

Seppälän pohjoinen kortteli (Vasarakatu-Miilukatu)



Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 15:098

21.1.2026

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	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	5
2.2	Tavoitteet	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2	Suunnittelutilanne	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Aloitustaihe	26
4.2	Luonnosvaihe	26
4.3	Ehdotustaihe	27
4.4	Hyväksymistaihe	28
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	29
5.2	Aluevaraukset	30
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	31
5.4	Vaikutusten arviointi	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.3	Toteutuksen seuranta	34

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosehdotus
- 3) asemakaavan havainnekuva
- 4) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 5) *yhteenveto ehdotustaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään hyväksymistaiheessa)*
- 6) tonttijakokartta
- 7) asemakaavan seurantalomake

Kaavaa koskevat selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kappaleessa 3.2. Suunnittelutilanne. Lähdetaineistoon ja tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoitussessa.

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan korttelin 13 tontteja 9, 16, 21, 30, 32 ja 33 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 15. kaupunginosan korttelin 13 tontit 30–37 sekä katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 31, 34, 35, 36 ja 37.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa entiseen teollisuustoiminnan kortteliin uutta liike- ja toimitilarakentamista sekä vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen. Muutoksessa selvitetään korttelin pysäköintimahdollisuuksien lisäämistä ja varataan katualuetta Vasarakadun liikennejärjestelyjen parantamiselle kaikille liikkumismuodoille.

Asemakaavan muutoksessa teollisuuskorttelialueiden käyttötarkoitus muutetaan liikerakentamisen mahdollistaviksi. Kaava mahdollistaa korttelialueelle yhteensä 22250 kerrosalaneliömetriä liike- ja toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakentamista, josta 5500 kerrosalaneliömetriä voi olla vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa sen tultua voimaan. Kaava-alueen korttelialueiden toteuttamisesta vastaavat yksityiset maanomistajat. Katualueen liikennejärjestelyjen parantamisesta vastaa Jyväskylän kaupunki.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 27.2.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 18.11.2025 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.11.2025.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 18.11.–18.12.2025 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 3.2.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.202x.

1.4 Yhteystiedot

Jussi Sievänen, kaavasuunnittelija

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 014 569 5053

Sähköpostiosoite: jussi.sievanen@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisten maanomistajien sekä Jyväskylän tontit ja maanhallinnan aloitteista.

Kiinteistö Oy Jyväskylän Sara, Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 3, Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 5, (Miilukatu 1-5)

Hakijan tavoitteena on muuttaa kaavaa vastaamaan tämän päivän tarpeita Seppälän alueella. Seppälän alue on kehittynyt voimakkaasti ja tällä hetkellä kysyntää on liike- ja toimitiloille. Tontti on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa, mikä mahdollistaa modernin liikerakentamisen. Nykyinen käyttötarkoitus (TL-2) ei vastaa tarpeita. Tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus liike- ja toimistotiloja enemmän sallivaksi (KLTY), lisätä tontin pysäköintimahdollisuuksia nykyiselle VP-alueelle ja tarkistaa nykyisten tonttien rajoja ja rakennusoikeuden jakautumista. Päivittäistavarakaupan osuudeksi toivotaan 1000 kem². Hakija on laatinut kaavahakemuksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelmia.

Kesko Oyj (Vasarakatu 20-22)

Hakijan tavoitteena on mahdollistaa rautakauppaa varten suunnitellun liikerakennuksen rakentaminen hakijan laatiman suunnitelman mukaisesti. Tavoiteltu myymälärakennus olisi kooltaan yli 4000 kerrosalaneliömetriä ja muodostaa siten vähittäiskaupan suuryksikön. Rakentamisen edellytyksenä olevat autopaikat toivotaan voitavan sijoittaa kaupungilta lunastettavalle tai vuokrattavalle LPA-korttelialueelle, joka muodostettaisiin VP-puistoalueesta kaavamuutoksen yhteydessä.

Kiinteistö Oy Jyväskylän Vasarakatu 24 (Vasarakatu 24)

Tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus nykyisestä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (TL-2) liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KLTY). Tontin rakennusoikeus esitetään muutettavaksi 0.7:stä 0.5:een ja myymälätiloja osuudeksi sallittaisiin 50 % kerrosalasta. Lisäksi esitetään voimalinjan alapuolinen VP-alue muutettavaksi autopaikkojen korttelialueeksi, johon voisi sijoittaa tontin pysäköintiä.

Jyväskylän kaupunki

Kaupungin tavoitteena on selvittää voimajohdon suoja-alueena toimivan puistoalueen kehittämistä osittain korttelin pysäköintialueena. Lisäksi tavoitteena on kehittää Vasarakadun liikennejärjestelyjä varaamalla riittävät alueet katurakenteille puistoalueesta.

Seppälän pohjoisen korttelin kaavamuutos on Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelman mukainen hanke ja kaavamuutoksen laadinta on ajoitettu vuodelle 2025.

2.2 Tavoitteet

- Tavoitteena on mahdollistaa Seppälän kaupallisen keskuksen kehittäminen kiinteistönomistajien hakemusten ja suunnitelmien mukaisesti liike- ja toimistorakentamispainotteisesti ja Jyväskylän yleiskaavan mukaisesti keskustatoimintojen alueena.
- Tavoitteena on mahdollistaa Vasarakadun liikenteellisten olojen kehittäminen kaikille liikkumis-
muodoille alueelle laaditun katuyleissuunnitelman mukaisesti.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän Seppälän kaupallisella alueella n. kolmen kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta. Noin 5,3 hehtaarin suuruinen suunnittelualue käsittää Vasarakadun, Seppäläntien ja Miilukadun rajaaman korttelialueen, puistoalueen ja Vasarakadun katualuetta. Suunnittelualueeseen kuuluu kuusi teollisuus-, varasto- ja liikerakentamisen tonttia (TL-2). Alueen rakennuskanta koostuu eri vuosikymmeninä valmistuneista teollisuus- varasto-, toimitila- ja liikerakennuksista. Seppälän kaupallisella alueella sijaitsee hypermarketteja, kauppakeskus, päivittäistavara-kauppoja, erikoisliikkeitä ja vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Ilmakuva Seppälän kaupallisesta alueesta, jossa suunnittelualue sijoittuu etualalle (sininen raja). Suunnittelualueen vasemmalla puolella sijaitsee Citymarket. Seppäläntien toisella puolella sijaitsee asuinkerrostaloja. Taka-alalle sijoittuu hypermarket Prisma ja kauppakeskus Seppä laajoine pysäköintialueineen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueeseen kuuluu kuusi teollisuus- ja varastorakennusten tonttia sekä Vasarakadun katualue ja puistoalue. Alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.

Miilukatu 1:

Miilukadun ja Vasarakadun kulmauksessa sijaitseva kiilamainen tontti on kooltaan 1493 neliömetriä. Tontilla sijaitsee moottoriajoneuvojen polttoaineenjakeluasema, ns. kylmäasema. Lisäksi tontilla sijaitsee käytöstä poistunut vuonna 1975 rakennettu pieni yksikerroksinen toimistorakennus.

Toimistorakennus on kooltaan 150 kerrosalaneliömetriä ja se on tarkoitus purkaa lähivuosina. Tontille on ajoyhteys Miilukadulta ja Vasarakadulta.



Miilukatu 1 sijaitsee polttoaineenjakeusasema ja pieni toimistorakennus.

Miilukatu 3:

Miilukatu 3 tontti on kooltaan 2450 m² ja sillä sijaitsee vuonna 1964 valmistunut n. 820 kem² laajuisen varastorakennus, johon liittyy kiinteästi suuri ja korkea läpiajettava varastokatosrakennelma. Rakennus on tarkoitus purkaa.



Miilukatu 3 sijaitsee väriykseltään sininen varastorakennus, johon liittyy suuri läpiajettava katosrakennelma.

Miilukatu 5:

Miilukatu 5 tontti on kooltaan 8058 m² ja sillä sijaitsee kolme rakennusta ja rakennelmaa. Suurin osittain kaksikerroksinen teollisuus- ja varastorakennus on valmistunut vuonna 2003. Rakennus on laajuudeltaan n. 2060 kem². Rakennuksessa on tällä hetkellä kiinteistöhuoltoyhtiön toimitiloja. Pienemmät n. 400-500 m² laajuiset yksikerroksiset varastokatokset ja -rakennelmat ovat valmistuneet

2000 -luvulla ja ne on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä.



Miilukatu 5 sijaitsee varasto- ja toimitilarakennuksia ja katosrakennuksia.

Vasarakatu 20–22:

Vasarakatu 20 sijaitsee n. 442 kem² laajuinen yksikerroksinen teollisuus- ja toimitilarakennus, joka on valmistunut vuonna 1979. Pihan puolella sijaitsee lisäksi katosrakennelma. Rakennus on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä. Tontti on kooltaan 2435 m².



Vasarakatu 20 toimitilarakennus

Vasarakatu 22 tontti on kooltaan 5228 m² ja sillä sijaitsee vuonna 1987 valmistunut teollisuus- ja varistorakennus, jossa on tiloja osittain kahdessa kerroksessa. Rakennus on laajuudeltaan 3129 kem².



Vasarakatu 22 teollisuus- ja varastorakennus

Vasarakatu 20 ja 22 tontit on tarkoitus yhdistää yhdeksi 7663 m² laajuiseksi tontiksi kaavamuutoksen yhteydessä. Nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa uuden rautakaupan rakentamisen mahdollistamiseksi.

Vasarakatu 24:

Vasarakatu 24 tontti on laajuudeltaan 12274 m² ja se on vuonna 2024 muodostettu yhdeksi tontiksi kahdesta tontista. Tontilla sijaitsee vuonna 2008 valmistunut myymälärakennus (1839 kem²) ja vuonna 1968 valmistunut 3647 kem² laajuinen tuotanto- ja toimitilarakennus. Molempiin rakennuksiin on vuosien varrella tehty muutoksia. Rakennukset ovat kiinteästi yhteydessä toisiinsa ja näyttäytyvät kaupunkikuvassa yhtenä rakennuskokonaisuutena. Tontti on muilta osin pinnoitettu pysäköintialueta.

Eteläosan myymälärakennuksessa toimii autokauppa ja Vasarakadun puoleisessa osassa toimii pienempiä liiketiloja ja yrityksiä mm. akkukauppa, kalastusvälinekauppa, autolasiliike ja katsastus-asema.



Vasarakatu 24 toimii liike- ja toimitiloja, kuten katsastuskonttori.



Vasarakatu 24 eteläosan toimii autokauppa, jolle on oma liittymä Ahjokadulta.

Puistoalue (VP) ja katuympäristö:

Kaava-alueeseen kuuluva kaupungin omistama puistoalue (VP) sijoittuu Vasarakadun ja korttelin väliin. Alueella kulkee 20 kV ja 110 kV ilmajohdot, joiden suoja-alueena VP-alue toimii. Lisäksi alueen kautta on kaavalliset ajoyhteydet kortteliin. Ilmajohdon asettamien rajoitteiden ja ajoyhteyksien vuoksi alue näyttäytyy jäsentymättömänä ja epäsiistinä joutomaana. Käytännössä alue on suurelta osin sora- tai asfalttipäällysteinen ja toiminut vuosikymmeniä korttelin pysäköintialueen, eikä sillä ole ominaisuuksiensa ja sijaintinsa puolesta erityistä virkistysellistä arvoa.



Puistoalue on luonteeltaan joutomaata



Puistoalue on toiminut kortteleiden pysäköintikäytössä vuosia.



Vasarakadusta erkaneva Miilukatu on alueen kortteleita palveleva tonttikatu.

Liikenne

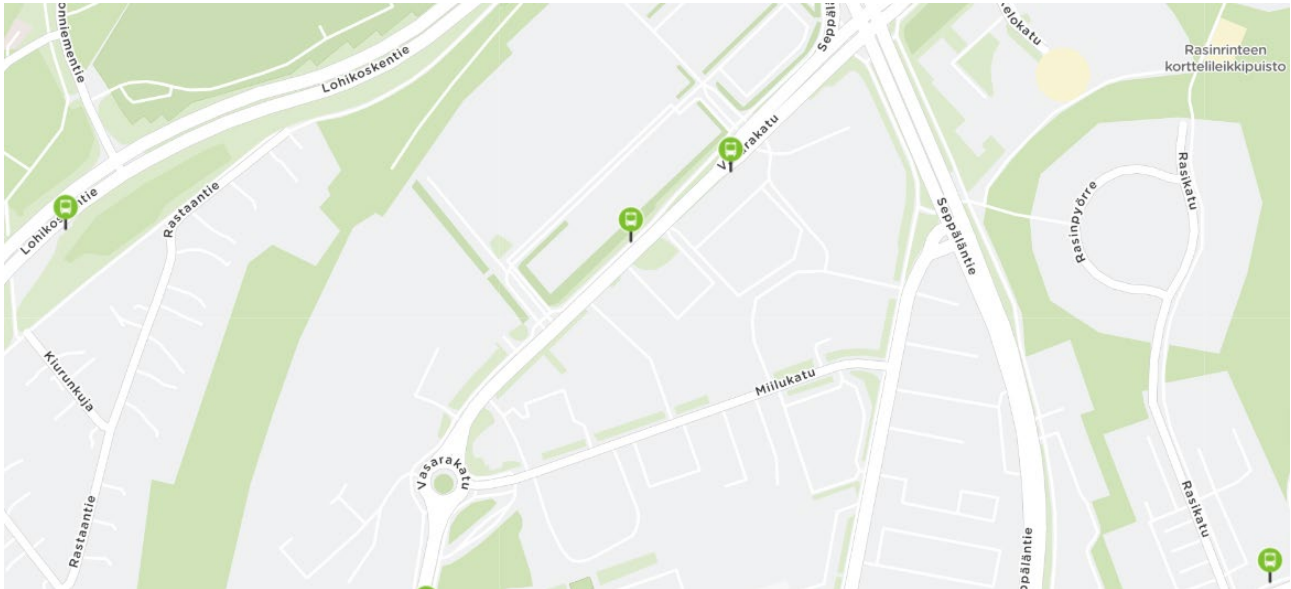
Ajoneuvoliikenne

Alueelle liikennöidään pääasiassa Vasarakadulta, josta kiinteistöille on useita liittymiä puistoalueen läpi. Lisäksi osalle kiinteistöjä on liittymä Miilukadulta ja Vasarakatu 24:lle liittymä on myös Ahjokadulta. Vasarakatu on Seppälän kaupallista keskusta palveleva vilkkaasti liikennöity kokoojakatu, joka ulottuu alueen eteläpäästä pohjoispäähän ja päättyy pääkatuun Seppäläntiehen. Miilukatu on

selvästi vähäliikenteisempi Vasarakadusta erkaneva tonttikatu. Liikenneväylistä on laadittu kaavamuutoksen pohjaksi toimivuustarkasteluita ja Vasarakadusta katuyleissuunnitelma.

Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee erinomaisten joukkoliikennedyteyksiensä varressa. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Vasarakadun varressa suunnittelualueen keskivaiheilla. Vasarakatua kulkee useampia vuoroja tunnissa keskustan, Palokan ja Kangaslammen suuntaan.



Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat suunnittelualueen keskivaiheilla Vasarakadun varressa.

Jalankulku ja pyöräily

Vasarakadun pohjoispuolella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä. Myös Seppäläntien varressa kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylät molemmin puolin katua. Yhteydet suunnittelualueelle ovat heikot. Vasarakadulta on vain kaksi suojatieylityspaikkaa korttelialueelle ja kulkeminen tapahtuu ajoväylien ja pysäköintialueiden läpi.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Puistoalueen kohdalla kulkee kaksi ilmajohtolinjaa, joiden ympärillä on vaara-alue (va). Ilmajohtolinjat ovat Alva Oy:n 20 kV:n ja 110 kV:n linjoja. 20 kV:n sähkölinja on suunniteltu siirrettäväksi maan alle katualueelle kaavamuutoksen myötä. Puisto- ja katualueella kulkee kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita mm. kaukolämpö-, vesi- ja viemärijohtoja sekä sähkökaapeleita.



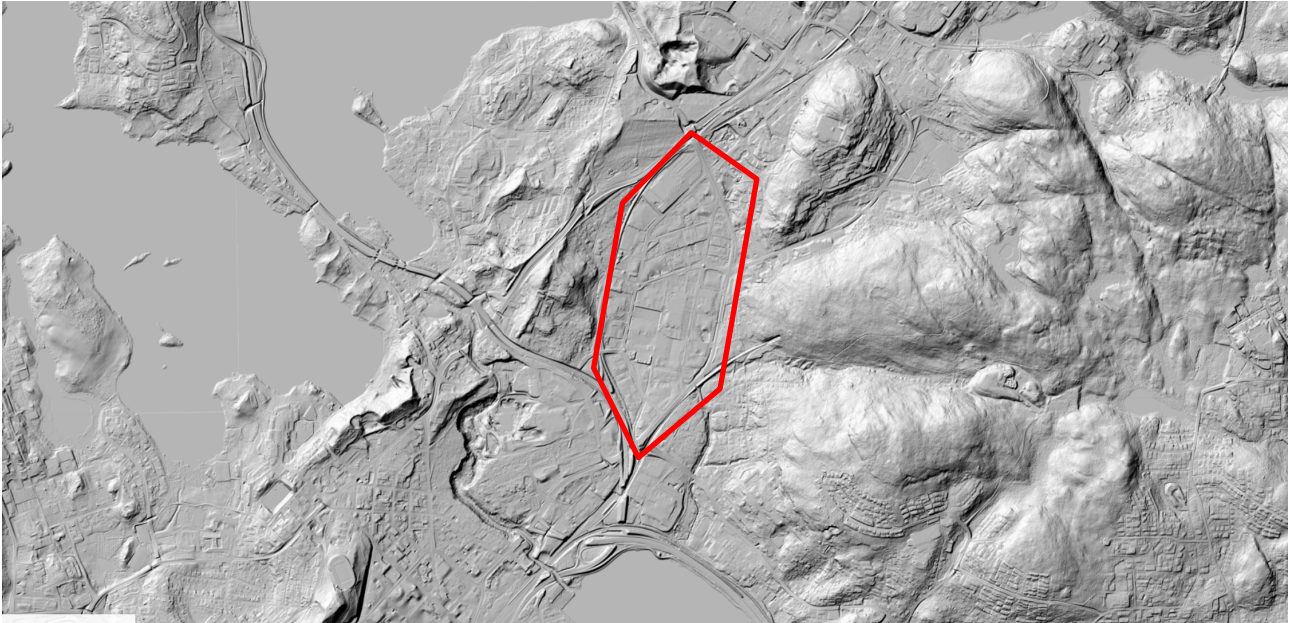
Vasarakadun varressa puistoalueella kulkee vierekkäin 110 kV:n ja 20 kV:n ilmajohtoja.

Suunnittelualueeseen ei lähtötietoselvitysten perusteella liity erityisiä ympäristösuojelukysymyksiä tai ympäristöhäiriöitä. Alueen ajoneuvoliikenne aiheuttaa ympäristöönsä liikennemelua, mutta alueen maankäyttö ei ole melulle herkkää.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan tasattua ja suurelta osin pinnoitettua rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä, eikä alueella ole erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja.

Maisemarakenteellisesti koko Seppälän alue on alavaa ja tasaista entistä viljelysmaata, jota kehys-
tävät puustoiset ja mäkiset Rasinrinteen, Kangasvuoren, Aittovuoren, Kyyhkysenmäen ja Lahjahar-
jun alueet. Alue näyttäytyy lähimaisemassa tyypillisenä kaupallisena keskuksena, jossa kasvilli-
suus ja puusto on pääosin istutettua.



Vinovalovarjostuskartta. Alavaa, tasaista ja rakennettua Seppälän aluetta kehystävät mäki- ja puustoiset alueet.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

- Kiinteistön 179-15-13-30 omistaa Kiinteistö Oy Jyväskylän Vasarakatu 24. Tontti on muodostettu tonttijaolla kiinteistöistä 179-15-13-29 ja 179-15-13-27 vuonna 2024.
- Kiinteistöt 179-15-13-16 ja 179-15-13-9 omistaa Kesko Oyj
- Kiinteistön 179-15-13-23 omistaa Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 5
- Kiinteistön 179-15-13-22 omistaa Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 3 A-Rak
- Kiinteistön 179-15-13-21 omistaa Kiinteistö Oy Jyväskylän Sara

Jyväskylän kaupunki omistaa Vasarakadun katualueen sekä sen varressa sijaitsevan puistoalueen (VP).



Maanomistustilanne kartalla. Korttelialueet ja tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa (vihreä väri).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018.

Keski-Suomessa maakuntakaavaa päivitetään rullaavan maakuntakaavoituksen periaatteen mukaisesti. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on luonteeltaan voimassa olevan maakuntakaavan päivitys, ja se täydentää jo voimassa olevaa maakuntakaavaa seudullisesti merkittävän

tuulivoimatuotannon ja liikenteen sekä hyvinvoinnin aluerakenteen teemojen osalta. Maakuntakaavalla muutetaan ja täydennetään voimassa olevaa maakuntakaavaa, mutta muilta osin voimassa olevan maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 8.12.2023. Maakuntakaava 2040 ei tuo muutoksia nyt käsiteltävänä olevan asemakaavamuutoksen alueelle.

Suunnittelualue on osoitettu kaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisen tai seudullista merkitystä omaavan taajaman keskustatoimintojen alue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja.

Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen sekä keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevytliikenteen yhteyksistä sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kohdemerkinnällä osoitettu alue on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että muodostuu eheä, keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvan vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualue sijoittuu punaisella värillä osoitetulle keskustatoimintojen alueelle.



Kuvassa on esitetty tarkemmin maakuntakaavan keskustatoimintojen aluerajaus Jyväskylän keskustaajamassa. Keskustatoimintojen kaavamääräys koskee ydinkeskustan lisäksi suurta osaa Seppälän alueesta.

Yleiskaavat

Jyväskylän yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.11.2014 oikeusvaikutteisena (kaava on tullut voimaan 25.11.2016). Alla on otteet yleiskaavan kartoista ja määräyksistä, joissa suunnittelualueen ympäristöön kohdistuu merkintöjä ja määräyksiä.

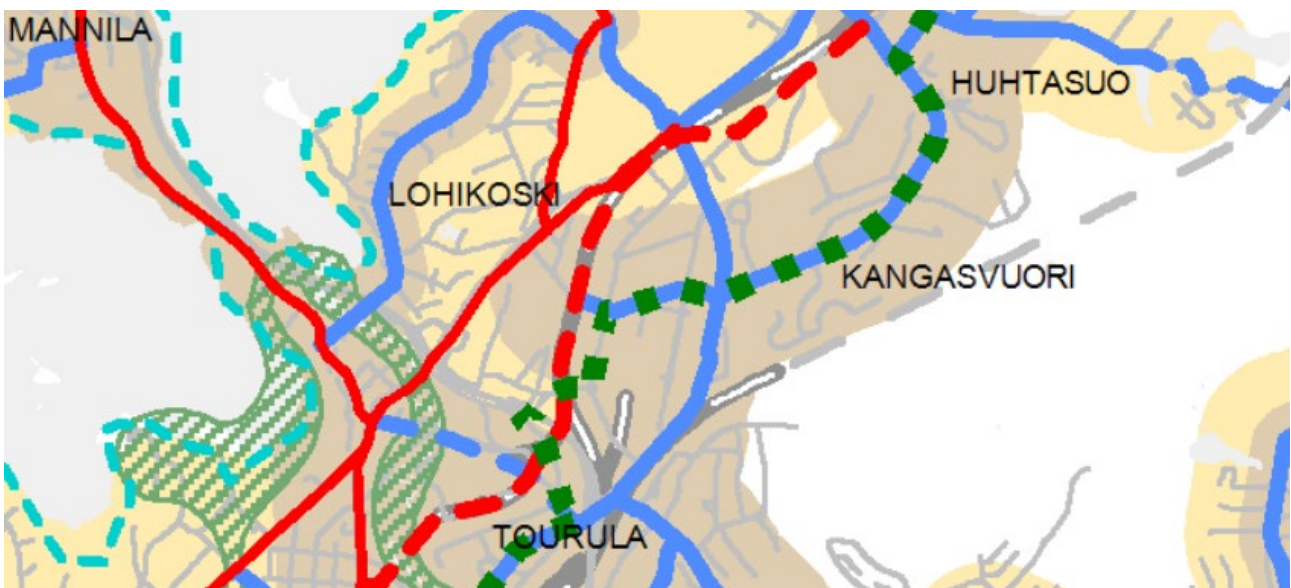


Kartta 1/7, Yhdyskuntarakenteen ohjaus:

Yleiskaavan pääkartassa suunnittelualue on osoitettu strategiseksi keskustatoimintojen alueeksi.



Strateginen keskustatoimintojen alue. Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jonka asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee noudattaa tämän yleiskaavan karttojen 2-6 merkintöjä ja määräyksiä. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä. Alueen täydennysrakentamisen tulee tukeutua olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja siinä tulee ottaa huomioon moderni rakennusperintö. Alueelle saa asemakaavoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uusia yli 10 000 k-m2 suuryksiköitä saa kuitenkin asemakaavoittaa vain keskustan rajatuille kohdealueille Cy, Cs ja Ck.



Kartta 6/7 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen:

Suunnittelualue kuuluu ensisijaiseen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueen eteläpuolella n. 200 metrin etäisyydellä kulkee yleiskaavan mukainen keskeinen joukkoliikennekäytävä ja länsipuolella n. 200 metrin päässä ohjeellinen pyöräilyn pääreitti. Itäpuolella kulkeva Seppäläntie on osoitettu pyöräilyn aluereitiksi.

Vyöhyke 1 (V1): Ensisijainen rakentamisen kohdentamisvyöhyke, jolla tehokas ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisalueraikentaminen on erityisen suotavaa. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen, laadukaisiin pyöräilyreitteihin ja keskustassa sekä aluekeskuksissa myös kävelyyn.

Täydennysrakentamisen laatu ja laajuus tulee ratkaista asemakaavalla. Yleiskaavan kartat 2-5 tulee ottaa suunnittelun lähtökohdaksi sekä yksittäisten kohteiden että niiden muodostamien kokonaisuuksien asemakaavoituksessa, yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja lupaharkinnassa.

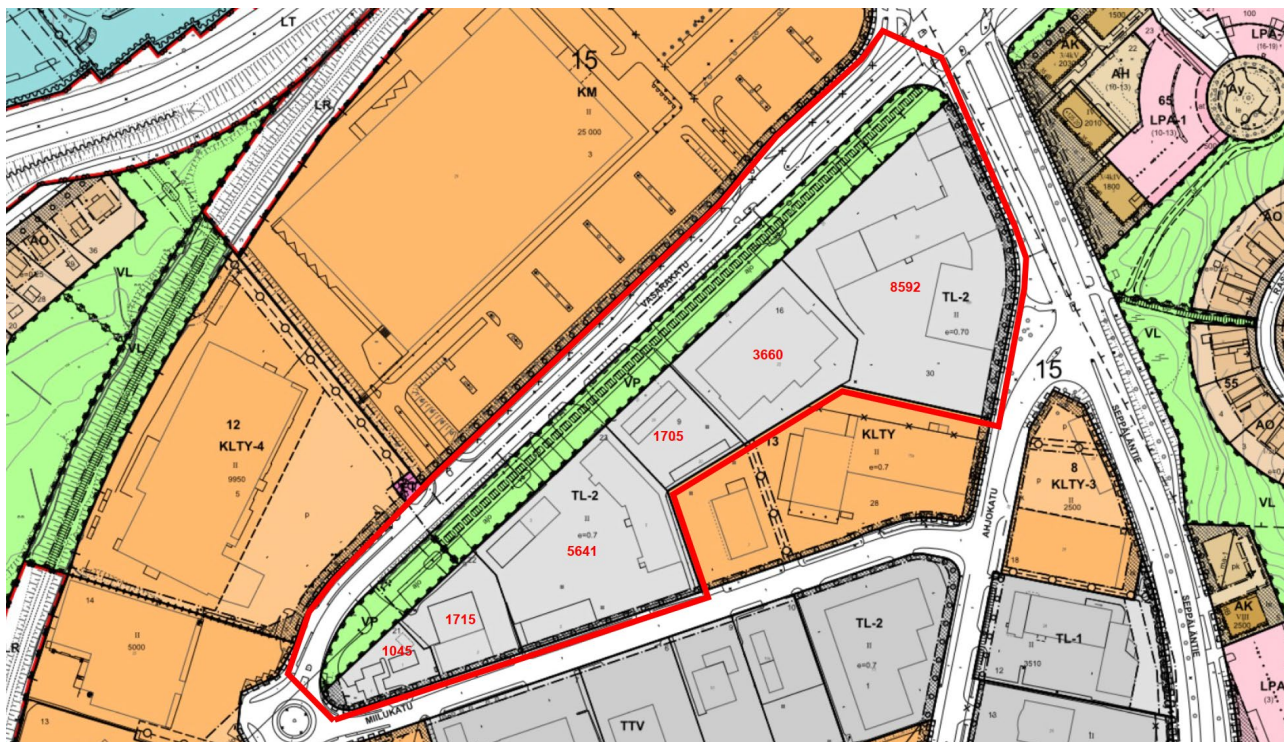
Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa, jotka on hyväksytty 16.6.1987, 30.9.1991 ja 27.12.2002. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL-2) ja puistoksi (VP). Enintään 30 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi, jonka tulee olla pääasiassa myymälätilaa. Kortteliin ei saa perustaa automarket-tyyppistä suurmyymälää. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoainelähtöjen jakelu. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömät asunnot sallitaan.

Vasarakadun varressa sijaitsevalla puistoalueen (VP) kautta on osoitettu ajoyhteys kortteliin (ajo). Puistoalueen kohdalla kulkee kaksi ilmajohtolinjaa, joiden ympärillä on vaara-alue (va). Ilmajohtolinjat ovat Alva Oy:n 20 kV:n ja 110 kV:n linjoja. Puistoalueella on lisäksi useita johtorasitteita.

Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,70$. Tonttikohtaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä ovat seuraavat:

Tontti (TL-2)	pinta-ala (m²)	rakennusoikeus (kem²)
179-15-13-30	12274	8592
179-15-13-16	5228	3660
179-15-13-9	2435	1705
179-15-13-23	8058	5641
179-15-13-22	2450	1715
179-15-13-21	1493	1045
Yhteensä	31938	22358



Ote ajantasa-asemakaavasta. Nykyisen kaavan mukaiset tonttikohtaiset rakennusoikeudet on esitetty punaisilla luvuilla.

Lähiympäristön kaavatilanne

Seppälän kaupallinen keskuksen alue on asemakaavoissa pääasiassa liike- ja toimitilarakennusten kortteleita (KM, KLTY, KLT) sekä osittain teollisuus- ja varistorakennusten kortteleita (TL-1, TL-2, TTV). Alueelle on 2000 -luvulla laadittu useita kaavamutoksia, joissa teollisuus- ja varistorakennusten kortteleita on muutettu liike- ja toimitilarakentamiseen. Alueella on myös useita kortteleita, joihin on toteutettu vähittäiskaupan suuryksiköitä. Seppälän alueen kaavat ovat pääosin toteutuneita.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

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

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

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautsionsa mukaisesti päästötön, jätteen- ja ylikulutukseton kestävä hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -

strategiakärjen toimenpideohjelman. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisiä ja monimuotoinen ympäristö

Seppälän pohjoisen korttelin kaavan päästöjä ja ilmastovaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana (ehdotusvaihe). Alueelle suunniteltavat liikerakentamisen hankkeet ovat luonteeltaan sellaisia, että ne eivät mahdollista laajempaa vaihtoehtotarkastelua. Hankkeiden mitoitukset, rakennusten materiaalit, runkoratkaisut ja massoittelu määrittyvät tarkasti alueelle suunnitellun toimintojen ehdoilla, mikä rajoittaa vaihtoehtojen ratkaisujen tutkimista. Seppälän alue on suurelta osin rakennettua ja pinnoitettua aluetta, joten sään ääri-ilmiöihin varautumisen tarve koskee erityisesti hulevesien käsittelyä ja hallintaa.

3.2.2 Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Kaupalliset selvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu kaksi erillistä kaupallista selvitystä koskien KM- käyttötarkoituksella osoitettavia tontteja. Selvitykset on laatinut Finnish Consulting Oy (FCG). Kaavaprosessin aikana Miilukatu 3-5 sijoittuva liikerakennushanke on pienentynyt siten, että se ei enää muodosta vähittäiskaupan suuryksikköä.

- Kesko Oyj:n omistamat kiinteistöt 179-15-13-16 ja 179-15-13-9 sekä
- Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 5 ja Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 3 omistamat kiinteistöt 179-15-13-23 ja 179-15-13-22.

Kaupallinen selvitys, Vasarakatu 20-22, Kesko Oyj (FCG, 2022)

Selvityksen tehtävänä on ollut arvioida Kesko Oyj:n hakeman kaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset. Kaavamuutos koskee rautakaupan liikerakentamista, selvityksen painopiste on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa. Selvitystyö on tehty Kesko Oyj:n toimeksiannosta.

Keskon tavoitteena on toteuttaa Vasarakadulle uusi myymälärakennus (K-rauta) siten, että se palvelee sekä yksityisiä kuluttaja-asiakkaita, että yritysasiakkaita. Olemassa oleva K-rauta siirtyy uuteen myymälärakennukseen, jolloin K-raudan nykyiset myymälätilat jäävät muuhun käyttöön. Myymälärakennuksen alustava pinta-ala olisi noin 4170 m², jonka lisäksi alueelle tulisi noin 550 m².

Arvioinnin keskeiset tulokset tiivistetysti:

- Kaavamuutos parantaa kaupan toimijan mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin.
- Muutos pääosin korvaa nykyistä tilaa vaativaa erikoiskaupan liiketilaa. Kysynnän kehitys Jyväskylässä mahdollistaa liikerakentamisen sekä muiden vastaavien hankkeiden toteuttamisen muualla Jyväskylässä.
- Hanke on yleiskaavan tavoitteiden ja määräysten mukainen, mutta edellyttää asemakaavan muuttamista.

- Hankkeella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla.

Johtopäätökset ja ehdotukset jatkosuunnitteluun tiivistetysti:

- Kaupan toimijan näkökulmasta kaavamääräykset tulisi muotoilla joustaviksi yleiskaavan sallimissa rajoissa.
- Saavutettavuuden näkökulmasta, tulisi huomioida yleiskaavan keskustatoimintojen alueita koskevat tavoitteet eriliikkumismuotojen viihtyisyydestä ja turvallisuudesta.
- Hanke edellyttää tontin käyttötarkoituksen muuttamista liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).
- Vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa alustavan mitoituksen mukaisen hankkeen toteuttamisen. Rakennusoikeus ei merkittävästi nouse muutoksen myötä.

Kaupallinen selvitys, Miilukatu 3-5 (FCG 2023)

Selvityksen tehtävänä on ollut arvioida suunnitellun liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden myymälärakennuksen toteuttaminen tontille. Olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa osittain. Liikerakennuksen mitoituksesta tai tulevista toimijoista ei ole tarkkaa tietoa, mutta alustavan suunnitelman mukaan liiketiloihin sijoittuisi päivittäistavaramyymälä sekä ns. laajan tavaravalikoiman myymälä. Liikerakennuksen kokonaispinta-ala olisi noin 5500 kem², eikä nykyistä rakennusoikeutta (5640 kem²) ole tarkoitus muuttaa.

Arvioinnin keskeiset tulokset tiivistetysti:

- Kaavamuutos parantaa alueen kehityksen viihtyisänä kaupunkiympäristönä, mikä osaltaan lisää Seppälän alueen vetovoimaa asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana.
- Kysynnän kehitys Jyväskylässä mahdollistaa liikerakentamisen sekä muiden vastaavien hankkeiden toteuttamisen muualla Jyväskylässä ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.
- Hanke on yleiskaavan tavoitteiden ja määräysten mukainen, mutta edellyttää asemakaavan muuttamista.
- Hankkeella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla.
- Liikerakentamisella ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin, mikäli alueen kokonaismitoitus ja alueelle suunnitellut kaupan toiminnot ovat alustavan suunnitelman mukaisia. Suunniteltu kauppa ei kilpaile keskustan pienten erikoisliikkeiden kanssa eikä myöskään päivittäistavaramyymälöiden kanssa.

Johtopäätökset ja ehdotukset jatkosuunnitteluun tiivistetysti:

- Kaupan näkökulmasta kaavamääräykset tulisi muotoilla joustaviksi yleiskaavan sallimissa rajoissa.
- Saavutettavuuden näkökulmasta, tulisi huomioida yleiskaavan keskustatoimintojen alueita koskevat tavoitteet eriliikkumismuotojen viihtyisyydestä ja turvallisuudesta.
- Hanke edellyttää tontin käyttötarkoituksen muuttamista liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

- Asemakaavassa ei ole tarpeen rajoittaa alueelle sijoittuvan kaupan laatua.

Kaavaprosessin aikana ja kaupallisen selvityksen laatimisen jälkeen Miilukatu 3-5 sijoittuva liikera-kennushanke on pienentynyt siten, että se ei enää muodosta vähittäiskaupan suuryksikköä.

Seppälän pohjoisen korttelin toimivuustarkastelu (Ramboll 2024)

Vasarakadun ja kaava-alueen osalta on laadittu liikenteen toimivuustarkastelu kaupungin toimeksi annosta vuonna 2024. Toimivuustarkastelussa on tarkasteltu suunniteltujen katujärjestelyjen tarpeellisuutta ja toimivuutta sekä alueen nykyisiä ja tulevia liikennemääriä. Toimivuutta on tarkasteltu erilaisissa skenaarioissa; nykytilanne, yön yli -liikenne (nykytilanne ja uuden maankäytön aiheuttama liikenne) sekä herkkyystarkastelu, jossa yön yli -liikennettä kasvatetaan vielä 20 %. Lisäksi eri skenaarioita tarkasteltiin nykyverkostolla ja Citymarketin kohdalle toteutettavalla kiertoliittymällä.

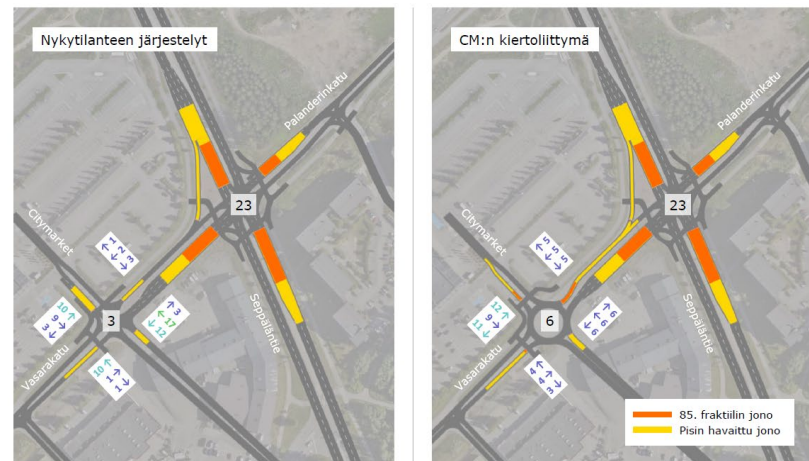
Yön yli -tilanne (S1)

Yön yli -tilanteen liikenne nykyisellä järjestelyllä:

- Vasarakadun suuntainen liikenne toimii sujuvasti.
- Sivusuunnilla varsinkin vasemmalle kääntyvien viiveet pitenevät uuden liikenteen takia

Yön yli -tilanteen liikenne kiertoliittymäjärjestelyllä:

- Kiertoliittymä ei juuri vaikuta Seppäläntien liittymään.
- Kiertoliittymä hidastaa pääsuunnan suoraan ajavaa liikennettä, koska pääsuunnalle tulee väistämisvelvollisuus (kiertoliittymässä).
- Sivusuunnilta vasemmalle kääntyminen on pääosin sujuvampaa kuin nykytilanteen järjestelyillä
- CM:n haaralla viiveet ja jonot pitenevät lisääntyvän väistettävän liikenteen takia.



Ote toimivuustarkastelusta Yön yli -tilanteesta.

Johtopäätökset:

Kaava-alueen maankäytön muutos Vasarakadun eteläpuolella lisää liikennemääriä CM:n liittymän etelähaaralla, mutta se ei olennaisesti vaikuta alueen liikenneverkon toimivuuteen.

Liikenneverkko toimii vähintään tyydyttävästi tutkituissa skenaarioissa sekä nykytilanteen mukaisilla järjestelyillä että vaihtoehdolla, jossa CM:n liittymään toteutetaan kiertoliittymä. CM:n liittymään va-littavalla ratkaisulla voidaan painottaa joko pääsuunnan tai sivusuuntien liikenteen sujuvuutta.

Nykyinen 4-haarainen järjestely (VE0)

- Vasarakadun pääsuunnan liikenne on sujuvaa. Varsinkin sivusuunnilta vasemmalle kääntymi- sessä on viivettä ja viive kasvaa liikennemäärien kasvaessa.
- CM:n haaralla jonot ovat maltillisia kahden ryhmittymiskaistan ansiosta.

Kiertoliittymäjärjestely (VE1)

-Pääsuunnan liikenne hidastuu kiertoliittymän väistämisvelvollisuuden takia. Poikkeuksellisten ruuhkahuippujen aikaan kiertoliittymän jonoutuminen saattaa haitata Seppäläntien liittymän

toimivuutta.

- Sivusuunnilta kääntyminen pääosin helpottuu ja sujuvoituu.
- CM:n haaralla jonot pitenevät, koska toinen ryhmittymiskaista poistuu.

Liikenteen toimivuuden puolesta molemmat tutkitut vaihtoehdot ovat mahdollisia. Kiertoliittymässä viiveet ja jonopituudet ovat hieman pidempiä kuin 4-haarisessa liittymässä, mutta toimivuustarkastelun ulkopuoliset seikat tukevat kiertoliittymän valintaa:

- Kiertoliittymässä on vähemmän konfliktipisteitä ja pienemmät nopeudet, joten se on turvallisempi ratkaisu kuin 4-haarainen järjestely.
- Kiertoliittymä voi toimia porttina alueelle, joka korostaa liikenneympäristön vaihtumista.

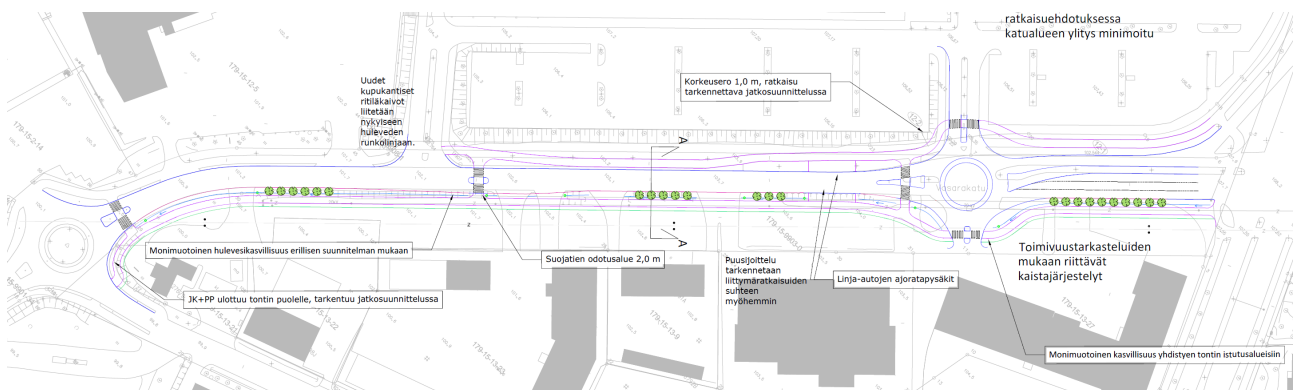
Vasarakadun katuyleissuunnitelma 2024 (Ramboll)

Vasarakadulle on laadittu katuyleissuunnitelma kaavamuutosalueen kohdalle. Suunnitelmassa katualueelle on mitoitettu ajoradat, kiertoliittymä Citymarketin itäisen liittymän kohdalle, kuivatus ja hulevesiojat sekä jalankulku- ja pyöräilyväylä Vasarakadun eteläpuolelle. Katuyleissuunnitelmassa on esitetty vaaditut tilavaraukset katualueelle kaavamuutoksen pohjaksi. Parannustoimenpiteet edellyttävät katualueen leventämistä VP-alueen suuntaan.

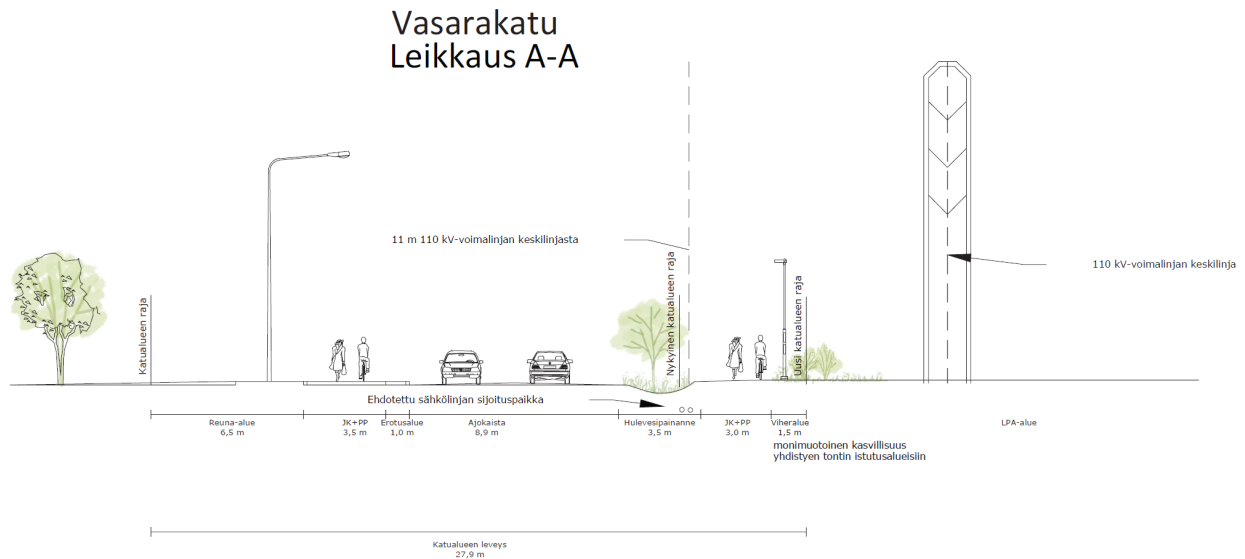
Katuyleissuunnitelmassa on tutkittu erilaisia poikkileikkausvaihtoehtoja. Lopulliseksi suunnitelmaksi valittiin ratkaisu, jossa hulevesipainanne sijoittuu ajoradan ja pyörätien väliin.

Yleissuunnitelman toteuttamisen kustannusarvio on noin 1,1 M€, josta kiertoliittymän osuus on 400 000 € ja muu osuus koostuu JKPP:stä, viherkaistasta, valaistuksesta, kuivatuksesta sekä muista ajoratomuutoksista.

Jatkosuunnittelussa tulee mm. yhteensovittaa pyörätien ja Citymarketin tontin tasaus, määritellä katualueen kasvillisuus tarkemmin ja tarkistaa kiertoliittymän mitoitus HCT-ajoneuvojen osalta.



Ote katuyleissuunnitelmasta



Poikkileikkaus katusuunnitelmasta

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Kaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt yksityisten maanomistajien hakemuksista sekä Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos on tullut vireille 27.2.2024 sanomalehti Keski-Suomalaisessa julkaistulla kuulutuksella. Kaavamuutos on Jyväskylän kaavoitusohjelman mukainen kohde ja sen laatiminen on ajoitettu vuodelle 2025.

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

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Kaavaluonnos pohjautuu kiinteistönomistajien hakemuksiin ja tontinkäyttösuunnitelmiin sekä alueelle laadittuun Vasarakadun katuyleissuunnitelmaan ja muihin taustaselvityksiin. Suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat ovat olleet selkeät, eikä luonnossuunnittelu ole edellyttänyt vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen laatimista. Kaavaluonnoksen laadinnan aikana kiinteistönomistajat ovat tutkineet erilaisia liikerakentamisen ratkaisuja tonteille. Rakentamisen laajuutta ja piha- ja pysäköintialueiden mitoittamista ovat määrittäneet alueelle suunnitellut toiminnot, minkä vuoksi vaihtoehtotarkastelu on ollut rajallista.

Asemakaavan muutosluonnos on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.11.2025.

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

Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävillä 18.11.-18.12.2025 välisen ajan. Nähtävänä-olosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävöolon aikana neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei annettu. Lausunnon antoivat Alva sähköverkko, Alva-Yhtiöt Oy vesi, Telia Finland Oy ja Jyväskylän Yrittäjien YRVA-ryhmä.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Uudisrakentamista varten alueelle tarvitaan muuntamo.
- Kaava-alueella säilyvät sähkökaapelit ja vesijohdot tulee merkitä kaavaan.
- Muutos ei saa haitata Vasarakatu 24 ja Alasinkatu 5 toimintoja.
- Vaikutuksia Vasarakadun liikenteeseen on vielä tutkittava.
- Vasarakatu olisi nelikaistaisena sujuvampi vaihtoehto.

Luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on tämän selostuksen liitteenä (Liite 4).

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavan muutosehdotus on ratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun johdosta kaavaehdotukseen on tehty seuraavat keskeiset muutokset:

- KLTY-6 tontin 34 rakennusoikeutta on nostettu 350:stä 850:een kerrosalaneliömetriin, mikä on lähempänä tontin alkuperäistä rakennusoikeutta ja mahdollistaa tontin kehittämisen monipuoliselle liikerakentamiselle.
- Tontti- ja rakennusalarajoihin on tehty tarkistuksia.
- Hulevesimääräyksiä on täsmennetty mitoituksen osalta.
- Rakentamistapaa ja piha-alueita koskevia määräyksiä on täydennetty mm. julkisivujen värityksen, piha- ja pysäköintialueiden toteutuksen laadun ja teknisten rakennelmien ulkonäön osalta.
- Kaavaan on lisätty aluevaraukset maanalaisille johdoille ja muuntamolle lausuntojen perusteella. Puistomuuntamolle on esitetty aluevaraus (et-alue) Miilukadun päähän katualueelle yhteistyössä Alvan kanssa.

Asemakaavan muutosehdotus sekä siihen liittyvä tonttijako ovat kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 3.2.2026. Lautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

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

Kappale täydennetään ehdotusvaiheessa

4.4 Hyväksymisvaihe

- Kappale täydennetään hyväksymisvaiheessa.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Kaavaratkaisussa korttelialueen tontit on osoitettu liike- ja toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLTY-5 ja KLTY-6) sekä vähittäiskaupan suuryksikön sallivaksi liikerakennusten korttelialueeksi (KM-1).

Korttelialueen tonttien kokonaisrakennusoikeus on 22250 kerrosalaneliömetriä, josta vähittäiskaupan suuryksiköitä voi olla 5500 kerrosalaneliömetriä. Kaikilla tonteilla päivittäistavarakaupan myymälätilojen määrä on rajoitettu enintään 1000 kerrosalaneliömetriin. Osalla aluetta sallitaan polttoaineenjakelu nykytilanteen mukaisesti.

VP-alue on muutettu pääosin pysäköintikortteliksi (LPA-1), johon saa sijoittaa tonttien pysäköintiä ja ajoyhteyksiä. Ratkaisussa on otettu huomioon alueella kulkevan voimajohdon asettamat rajoitteet maankäytölle sekä alueella säilyvät maanalaiset johdot ja kaapelit aluevarauksin. Vasarakadun katualuetta on levennetty mahdollistamaan jalankulku- ja pyöräilyväylän, hulevesipainanteen ja kiertoliittymän sekä muiden katuyleissuunnitelman mukaisten parannusten toteuttaminen.

Pysäköintimääräykset on päivitetty voimassa olevien pysäköintinormien mukaisiksi ja tonttien rakentamistapaa, piha-alueiden käsittelyä ja hulevesien hallintaa on ohjattu kaavamääräyksin.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalue on laajuudeltaan n. 5,3 hehtaaria, josta teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TL-2) on 3,2 ha, katualuetta 1,1 ha ja puistoaluetta (VP) 1 ha. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella $e=0.7$ ja on 22360 kerrosalaneliömetriä.

Kaavamuutoksessa liikerakentamiselle (KM ja KLTY) osoitetaan korttelialuetta yhteensä 3,2 ha ja rakennusoikeutta 22250 kerrosalaneliömetriä. Asemakaava mahdollistaa 5500 kerrosalaneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle. LPA-korttelia muodostuu 0,6 ha ja katualuetta n. 1,5 ha.

Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus vähenee kaavamuutoksessa n. 106 kerrosalaneliömetriä eli kokonaisrakennusoikeus ei merkittävästi muutu.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa kaupallisten palvelujen tarjonnan lisäämisen ja monipuolistamisen jo olemassa olevassa Seppälän kaupallisten palvelujen keskittymässä.

5.1.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueeseen ei liity sellaisia ympäristön häiriötekijöitä, jotka aiheuttaisivat häiriötä kaavassa suunnitellulle toiminnalle. Seppälän vilkkaasti liikennöidyltä katuverkostolta aiheutuu jonkin verran liikennemelua kaava-alueelle, mutta suunnitellut käyttötarkoitukset eivät ole herkkiä melulle.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Vasarakatu 20-22 sijaitsevat tontit 15-13-9 ja 15-13-16 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (31), jonka käyttötarkoitukseksi on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM-1. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 5500 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvuksi II. Ratkaisu mahdollistaa kiinteistöomistajan hakemuksen mukaisen rautakaupan toteuttamisen muodostuvalle tontille. Päivittäistavarakaupan myymälätiloja sallitaan enintään 1000 kerrosalaneliömetriä tonttia kohti. Ajoyhteys tontille sallitaan Vasarakadulta kahdesta kohtaa LPA-tontin ja osittain tontin 30 kautta (ajo) suunnitellun liikenneympyrän kautta.

KLTY-5 Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue

Tontin 30 (Vasarakatu 24) käyttötarkoitukseksi osoitetaan liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue KLTY-5.

Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 8000 kerrosalaneliömetriä, josta päivittäistavarakaupan myymälätiloja sallitaan enintään 1000 kerrosalaneliömetriä tonttia kohti. Tontille ei saa sijoittaa alueidenkäyttölain tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kerrosluvuksi on osoitettu II.

Ajoyhteydet tontille on osoitettu Vasarakadulta suunnitellun kiertoliittymästä sekä Ahjokadulta nykyisestä liittymästä. Tontin kautta on osoitettu tilavaraus ajoyhteydelle viereiselle tontille 31, jotta molemmat tontit voivat hyödyntää kiertoliittymää.

KLTY-6 Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueet

Miilukatu 1-5 tontit 13/32-34 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KLTY-6. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä ja päivittäistavarakaupan määrä on rajoitettu enintään 1000 kerrosalaneliömetriin per tontti. KLTY-6 korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineenjako nykytilanteen mukaisesti.

Korttelin tonttijakoa on muutettu kaavan yhteydessä ja tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 8750 kerrosalaneliömetriä. Kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa n. 350 kem², mutta liikerakentamisen osuutta ei ole rajoitettu, paitsi vähittäiskaupan suuryksikön osalta. Yli 4000 kerrosalaneliömetrin suuruista liiketilaa ei sallita.

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue

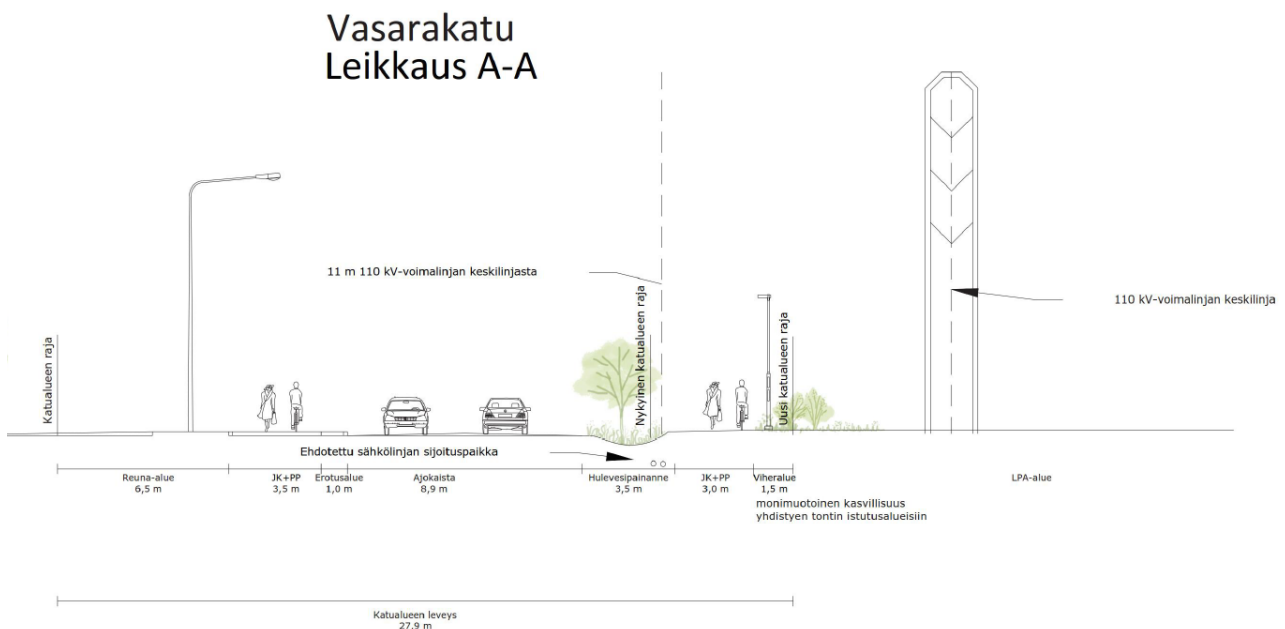
Vasarakadun ja korttelin väliin on osoitettu n. 16 metriä leveä autopaikkojen korttelialue LPA-1, joka on jaettu kolmeksi tontiksi korttelin kiinteistönomistuksen ja muodostuvien tonttien mukaisesti. LPA-1 -alueelle saa sijoittaa kaava-alueeseen sisältyvien tonttien autopaikkoja ja ajoyhteyksiä. Alueella kulkee 110 kv:n voimajohto suoja-alueineen, joka ulottuu myös n. kuusi metriä tonttien

puolelle. LPA-alueen käsittävälle suoja-alueelle ei saa sijoittaa rakennelmia ilman voimajohdon omistajan lupaa, eikä toimintojen sijoittaminen saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa voimajohdon rakenteille tai toiminnalle. LPA-alueen kautta saa toteuttaa ajoyhteydet siihen rajoituville tonteille. Liittymät on toteutettava lähtökohtaisesti tonttien yhteisinä. Alueelle on merkitty aluevaraukset nykyisille maanalaisille johdoille ja kaapeleille.

5.2.2 Muut alueet

Katualue

Vasarakadun katualuetta on levennetty ja laajennettu siten, että katuyleissuunnitelman mukaiset parantamistoimenpiteet on mahdollista toteuttaa katualueella. Keskeisimmät tilavaraustarpeet ovat kiertoliittymä Citymarketin liittymän kohdalla, eteläpuolinen jalankulku- ja pyöräilyväylä sekä väylien väliin sijoittuva hulevesipainanne. Miilukadun päähän katualueelle on osoitettu ohjeellinen aluevaraus puistomuuntamolle (et-alue).



Katuyleissuunnitelman mukainen poikkileikkaus edellyttää vähintään 28 metriä leveän katualueen. Lisäksi kiertoliittymän kohdalla ja Seppäläntien liittymän ympäristössä tarvitaan enemmän tilaa ryhmittymiskaistojen vuoksi.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaava on Jyväskylän yleiskaavan mukainen ja vastaa kaupungin ja kaavamutoksen hakijoiden sille asettamia tavoitteita. Kaava mahdollistaa alueen kehittämisen strategisena keskustatointojen alueena ja monitoiminnallisena tiivistyvänä keskusta-alueena. Kaavaratkaisu edistää Vasarakadun ympäristön kävely- ja pyöräilyolosuhteiden kehittämistä alueelle laaditun katuyleissuunnitelman mukaisesti. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikkumismuodoilla.

Kaava mahdollistaa muutoksen hakijoiden suunnitteleminen hankkeiden toteuttamisen sekä luo kaavallista tonttivarantoa ja edellytyksiä myös tuleville liike- ja toimitilarakentamisen hankkeille.

Kaavaratkaisu mahdollistaa aiemmin jäsentymättömän teollisuuskorttelialueen ja voimajohdon suoja-alueen ympäristön kehittymisen jäsentyneeksi ja viihtyisäksi kaupallisten palvelujen alueeksi.

5.4 Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioidaan erityisesti kaavan merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kohtalaisia. Kaavamuutos vahvistaa ja tiivistää Seppälän alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta ja kehittymistä Jyväskylän kaupallisena keskittymänä. Kaavassa esitetty liike- ja toimitilapainotteinen maankäyttö sopeutuu alueen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikkumismuodoilla.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Vaikutukset ovat pääasiassa myönteisiä. Kaavan toteutumisen myötä osa alueen vanhoista huonokuntoisista rakennuksista ja rakennelmista puretaan uuden liike- ja toimitilarakentamisen tieltä. Uuden rakentamisen ja katu ympäristön parantamisen myötä alueen kaupunkikuva ja Vasarakadun katumiljöö jäsennöityvät ja eheytyvät.

Rakentamisen kokonaismittakaava, korkeus ja laajuus eivät olennaisesti muutu kaavamuutoksessa, mutta uudet yksittäiset ja laajuudeltaan kookkaammat rakennukset muuttavat kaupunkikuvaa erityisesti Vasarakadun suunnasta. Kaavassa on ohjattu uudisrakentamista rakentamistapaa ja piha-alueiden käsittelyä koskevilla määräyksillä.

Vaikutukset luontoon

Asemakaavan muutosalue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, eikä muutoksella ole merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin. Uudisrakentaminen, päällystetyt pysäköinti-, liikenne- ja piha-alueet lisäävät kovia pintoja, mikä vaikuttaa hulevesien muodostumiseen paikallisesti. Asemakaavassa hulevesien käsittelyä ja hallintaa ohjataan niitä koskevilla määräyksillä. Määräykset velvoittavat myös rakennusaikaisten hulevesien hallintaan.

Ilmastovaikutukset

Kaavan toteutuessa rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen aiheuttavat kasvihuonepäästöjä. Kaava mahdollistaa nykyisten rakennusten kehittämisen uusiin käyttötarkoituksiin, mikä voi pidentää joidenkin rakennusten elinkaarta. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa keskeisellä paikalla ja kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa kestäväillä liikkumismuodoilla. Alueella ei synny merkittäviä maamassoja, eikä kaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia hiilinieluihin- ja varastoihin. Asemakaavassa on varauduttu lisääntyviin sateisiin hulevesien hallintaa koskevilla kaavamääräyksillä.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla on kohtalaisia liikenteellisiä vaikutuksia. Liikerakentamisen toteutuminen lisää alueen kokonaisliikennettä. Toimivuustarkastelun perusteella kaava-alueen maankäytön muutos Vasarakadun eteläpuolella lisää liikennemääriä Citymarketin liittymän etelähaaralla, mutta se ei olennaisesti vaikuta alueen liikenneverkon toimivuuteen.

Liikenneverkko toimii vähintään tyydyttävästi kaikissa tutkituissa skenaarioissa sekä nykytilanteen mukaisilla järjestelyillä että katuyleissuunnitelman mukaisella kiertoliittymällä. Vasarakadulle suunnitellut toimenpiteet parantavat toteutuessaan alueen liikennejärjestelyjä kaikille liikkumismuodoille. Erityisesti kaava-alueen saavuttaminen kävellen ja polkupyörälle paranee huomattavasti.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavalla on yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia kaupungille. Vasarakadun katusuunnitelman mukaisten parannusten toteuttamisen kustannusarvio on yhteensä n. 1,1 M€.

Tuloja kaupungille muodostuu kiinteistönomistajien kanssa tehtävien maankäyttösopimusten kautta ja LPA-alueen myymisestä tai vuokraamisesta. Maankäyttösopimustulot kohdentunevat Vasarakadun parannustoimenpiteisiin.

Kaupalliset vaikutukset

Kaavamuutoksella on kaupallisia vaikutuksia, joita on arvioitu hankkeita koskevissa kaupallisissa selvityksissä. Kaupallisten vaikutusten arvioidaan olevan myönteisiä.

Kaavamuutoksen arvioidaan kehittävän aluetta viihtyisänä kaupunkiympäristönä, mikä osaltaan lisää Seppälän alueen vetovoimaa asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana. Kysynnän kehityksen Jyväskylässä mahdollistaa liikerakentamisen sekä muiden vastaavien hankkeiden toteuttamisen muualla Jyväskylässä ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Hankkeella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu katuyleissuunnitelma ja maanomistajat ovat laatineet tontinkäyttösuunnitelmia tonttikohtaisesti kaavahakemusten pohjaksi. Kaavamuutoksen suunnitelmista on laadittu viitteellinen koostesuunnitelma ja havainneaineisto, joka yhdistää alueen erillissuunnitelmat. Havainneaineisto on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan tultua voimaan. Kortteleiden toteuttamisesta vastaavat yksityiset maanomistajat omassa aikataulussaan. Jyväskylän kaupunki vastaa Vasarakadun liikennejärjestelyjen parantamisesta. Kortteleiden tai katualueiden toteuttamisesta ei ole tiedossa tarkkaa aikataulua.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

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

