistajan toiveesta liittymävaihtoehdoissa päädyttiin kiertoliittymävaihtoehtoon, jonka rakennussuunnittelu aloitetaan vuoden 2026 alussa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Muuttuneiden pihajärjestelyjen rakentaminen voidaan aloittaa jo keväällä 2026. Muilta osin asemakaavamuutoksen toteuttaminen tehdään asemakaavamuutoksen voimaantulon ja tontinosan ostamisen jälkeen. Toteutuksesta, myös kiertoliittymän osalta, vastaa tontin omistaja.

Koska tuleva kiertoliittymä sijoittuu Keski-Suomen elinvoimakeskukseen omistamalle, hallinnoimalle ja ylläpitämälle katualueelle, tehdään sen toteutuksesta sopimukset elinvoimakeskukseen ja kaupungin kesken, samalla sovitaan myös katualueen siirtymisestä kaupungille. Kiertoliittymän toteutuksesta kaupunki ja tontinomistaja tekevät vielä oman sopimuksen.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen
- uudisrakentamisen sovittamiseen rakennettuun ympäristöön
- liikenteellisten ja piharatkaisujen turvallisuuteen, toimivuuteen ja korkeatasoisuuteen
- rakennettavuuden, maaperän pilaantuneisuuden ja hulevesien käsittelyn riittävään selvittämiseen

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



AVO*in*
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

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

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

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden. Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

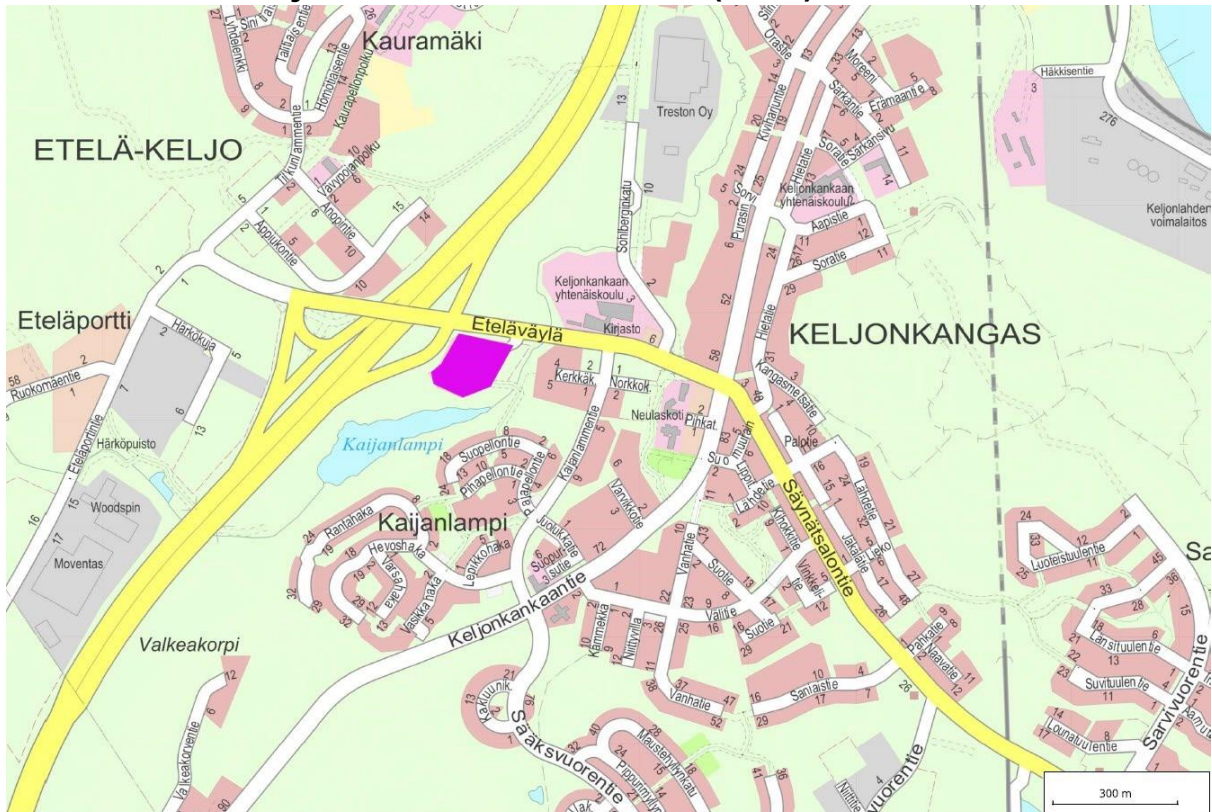
JYVÄSKYLÄ



Eteläväylä 17:n asemakaavan muutos (Keljonkankaan ABC)

Kaavatunnus 21:091

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 21. kaupunginosan korttelin 154 tontteja 2 (KL-2) ja 3 (KLH).
Kaava-alue sijaitsee Keljonkankaan keskustassa valtatie 9:n ja Eteläväylän risteuksen tuntumassa.

Asemakaavan muutos laaditaan alueella sijaitsevan huoltoasematontin maanomistajan aloitteesta.
Kaupunki omistaa viereisen rakentamattoman tontin. Kaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten tonttien päivittäistavarakaupan osuuden lisääminen.

Alueelle muodostuu kortteliin 154 uusi huoltoasema- ja liiketontti, jolle tehdään tonttijako.
Huoltoasematontin maanomistajalla on mahdollisuus ostaa kaupungilta viereinen KL-2-tontti.
Maankäyttösopimuksen tarve selvitetään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Suunnittelija

Ora Nuutinen

Projektipäällikkö etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

P. 014 195 5534

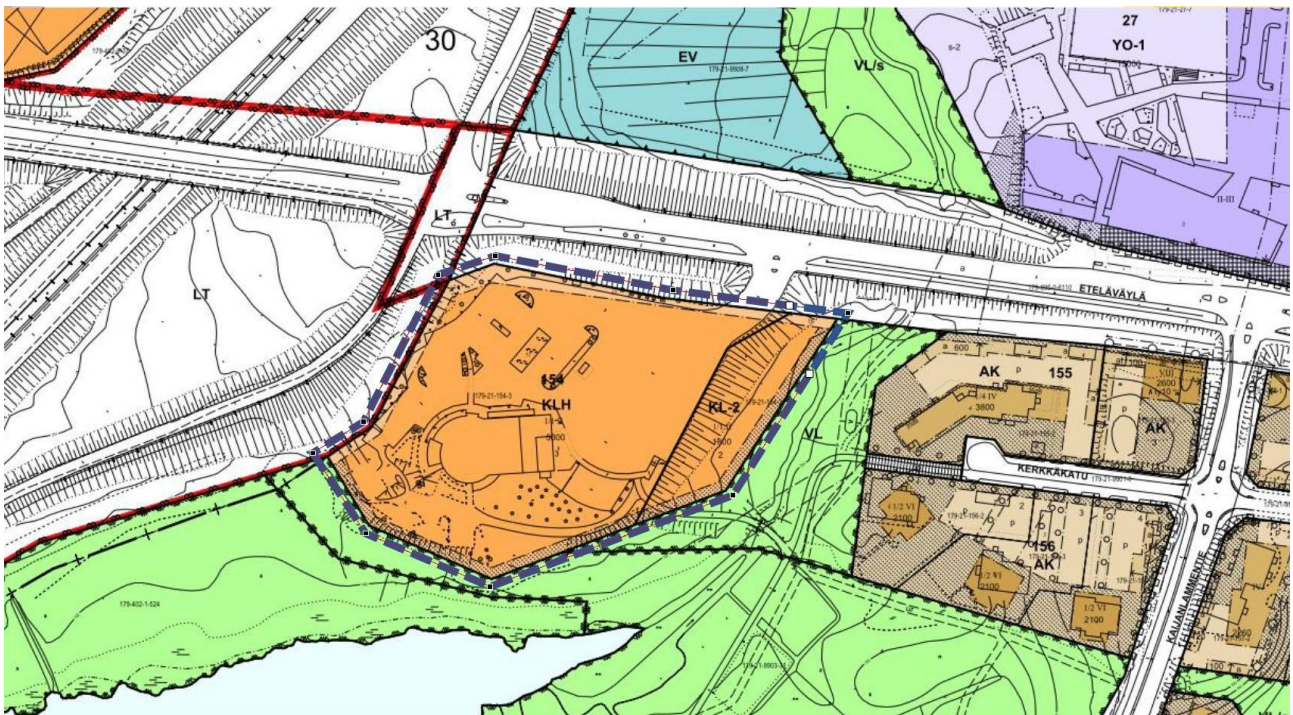
Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017, tullut voimaan 26.1.2019) suunnittelualue on seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman aluetta, Keljonkeskus-Eteläportin kaupallista vyöhykettä ja Jyväskylän yhtenäistä keskustaajama- aluetta.

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikunnan taajama- aluetta, Eteläportin aluekeskusta ja seudullisesti merkittävää kaupan palvelu- aluetta KM-s.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue käsittää korttelin 154, jonka tontti 1 on osoitettu huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (KLH). Alueen rakennusoikeus on 5000 k-m², mistä 15% saa olla muuta kuin huoltoasematoimintaan liittyvää liike- ja toimitilaa. Tontti 2 on osoitettu motelliksi ja matkailua palvelevien liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2), jonka rakennusoikeus on 1800 k-m². Tästä 15% saa olla muuta kuin matkailuun liittyvää myymälätilaa.



Ote ajantasa- asemakaavasta ja kaava- alueen rajaus

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

Asemakaavan muutoksen tarve on syntynyt lähialueelle syntyneen Kauramäen uuden asuinalueen palvelutarpeesta. Myös Keljonkankaan keskustan ja sen eteläpuolen asuinalueiden täydennysrakentaminen ovat lisänneet Keljonkankaan palvelutarvetta.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu kaupallinen selvitys, hulevesiselvitys ja liikenteellinen tarkastelu, joita päivitetään tarvittaessa kaavan edetessä.

Suunnittelualan nykytilanne:

Suunnittelualue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Eteläväylän varrella 9-tieltä johtavien eteläpuolisten ramppien tuntumassa. Eteläväylän keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 10 000 ajoneuvoa. Moottoritieellä Eteläväylän pohjoispuolella vuorokausiliikenne on lähes 26 000 ajoneuvoa ja eteläpuolella noin 16 000. Ajoneuvoliikenteen liittymä- ja tonttijärjestelyt ovat toimivat, mutta kevyt liikenne on leveässä liittymässä ja jäsentymättömällä pihalla turvatonta.

Alue on kokonaan rakennettua ympäristöä, tasattua huoltoasema-aluetta, jonka itäosassa kaupungin omistamalla tontilla on suurehko luiska. Kaava-alueen ulkopuolella luiskan alapuolen lähivirkistysalueella virtaa Kaijanlammesta Myllylampeen johtava Myllypuro.

Suunnittelukohte on ainoa valtatie varrella kaupungin eteläpuolella sijaitseva huoltoasema. sen yhteydessä on pieni lähikauppa sekä varsinkin lounasaikaan suosittu ravintola. Keljonkankaan muut palvelut sijaitsevat keskuksessa n. 500 m päässä ja Eteläportissa n. 1 km päässä.

Kaava-alue on kokonaan kunnallistekniikan piirissä. Huoltoasematontin omistaa osuuskauppa Keskimaa ja pienen motellitontin Jyväskylän kaupunki.

Osalliset

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

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamuutoksen hakija
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Rakentaminen ja ympäristö
- Kadut ja puistot
- Kaupunkisuunnittelu
- Keski-Suomen museo
- YRVA-työryhmä

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat (esim.):

- vaikutukset luontoon

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset virkistysalueisiin ja -yhteyksiin
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset
- yritysvaikutukset
- vaikutukset matkailuun

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osallistua kaavan vaikutusten arviointiin.

Laadittavat lisäselvitykset

Suunnittelualueelle on asemakaavan muutosta varten tehty edellä mainitut erityisselvitykset. Jos kaavanmuutoksen yhteydessä tarvitaan niiden täydentämistä tai uusia selvityksiä, tehdään ne kevään - kesän 2023 aikana.

Viranomaisneuvottelu

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

Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Aloitusvaihe (kevät 2023)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla asetetaan kaavalle tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kirjallisesti tai suullisesti.

Luonnosvaihe (kesä 2023)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, jonka kaupunkirakennelautakunta käsittelee. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii mielipiteistä koosteen kaavaselostukseen.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olostasanomalehti Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää osallisille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Voit osallistua esittelytilaisuuteen.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.

Ehdotusvaihe (talvi 2026)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtävillä 14/30 päiväksi, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olostasanomalehisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

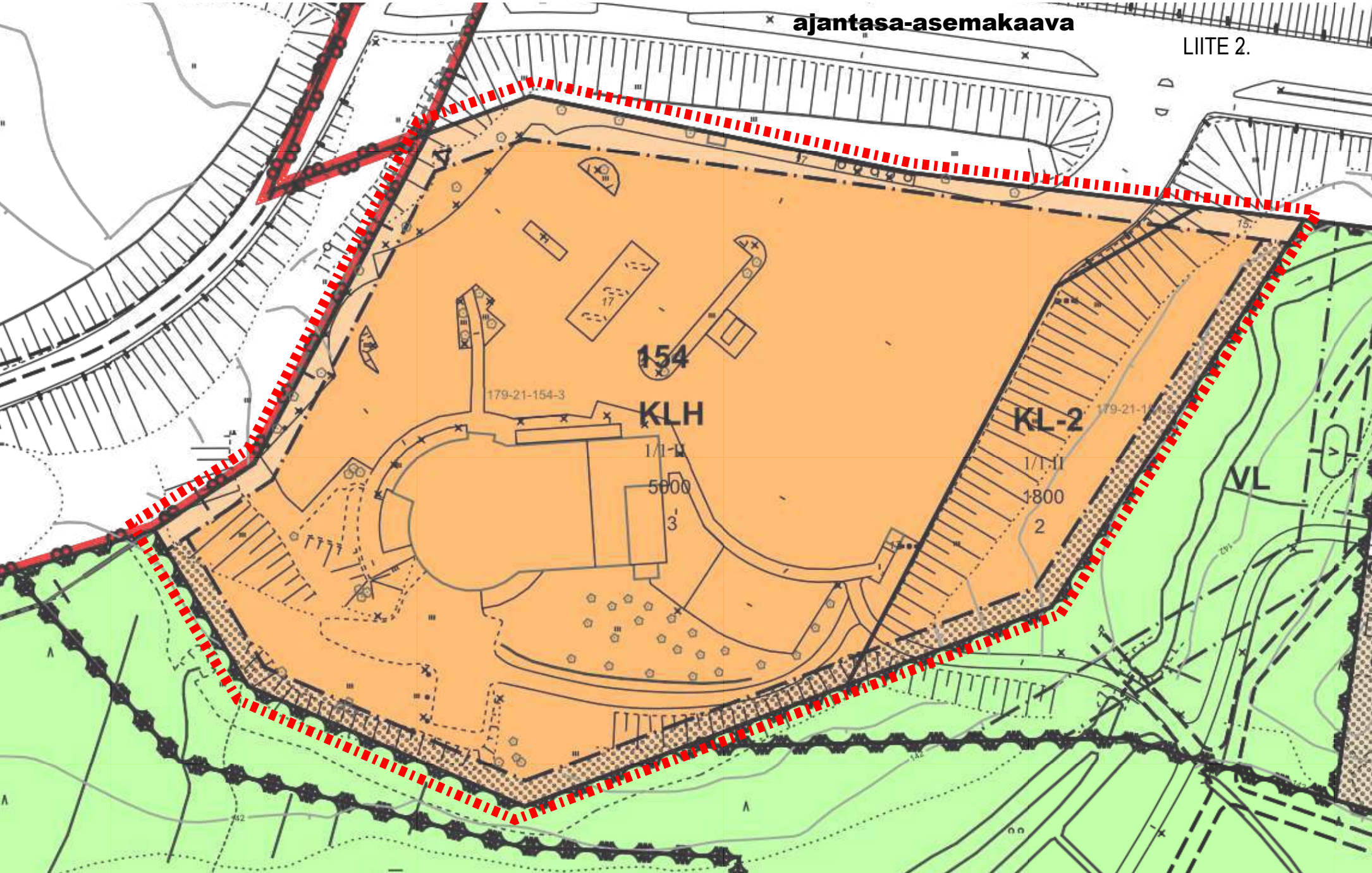
Hyväksymisvaihe (kevät 2026)

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

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

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

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



154

KLH

KL-2

VL

1/1-II

5600

3

1/1-II

1800

2

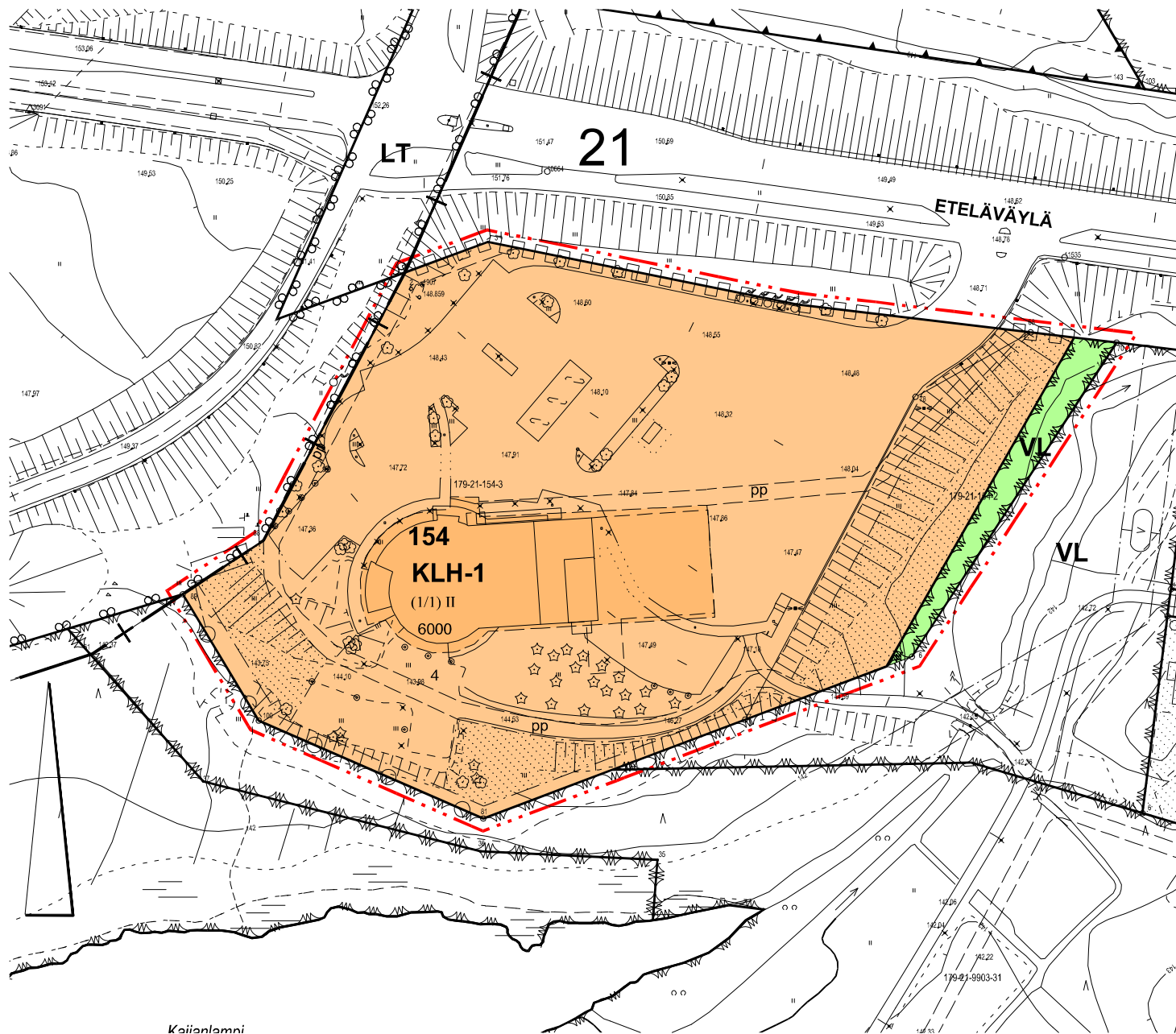
179-21-154-3

179-21-154-2

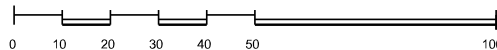
42

A

0.0



Kaivonlammi



kaavaehdotus pienennös

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakauppaa varten liiketilaa enintään 2500 kerrosalaneliometriä. Alueelle saa sijoittaa lyhytaikaiseen leirintään tarkoitettua aluetta, ns. matkaparkin, tarvittavine huoltotiloineen.



Lähivirkistysalue.



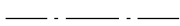
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

21

Kaupunginosan numero.

154

Korttelin numero.

4

Tontin numero.

ETELÄVÄYLÄ

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

6000

Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

II

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

(1/1) II

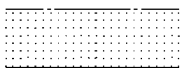
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



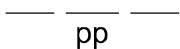
Rakennusala.



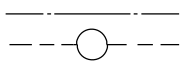
Ohjeellinen rakennusala.



Istutettava alueen osa. Alueelle saa rakentaa ulkoilu-, oleskelu ja sisäänkäyntikatoksia.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1 ap/ 80 liiketilan kerrosalaneliömetriä.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1pp/150 liiketilan kerrosalaneliömetriä.

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Paikoista vähintään 10% tulee varata erikoispyörille.

Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle.

RAKENTAMISTAPA

Rakentaminen on toteutettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Uudisrakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia sekä väreiltään, materiaaleiltaan ja muodoiltaan ympäröivään rakennettuun ympäristöön sopivia.

Pihan sisäisiä kulkuväyliä ja toiminnallisia alueita tulee jaksottaa ja rytmittää eri materiaalein ja istutuksin. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi.

HULEVESI

Pilaantuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisten vaatimassa laajuudessa.

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

Uudisrakentamisesta aiheutuvat hulevedet on viivytettävä korttelialueella siten, että viivytystilavuutta on 1 kuutiometriä 100 neliometriä läpäisemätöntä pintaa kohti. Läpäisemättöminä pintoina huomioidaan kiinteistöjen katot sekä läpäisemättömät päällysteet. Mahdollisia viherkattoja ja läpäiseviä päällysteitä ei lasketa läpäisemättömiksi pinnoiksi. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee kuitenkin olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestäään (Mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Eteläväylä 17

Asemakaavan muutos koskee:

21. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIA 154

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

21. KAUPUNGINOSAN

KORTTELI 154

SEKÄ VIRKISTYSALUE

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

Käsittelyt:

Ltk 12.09.2023

MRA 30 näht. 22.09.2023

Näht.olo päättyy 23.10.2023

Ltk 13.01.2026

AKL 65 näht. 23.01.2026

Näht.olo päättyy 23.02.2026

Kh 23.03.2026

KV 30.3.2026

Korjaukset:

21.11.2023

18.12.2025

KAAVOITUS

Suunn. Ora Nuutinen

Suunn.avust. Jaana Nyman

Arkisto n:o 21:091

Pvm 18.12.2025

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

Etelävyylä 17 asemakaavan muutos oli luonnoksena nähtävillä 22.9. – 23.10.2023, minä aikana siitä saatiin 5 lausuntoa.

Telia Finland Oyj, lausunto 21.9.2023

Mielipiteessä todetaan, että kaava-alueella on Telian käytössä olevia kaapeleita, joiden mahdollisista siirroista tulee olla yhteydessä Teliaan.

ALVA-Yhtiöt Oy/ Verkot/ Vesi, lausunto 25.9.2023

Asemakaavaan tulee lisätä maanalaista johtoa varten varattu alue vesihuoltolinjojen kohdalle 5m johtolinjan molemmin puolin.

Vastine: johtolinjat sijaitsevat lähivirkistysalueen puolella eivätkä siis kaava-alueella. Johtolinjojen suoja-alue voidaan merkitä kaavan etelärajalle istutettavaa/säilytettävää aluetta rajaavana kaistana.

ALVA-Sähköverkko Oy, lausunto 27.9.2023

Kaava-alueen pohjoisreunassa sijaitsee ALVA sähköverkon muuntaja, useita ALVAN maakaapeleita sekä osittain alueella kulkeva maadoitus. Mahdollisten siirtojen kuluista vastaa aiheuttaja.

Keski-Suomen ELY-keskus, lausunto 19.10.2023

Kaavaselistuksesta tai liikenteellisestä selvityksestä ei käy ilmi, mihin perustuu toteamus raskaan liikenteen oleelliseen vähenemiseen tontilla ja liittymässä. Liikenneselvityksestä ei myöskään ilmene ennusteita uuden rakentamisen myötä muuttuvan toiminnan tuottamista liikennemääristä ja siinä tulee huomioida myös Etelävyylän yleisen liikennemäärän kasvu sekä sen ja kaavamuutosalueen liikennetuotosten yhteisvaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa tulee lisäksi tarkastella huipputuntien liikennemääriä ja -vaikutuksia sekä liittymän toimivuutta huipputunteina. Liikenteellisessä selvityksessä tulee tutkia esitetyn maankäytön vaikutukset Etelävyylän liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen ja esittää liittymän mahdolliset parannustarpeet.

Kaavan valmistelussa on tunnistettu alueen liikennejärjestelyjen haasteet kävelijöiden ja pyöräilijöiden suhteen, mutta kaavan merkinnöillä ja määräyksillä tulee varmistaa, että turvalliset kulkuyhteydet järjestetään kiinteistön muiden muutostöiden yhteydessä.

ELY-keskus näkee, että Etelävyylän ympäristön liikenne muuttuu kaavamuutoksen myötä entistä enemmän valtatie ohikulkuliikenteestä paikallisliikenteeksi. Yhdystie 6110 (Etelävyylä ja Säynätsalontie) on ajantasaisessa asemakaavassa katualuetta joksi se tulisi myös hallinnollisesti muuttaa ja kuntoonpanna ELY-keskuksen ja kaupungin yhdessä sovittavan aikataulun mukaisesti. Myös muilta osin kyseisen tien kaavoittamista kaduksi tulee edistää.

Vastine: Raskaan liikenteen väheneminen johtuu siitä, että asemakaavamuutoksen toteutuessa huoltoasematontilla oleva rekkaparkki jää pois. Liikenneselvitystä, selostusta, kaavamuutoksen vaikutusten arviointia sekä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydennetään ELYn edellyttämällä tavalla.

Keski-Suomen museo, lausunto 24.10.2023

Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön eikä rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	9.1.2026
Kaavan nimi	21.KAUPUNGINOSAN KORTTELI 154 (Eteläväylä 17)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.5.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 21:091
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1804	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1804

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

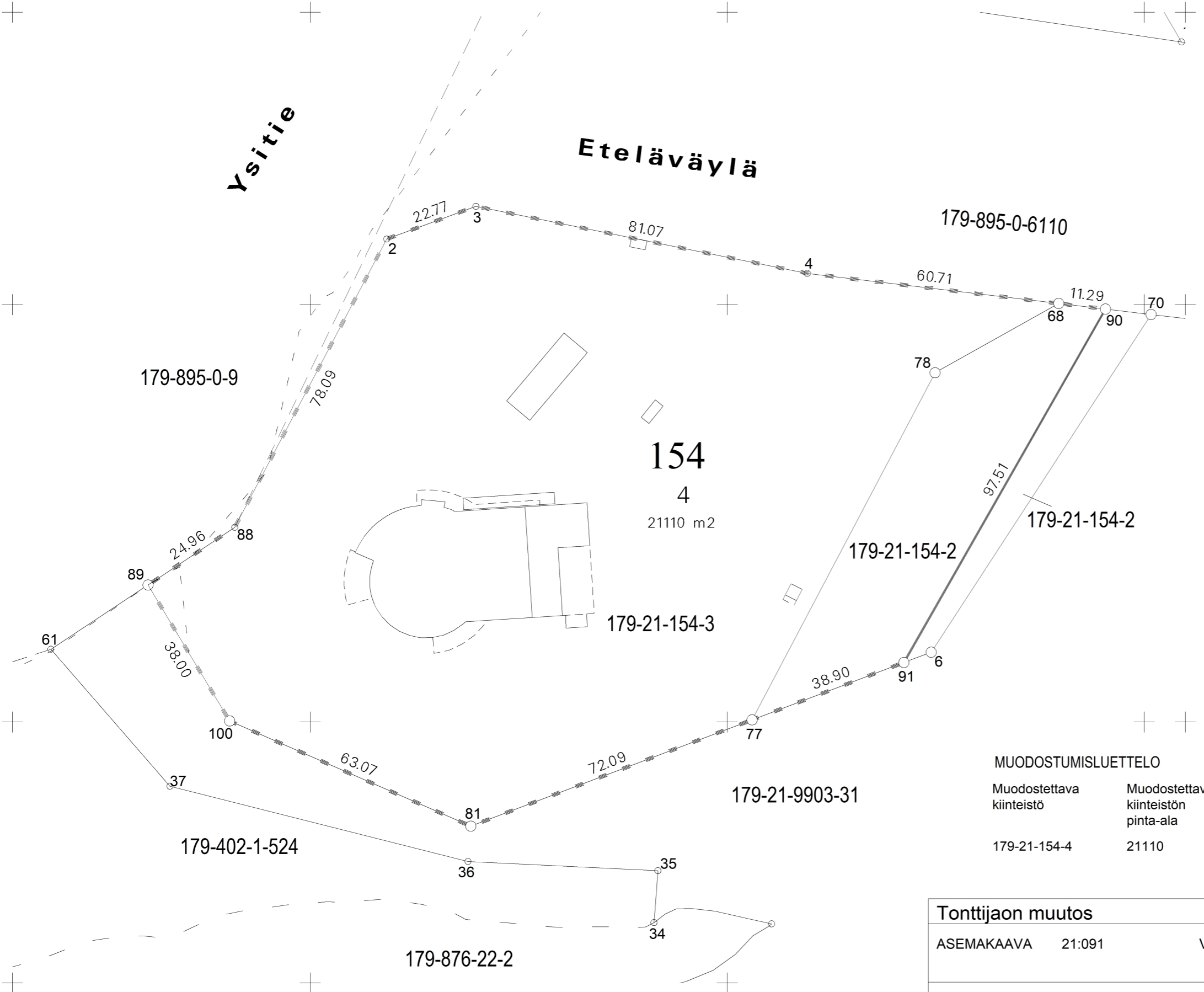
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,1804	100,00	6000	0,28	0,0000	-800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1110	96,8	6000	0,28	-0,0694	-800
T yhteensä						
V yhteensä	0,0694	3,2			0,0694	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,1804	100,00	6000	0,28	0,0000	-800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1110	96,8	6000	0,28	-0,0694	-800
KL-2					-0,3380	-1800
KLH-1	2,1110	100,0	6000	0,28	2,1110	6000
KLH					-1,8424	-5000
T yhteensä						
V yhteensä	0,0694	3,2			0,0694	
VL	0,0694	100,0			0,0694	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26

N:O	X	Y
2	6898115.736	484418.324
3	6898123.567	484439.705
4	6898107.493	484519.163
68	6898100.296	484579.444
77	6898000.527	484505.922
81	6897975.065	484438.480
88	6898046.666	484381.886
89	6898032.843	484361.097
90	6898098.958	484590.654
91	6898014.268	484542.318
100	6898000.265	484380.659

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määrääalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-21-154-4	21110	179-21-154-2 179-21-154-3		2686 18424		Osa Kokonaan

Tonttijaon muutos		1:1000	JYVÄSKYLÄ		
ASEMAKAAVA	21:091	VAHVISTETTU			
EDELLINEN TONTTIJAKO		26.5.1999	TJNRO	21154003	
LASKI	TONTTIJAON LAATI		17.12.2025	KAUP. OSA	21
PIIRSI	TOIMITUSINSINÖÖRI			KORTTELI	154
TARK	Simo Dromberg			TONTIT	4
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			TJ-KARTTA	21-154/3	2,3