



Rekkamiehentien korttelit 18 ja 21

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 48:011

14.3.2025, ehdotusvaihe

JYVÄSKYLÄ



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	4
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	4
2.2	Tavoitteet	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Aloitusvaihe	20
4.2	Luonnosvaihe	21
4.3	Ehdotusvaihe	22
4.4	Hyväksymisvaihe	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	23
5.2	Aluevaraukset	24
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	26
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.5	Vaikutusten arviointi.....	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
6.3	Toteutuksen seuranta	30

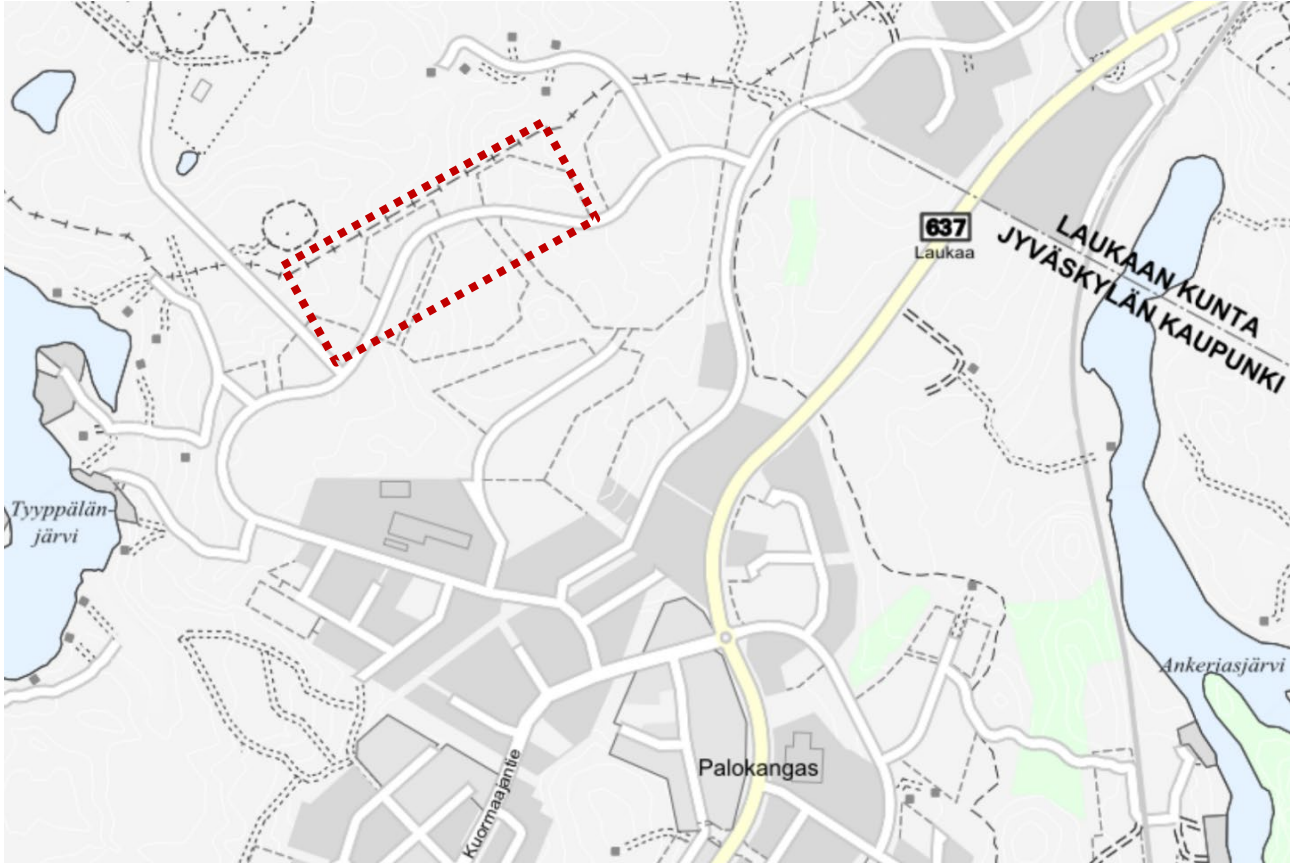
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosluonnos, pienennös
- 3) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) *yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet*
- 5) tonttijakokartta
- 6) asemakaavan seurantalomake

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

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti punaisella katkoviivalla.

Asemakaavan muutos koskee 48. kaupunginosan kortteleita 18 ja 21 sekä virkistys- ja erityisaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 48. kaupunginosan korttelit 18 ja 21 sekä virkistys- ja erityisaluetta.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako korttelin 21 tontille 1. Korttelin 18 tonttia 1 koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisille korttelialueille tavanomaisen teollisen toiminnan lisäksi merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen sijoittaminen T/kem-merkinnällä. Tavoitteena on luoda maankäytön edellytykset sähkö- ja elektroniikkaromun esikaupallisen talteenottolaitoksen sijoittumiselle ja sen uudentyyppiselle toiminnalle Rekkamiehentien kortteliin 18. Laitoksen uudentyyppinen toiminta, jossa SER-jätettä tullaan käsittelemään laitosprosessin aikana muun muassa kemikaalein sekä termisesti, vaatii T/kem-käyttötarkoituksen lisäksi myös jätteenkäsittelyn sallimisen. Kaavamuutoksessa korttelialueiden rajat sekä rakennus-oikeuden määrä säilyvät ennallaan voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Kaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muutoksella monipuolistaa ja parantaa kaupungin tonttivarantoa sekä edistää korkean teknologian yritysten sijoittumista Jyväskylään.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 20.12.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 20.12.2024 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 26.9.2024.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 20.12.2024–31.1.2025 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 25.3.2025
- 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

Jyväskylän kaupungin työpaikka-alueiden kehittämissuunnitelmassa on asetettu tavoitteeksi, että yritystonttitarjontaa lisätään suunnitelmallisesti ja kiinnitetään huomioita tarjonnan monipuolisuuteen sekä houkuttelevuuteen. Työpaikkarakentamista tulee edistää myös jo rakentuneilla tai rakentumaan alkaneilla alueilla työpaikkamäärän kasvattamiseksi.

Kaavamuutos on käynnistynyt sekä kaupungin että yksityisen toimijan hankkeen aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelialueille mahdollisimman laajat työpaikka-alueen toimintamahdollisuudet. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa nykyisille korttelialueille tavanomaisen teollisen toiminnan sijoittumisen lisäksi merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen sijoittuminen. Kaavamuutoksessa korttelialueiden rajat sekä rakennusoikeuden määrä säilyvät ennallaan voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Lisäksi kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan yksityisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä korttelin 18 osalta. Kyseessä on Alva Oy:n, Elker Oy:n ja Tapojärvi Oy:n yhteishankkeesta, jonka tavoitteena on perustaa sähkö- ja elektroniikkaromun kierrätykseen keskittynyt esikaupallinen laitos (SER-laitos) Jyväskylään. Laitoksen uudenlaisen toiminnan mahdollistaminen, jossa SER-jätettä tullaan käsittelemään laitosprosessin aikana muun muassa kemikaalein, murskaamalla sekä termisesti raaka-aineiden erottelemiseksi, vaatii T/kem-käyttötarkoituksen lisäksi muidenkin toissijaisten käyttötarkoitusten kuten jätteenkäsittelyn sallimisen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa, ja vastata lisääntyneeseen korkean teknologian ja vihreän siirtymän hankkeiden tonttikysyntään. Kaavamuutoksen aloitushetkellä ei ole tiedossa kortteliin 21 sijoittuvaa toimijaa.

Asemakaavamuutos on Jyväskylän kaupungin työpaikka-alueiden maankäytön toteutusohjelman (TYKKI-ohjelma) sekä kaupungin vuoden 2025 kaavoitusohjelman mukainen kohde.

2.2 Tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää koko Seppälänkankaan aluetta monipuolisena työpaikka-alueena. Seppälänkankaan yrityskeskittymän rakentumisen toivotaan lisäävän kiinnostusta myös Rekkamiehentien rakentumattomia yritystontteja kohtaan. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea tätä parantamalla tonttien toteutettavuutta. Suunnitteilla oleviin toimenpiteisiin kuuluu korttelialueiden käyttötarkoituksen päivittäminen sekä pinnantasauksen että massatasapainon tarkastelu. Lisäksi kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään kaavamääräyksiä nykymääräysten mukaisiksi. Alueen suunnittelun yhteydessä tulee ratkaista myös hulevesien käsittely ja alueelta poisjohtaminen.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Seppälänkankaan pohjoispuolella, Palokankaalla, Jyväskylän kaupungin ja Laukaan kunnan rajan tuntumassa. Alue on n. 7 km etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen.

Suunnittelualue käsittää pääosin Rekkamiehentien pohjoispuolen rakentamattomat teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelit 18 ja 21 sekä osan niiden lähiympäristön viheralueesta. Suunnittelualueen pohjoisosaan on toteutettu lounas-koillinen suuntainen, valaistu ulkoilureitti

(maakuntaura). Lisäksi suunnittelualueella on rakennettua kunnallisteknistä verkostoa, maanalaisia kaapelireittejä sekä muuntamo.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on maastoltaan pääosin kumpuilevaa. Korttelin 18 tontti on tasattu 2010- luvun alkupuolella, ja sen pohjoispuoliselle viheralueelle on toteutettu jyrkkä luiskarakenne ulkoilureitin reunaan asti. Suunnittelualueen länsiosan viheralueen puusto on kaadettu, ja alue on myös tasattu sekä luiskattu. Suunnittelualueen itäosan viheralue ja rakentumaton kortteli-alue 21 on sekä kuivahkoa että tuoretta kangasta ja nuorta kasvatusmetsikköä.

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Rekkamiehentien katualueeseen ja idässä viheralueeseen. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu kaavoittamattomaan viheralueeseen sekä maa-ainesten varastointialueeseen. Myös lännessä alue rajautuu osittain kaavoittamattomaan viheralueeseen. Lisäksi alue rajautuu lännessä rakentamattomaan teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten kortteliin 17.

Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat suunnittelualueen pohjoispuolella, Koivusillantien varrella, n. 250–470 metrin etäisyydellä korttelialueista.

Rekkamiehentien katualueen eteläpuolella sijaitsevalla EJ/T-korttelialueella on syksyllä 2024 käynnissä louhintatyö, josta saatava louhe varastoidaan tilapäisesti viereiselle TL-2-korttelialueelle 19.

Alueen liikenne nojautuu Kuormaajantien kautta Laukaantiehen (maantie 637).

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 9,9 hehtaaria, ja se on kaupungin omistuksessa.



Suunnittelualue on rajattu viitteellisesti ilmakuvaan.

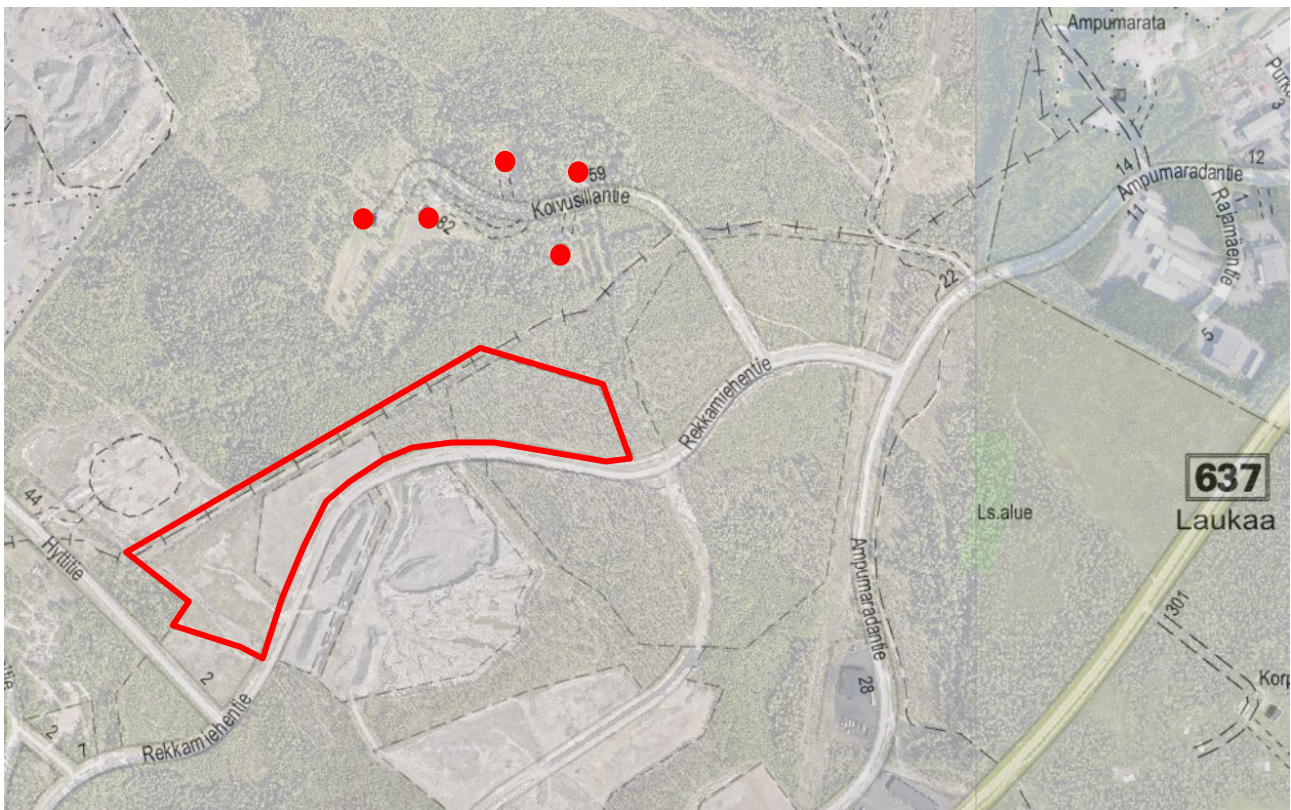
3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, rakennuskanta ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on osa laajaa Seppälänkankaan teollisuusaluetta. Lähialueen kortteleista suurin osa on kuitenkin vielä rakentamattomia. Myös suunnittelualueelle sijoittuvat voimassa olevan asemakaavan mukaiset korttelialueet ovat olleet yli 10 vuotta rakentamattomia. Korttelin 18 tontti on tasattu 2010-luvun alkupuolella, kuten myös korttelialueen länsipuolella oleva virkistysalue. Korttelin 18 pohjoispuolen luiskat on poikkeuksellisesti toteutettu korttelialueen ulkopuoliselle virkistysalueelle, jolloin luiskarakenteiden alareuna sijaitsee ulkoilureitin vieressä. Myös tasatun virkistysalueen luiskat on toteutettu ulkoilureitin viereen.

Suunnittelualueeseen ei kuulu katu- tai liikennealuetta. Kaavamuutosalueen edustalla kulkevan Rekkamiehentien katualue on ajoradan osalta rakennettu ja asfalttipäällystetty. Rekkamiehentien katualueelle ei ole rakennettu jalankulku- ja pyöräilyliikenteen väylää, mutta katualueen mitoitus mahdollistaa väylän toteuttamisen.

Suunnittelualueella ei ole asuinrakennuksia. Lähimmät vakituisesti asutut asuinrakennukset sijaitsevat suunnittelualueen pohjoispuolella n. 470 metrin etäisyydellä korttelialueesta 18 ja n. 250 metrin etäisyydellä korttelialueesta 21. Kyseiset asuinrakennukset sijaitsevat Rekkamiehentien itäosasta haarautuvan Koivusillantien varrella, ja alueella sijaitsee yhteensä viisi vakinaiseen asumiseen käytettävää asuinrakennusta.



Ote tausta- ja ilmakuvakarttojen yhdistelmästä, johon on viitteellisesti merkitty suunnittelualue punaisella viivalla ja suunnittelualueen lähimmät vakituisesti asutut asuinrakennukset punaisilla pistellä.

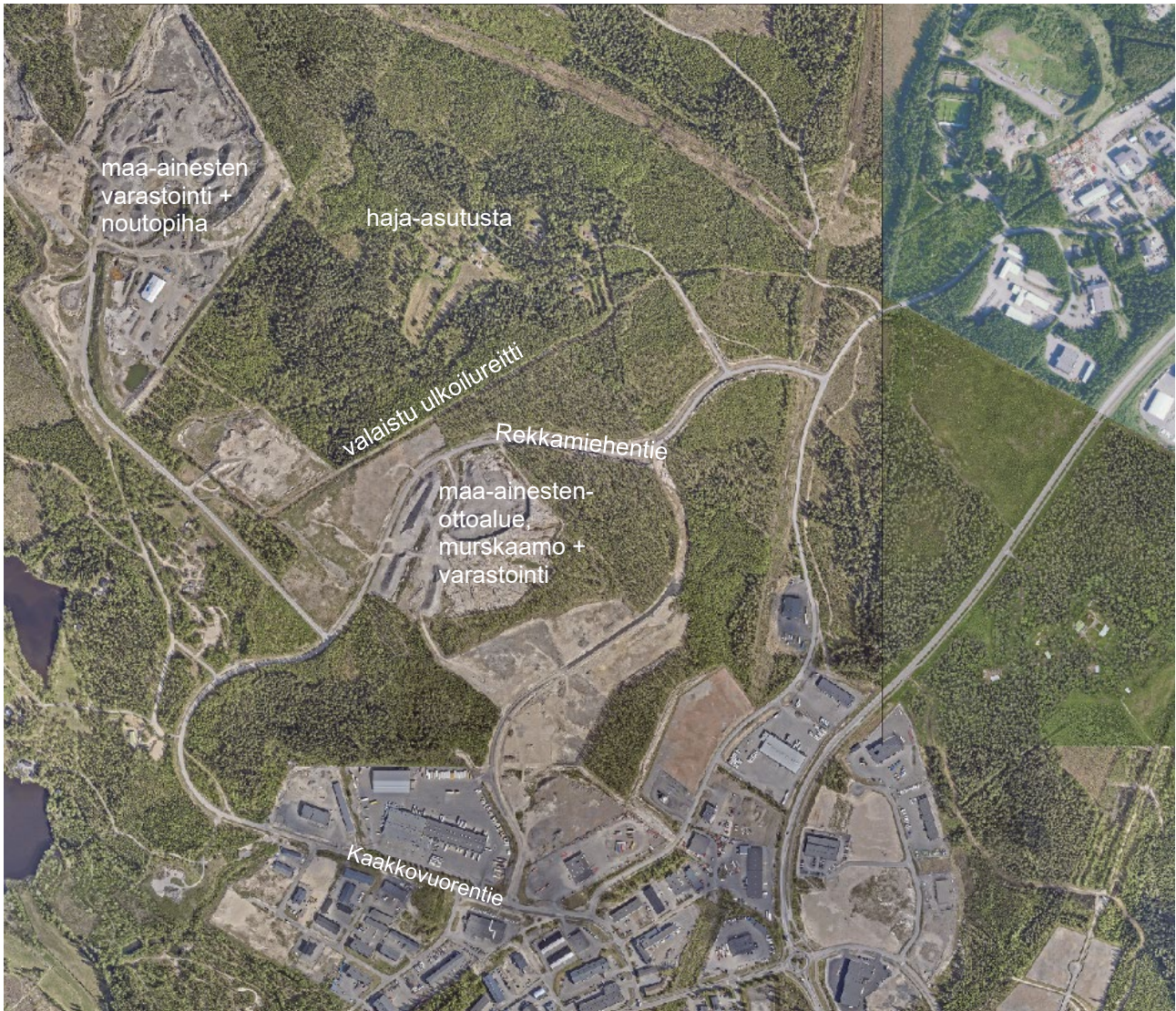
Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueen tai sen lähiympäristön TL-2- ja T/kem-korttelialueiden ollessa toteutumattomia ei alueelle ole muodostunut palveluita eikä työpaikkoja. Lähimmät rakentuneet teollisuus-, varasto-

ja liikerakennusten korttelialueet palveluineen sijaitsevat Kaakkovuorentien ja Ampumaradantien varrella, noin 500–600 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Rekkamiehentien eteläpuoleisilla EJ/T-korttelialueella sijaitsee Jyväskylän kaupungin maa-ainestenottoalue ja kiviainesmurskaamo, jolla on käynnissä louhintatyöt. Syntyvää louhetta varastoidaan tilapäisesti viereiselle TL-2- korttelille 19. Lisäksi suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee yksityisen kiviainestoimittajan maa-ainesten varastointialue sekä noutopiha.

Alueen työpaikka- ja palvelutarjonnan odotetaan lisääntyvän rakentamattomien korttelialueiden toteutuessa.



Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ilmakuvassa. Suunnittelualueen etelä- ja kaakkopuolella sijaitsevat lähimmät toteutuneet työpaikka-alueen teollisuus-, varasto- ja liikekorttelialueet (tilanne v. 2024).

Liikenne

Kokonaisuudessa Rekkamiehentien liikenne on kaavamuutoksen aloitushetkellä hyvin maltillista, ja se muodostuu pääosin lähiympäristössä sijaitsevien toimintojen ja toiminnassa olevien yritysten liikennemääristä. Korttelialueiden lähtevä ja saapuva liikenne voi kulkea Rekkamiehentielle sekä Ampumaradantien että Kaakkovuorentien kautta.

Suunnittelualue sijaitsee autovyöhykkeellä, ja lähimmät Jyväskylän seudun joukkoliikenteen reitit kulkevat Kuormaajantiellä sekä Laukaantiellä. Palvelutason pääpainopiste on arkiliikenteessä, mutta on myös viikonloppuisin suhteellisen kattava. Lähin Jyväskylän seudun joukkoliikenteen linja-autopysäkki on n. 1,4 km etäisyydellä.

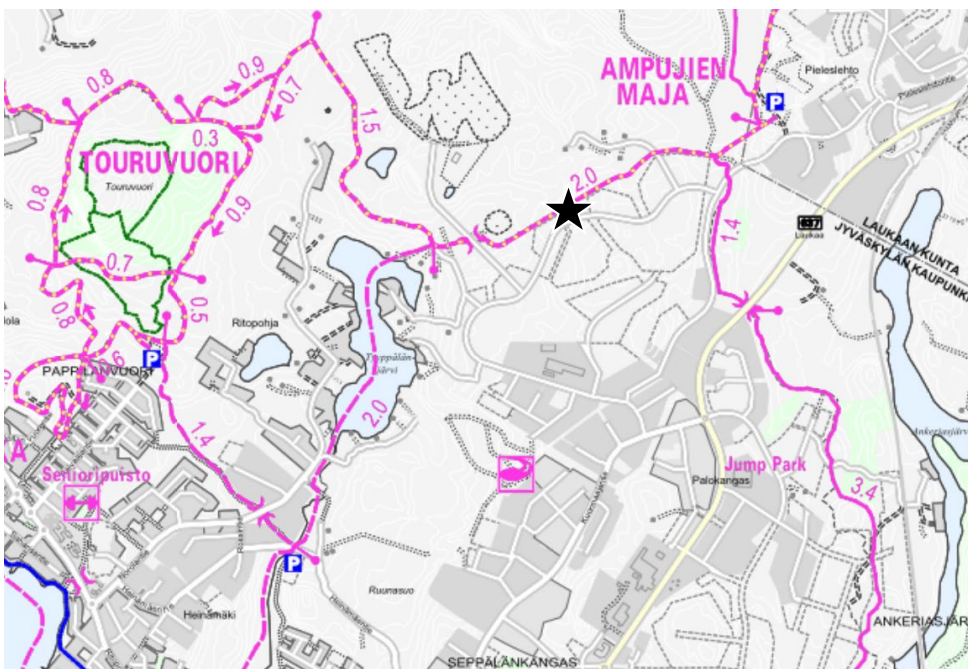
Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole jalankulku- ja pyöräilyliikenteen väylää. Lähin kevyen liikenteen väylä on toteutettu Kaakkovuorentien varteen. Alueen jalankulku- ja pyöräilyväylä tukeutuu Laukaantien varrella kulkevaan pyöräilyn aluereittiin.



Näkymä Rekkamiehentien katualueelta koilliseen kohti kortteliä 21. Vasemmalla suunnittelualueeseen kuuluva tasattu kortteli 18 (syksyllä 2024).

Virkistys

Suunnittelualueen pohjoispuolen viheralueella, suunnittelualueen reunassa, kulkee valaistu ulkoilureitti (maakuntaura). Reitti on yhteydessä muun muassa Laukaan kunnan ulkoilureittiverkostoon. Talvisin reitti kuuluu Jyväskylän kaupungin kunnossapitämään latuverkostoon, ja se toimii yhdysreitteinä mm. Palokan Touruvuoren ja Ampujien majan välillä.



Ote Jyväskylän kaupungin ulkoilukartasta, jossa suunnittelualueen ulkoilureitti on merkitty valaistuksi kävely- ja hiihtoreitiksi. Suunnittelualueen viitteellinen sijainti on osoitettu mustalla tähdellä.

Ulkoilureitti on suunnittelualueella noin 4–7 metriä leveä, ja on maastoltaan mäkinen. Reitti on maastoltaan korkeimmillaan suunnittelualueen koillisnurkassa, josta se laskee kohti lounasta.



Vasemmalla näkymä ulkoilureitin lounasnurkasta itään päin, jossa oikealla suunnittelualueen läntinen, tasattu lähivirkistysalue korkeuseroineen (kesällä 2024). Oikealla näkymä ulkoilureitin koillisosasta (syksyllä 2024).

Suunnittelualueen itäosan viheralueilla ei ole havaittavissa juurikaan muuta virkistyskäyttöä kuin yksittäinen metsäpolku, joka kulkee osittain korttelin 21 alueen läpi.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueen viereisen Rekkamiehentien katualueen yhteydessä on kunnallisteknistä verkostoa, maanalaisia kaapeleita ja katualueen valaisimet. Korttelialueiden rajalle on toteutettu valmiiksi tonttivesi- ja viemärijohdot. Alue ei kuulu hulevesi- tai kaukolämpöverkoston piiriin.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi energiahuollon aluetta (EN), joille on toteutettu maanalaisia kaapeleita. Lisäksi korttelialueen 18 itäpuoliselle EN-alueelle on toteutettu muuntamoita. Kaavamuutoksessa tulee huomioida alueisiin mahdollisesti kohdistuvat muutostarpeet.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan ulkoilureitin varrella on puiset valaisinpylväät ilmajohtoineen. Valaisinpylväät ja ilmajohtot sijaitsevat ulkoilureitin eteläpuolella. Korttelialueen 18 kohdalla ne sijaitsevat paikoin maaluiskan alareunassa.



Näkymä suunnittelualueen pohjoispuolen lähivirkistysalueella kulkevalta ulkoilureitiltä (maakuntaura) itään. Ulkoilureitin oikealla puolella valaisinpylväitä ilmajohtoineen, korttelin 18 ja maakuntauran välistä maaluiska-rakennetta korkeuseroineen sekä luiskan kasvillisuutta (syksyllä 2024).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole itsessään ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Suunnittelualueen eteläpuoleiselta maa-ainestenottoalueella tapahtuva toiminta, murskaamo- ja louhintatyöt, aiheuttavat alueelle muun muassa melua.



Näkymä suunnittelualueelta Rekkamiehentien eteläpuolella sijaitsevalle maa-ainestenottoalueelle, jolla on louhintatyöt käynnissä sekä louheen välivarastointiin käytettävälle korttelialueelle 19 (syksyllä 2024).

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen länsiosan virkistysalue ja kortteli 18 on raivattu sekä tasattu, eikä alueilla ole siten luontoarvoja. Alueilla kasvaa paikoin vesakkoa ja yksittäisiä puun taimia, mutta pääosin kasvillisuus on niukkaa. Tasattujen alueiden pohjoispuolelle on toteutettu jyrkät maastoluiskat, jotka laskevat ulkoilureitin viereen. Ulkoilureitin ja korttelin 18 maanpinnan välinen korkeusero on noin 2–8 m. Ulkoilureitin ja länsiosan tasatun virkistysalueen välinen korkeusero on puolestaan n. 8–10 metriä.



Näkymä korttelin 18 raivatulle ja tasatulle tontille länsirajalta kuvattuna (syksyllä 2024).

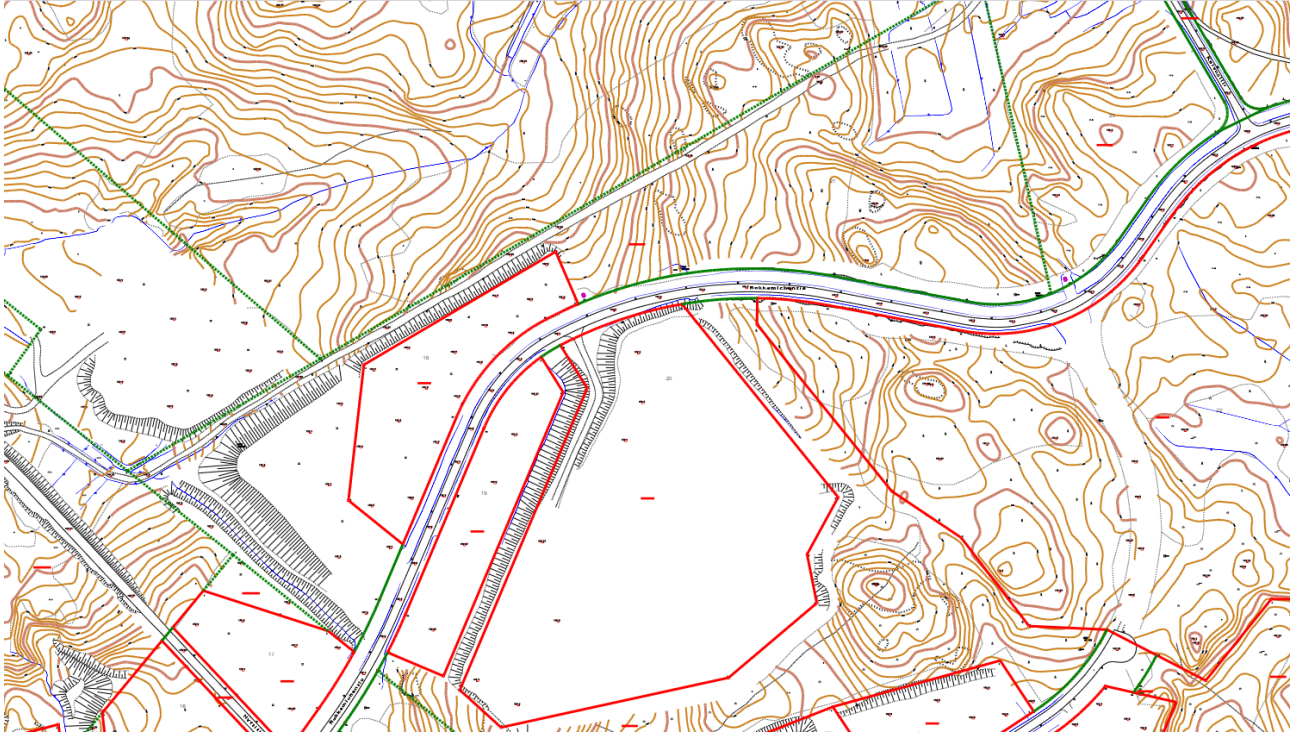
Lisäksi länsiosan virkistysalueelle on tasauksen yhteydessä toteutettu alueen läpi kulkeva ojalinja, johon Rekkamiehentien alittava rumpu purkaa alueen hulevesiä. Ojalinja laskee Rekkamiehentieltä lounaaseen. Ojalinja on viimeistelty seulanperäkivillä, jotta siinä virtaava vesimassa hidastuisi kivikossa. Lisäksi kaavamuutoksen aloitusvaiheessa länsiosan virkistysalueelle on läjitetty maa-aineksa.



Näkymä länsiosan raivatulle ja tasatulle virkistysalueelle pohjoisesta päin kuvattuna. Vasemmalla alueelle läjitettyä maa-aineksa sekä oikealla virkistysalueen poikki toteutettu ojalinja (syksyllä 2024).

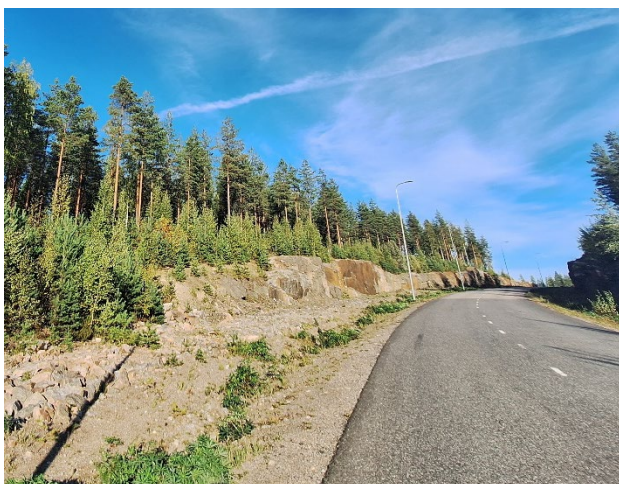
Maaperältään suunnittelualue on pääosin kalliomaata. Suunnittelualueen länsiosa on hiekkamoorenia, mutta alueen luoteiskärki on hiesua.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on tasaamattomilta osiltaan kumpuilevaa, ja maasto nousee kohti itäosaa. Suunnittelualueen isäosassa sijaitsevan korttelin 21 rajautuu etelässä Rekkamiehentien katualueen pystysuoraan kallioleikkaukseen.



Ote maastokartasta suunnittelualueella ja lähiympäristössä.

Kaavamuutosalueen itäosan virkistysalueella ja korttelissa 21 kasvaa suurimmaksi osaksi nuorta kasvatusmetsää sekä taimikkoa, joita on hoidettu aktiivisesti. Korttelin 21 metsäkuvio on harvennettu 2020-luvulla. Alueen puusto on mäntyvaltaista, ja pohjakerroksen kasvillisuutena on pääosin puolukkaa ja mustikkaa.

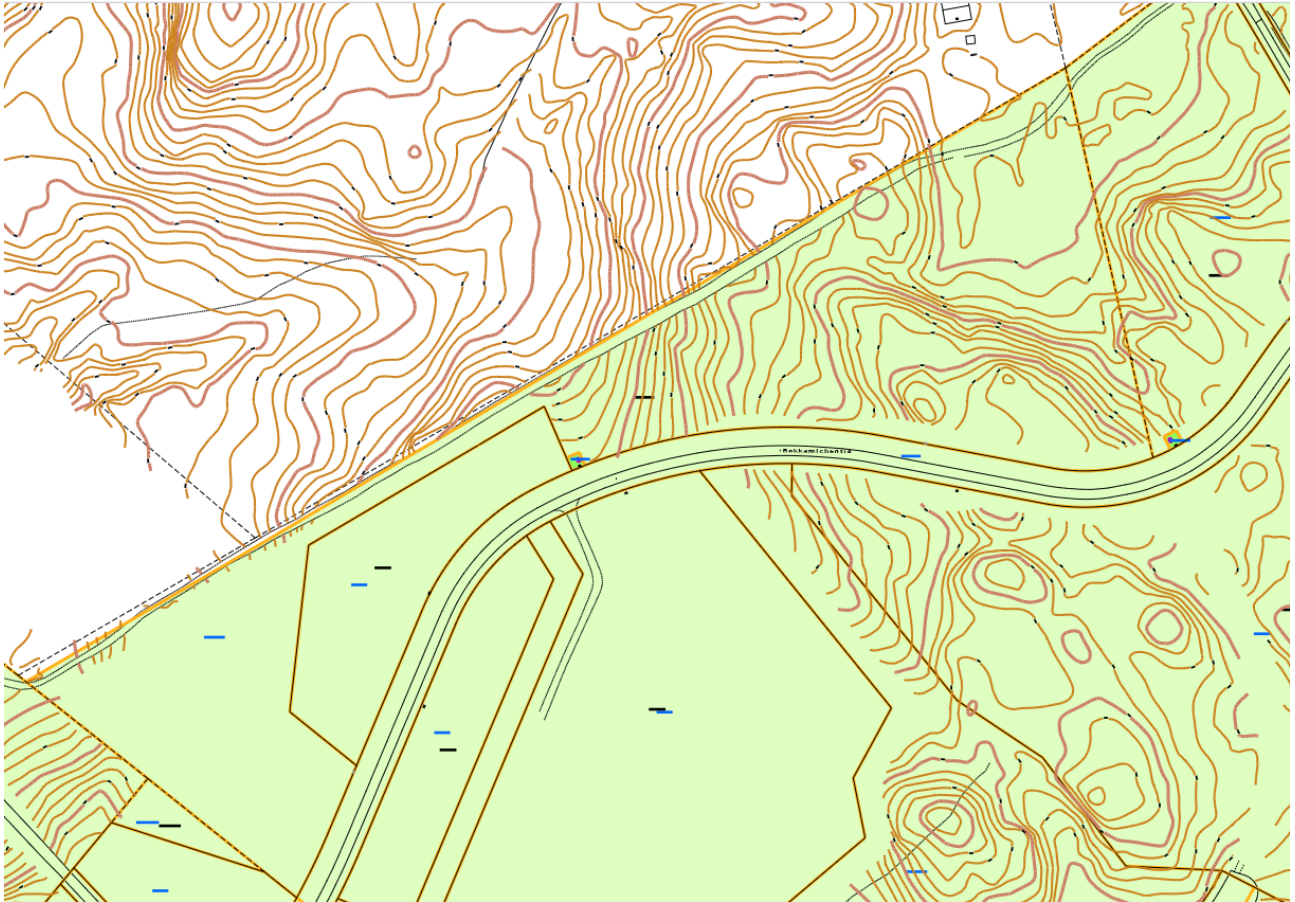


Vasemmalla suunnittelualueen itäosassa sijaitsevan korttelin 21 ja Rekkamiehentien katualueen välinen kallioleikkaus. Oikealla näkymä korttelin 21 alueelle puustoineen (syksyllä 2024).

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Jyväskylän kaupungin omistuksessa. Korttelin 18 itäpuolella oleva energiahuollon alue (EN) on vuokrattu.



Ote maanomistuksista suunnittelualueella. Vaalean vihreällä kaupungin maanomistus ja vuokratut alueet kirkkaamman vihreällä. Valkoisella on merkitty yksityisen maanomistus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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

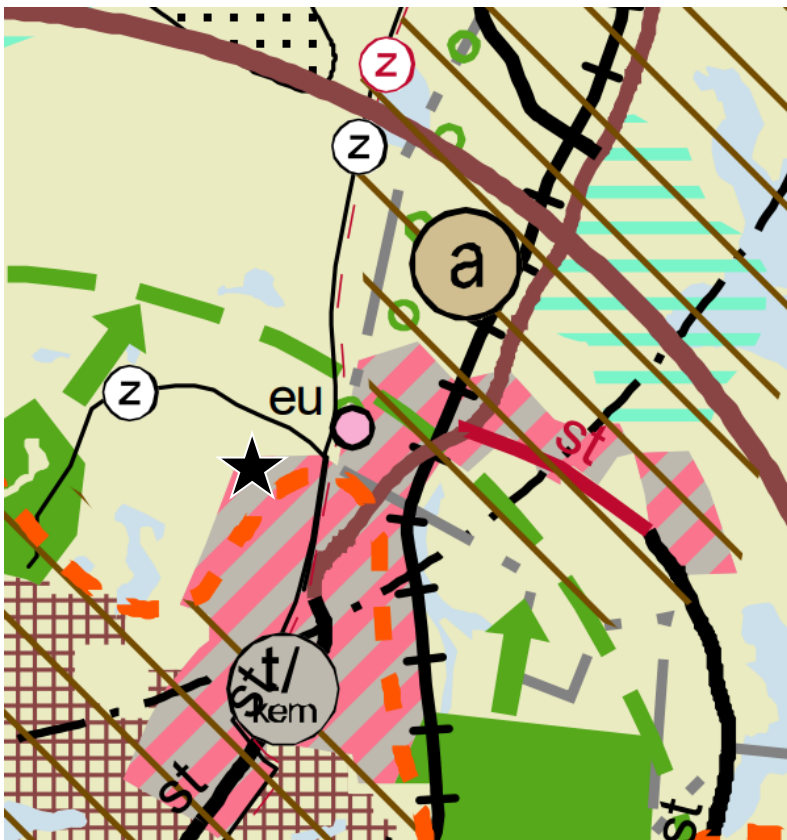
Tämän kaavamuutoksen osalta tarkastellaan lähinnä toimivan yhteiskunnan käyttötavoitteita sekä terveellisen ja turvallisen elin- ja työskentely-ympäristön käyttötavoitteita.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa suunnittelualue on monipuolista työpaikka-alueita. Lisäksi alue kuuluu Tikkakosken varalaskupaikan suojavyöhykkeeseen sv. Suojavyöhykkeen merkinnällä osoitetaan alueita, joiden käyttöä on lähellä sijaitsevan vaaraa tai huomattavaa häiriötä aiheuttavan toiminnan vuoksi rajoitettava. Lentoliikennettä palvelevien varalaskupaikkojen ja nousuteiden suojavyöhykkeelle ei tule osoittaa asumista tai muita meluherkkiä toimintoja. Alueen maankäytön suunnittelussa on varauduttava kattavan rinnakkaistiestön toteuttamiseen. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto. Tikkakosken varalaskupaikan suojavyöhykkeeseen liittyvän kohdekohtaisen määräyksen mukaan lentoesteen muodostavista mastoista ja rakenteista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto sekä ilmailulain 1194/2009 165 § mukainen lausunto Traficomilta.

Koko maakuntaa koskevan maakuntakaavan erityistoiminnot- määräyksen mukaan vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsulttivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

Alueen eteläpuolelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalue, jolla on tai jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (t/kem). Suunnittelualueen läheisyyteen on maakuntakaavassa osoitettu voimalinjoja (z).



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen viitteellinen sijainti on osoitettu mustalla tähdellä.

Yleiskaava

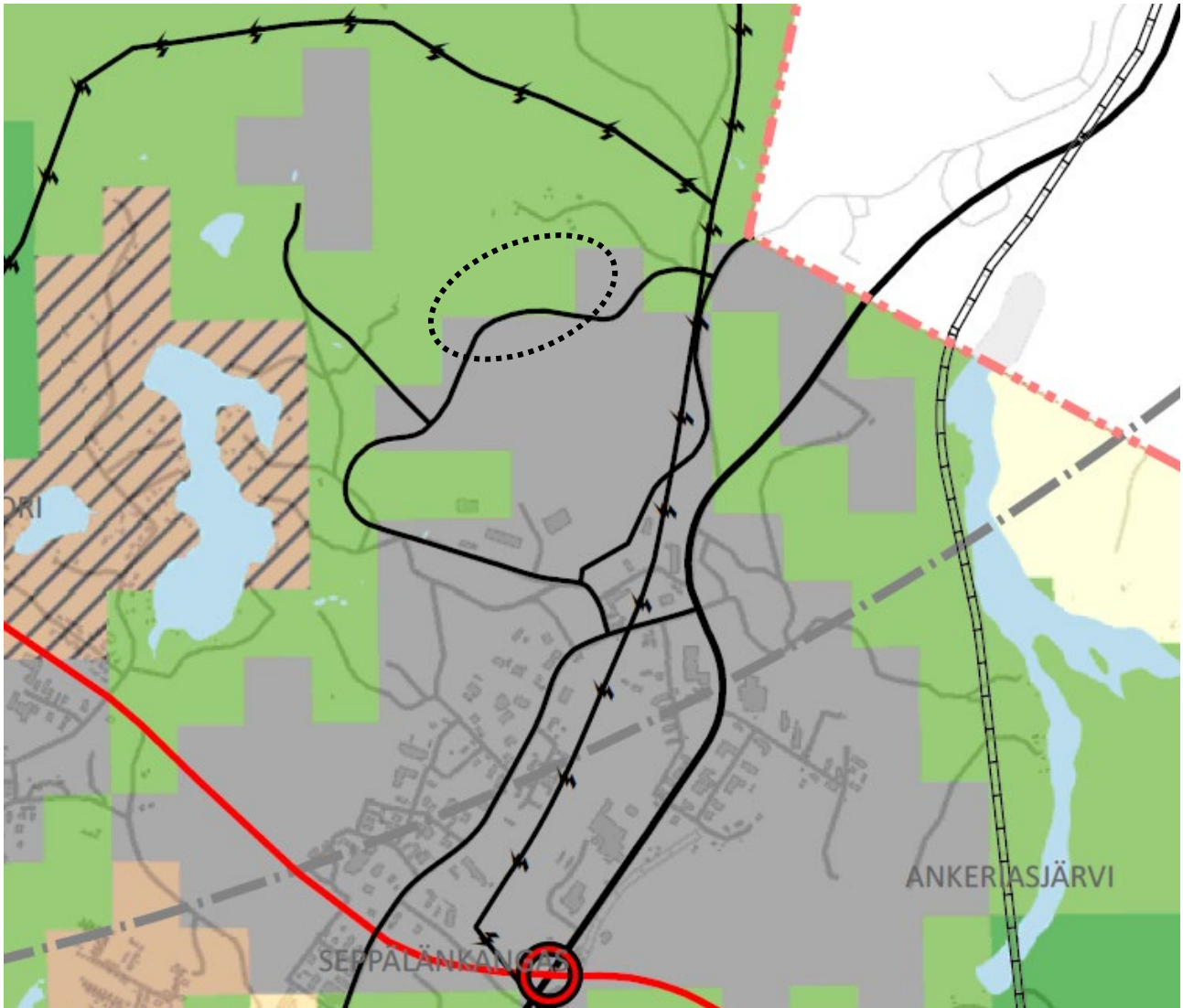
Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on tilaa vaativien työpaikkojen aluetta sekä viheraluetta.

Tilaa vaativien työpaikkojen alueelle voidaan tärkeitä pohjavesialueita lukuun ottamatta asemakaavoittaa ympäristöhäiriöitä tuottavaa tuotantotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon virkistys- ja viheryhteyksien jatkuminen sekä kiinnittää erityistä huomiota muodostuvien hulevesien käsittelyyn ja alueelta pois johtamiseen. Alueelle ei voi sijoittaa muunlaisia kuin moottoriajoneuvojen toimialaan kuuluvia paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköjä. Näiden koko voi olla Seppälänkankaan Palokärjen alueella enintään 10 000 kem².

Viheralue on yleiskaavan mukaan ulkoilua ja virkistystä varten varattu alue, jolle voi sijoittua virkistysreittejä ja liikuntapaikkoja. Alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §). Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Rakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset viheryhteydet. Myös maanläjitystoiminta on mahdollista, mikäli tämä perustuu asianmukaiseen hyväksytyyn suunnitelmaan ja toimet eivät aiheuta pysyvää haittaa alueen virkistyskäytölle tai ympäristön erityisarvoille. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelle sijoittuvien palvelujen saavutettavuus sekä viherverkon ja virkistysreittien jatkuvuus alueelta toiselle.

Kaava-alue sijoittuu myös kokonaisuudessaan Tikkakosken lentokentän ja varalaskupaikan estevapaalle alueelle. Lentoesteen muodostavista mastoista ja rakenteista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto sekä ilmailulain 1194/2009 165§ mukainen lausunto Traficomilta.

Suunnittelualuetta eteläpuolelta rajaava Rekkamiehentie on osoitettu yleiskaavassa olemassa olevaksi tärkeäksi yhdystieksi, paikalliseksi kokoojakaduksi tai muuksi kaupunkirakenteen kannalta tärkeäksi liikenneväyläksi. Lisäksi suunnittelualueen ympäristössä, itä- ja pohjoispuolelle, on osoitettu olemassa oleva tai suunniteltu 400 kV tai 100 kV voimalinja.



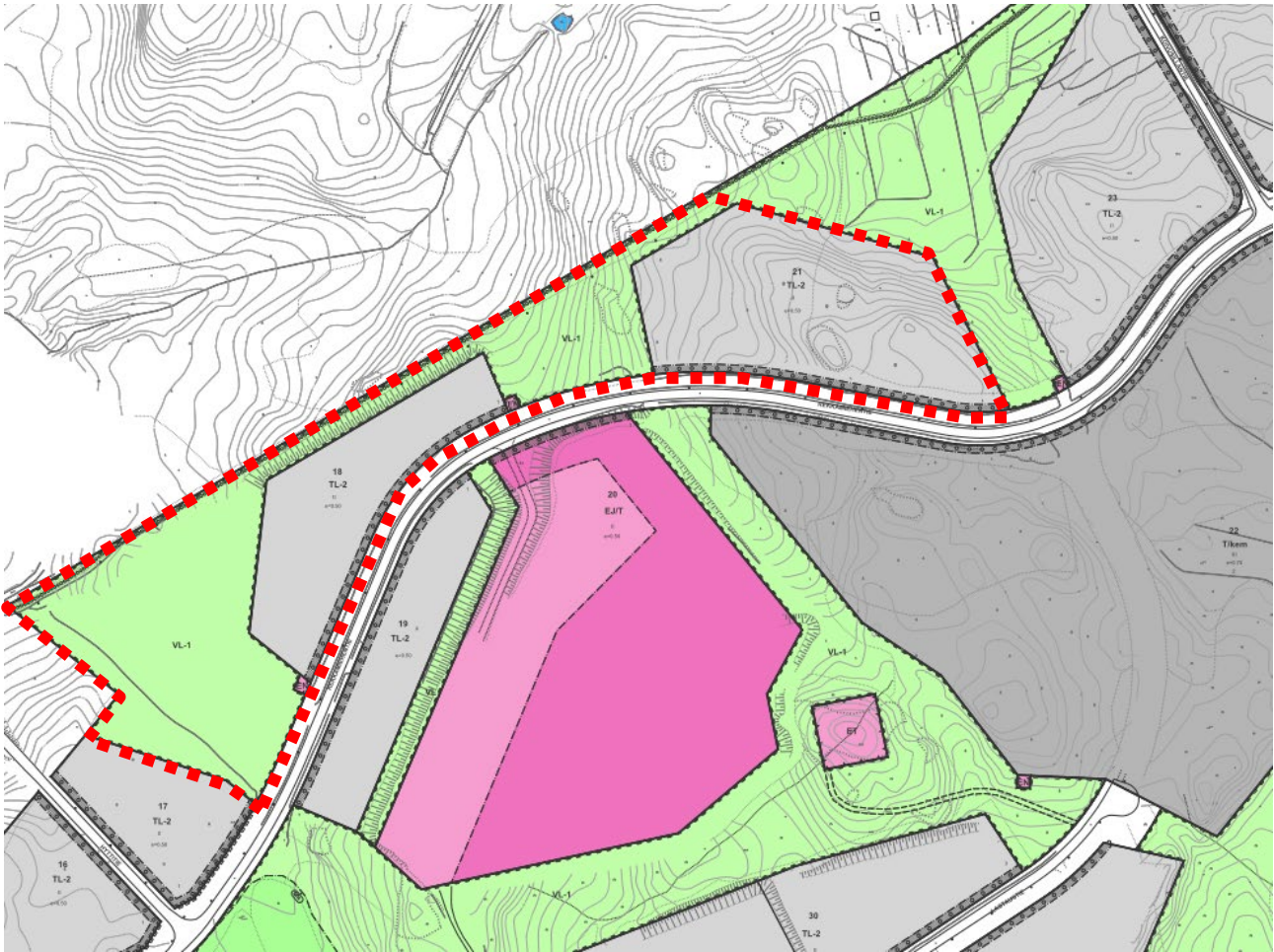
Ote yleiskaavakartan pääkartasta 1/7 Yhdyskuntarakenteen ohjaus, johon suunnittelualue on rajattu viitteellisesti mustalla katkoviivalla.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava (lainvoimaiseksi 20.7.2012), jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueiksi (TL-2), lähivirkistysalueeksi (VL-1) sekä energiahuollon alueeksi (EN).

Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa, eikä muuta yli 2000 kerrosalaneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää kuin auto-, moottori- ja kuljetustoimialaan liittyvän myymälän. Korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.50$, joten laskennallisesti rakennusoikeutta on korttelialueilla yhteensä noin 24 576 $k\text{-m}^2$. Enimmäiskerroslukumääränä on II. Korttelialueiden kadunpuoleisille reuna-alueille on osoitettu istutettavan alueen osa, joille tulee istuttaa puurivi.

Lähivirkistysalueelle (VL-1) saa imeyttää tonteille kertyviä sade- ja sulamisvesiä erillisen suunnitelman mukaisesti. Lisäksi lähivirkistysalueen pohjoisreunassa kulkee sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, maakuntaura.



Ote ajantasa-asemakaavasta, mihin on rajattu viitteellisesti kaavamuutoksen alue.

Lähiympäristön kaavatilanne

Alueen lähiympäristössä on pääosin voimassa sama Läntisen Palokärjen asemakaava kuin suunnittelualueella (lainvoimaiseksi 20.7.2012). Suunnittelualueen lähiympäristö on länsi-, etelä- ja itäpuoliltaan kaavoitettu pääosin teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL-2) sekä lähivirkistysalueeksi (VL-1). Lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu suunnittelualueen eteläpuolelle jätteenkäsittelyä palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jonka toissijaisena käyttötarkoituksena on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (EJ/T). Osa alueen korttelialueista on tasattu, mutta kaikki suunnittelualueen lähiympäristön TL-2-korttelialueet ovat toteutumaton kaavavarantoa.

Rekkamiehentie 24-26-asemakaavan muutos (48:011) on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa tammikuussa 2024, ja asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 1.3.2024. Rekkamiehentie 24-26-asemakaavalla mahdollistetaan suuren teollisuustontin rakentuminen, jolla on myös mahdollista vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi (T/kem). Asemakaavamuutoksen mukainen T/kem-korttelialue muodostettiin yhdistämällä kaksi TL-2-korttelialuetta sekä liittämällä niiden välinen katualue osaksi uutta korttelialuetta. Kaavamuutoksella myös lisättiin muodostuneen T/kem-korttelialueen rakennusoikeuden määrää tehokkuusluvun muutoksella. Korttelialueen rakennusoikeuden määrä on laskennallisesti 104 000 k-m². Lisäksi kaavamuutoksessa lisättiin yksi kerros korttelialueen enimmäiskerrosluvun. T/kem-korttelialueen kerrosluvuksi on osoitettu III.

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 resurssiviisaisusvisionensa mukaisesti päästötön, jätteen ja ylikulutuksen kestävän 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

- Asemakaavojen pysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 16.10.2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 12.10.2021)

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueelle tai sen osalle on laadittu luontoselvitykset vuosina 2005 ja 2007, joista on tehty koostekartta vuonna 2010. Suunnittelualueelle ja sen itäpuolelle tehtiin maastokatselmus mahdollisten luontoarvojen ja luonto-olosuhteiden nykytilan arviointia varten.

Mahdollisesti muut tarvittavat lisäselvitykset tarkentuvat kaavaprosessin edetessä.

Luontoarvojen maastokatselmusraportti (Jyväskylän kaupunki, 2024)

Rekkamiehentien pohjoispuoliselle alueelle on tehty syksyllä 2024 maastokatselmus mahdollisten luontoarvojen arviointia varten. Samalla tarkkailtiin ja arvioitiin alueen luontoarvoja ja sopivuutta esimerkiksi liito-oravan tai muiden uhanalaisten lajien elinympäristöksi. Maastokatselmuksen mukaan alue on osin raivattua ja muiltakin osin melko voimakkaan metsänkäsittelyn muuttamaa. Katselmuksen alueen läntisin osa (kortteli 18 lähiympäristöineen) on raivattu ja tasattu eikä sillä siten ole luontoarvoja. Maastokatselmuksen perusteella Rekkamiehentien pohjoispuolen katselmuksen alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppisiä, harvinaisten tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä, eikä maankäytön muutoksille siten ole luontoarvojen puolesta estettä.



Ote Rekkamiehentien katselmualueesta (ilmakuva vuodelta 2022). Katselmualue sijoittuu Rekkamiehentien ja maakuntauuran väliin.

Rekkamiehentien pohjoiskorttelit- yleissuunnitelma (Jyväskylän kaupunki, 2024)

Seppälänkankaalla sijaitseviin Rekkamiehentien pohjoispuolen kortteleihin 21, 23 ja 24 käynnistettiin huhtikuussa 2024 yleistasaus- ja massalaskentasuunnitelman laadinta, joka valmistui loppuvuodesta 2024. Yleissuunnitelman laati FCG Oy.

Yleistasaus- ja massalaskentasuunnittelun lähtökohtana oli massatasapainon saavuttaminen, jossa korttelialueiden toteutusvaiheessa syntyisi mahdollisimman vähän massaylijäämää alueelta poiskuljetettavaksi. Lisäksi tasaussuunnittelussa huomioitiin kortteleiden pohjoispuolella sijaitseva mahdollinen tulvariskialue. Korttelin 21 tasaussuunnittelussa huomioitiin myös asemakaavallinen muutos T/-kem-käyttötarkoitukseen, jolloin tontille on tarvittaessa toteutettavissa kaksi ajoneuvoliitintymää Rekkamiehentieltä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Jyväskylän kaupungin sekä yksityisen hakijan aloitteesta. Asemakaavaa esitetään muutettavan siten, että se mahdollistaisi nykyisille korttelialueille

tavanomaisen teollisuustoiminnan lisäksi merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen sijoittamisen T/kem-merkinnällä. Kaavamuutoksen aloitushetkellä ei ollut tiedossa kortteliin 21 suunnitteilla olevaa hanketta.

Kaavamuutoksessa tutkitaan yksityisen hankkeen toimintaedellytyksiä korttelin 18 osalta. Jyväskylän kaupunki ja yksityisen hankkeen edustajat ovat käyneet neuvotteluja sähkö- ja elektroniikkaromun kierrätykseen keskittyvän esikaupallisen laitoksen sijoittamisedellytyksistä. Hankkeen toiminnassa on kyse Alva Oy:n, Elker Oy:n ja Tapojärvi Oy:n yhteishankkeesta. Kaupungin tavoitteena on monipuolistaa tonttivarantoaan vastaamaan myös kyseessä olevan hankkeen tarpeita. SER-hankkeen toteutukseen tarvittavan rakennusoikeuden määräksi on arvioitu noin 2000–3000 k-m².

Kaavamuutosta on käsitelty eri viranomaistahojen kanssa kaavoituksen aloitusvaiheessa. SER-hankkeesta on neuvoteltu viranomaisyhteistyökumppaneiden (mm. turvallisuus- ja kemikaalilaitos, Keski-Suomen ELY-keskus ja Keski-Suomen pelastuslaitos) kanssa. Kortteliin 18 mahdollisesti sijoittuvan SER-hankkeen tulee hakea kaavaprosessin jälkeisessä lupaprosessivaiheessa toimintaansa varten mm. Tukesin kemikaaliturvallisuuslupa sekä aluehallintoviraston ympäristölupa. Lisäksi kaavamuutoksen aloitusvaiheen aikana SER-hanke ryhtyi laatimaan ELY-keskukselle tarveharkintapyyntöä ympäristövaikutusten arviointimenettelyn prosessin tarpeellisuudesta.

Kaavan laadintaan liittyy sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi järjestettiin viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken 26.9.2024. Hankkeen sijoittumisedellytysten osalta kaavamuutoksessa tulee huomioida T/kem-pääkäyttötarkoituksen lisäksi mahdollisten muiden tarvittavien käyttötarkoitusten salliminen kuten jätteenkäsittelyn. Viranomaisneuvottelussa tuotiin esiin, että kortteliin 18 suunnitellun hankkeen toimintojen mahdollisten onnettomuuksien vakavaa vaaraa aiheuttavat vaikutusalueet eivät todennäköisesti ulotu lähimpien asuinrakennusten osalle.

Asemakaavan muutos on ilmoitettu vireille ja luonnoksena nähtäville sanomalehti Keski-Suomalaisessa 20.12.2024 sekä osallisille kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin kaavan verkkosivulla.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Kaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet eivät perustele useamman kaavallisen vaihtoehdon laatimista. Kaavaluonnos on laadittu asetettujen tavoitteiden sekä reunaehtojen mukaisesti.

Tämän asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen ja luonnosvaiheen valmistelut tehtiin samanaikaisesti, jolloin kaavaluonnoksen valmistelu sisältyy kaavaselostuksen kohtaan *4.1. Aloitussvaihe*.

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet) ja vastineet/huomioinnottaminen

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.12.2024–31.1.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa. Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausunnon antoivat Tukes ja Keski-Suomen Liitto.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Ns. Seveso III- direktiivin tarkoittaman toiminnan sijoittuminen alueelle edellyttää Ympäristöministeriön asiaa koskevan ohjekirjeen huomioonottamista kaavoituksessa.
- Aurinkoenergian hyödyntämistä ja viherkattoja ei tule sallia niiden muodostaessa palokuormaa ja edistäessä kemikaalionnettomuuden syntymistä ja estäessä sen torjuntaa.
- Kaavaa laadittaessa on pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Tukes:n lausunto.
- Kaavamuutos tukee kiertotalouden ja huoltovarmuuden tavoitteiden sekä vihreän siirtymän toteutumista.
- Kaavamuutoksen jälkeen kortteliin 18 suunniteltujen toimintojen sijoittumisen edellytykset arvioidaan Tukesin kemikaaliturvallisuusluvan käsittelyvaiheessa onnettomuuksien vaikutusten perusteella. Tulosten perusteella ratkaistaan toiminnan sijoittumismahdollisuudet kortteliin 18 sekä tarvittavat alueen ja ympäristön suojausratkaisut.
- Perustuen vastaavista kohteista tehtyihin onnettomuuksien vaikutusten arviointeihin ja tapahtuneisiin onnettomuuksiin vastaavien kemikaalien käsittelyssä, ei laajoja vaikutuksia todennäköisesti ole.

Tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä 3) *yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet*. Alkuperäiset ja lyhentämättömät lausunnot ovat mukana myös kaavaan liittyvässä päätöksenteossa sekä nähtävillä asemakaavoituksessa.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan ehdotusvaiheeseen on tehty saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella seuraavat muutokset:

- Korttelialueiden suurin sallittu kerroslukumäärä (II) on korvattu määräyksellä rakennuksen julkisivun likimääräisestä enimmäiskorkeudesta (20 m).
- Kaavamääräyksiin on lisätty kaavamääräys ilmanvaihtokonehuoneista.
- Aurinkoenergian hyödyntämisen ja viherkattojen kaavamääräyksiä on tarkennettu siten, että ne sallitaan palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen.
- Asemakaavaan on täydennetty hulevesien hallintaan ja käsittelyyn liittyvää määräystä
- Kaavamääräyksiin on lisätty sammutusjätevesien käsittelyyn ja melun huomioimiseen liittyvät kaavamääräykset.
- Tikkakosken varalaskupaikkaan liittyvän kaavamääräyksen kirjoitusasu on päivitetty vaikuttamatta sen sisältöön.
- Kaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta.

Asemakaavan muutosehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 25.3.2025, 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.

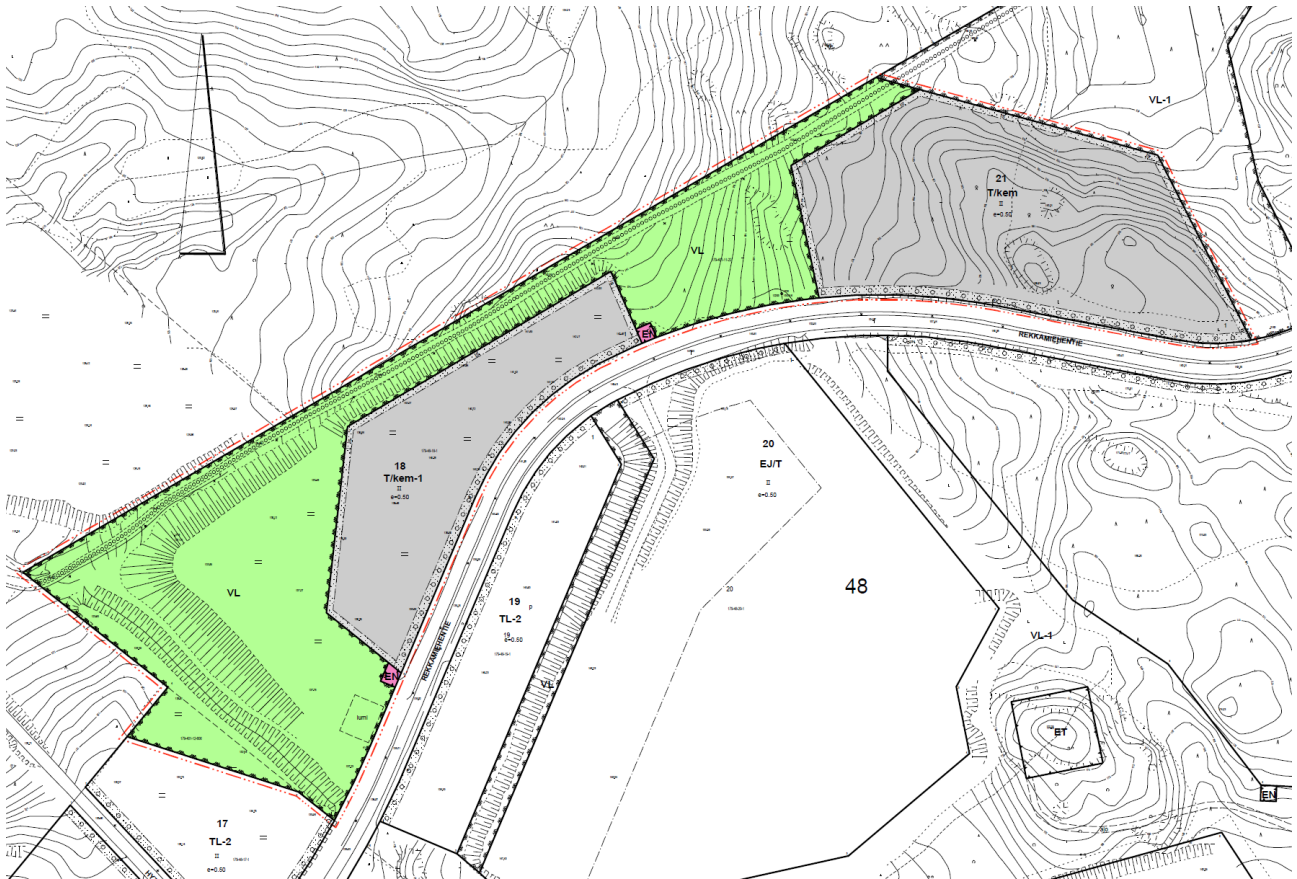
5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Kaavaratkaisulla muodostuu kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem ja T/kem-1). T/kem-1- korttelialueelle sallitaan lisäksi jätteenkäsittelyä palvelevien rakennusten ja laitosten, rakennelmien ja laitteiden sijoittaminen. Kaavamuutoksessa energiahuollon alueet (EN) ja virkistysalue (VL) sekä sillä sijaitseva ohjeellinen ulkoilureitti (maakuntaura) säilyvät ennallaan.

Asemakaavamuutos on luonteeltaan tekninen, sillä kaavaratkaisussa korttelialueiden kokoa, alue-rajauksia tai niiden rakennusoikeuden määrää ei muuteta, vaan ne säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Tehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0.50$, jolloin kokonaisrakennusoikeuden määrä on noin 24600 k-m². Kortteleiden reuna-alueille on osoitettu istutettavia alueen osia viereisten luiskarakenteiden mahdollisten eroosiovaurioiden ehkäisemiseksi.

Asemakaavassa on lisäksi päivitetty korttelialueiden sekä lähivirkistysalueen kaavamääräyksiä nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaisiksi.



Ote luonnosvaiheen kaavakartasta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan noin 9,9 ha. Korttelialueiden koko, tehokkuusluku ja rakennusoikeuden määrä ei muutu kaavamuutoksessa, ja ne on esitetty alla:

- kortteli 18, tontti 1 (18655 m²), e=0.50, 9327 k-m²
- kortteli 21, tontti 1 (30498 m²), e=0.50, 15249 k-m²

Kaavamuutoksessa korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 24576 k-m².

5.1.2 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee maa-ainestenottoalue murskaamoinen, ja työstä aiheutuvaa melua kantautuu kaava-alueelle. Louhintatöitä ja maa-ainesten murskaamista tehdään päiväsaikaan.

Kaavamuutoksella mahdollistettavasta toiminnasta saattaa aiheutua ympäristön häiriötekijöitä kuten melua, hajuhaittaa, kemikaalivuotoja tai räjähdysvaaraa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T/kem (kortteli 21)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), muodostuu nykyisen rakentamattoman teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueelle (TL-2). Korttelialueen koko ja tonttirajat säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisena, jolloin korttelialuetta muodostuu n. 3,1 ha.

Tontille on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osoitettu rakennusoikeus tehokkuuslukuna $e=0.50$ eli laskennallisesti tontilla on rakennusoikeutta noin 15 249 k-m². Suurin sallittu kerroslukumäärä (II) on korvattu määräyksellä rakennuksen julkisivun likimääräisestä enimmäiskorkeudesta (20 m). Vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneiden vaatimat tilat eikä niitä lasketa julkisivun enimmäiskorkeuteen. Tämä mahdollistaa esimerkiksi korkeiden tuotantotilojen toteuttamisen, ja tarvittaessa saman rakennusrungon sisään voidaan toteuttaa tarpeelliset lisäkerrokset pääkäyttötarkoituksen toimintaan liittyviä muita tiloja varten. Kerroslukumäärän korvaaminen rakennuksen julkisivun likimääräisellä enimmäiskorkeudella tuo väljyyttä kaavan toteutusvaiheen suunnitteluun, antaen kuitenkin raamit toteutettavalle rakennusmassalle.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin sekä piha-alueille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen. Myös kaikkiin rakennuksiin ja rakennelmiin saa rakentaa viherkattoja palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen.

Tontin sivu- ja pohjoispuolen reuna-alueille on osoitettu neljän metrin leveydelle istutettavat alueet, joista pohjoispuolen istutusalueelle veloitetaan maata sitovan kasvillisuuden istuttaminen muun muassa viereisten viheralueiden luiskarakenteiden sekä ulkoilureitin huomioimiseksi. Kadunpuoleinen istutusalue puurivillä on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m² teollisuus- ja varastotilojenrakentamisen sekä 1 ap/70 liike- ja toimistotilan rakentamisen osalta. Polkupyörän pysäköintipaikkoja on rakennettava riittävästi henkilökunnan määrään suhteutettuna.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T/kem-1 (kortteli 18)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem-1), muodostuu nykyisen rakentamattoman teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueelle (TL-2). Korttelialueelle sallitaan myös jätteenkäsittelyä palvelevien rakennusten ja laitosten, rakennelmien ja laitteiden sijoittaminen. Korttelialueen koko ja tonttirajat säilyvä voimassa olevan asemakaavan mukaisena, jolloin korttelialuetta muodostuu n. 1,9 ha.

Tontille on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osoitettu rakennusoikeus tehokkuuslukuna $e=0.50$ eli laskennallisesti tontilla on rakennusoikeutta noin 9327 k-m². Suurin sallittu kerroslukumäärä (II) on korvattu määräyksellä rakennuksen julkisivun likimääräisestä enimmäiskorkeudesta (20 m). Vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneiden vaatimat tilat eikä niitä lasketa julkisivun enimmäiskorkeuteen. Tämä mahdollistaa esimerkiksi korkeiden tuotantotilojen toteuttamisen, ja tarvittaessa saman rakennusrungon sisään voidaan toteuttaa tarpeelliset lisäkerrokset pääkäyttötarkoituksen toimintaan liittyviä toimitiloja varten. Kerroslukumäärän korvaaminen rakennuksen julkisivun likimääräisellä enimmäiskorkeudella tuo väljyyttä kaavan toteutusvaiheen suunnitteluun, antaen kuitenkin raamit toteutettavalle rakennusmassalle.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin sekä piha-alueille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen. Myös kaikkiin rakennuksiin ja rakennelmiin saa rakentaa viherkattoja palo- ja pelastusturvallisuus huomioon ottaen.

Tontin sivu- ja pohjoispuolen reuna-alueille on osoitettu neljän metrin leveydelle istutettavat alueet, joista pohjoispuolen sekä osittain myös tontin sivupuolen istutusalueelle veloitetaan maata sitovan kasvillisuuden istuttaminen muun muassa viereisten viheralueiden jyrkkien luiskarakenteiden sekä ulkoilureitin huomioimiseksi. Kadunpuoleinen istutusalue puurivillä on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m² teollisuus- ja varastotilojenrakentamisen sekä 1 ap/70 liike- ja toimistotilan rakentamisen osalta. Polkupyörän pysäköintipaikkoja on rakennettava riittävästi henkilökunnan määrään suhteutettuna.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Lähivirkistysaluetta muodostuu noin 5,0 ha voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavassa on päivitetty lähivirkistysalueen kaavamääräyksiä nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaisiksi. Lähivirkistysalueen pohjoisreunassa on säilytetty ohjeellisen ulkoilureitin, maakuntauran, kaavamerkintä ajantasakaavan mukaisena.

Lisäksi lähivirkistysalueen länsiosaan, Rekkamiehentien katualueen viereen, on osoitettu ohjeellinen aluevaraus lumen lähisiirtoa varten.

Energiahuollon alue EN

Asemakaavan muutoksessa muodostuu kaksi energiahuollon aluetta, jotka säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. EN-aluetta muodostuu yhteensä n. 215 m².

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Kaavaratkaisu perustuu kaupungin tavoitteeseen yritystonttien käyttötarkoituksen monipuolistamiseksi ja toteutettavuuden parantamiseksi. Kaavaratkaisun lähtökohtana on ollut voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelialueiden käyttötarkoituksen laajentaminen nykyisillä korttelialueilla sekä lisäksi korttelin 18 osalta yksityisen hanketoimijan esittämän SER-hankkeen toteuttamisedellytykset.

Kaavamuutoksessa kortteleiden koko, aluerajaukset sekä rakennusoikeuden määrä säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Myös kaavan viheralueet ja sillä sijaitseva ohjeellinen ulkoilureitti säilyvät ennallaan.

Kaavaratkaisulla ei muuteta voimassa olevan asemakaavan korttelialueiden pääkäyttötarkoituksen T-kaavamerkintää (teollisuus ja varastoalueiden korttelialue). Kaavamuutoksessa kortteleihin on tämän lisäksi mahdollista toteuttaa myös merkittävien, vaarallisten aineiden valmistavan tai varastoivan laitoksen T/kem-merkinnällä. Lisäksi SER-hankkeen mahdollistaminen korttelialueelle 18 edellyttää T/kem-käyttötarkoituksen lisäksi jätteenkäsittelyä palvelevien rakennusten ja laitosten, rakennelmien ja laitteiden sijoittamisen sallimisen. Kaavamerkintä ei kuitenkaan yksinään mahdollista laitoksen sijoittamista, vaan sijoittumisen sekä toiminnan edellytykset arvioidaan muissa viranomaistahojen lupaprosesseissa.

T/kem- ja T/kem-1-käyttötarkoituksella mahdollistettavien toimintojen sijoittumista alueelle tukee myös se, että lähiympäristö on pääosin teollisuusaluetta ja maakuntakaavan mukainen T/kem-merkintä on saman monipuolisen työpaikka-alueen eteläosassa. Alueella ei ole tiivistä asutusta vaan lähimmät vakituisesti asutut asuinrakennukset sijaitsevat noin 250–470 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueen korttelialueista. Alle 500 metrin päässä suunnittelualueesta on viisi vakituisesti asutua asuinrakennusta. Muutosalueella ei ole herkkiä kohteita kuten päiväkotia, kouluja tai hoitolaitoksia eikä merkittäviä luontoarvoja.

Asemakaavan muutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaava toteuttaa Jyväskylän kaupungin työpaikka-alueiden kehittämissuunnitelmassa asetettuja tavoitteita. Yritystontitarjonnan monipuolisuuteen ja houkuttelevuuteen tulee kiinnittää huomiota. Työpaikkarakentamista tulee edistää myös jo rakentuneilla tai rakentumaan alkaneilla alueilla työpaikkamäärän kasvattamiseksi.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavan vaikutusten arviointityössä paneudutaan alueidenkäyttölain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin. Alustavan tarkastelun perusteella asemakaavan muutoksella ei ole alueidenkäyttölain mukaisia merkittäviä vaikutuksia. Tällä asemakaavalla laajennetaan kortteleiden käyttötarkoitusta, jolla on kuitenkin lieviä tai kohtalaisia vaikutuksia ja niitä arvioidaan seuraavasti:

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen

Alue on osa teollisuudelle kaavoitettua yhdyskuntarakennetta, eikä asemakaavan muutoksella ole siten merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai yhdyskuntatalouteen. SER-hankkeen mahdollisen toteutuksen puitteissa alueelle tulee täydentää olemassa olevaa vesijohtoverkostoa yhdysputken rakentamisella riittävän sammutusveden takaamiseksi mahdollisia palo- ja pelastustilanteita varten. Asemakaavan tarkoitus on edistää kaavoitetun yritysalueen toteutumista sekä vahvistaa sen identiteettiä työpaikka-alueena. Uusi rakentaminen tukee alueen maankäytön kehittämistä. Rakentaminen rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle on yhdyskuntarakenteen sekä yhdyskuntatalouden kannalta järkevää sekä kestävä kehityksen mukaista.

Vaikutukset luontoon

Kaavaratkaisussa korttelialueet sekä lähivirkistysalueet tulevat säilymään pinta-alaltaan ja aluerajauksiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Korttelialue 18 ja kaava-alueen länsiosan virkistysalue on jo aiemmin raivattu sekä tasattu, eikä alueille ole juurikaan kasvanut uutta kasvillisuutta. Lisäksi kaava-alueen itäosan virkistysalueet sekä korttelin 21 puustoa on harvennettu kaupungin metsänhoitosuunnitelman mukaisesti. Kaavan toteutusvaiheessa korttelialueen 21 toteutus tulee edellyttämään puuston ja kasvillisuuden poistamista, jonka vaikutus jää paikalliseksi. Kaavamuutosalueella ei ole havaittu maankäyttöä estäviä luontoarvoja. Kaavamääräyksillä ohjataan

istuttamaan molempien kortteleiden reuna-alueille ja rakentamattomille alueen osille kasvillisuutta sekä ratkaisemaan mm. alueen hulevesien hallintaan ja viivyttämiseen liittyvät kysymykset.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset luontoon syntyvät kaavan mahdollistaman korttelialueille merkittävän, vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin sallivasta toiminnasta, toiminnassa käsiteltävistä kemikaaleista sekä kemikaalimääristä mahdollisissa syntyvissä poikkeustilanteissa. Korttelialueiden palo- tai pelastustilanteessa syntyvä sammutusjätevesi voi sisältää ympäristölle haitallisia kemikaaleja. Kaavamääräysten mukaan sammutusjätevedet tulee ohjata korttelialueilla oleviin erillissäiliöihin tai altaisiin, jolloin sammutusjätevedet eivät pääse imeytymään alueen maaperään tai ympäristön vesistöihin ja pohjaveteen. Kyseisellä kaavamääräyksellä on pyritty lieventämään ympäristön pilaantumisen riskiä tai sen vaaraa.

Kaavamuutoksen jälkeen korttelialueelle sijoittuvan toiminnan on haettava tarvittaessa ympäristölupa, jos on vaarana, että toiminta pilaa ympäristöä. Lisäksi korttelialueille suunnitteilla olevasta toiminnasta on tarpeen mukaan tehtävä hankekohtainen, erillinen ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA-menettely), jossa selvitetään toiminnan ympäristövaikutukset riittävällä tarkkuudella.

Vaikutukset viher- ja virkistysalueisiin

Kaava-alueen pohjoisreunaan osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (maakuntaura) säilyy kaavaratkaisussa voimassa olevan asemakaavan mukaisena, eikä reittiin kohdistu muutostarpeita.

Kaavaratkaisussa on lievennetty ulkoilureitin viereen toteutettujen tai toteutettavien luiskien eroosiovaurioriskiä sekä korttelialueiden reunoille osoitetuilla istutusalueilla että hulevesien hallintaan ja viivyttämiseen liittyvillä kaavamääräyksillä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Kaavaratkaisulla on lieviä kaupunkikuvallisia tai maisemallisia vaikutuksia, jotka ovat kuitenkin paikallisia. Alue on rakennuskannaltaan tyypillistä teollisuusaluetta, jossa rakentaminen on kaupunkikuvallisesti monimuotoista. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen ei poikkea tästä. Alueelle rakentuvat rakennukset ja rakennelmat tulevat näkymään katualueelta tonteille, tonteilta toisille sekä maakuntauralta. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevien lähimpien asuinrakennusten ja korttelialueen välillä kasvaa varttunutta puustoa, joka peittää pääosin näkymät asuinrakennuksilta korttelialueille rakennuksineen. Vaikutuksia on pyritty lieventämään tonttien reuna-alueiden istutusalueilla ja katualueen viereen istutettavalla puurivillä sekä määrittelemällä rakennusten julkisivujen likimääräiseksi enimmäiskorkeudeksi 20 metriä.

Vaikutukset liikenteeseen

Alueen toteutuessa korttelialueille tulevat toiminnat lisäävät liikennettä Rekkamiehentien, Kaakkovuorentien, Ampumaradantien ja Kuormaajantien katualueilla nykytilanteeseen verrattuna. Kaavamuutoksessa rakentamisen määrä ei kuitenkaan muutu voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalueen kortteille kuljetaan Rekkamiehentien kautta, joka on ns. läpiajettavissa sekä Kaakkovuorentien että Ampumaradantien suunnista. Kulku lähimpiin pientalokiinteistöihin tapahtuu suunnittelualueen ulkopuolella, Rekkamiehentien koillisosassa sijaitsevan Koivusillantien kautta.

Rekkamiehentien alueen liikenne nojautuu pääosin Laukaantiehen. Alueen liikennejärjestelmän toimivuus tilanteessa, jossa kaikki Rekkamiehentien tontit on toteutettu, on arvioitu yleiskaavan sekä voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä. Kaavamuutoksessa rakennusoikeuden määrää ei muuteta, jolloin kaavamuutoksen vaikutus liikennemääriin on vähäinen voimassa olevaan asemakaavan liikennemääriin verrattuna. Kaavamuutosalueen kortteleiden ajoneuvoliittymät ovat toteutettavissa Rekkamiehentielle.

Rekkamiehentie on mitoitettu rakenteiltaan raskaan liikenteen kestäväksi, joten siihen ei kohdistu muutostarpeita. Katualue on myös leveydeltään teollisuusalueelle tyypillinen, joka toimii liikenteellisesti hyvin monenlaisen toiminnan näkökulmasta. Esimerkiksi Rekkamiehentien katualueen yhteyteen ei ole rakennettu jalankulku- ja pyöräilyväylää, mutta katualueen mitoitus mahdollistaa väylän toteuttamisen.

Vaikutukset talouteen

Kaavamuutoksen tavoitteena on, että vaikutuksen kuntatalouteen ovat neutraalit tai myönteiset. Kaavamuutos lisää alueen houkuttavuutta yritystonttimarkkinoilla. Mahdolliseen korttelin 21 pinnantasauksen toteuttamiseen tehtävät investoinnit pyritään kattamaan tonttien vuokrauksella tai myynnillä.

Kaavaratkaisussa kortteliin 18 mahdollisesti sijoittuvan esikaupallisen laitostoiminnan työllisyysvaikutuksen arvioidaan olevan 25–30 uutta työpaikkaa.

Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen sekä sosiaaliseen ympäristöön

Kaavaratkaisulla on kohtalaisia vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen, jotka ovat kuitenkin paikallisia. Asemakaavan muutoksen vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen syntyvät kaavan mahdollistaman korttelialueille merkittävän, vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin sallivasta toiminnasta, käsiteltävistä kemikaaleista sekä kemikaalimääristä mahdollisissa syntyvissä poikkeustilanteissa. Alue sijoittuu suht etäälle tiiviimmästä asutuksesta, noin 1 km etäisyydelle tiiviimmästä haja-asutuksesta ja yli 2 km etäisyydellä asemakaavoitetuista asuinalueista. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä, Rekkamiehentien varrella, on rakentamattomia työpaikkakortteleita.

Kemikaalien käsittelyssä ja varastoinnissa sekä toiminnasta voi syntyä mahdollisia häiriötilanteita, jotka voivat aiheuttaa esimerkiksi ihmisten siirtämistarpeita alueelta sekä alueiden sulkemista liikumiselta. Mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset ovat pahimmillaan laitosalueella. Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastoivien laitosten edellytetään tiedottavan naapureitaan sekä lähiympäristöään toiminnan luonteesta, miten muun muassa turvallisuudesta huolehditaan ja miten toimitaan mahdollisessa poikkeustilanteessa. Tällä tavalla naapurit ja lähiympäristö pystyvät huomioimaan mahdolliset vaaratilanteet esimerkiksi omissa työpaikkaturvallisuus-ohjeistuksissaan.

Tukes suosittelee tontille, jolle suunnitellaan sijoitettavaksi laajamittaista kemikaalilaitosta, kaavamerkinnäksi T/kem tai kaavamääräyksissä mainintaa kaavan soveltuvuudesta kemikaalilaitokselle. T/kem-kaavamerkintä ei kuitenkaan varmista kemikaalikohteen sijoittumista tontille. Tukes arvioi kemikaaliturvallisuuslupakäsittelyssään toiminnan sijoittamisen edellytykset huomioiden mahdollisten onnettomuuksien seuraukset ja ulottumisen laitosalueen ulkopuolelle sekä tarvittavat alueen ja ympäristön suojausratkaisut.

Kaavaratkaisulla mahdollistettavasta toiminnasta korttelialueilla saattaa syntyä myös melu- ja hajuhaittoja lähiympäristöön. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kortteleihin voidaan edelleen toteuttaa tavanomaista teollisuusrakentamisen toimintaa, josta voi myös syntyä melua lähiympäristöön. SER-hankkeen laitosprosessissa SER-jäte on kaavamuutosprosessin aikana esitetty käsiteltäväksi ja varastoitavaksi suunnitteilla olevan laitoksen sisäpuolisissa tiloissa. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot. Kaavamuutoksella mahdollistettavassa SER-hankkeessa esikaupallisen tuotantolaitoksessa käsitellään sähkö- ja elektroniikkajätettä kuten piirilevyjä tavanomaisen jätteen sijaan, jolloin myös mahdollisten hajuhaittojen vaikutukset alueella eivät ole merkittäviä.

T/kem- ja T/kem-1-käyttötarkoituksella mahdollistettavien toimintojen sijoittumista alueelle tukee se, ettei alueella ole tiiviistä asutusta vaan lähimmät vakituisesti asutut asuinrakennukset

sijaitsevat noin 250–470 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueen korttelialueista. Alle 500 metrin päässä suunnittelualueesta on viisi vakituisesti asuttua asuinrakennusta. Muutosalueella ei ole herkkiä kohteita kuten päiväkotia, kouluja tai sairaaloita. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa olevien kohteiden konsultointivyöhykkeet ovat tyypillisimmillään 0,2–1,0 km toiminnasta riippuen. Pisin konsultointivyöhyke on tällä hetkellä 2,0 km. Tukes määrittää konsultointivyöhykkeen lupaprosessinyhteydessä. Konsultointivyöhyke ei ole sama kuin suojavyöhyke, vaan kaavoitettaessa konsultointivyöhykkeelle, tulee pyytää Tukesin ja pelastusviranomaisen lausunto.

Kaavamuutosalue ei tällä hetkellä myöskään sijaitse Tukesin määrittelemän suuronnettomuusrikin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisällä. Kaava-alueen lähimmät Tukesin valvomat kemikaalilaitokset sekä konsultointivyöhykkeelliset kohteet ovat tällä hetkellä Tikomet Oy ja Valio Oy. Ne sijaitsevat noin 1450-1600 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueen reunasta. Lähimmillään niille määritellyt konsultointivyöhykkeiden rajaukset ovat n. 460-760 metrin päässä kaava-alueen korttelien tonttirajoista.

Vaikutukset ilmastoon

Alue sijaitsee olemassa olevan infrastruktuurin varrella, ja kaavamuutoksella korttelialueille mahdollistettava T/kem- ja T/kem-1- toiminnat mahdollistavat kiertotalouteen liittyvien sekä vihreän siirtymän hankkeiden toteutumista, jolla on positiivinen vaikutus ilmastoon.

Nykytilanteessa kaavamuutosalueen korttelialueilla ei ole toteutunutta toimintaa, joten alueella on hiilikartan mukaisesti jonkin verran hiilivarastoa ja hiilinielua etenkin korttelin 21 osalla. Korttelin 21 toteutusvaiheessa, puustoa ja maata muokatessa, hiilinielupotentiaalia poistuu. Kaavaratkaisun vaikutukset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna jäävät lieviksi tai ovat vaikutuksiltaan samansuuntaiset muun muassa korttelialueiden pinta-alan sekä sijainnin pysyessä ennallaan.

SER-hankkeen toteutuessa kortteliin 18, syntyy laitosprosessissa myös hukkalämpöä, jota voitaisiin hyödyntää kaukolämpöverkoston energiana. Tämä vaatisi kuitenkin kaukolämpöverkoston laajentamisen Rekkamiehentien ympäristöön.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaavat ensisijaisesti kaavakartan merkinnät ja määräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mukainen rakentaminen voi käynnistyä kaavan saatua lainvoiman.

Kortteliin 18 mahdollisesti sijoittuva SER-hanke voi edetä sen toteutuksen vaatimiin lupahakuprosesseihin sekä rakentamisvaiheeseen kaavoitusprosessin jälkeen. Hankkeen toteutumisen vaatima investointipäätös tehdään arviolta vuoden 2026 alkupuolella. Hankkeen toteutus edellyttää myös rakentamisen esitoimenpiteitä kuten muutoksia johtoverkoston.

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 hulevesien hallintaan ja yleiseen turvallisuuteen.

Hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä tullaan käymään tiivistä viranomaiskeskustelua eri osapuolien kesken, jotta toiminnasta syntyvät reunaehdot, riskikartoitukset ja vaikutukset pystytään arvioimaan riittävällä tasolla.

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

