

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 suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Aloituskvaihe	12
4.2	Luonnosvaihe	12
4.3	Ehdotusvaihe	13
4.4	Hyväksymisvaihe	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	14
5.2	Aluevaraukset	14
5.3	Kaavaratkaisun 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

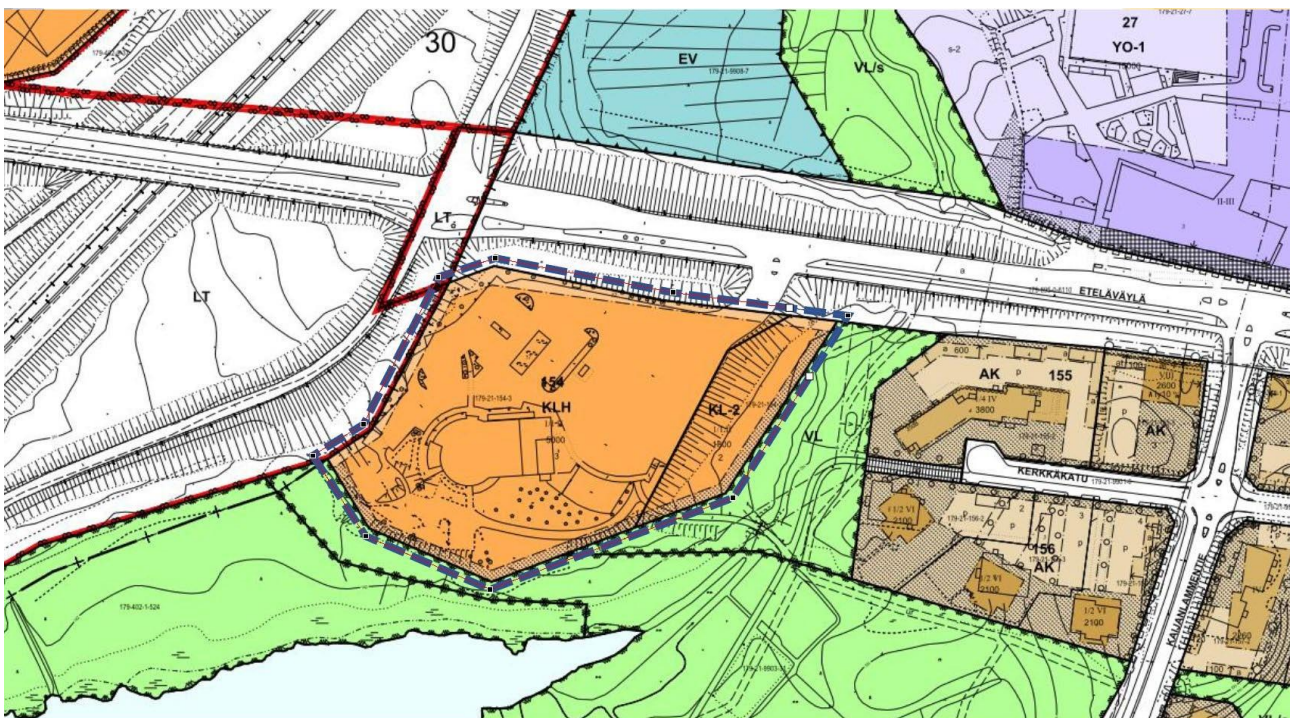
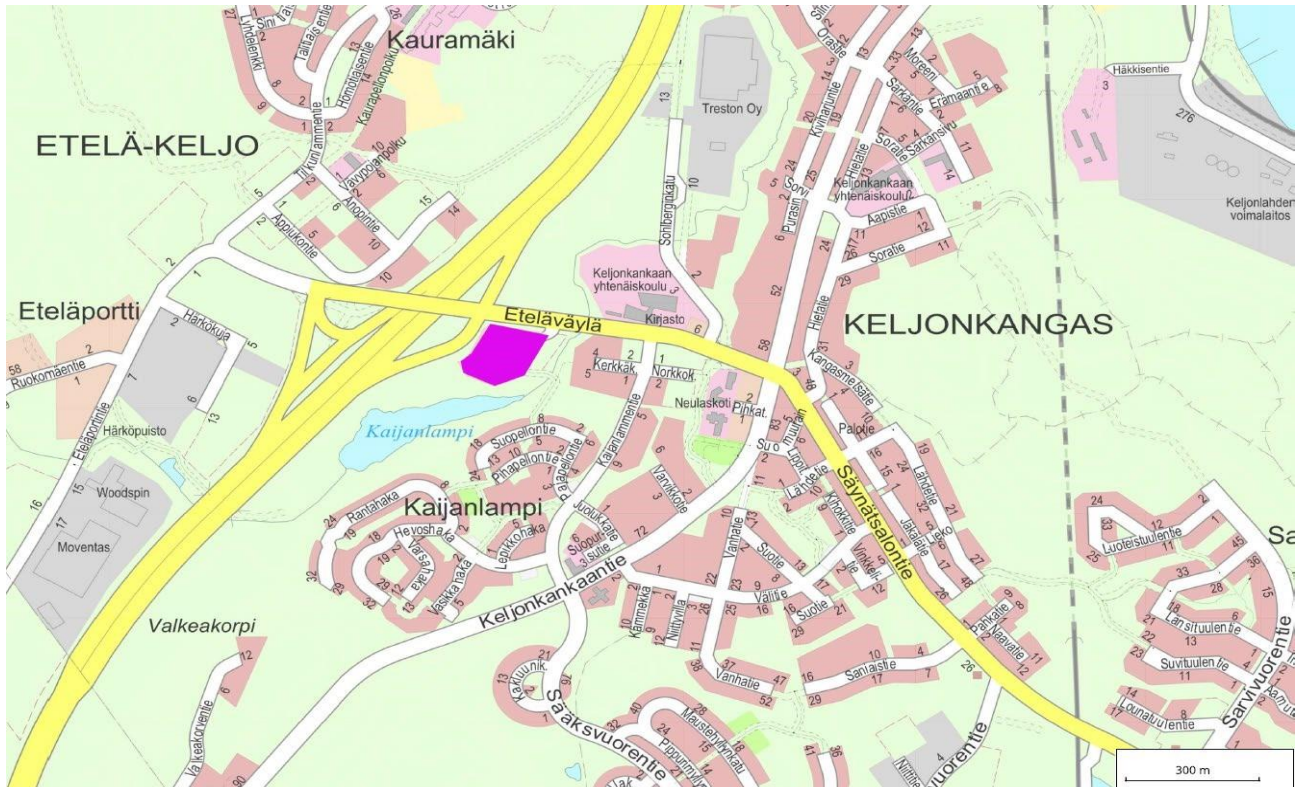
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa-asemakaavasta
- 3) asemakaavan muutosluonnos, pienennös
- 4) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 5) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 6) asemakaavan seurantalomake
- 7) 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 risteyksen 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 Keskisuomalaisessa 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 x.x.–x.x.2023.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 16.1.2023.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.1.2023.

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 kokoojatien varrella, joten kaavassa on huomioitava valtatie- ja 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 Kaijanlammeesta Myllylampeen johtava Myllypuro.

Suunnittelukohde 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 valtatiepuoleisella 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 valtatiepuolella 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 tyypillistä rakennettua ympäristöä, jossa korostuu liikennealueen läheisyys.

Palvelut

Suunnittelualue muodostaa merkittävän osan aluekeskuksen palveluista. Suunnittelukohte on ainoastaan valtatiepuolella 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. Moottoritiellä Eteläväylän pohjoispuolella vuorokausiliikenne on lähes 26 000 ajoneuvoa ja eteläpuolella noin 16 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

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

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Eteläväylällä aivan suunnittelualueen 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. Reitillä 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 sieläkään 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 suunnittelualuetta 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 oleelliset:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa siten, että alueelle on mahdollista luoda edellytykset vähähiiliselle 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 liikennettä

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.

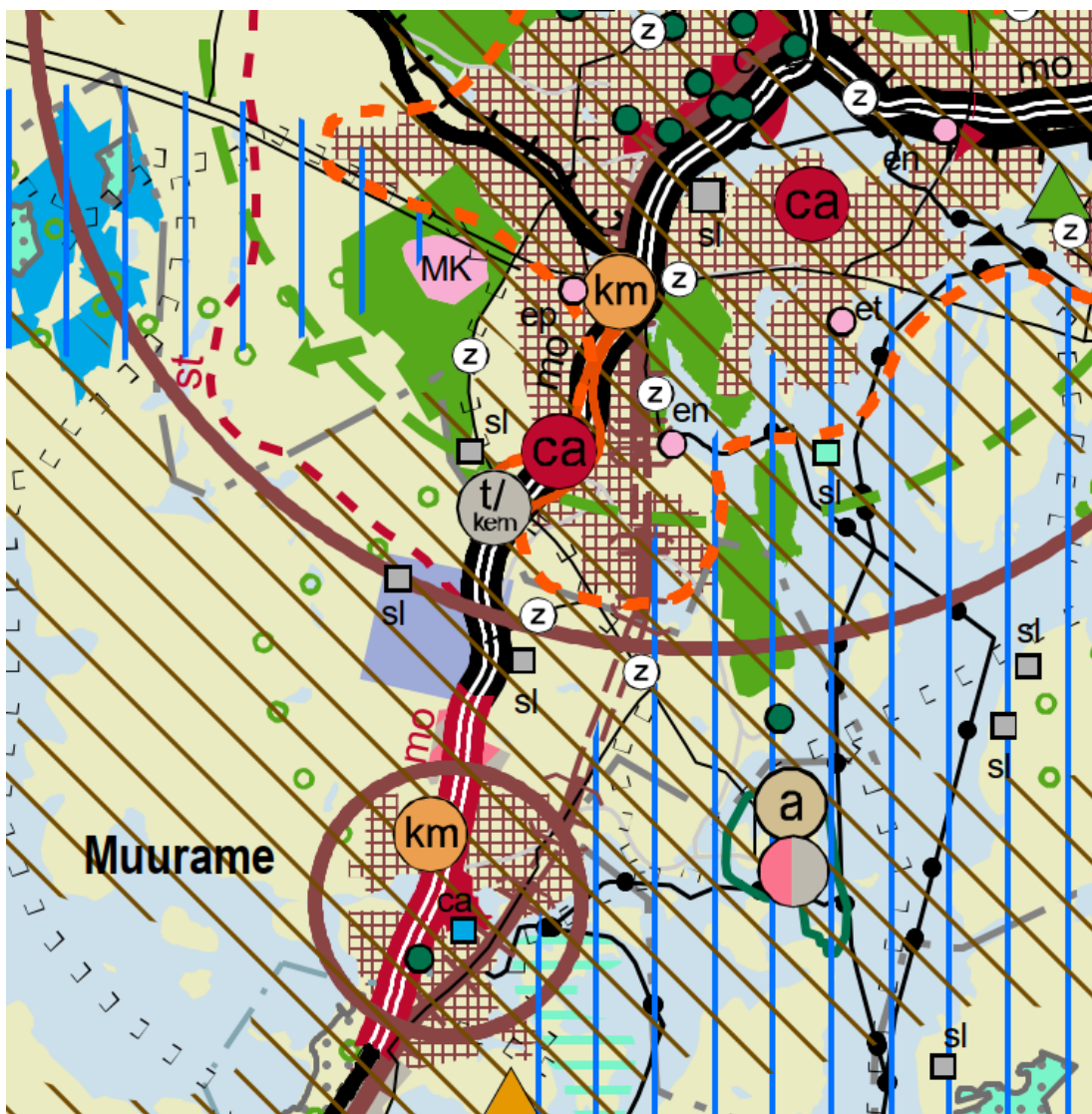
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

5. Uusiutumiskykyinen energihuolto

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)

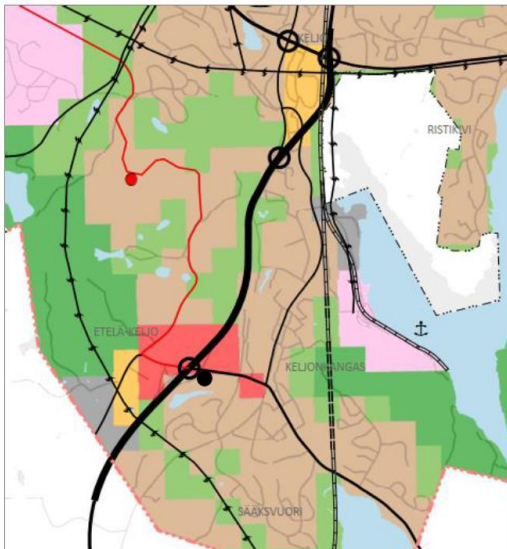


Ote Keski-Suomen tarkistetusta maakuntakaavasta

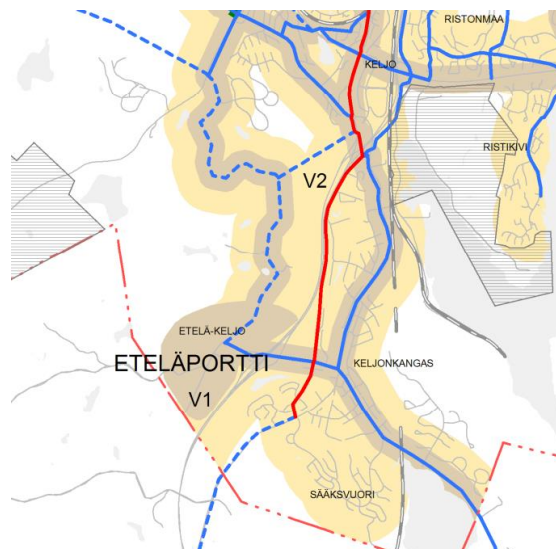
Yleiskaava

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 suuryksiköitä 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
kestävä liikkuminen -kartasta



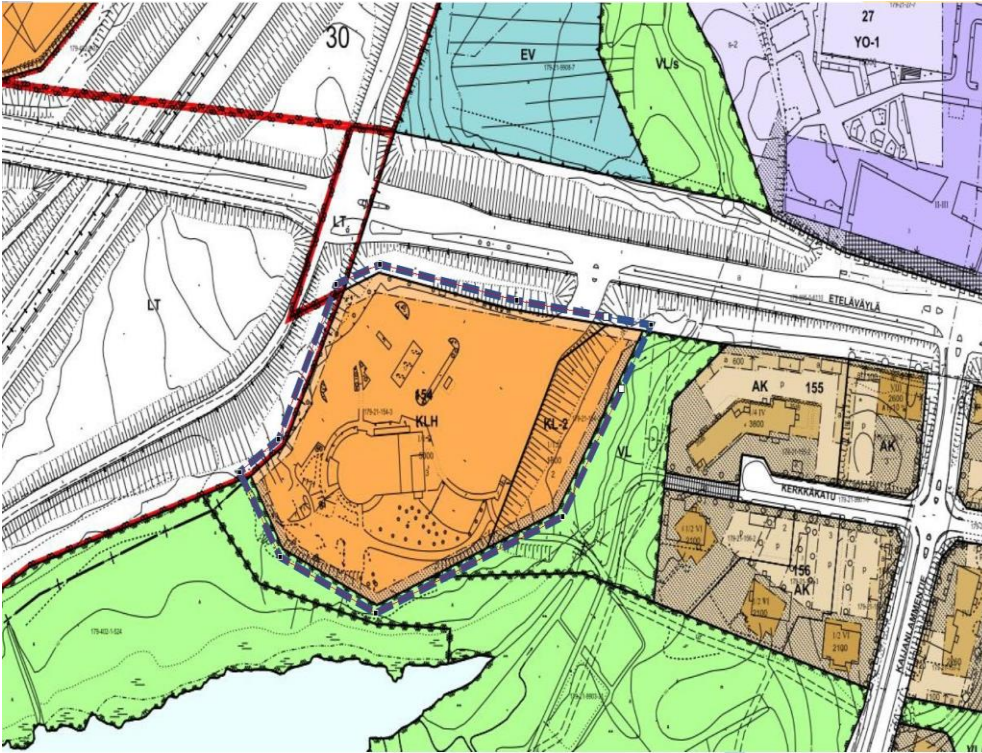
Ote Jyväskylän yleiskaavan "täydennysrakentaminen"

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 motelliksi 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.



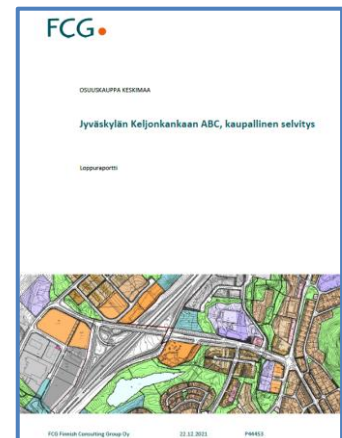
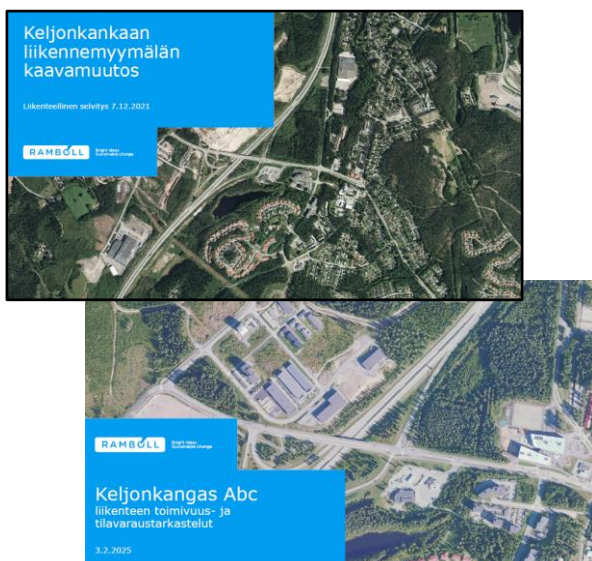
Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen raja

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 päälystetyltä 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 virtaamalisäystä 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 tuotevalikoimaa 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

Asemakaavamuutokseen tehtiin seuraavat muutokset luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella:

- Uuden huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen käyttötarkotusmerkinnäksi 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.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä ..-..2026 välisen ajan.

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

Kaavaehdotuksesta annettiin lausuntoa ja muistutusta.

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 huoltoasemakortteli, jolla lisätään päivittäistavarakaupan rakentamisen osuutta. Osasta tonttia 2 muodostuu lähivirkistysaluetta itäpuolella olevan puron suoja-alueeksi.

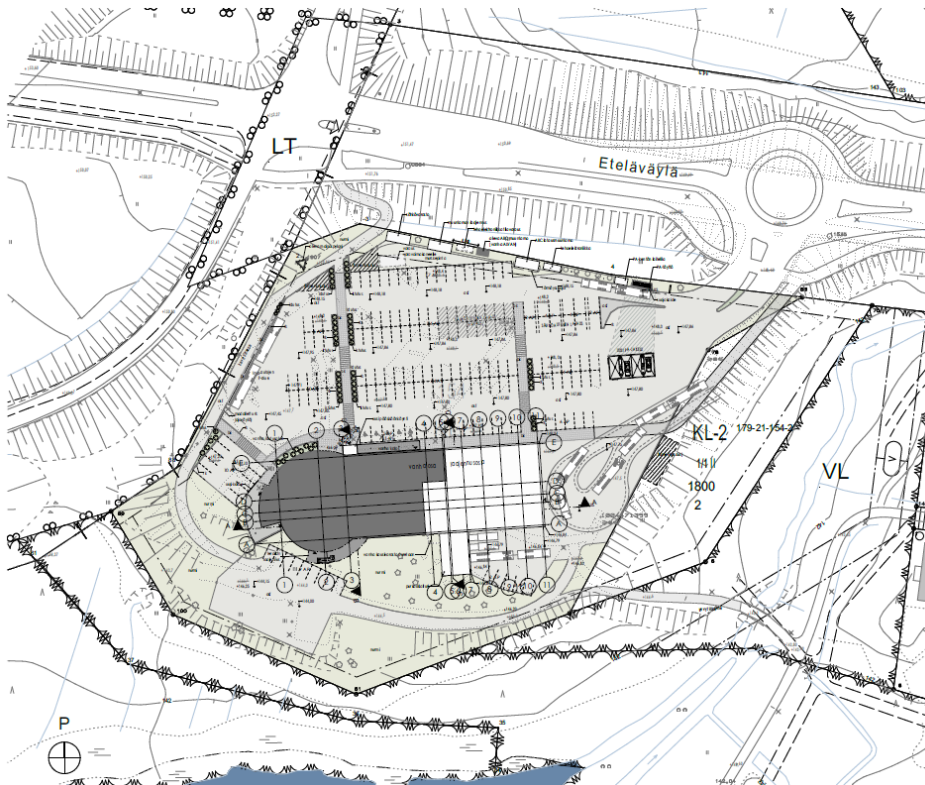
5.2 Aluevaraukset

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 haettaessa esittää pihasuunnitelma.

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

Asemakaavamuutoksen 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

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaavamuutoksen 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 kiertoliittymän 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. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee kuitenkin olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (Mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu laajemmin tehdyissä liikenneselvityksissä. Hyvällä suunnitellulla 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 kerrosalaneliömetriä kohti. Polkupyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 150 liikerakentamisen kerrosalaneliömetriä 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 tuotevalikoimaa 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

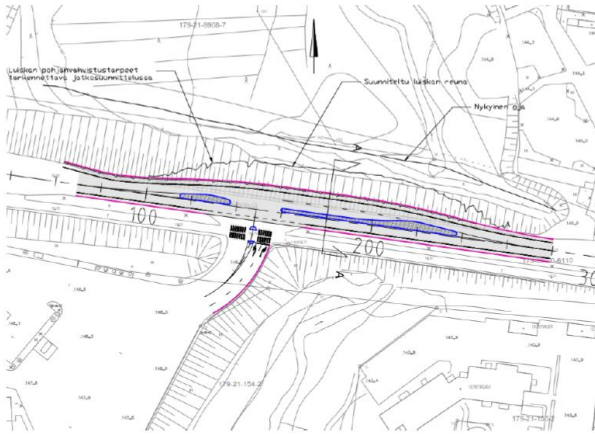
Palvelujen kehittäminen vaikuttaa yhdyskuntatalouteen positiivisesti. Heikon suhdanteen jatkuttua edelleen hanke työllistää talon-, maa- ja piharakentamisen suunnittelijoita ja rakennusliikkeitä.

6 Asemakaavan toteutus

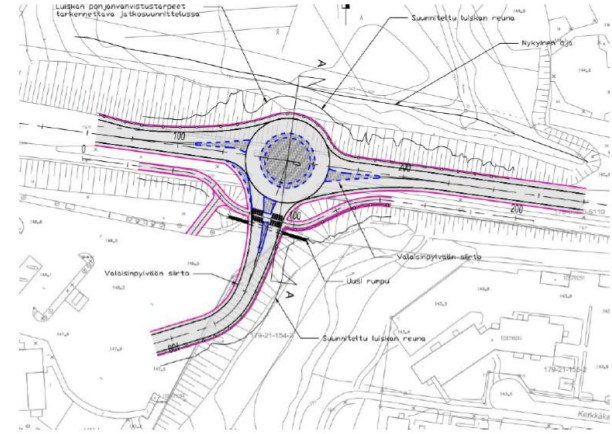
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Päivittäistavarakaupan 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 ELYn omistamalle, hallinnoimalle ja ylläpitämälle katualueelle, tehdään sen toteutuksesta sopimukset ELYn ja kaupungin sekä kaupungin ja tontinomistajan kesken.

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.



**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

