



Salmiranta

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 27:018

24.2.2025

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	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Aloitusvaihe	16
4.2	Luonnosvaihe	16
4.3	Ehdotusvaihe	20
4.4	Hyväksymisvaihe	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	21
5.2	Aluevaraukset	24
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	26
5.4	Nimistö.....	26
5.5	Vaikutusten arviointi.....	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
6.3	Toteutuksen seuranta	29

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 2) Asemakaavan muutosluonnos, pienennös
- 3) Yhteenvedo luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) Yhteenvedo ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 5) Tonttijakokartta
- 6) Asemakaavan seurantalomake

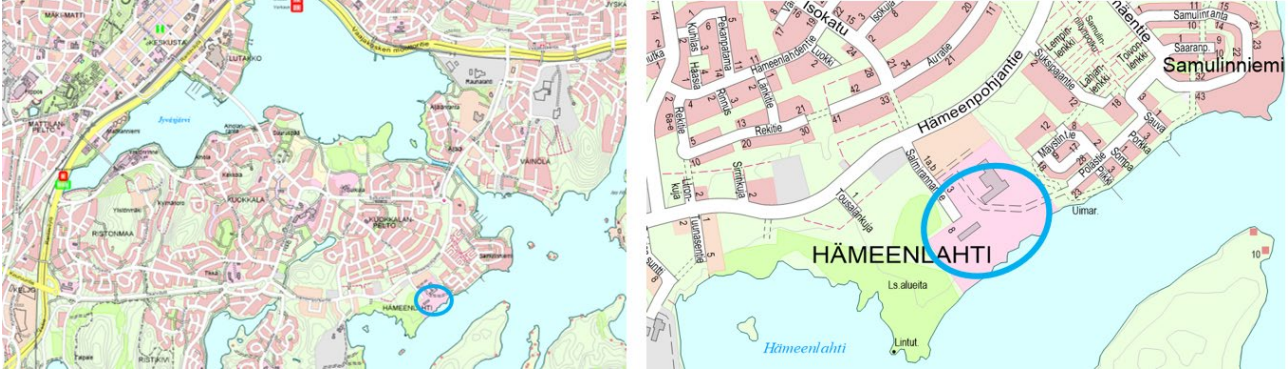
Kannen havainnekuva

Ideakuva Salmirannan asemakaavan muutosalueen maankäytöstä.

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavakartan merkinnät ja määräykset.

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualueen viitteellinen sijainti opaskartalla

Asemakaavan laajennus- ja muutosalue sijaitsee Kuokkalan suuralueella, Hämeenlahden kaupunginosassa. Etäisyys Salmirannan muutosalueelta Jyväskylän keskustaan on noin kuusi kilometriä.

Asemakaavan laajennus koskee 27. kaupunginosaa. Laajennuksella muodostuu vesialuetta.

Asemakaavan muutos koskee 27. kaupunginosan korttelin 7 tontteja 4 ja 9 sekä katu- ja virkistysaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu 27. kaupunginosan korttelin 7 tontti 12, korttelit 56–60 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen osoittaminen asuinkäyttöön. Asumisen ohella voidaan sallia muuta käyttöä, kuten julkisia lähipalveluja ja liike- ja toimistorakentamista. Vähittäiskaupan yksikköä ei sallita.

Muutosalueella on ollut opetustoimintaan liittyviä asuntola- ja vapaa-ajan tiloja, mutta ei vakituista asumista. Alueen asukasmääräarvio on kaavan toteutuessa noin 300–400 asukasta. Toteutuma riippuu yleisten rakennusten osuudesta.

Alueen nykyinen toiminta on päättymässä vaiheittain, jonka vuoksi myös asemakaavan toteuttaminen jakautuu vaiheisiin. Ensimmäiseksi voivat alkaa rakentua ranta-alueet. Toteuttaminen edellyttää katuverkon muutostöitä, joihin lukeutuvat Salmirannantien ja Polastien jatkaminen sekä myöhemmin myös uuden tonttikadun rakentaminen tontin sisäisen ajoväylän paikalle.

Asuinrakentamisen tulee olla pienimittakaavaista ja painottua erillisiin ja kytkettyihin pientaloihin. Kaksikerroksiset pienkerrostalot eli luhtitalot sallitaan.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 11.4.2023
- Aloitusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin Salmirannan päiväkodilla 27.4.2023

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 13.8.2024
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 23.8.–23.9.2024 välisen ajan
- Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 4.9.2024

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 4.3.2025
- 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

Henriikka Keskinen
kaavoitusarkkitehti
050 4423 691

Nana Pentti
asemakaava-arkkitehti

etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus
Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä
Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt yksityisen maanomistajan ja Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Kohde on esitelty Jyväskylän kaavoituskatsauksessa vuosille 2024–2026 seuraavasti:

Salmirannan alue Kuokkalassa kaavoitetaan vaiheittain. Työ käynnistyy alueen kokonaistarkastelulla, jonka jälkeen käynnistetään ranta-alueen asemakaavoitus pienimittakaavaiselle asumiselle.

Kaavoituksen tavoiteaikatauluna on vuosi 2024.

2.2 Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteita ja yleisesti huomioitavia asioita:

- Muutosalueen pääkäyttötarkoitus on asuminen. Salmirannan asuinalueen tulee muodostaa luonteva jatkumo Samulinniemen pienimittakaavaiselle asuinalueelle. Omarantaiset tontit ovat mahdollisia.
- Alueella on julkisia lähipalveluita ja muuta yleistä toimintaa, joka päättyy tai siirtyy toisiin sijainteihin vaiheittain. Muutokset aikatauluarvioihin ovat mahdollisia. Asemakaavalla voidaan mahdollistaa julkisten lähipalvelujen jatkuminen. Liike- ja toimistotilojen lisäämistä tutkitaan monipuolisten toimintojen mahdollistamiseksi Jyväskylän kaupungin yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.
- Asuminen tulee yhteensovittaa Hämeenpohjantien varren teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten rinnalle siten, että asuinympäristöstä muodostuu turvallinen, terveellinen ja viihtyisä. Alueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuustoimintaa tai vähittäiskaupan yksikköä.

Ympäristössä tulee kiinnittää erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

- Hulevesi- ja vesistötulvariskit
- Toimintojen sijoittamiseen suurijännitteisen voimajohdon läheisyyteen
- Alueelta tulee poistaa maa-ainekset, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittävät asetusten mukaiset raja-arvot sekä haitalliset vieraslajit
- Uudesta rakentamisesta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa luonnonympäristölle, kuten Hämeenlahden luonnonsuojelualueelle

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Ilmakuva ja kaavamuutosalueen raja

Salmirantaan kulku tapahtuu luoteesta, Hämeenpohjantien suunnasta, Salmirannantieltä. Toinen lähestymissuunta alueelle on koillisesta, Polastieltä.

Ympäristö on pääosin hoidettua pihaa ja puistoa sekä ranta-aluetta. Aluerajauksen ulkopuolella sijaitsee luonnonsuojelualue.

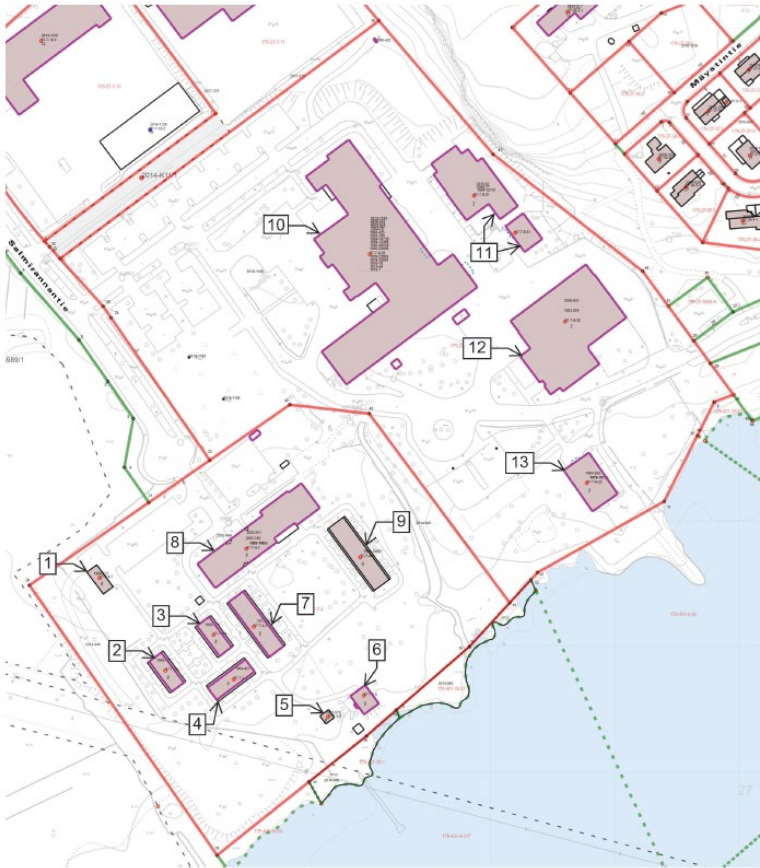
Suunnittelualueella sijaitsee entisen aikuiskoulutuskeskuksen tiloja, varastoja sekä asuntolarakennuksia. Tilat ovat muun muassa Jyväskylän kaupungin käytössä, käsittäen museopalveluiden kokoelmakeskuksen ja kaksi päiväkotia, joista toisessa toiminta päättyi kaavoitusprosessin aikana. Asuntolatiloihin on käytetty vastaanottokeskuksena. Suunnittelualueella ei ole vakituista asutusta.

Rannassa on kaksi saunarakennusta, varastotiloja ja laituri. Alueen koillispuolella, aluerajauksen ulkopuolella, sijaitsee Salmirannan yleinen uimaranta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Hämeenpohjantien varteen on toteutettu 2010- ja 2020-luvulla teollisuus-, varasto- ja liikerakennuksia. Polastien ja Mäystintien pientalot ovat toteutuneet 1990-, 2000- ja 2010-luvuilla.

Suunnittelualueen rakennukset luetteloituna:



Kiinteistö 179-27-7-4

- 1. talousrakennus*
- 2.-4. asuntolarakennukset*
- 5.6. saunarakennukset*
- 7. asuntolarakennus*
- 8. oppilaitosrakennus*
- 9. asuntolarakennus*

Kiinteistö 179-27-7-9

- 10.-11. oppilaitosrakennukset*
- 12. varastorakennus*
- 13. oppilaitosrakennus*

Rakennus 13 valmistui vuonna 1945, kun Salmirannassa toimi sahalaitys. Rakennuksessa on toteutettu uudelleen rakentamiseen verrattavia, merkittäviä muutoksia, jotka ovat muuttaneet sen ulkoasua. Vuonna 1994 valmistuneen muutoksen suunnittelija oli Pertti Nousiainen. Oppilaitosrakennuksena pitkään toiminutta rakennusta kutsutaan väistökouluksi. Viimeksi se on toiminut varastona.

Rakennuksen 10 vanhin osa rakennettiin suksitehtaan tuotantorakennukseksi 1940-luvulla. Vuonna 1972 valmistui Keski-Suomen piirirakennustoimiston suunnittelema laajennus ja muutos, jossa perustettiin ammatillinen kurssikeskus. Kurssikeskus muutettiin myöhemmin aikuiskoulutuskeskukseksi.

Rakennuspari 11 rakennettiin ammatillisen kurssikeskuksen ruokala- ja toimistorakennukseksi vuonna 1984. Rakennukset suunnitteli Erkki Kantonen. Keski-Suomen museo kuvailee elokuussa 2023 suorittamassaan inventoinnissa arkkitehtonista tyyliuuntausta postmoderniksi sekä regionalistiseksi. Ruokalan huonetiloihin tehtiin vuonna 2008 muutoksia, jotka mahdollistivat kiinteistön ottamisen päiväkotikäyttöön. Vuoden 2023 Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelmaan Onnimannin päiväkotia on merkitty lähivuotena poistuvaksi. Väistökoulun pihalla oleva leikkipaikka ja pallokenttä ovat toistaiseksi päiväkodin lasten käytössä.

Rakennus 12 on valmistunut vuonna 1993. Pertti Nousiaisen suunnittelema varastorakennus on tyyliältään postmoderni. Tiloihin sijoitettiin vuonna 2009 Jyväskylän taidemuseon, Keski-Suomen museon ja Suomen käsityön museon kokoelmat, jotka eivät ole näyttelyissä esillä. Kokoelma- ja konservointikeskus toimii nykyisessä sijainnissaan ainakin vuoteen 2030 saakka.

Rakennus 8 on entisen työvoimaopiston vuonna 1975 valmistunut päärakennus. Sen suunnitteli Insinööritoimisto Viatek. Rakennuksen katto on muutettu tasakatosta pulpettikatoksi. Tiloissa on toiminut työvoimaopiston toiminnan loputtua Koulutus- ja kehittämiskeskus Salmia, vastaanottokeskus ja Salmirannan päiväkotia.

Työvoimaopiston ensimmäinen asuntola eli rakennus 7 valmistui vuonna 1973 ja toinen asuntola eli rakennus 9 vuonna 1980. Asuntolarakennukset 2–3 valmistuivat vuonna 1994. Rantasauna eli rakennus 5 valmistui vuonna 2003.

Keski-Suomen museo arvioi alueraportissaan *Salmirannan asemakaavamuutoksen (2023) aluetta*:

Salmirannan asemakaava-alueen rakennukset ovat syntyneet sotien jälkeisen elinkeinojen rakennemuutoksen ja kaupungistumisen synnyttämien yhteiskunnan muutosten seurauksena, kun valtiojohtoisesti on ratkottu kaupunkeihin muuttavan väestön työllistymistä. ...

Alueen rakennusperintö on rakennusvuosilleen ominaista, mutta suhteellisen vaatimatonta ja tavanomaistakin. Rakennuksilla ei ole erityisiä rakennustaiteellisia arvoja. ... Rakennushistorialliset arvot eivät ... ole niin merkittäviä, että rakennuksilla olisi varsinaisia suojeluperusteita.

Maisemallisesti rakennusperintöä merkittävämpi osa kulttuuriympäristöä on viherympäristöllä, jossa jo kookkaiksi ehtineet puistopuut luovat alueelle [lisäys: etenkin asuntoloiden ympäristöön] erityisen leiman.

Suunnittelualueella on kadunomaisia korttelialueen sisäisiä ajoväyliä, jotka liittyvät Salmirannantien ja Polastien katualueisiin. Läpiajoa on rajoitettu.

Alueella on normaali kunnallistekniikka sekä lisäksi aluetta halkovia kaukolämmön ja vesihuoltoverkon runkolinjoja. Ajantasa-asemakaavassa rantaan esitetty maanalaisen johdon varaus on tehty puhelinkaapelia varten. Se ei ole toteutunut.

Alueen eteläosassa kulkee suurijännitteinen (110 kV) voimajohtolinja.

*Ilmakuva luoteesta*

3.1.3 Luonnonympäristö

*Ilmakuvat etelästä, Salmiranta ja Samulinniemi*

Päijänteen rantamaisema on Hämeenlahdessa luonnonmukaista lukuun ottamatta suurijännitteistä voimajohtoa. Johtoaukea halkoo maisemaa. Vesistön ylityksen vuoksi johdot on nostettu tavanomaista korkeammille pylvälle.

Salmirannan ja Samulinniemen ranta-alueet ovat pääosin rakennettuja. Salmirantaan on muodostunut teollisuustoiminnan päätyttyä puustoinen rantavyöhyke. Maastonmuodot ovat verrattain tasaiset. Maaperä on rannassa hiesua ja muualla hiekkamoreenia.

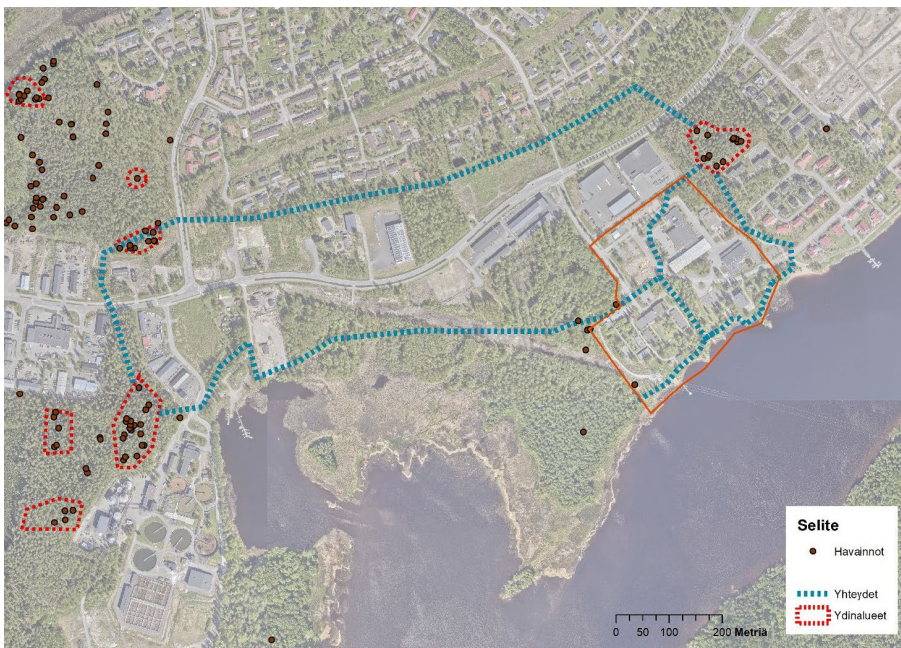
Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Hämeenlahden luonnonsuojelualue (YSA239532). Hämeenlahti on linnustollisesti merkittävä ruovikkoinen lahti sitä reunustavine metsäluhtineen ja tulvametsineen. Suojelualue edustaa lehtopohjaista lahoppuustoista lehtimetsää, vanhaa koivikkoa ja ranta-alueeltaan lepikkoa. Linnuista alueella tavataan lehtojen lajistoa, kuten esimerkiksi sirittäjä, pikkutikka, harmaapäätikka, satakieli ja mustapääkerttu. Suojelualueella on pesinyt myös valkoselkätikka ja liito-orava.

Suojelualue kuuluu yhdessä Kuokkalan muiden lehtimetsäalueiden kanssa valtakunnallisesti tärkeisiin linnustoalueisiin (ns. FINIBA-alue). Luonnonsuojelualueella sijaitsee käytetty lintutorni, jolle johtaa polku Salmirannantien kääntöpaikalta. Kohde rajoittuu myös koko Päijänteen kattavaan valtakunnallisesti tärkeään linnustoalueeseen.

Päijänteen FINIBA-alue edustaa laajaa selkävesikokonaisuutta, joka on tärkeä vesilinnuston pesimä- ja kevätmuutonaikainen levähdysalue. Varsinaisella suunnittelualueella ei ole havaittu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä tai harvinaisia, uhanalaisia tai rauhoitettuja kasveja tai lintuja. Kummallakin puolella suunnittelualuetta sijaitsee liito-oravien elinpiirin ydinalueita. Liito-oravan ydinalue sijaitsee n. 50 metrin päässä kaava-alueen rajasta alueen itäpuolen lähimetsässä. Myös Hämeenlahden luonnonsuojelualueella on liito-oravan elinpiirin ydinaluetta, joka rajoittuu lähelle kaava-alueen rajaa.

Liito-oravan elinympäristöverkostoa ja suunnittelualueen sijaintia osana kulkuyhteyksiä on tarkasteltu laajemmalla maisematasolla erillisessä tarkastelussa. Suunnittelualueen merkitys osana liito-oravan elinympäristöverkostoa perustuu kulkuyhteyksiin ja niiden tarpeisiin sen lävitse ydinalueelta toiselle. Liito-oravan kulkuyhteydet suunnittelualueen lävitse, liito-oravan ydinalueiden välillä, ovat lähtötilanteessa heikot. Selkeimmät yhteydet sijaitsevat rantaviivassa ja alueen yksittäisiin istutettuihin puihin perustuen alueen lävitse.

Alueen puusto ei ole liito-oravan pesintään soveltuvaa. Pihastutuksina kasvaa muutama tiheämpi kuusi, joiden pesäpotentiaali on tarkoitus selvittää kaavaprosessin aikana, liito-oravan inventointiin soveltuvana aikana.



Liito-oravan elinympäristöverkosto, kulkuyhteydet nykytilanteessa

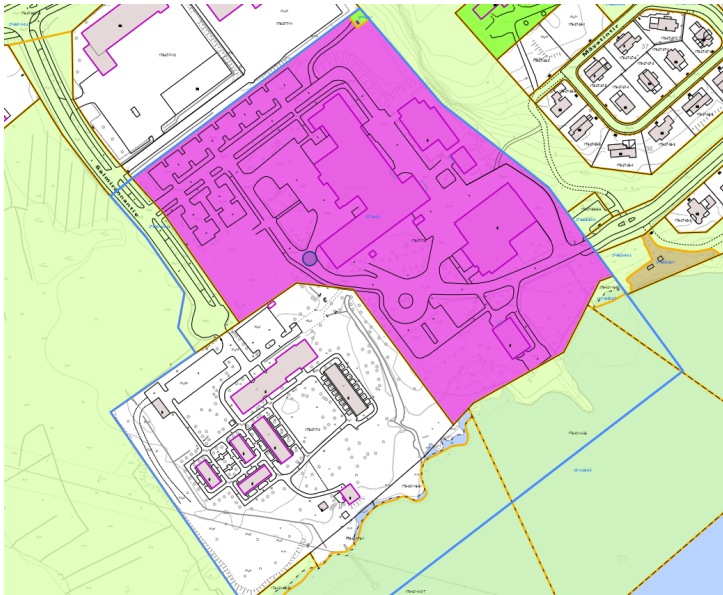
Kaavamuutosalueella, johtoalueen eteläpuolella tehdyt liito-oravahavainnot eivät ole ajantasaisia. Alue oli kaavoitusprosessin käynnistyessä puuton.

Alueen rakennusten lepakkopiilopotentiaali on tarkasteltu rakennusten ulkopuolelta (maastokäynti A. Laita ja M. Häkkilä 22.1.2025). Rakennukset ovat pääasiassa tiiviitä, eikä niitä arvioitu lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikoiksi soveltuviksi. Ainoastaan Salmirannan entisen päiväkodin päärakennuksessa on mahdollisuuksia lepakkopiiloksi, ja sen lepakkotarkastus tulee tehdä lepakoiden lisääntymisaikana, kaavaprossin aikana.

Alueella kulkevan ojan varrella on havaittu haitalliseksi vieraslajiksi luokitellun jättiputken esiintymistä.

Hulevesi- ja vesistötulvariskejä on käsitelty selostuksen luvussa 5.1.3 *Ympäristön häiriötekijät*.

3.1.4 Maanomistus



Maanomistuskartta ja kaavamuutosalueen raja. Yksityinen maanomistus valkoisella taustalla

Suunnittelualue koostuu Jyväskylän kaupungin omistamasta ja Tilapalvelun hallinnoimasta maa-alueesta sekä yksityisestä maanomistuksesta.

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. Ne korvaavat aiemmat, vuosina 2000 ja 2008 tehdyt päätökset valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista.

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. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty seudullisesti merkittäväksi tiivistettäväksi taajamaksi. Aluetta sivuaa voimalinja.



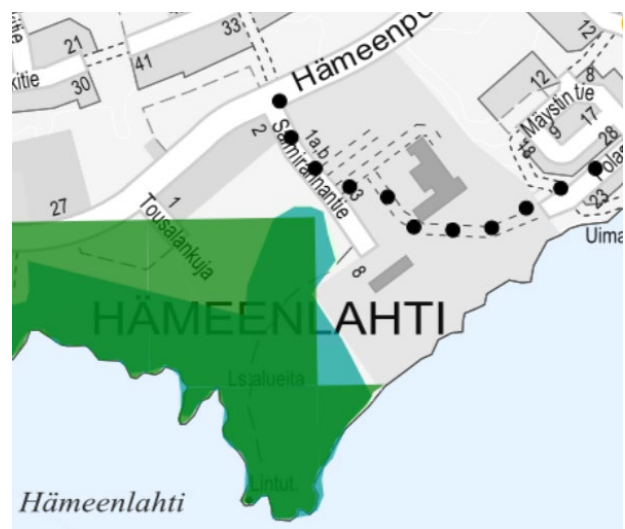
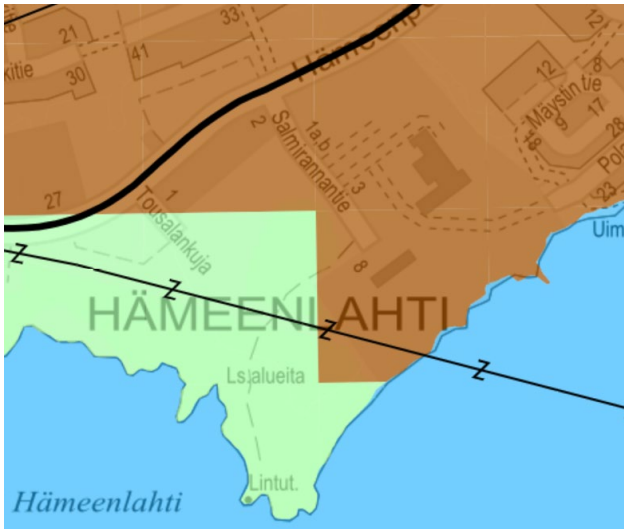
Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta v. 2017

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.11.2014 hyväksymä, 25.11.2016 voimaan tullut yleiskaava. Jyväskylän kaupungin yleiskaava on oikeusvaikutteinen.

Yleiskaavan merkintöjä alueella:

- Kestävän liikkumisen taajama-aluetta
- Tiivistyvää, toiminnoiltaan monipuolista taajamarakenteen aluetta, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen
- Rakentamisen toissijaista kohdentamisvyöhykettä, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisaluerakentaminen on suotavaa
- Voimajohdon alue
- Luonnonsuojelualue sekä päävirkistysalue ja -reitti



Ote yleiskaavan kartasta nro 1; Yhdyskuntarakenteen ohjaus, sekä yhdistelmä kartoista nro 2; Luontoarvojen verkottuminen ja 3: Maisema ja virkistys

Voimassa oleva asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

Alueen asemakaava on hyväksytty 15.1.1996.

Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO). Alueelle saa rakentaa opetustoimintaa palvelevia rakennuksia sekä toiminnan vaatimia asuntola- ja vapaa-ajan tiloja.
- Lähivirkistysalue (VL)

Lisäksi asemakaava-alueeseen kuuluu voimalinjan alue eli niin sanottu vaara-alue (va) sekä useita tilavaroja maanalaisille johdoille. Rannan tuntumaan osoitettu varaus puhelinkaapelille ei ole ajankohtainen.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun (e) 0.4 mukaan, ollen kaupungin maanomistuksen osalta 19 928 kerrosalaneliömetriä ja yksityisen maanomistuksen osalta noin 12 367 kerrosalaneliömetriä.

Suurin sallittu kerroslukumäärä on kolme (III).

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka

Jyväskylän kaupunginvaltuuston 30.9.2019 hyväksymä politiikka käsittää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen.

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 on hyväksynyt ohjelman 31.10.2022.

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautensa mukaisesti päästötön, jätteen ja ylikulutuksen kestävän hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmanä.

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

Asemakaavan muutosalueella on tehty useita poikkeamispäätöksiä. Asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeamista on haettu seuraavien toimenpiteiden tekemiseksi:

- Aikuiskoulutuskeskuksen ruokalarakennuksen tilojen muuttaminen päiväkotitoimintaan
- Aikuiskoulutuskeskuksen rakennuksen A muutos kaupungin museoiden kokoelma- ja konservointikeskukseksi sekä valokuvastudion ja näyttelytarvikevaraston sijoittaminen entiseen varastojen väistötilaan, rakennukseen B
- Tilapäisten liikunta- ja varastorakennusten rakentamiseksi ja paikallaan pysyttämiseksi yli viiden vuoden määräajan. Rakennukset oli purettu kaavamutoksen alkamiseen mennessä.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Salmirannan ja sen lähialueen liito-oravan elinympäristöverkostoanalyysi, 2025, Jyväskylän kaupunki

Salmirannan viitesuunnitelma, 2024, INARO Oy

Havainnekuvia ja suunnitelmavaihtoehtoja esitellään asemakaavan selostuksen luvussa 4.2.1 *Kaavaluonnoksen valmistelu* ja 5.1 *Kaavaratkaisun yleiskuvaus*.

Salmirannan maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuusselvitys, tutkimusraportti, 2024, Ramboll Finland Oy

Salmirannan rakennettavuusselvitys, 2023, Ramboll Finland Oy

Salmirannan asemakaavamuutoksen (2023) alue, alueraportti, 2023, Keski-Suomen museo

- *Salmirannantie 3, entinen ammatillinen kurssikeskus, aikuiskoulutuskeskus, kohderaportti, 2023, Keski-Suomen museo*
- *Salmirannantie 8, entinen työvoimaopisto, laaja kohderaportti, 2023, Keski-Suomen museo*

Salmirannan viitasammakko- ja luontoselvitykset, 2022, Jyväskylän kaupunki

Jyväskylän kaupungin meluselvitys, 2017, 2022, WSP Finland Oy ja Jyväskylän kaupunki

Salmiranta, pohjatutkimukset ja maaperä, 2006, Jyväskylän kaupunki

Salmirannan luontoselvitys, 2003, Jyväskylän kaupunki

Laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Yksityinen maanomistaja jätti kaavamuutoshakemuksen tammikuussa 2022. Aloituskokous järjestettiin joulukuussa 2022. Salmirannan kohde esiteltiin Jyväskylän kaupungin kaavoituskatsauksessa vuosille 2024–2026.

Asemakaavan vireille tulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 11.4.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin kaavan verkkosivulla.

Aloitusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 27.4.2023 Salmirannan päiväkodilla, osoitteessa Salmirannantie 8. Verkkosivulle lisättiin aloitusvaiheen asukastilaisuuden muistio ja esitys.

Aloitusvaiheessa järjestettiin myös asukaskysely huhtikuussa 2023, jonka tuloksista laadittiin kooste kaavan verkkosivulle. Lisätietoja selostuksen luvussa 4.2.1 *Kaavaluonnoksen valmistelu*.

4.2 Luonnosvaihe

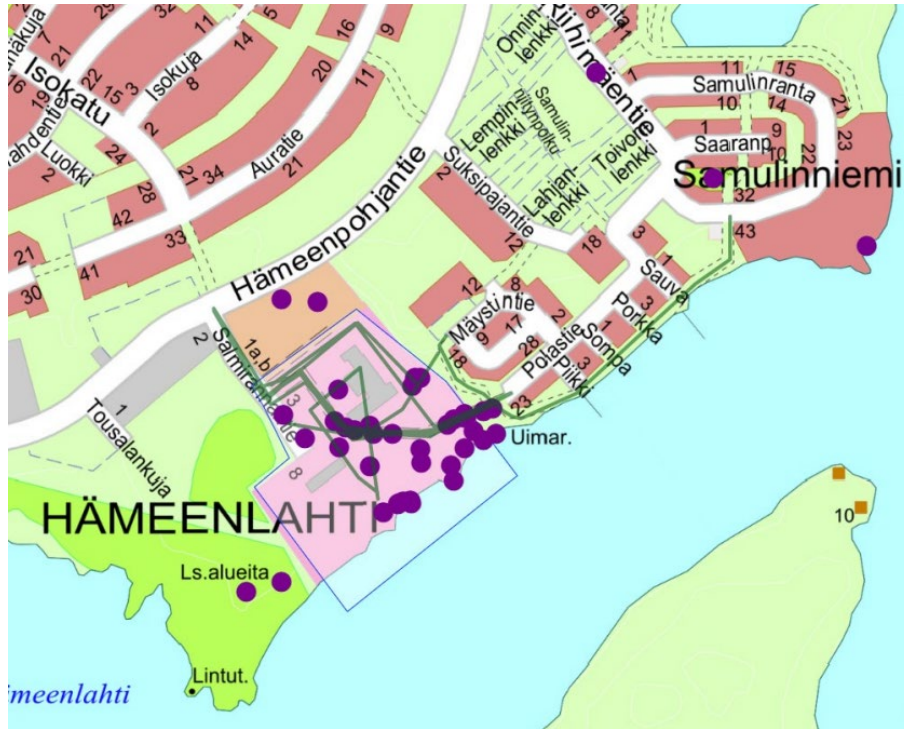
4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Verkossa järjestetyssä asukaskyselyssä kävijöitä oli 89. Vastaajista 23 jätti vastauksia. Karttamerkintöjä tehtiin yhteensä 52 kappaletta.

Kyselyn mukaan asemakaavan suunnittelussa tulee huomioida:

- *ajoneuvoliikenne ja ulkoilureitit*
 - Polastieltä tarvitaan ajoyhteys Salmirannantielle
 - läheisellä yritystontilla on kuorma-autoliikennettä, josta voi aiheutua häiriötä
 - alueella on havaittu mopolla kaahailua ja ilkivaltaa
 - luonnonsuojelualueelle olisi hyvä päästä ulkoilureittejä pitkin
- *uimarannan käyttö, leikkipaikat ja muut toiminnot*
 - Salmirannan uimarannan käyttäjien määrä lisääntyy entisestään Samulinniityn ja Salmirannan rakentamisen myötä. Samulinniemen toivotaan uimarantaa
 - koirille toivotaan omaa uimapaikkaa
 - Samulinniemen leikkipuistoa tulisi parantaa
 - väistöskoulun piha-alueen kiipeilytelineet, jalkapallokenttä ja koripallokenttä tulisi säilyttää tai korvata vastaavalla, alueen lasten käytössä olevalla leikki- tai pelikentällä
- *uudisrakentamisen mittasuhteiden sovittaminen viereiseen pientaloalueeseen*
 - omarantaisia tontteja
 - rannan tulisi olla yleisessä käytössä
 - ei kahta kerrosta korkeampaa rakentamista

- *yrittäjä- ja muu toiminta*
 - alueen nykyisten toimintojen säilyttäminen
- *luonnonsuojelu*
 - alueen asukasmäärä ei saisi lisääntyä, sillä virkistyskäyttö kuormittaa luonnonsuojelualuetta



Asukaskyselyyn vastanneiden tekemiä karttamerkintöjä

Asemakaavaaluonnoksen valmistelua varten laadittiin viitesuunnitelma, joka käsitti suunnittelualueen analyysin, eri suunnitelmavaihtoehtojen vertailua ja havainnollistamista. Viitesuunnitelman laati konsultti INARO Oy.

Suunnitelmavaihtoehdon ”Viherkatu” rakennukset sijoitettiin samaan koordinaatistoon kuin olemassa olevat rakennukset. Läpikulkua esitettiin ohjattavaksi alueen keskeltä. Viheralueiden suunnittelu perustui toiminnallisten viheralueiden muodostamiseen niiden olemassa olevan puuston ympärille.

Suunnitelmavaihtoehdossa ”Kyläkatu” rakentamisen painopiste olisi ollut kokoojakadun varrella. Asuinkorttelit olisivat sijoittuneet kolmen lenkkimäisen tonttikadun varteen.

Jatkotarkasteluissa keskityttiin katu- ja vesihuoltoverkon rakentamiskustannusten kohtuullistamiseen ja vaiheittaisen toteutumisen mahdollistamiseen. Kehitettäväksi konseptiksi valikoitui suunnitelmavaihtoehto ”Laitakatu”, joka voitiin jakaa osa-alueisiin maanomistuksen ja asemakaavan vaiheittaisen toteutuksen mukaan.

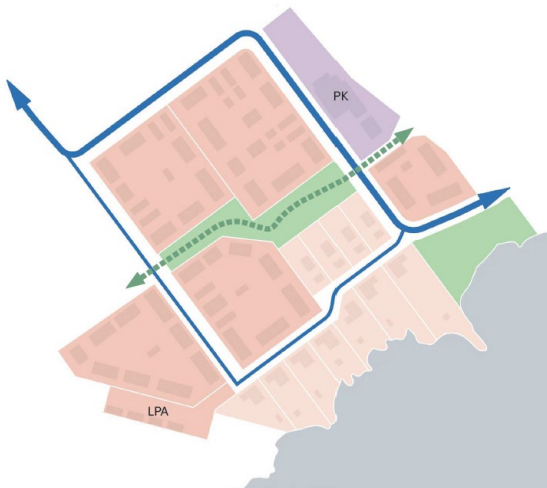
Asuinkortteleiden, katualueiden ja viheralueiden mitoitus tarkentui asemakaavaaluonnoksen valmistelun edetessä.



Suunnitelmavaihtoehto "Viherkatu" (INARO Oy)



Suunnitelmavaihtoehto "Kyläkatu" (INARO Oy)



Suunnitelmavaihtoehto "Laitakatu" (INARO Oy)

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 23.8.-23.9.2024 välisen ajan. Sitä esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.9.2024 Rakentajantalolla osoitteessa Hannikaisenkatu 17 sekä etäyhteydellä verkossa.

Kaavaluonnoksesta annettiin kuusi lausuntoa ja viisi mielipidettä:

Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy / vesi, Alva Sähköverkko Oy, Fingrid Oyj, Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo ja Telia Finland Oyj. Telia Finland Oyj:llä ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Mielipiteen antoivat neljä yksityishenkilöä ja yksi yhdistys.

Lausunnoissa esille nostetut asiat

- Vesijohto- ja jätevesiviemäriverkon runkolinja tulee siirtää.
- Jätevesipumppaamon ja puistomuuntamoiden aluevarausten sijoitusta tulee tarkistaa.
- Johtoalueelle tulevista toiminnoista, kuten esimerkiksi palstaviljelystä, sopiminen edellyttää Fingrid Oyj risteämälausuntoa.
- Esitetty puistoalue ei paranna alueen ulkoilumahdollisuuksia merkittävästi. Viereiselle luonnonsuojelualueelle kohdistuu virkistyskäytön vaikutuksia.
- Pihatoimintojen lisääntyminen luonnonsuojelualueen läheisyydessä lisää haitallisten vieraslajien leviämiskäytön riskiä.
- Asemakaavan vaikutuksia linnustoon ei ole arvioitu.
- Rannan puusto tulee säilyttää sekä maisemallisista syistä että liito-oravan kulkuyhteytenä. Liito-oravaselvityksen laatiminen on erittäin suositeltavaa.
- Purettavien rakennusten soveltuvuus lepakoille tulee selvittää, ja tarpeen mukaan laatia myös lisääntymis- ja levähdyspaikkaselvitys.
- Maiseman ja luonnonmukaisempaa arkkitehtuuria voisi tutkia.

Mielipiteissä esille nostetut asiat

- Suunnitelma täydentää alueen rakennetta. Massoittelu on kohtuullista.
- Salmirantaan tulee kaavoittaa enemmän laadukkaita omakotitontteja ja vähemmän kytkettyjen pientalojen tontteja.
- Omarantaiset tontit eivät ole perusteltuja. Ranta tulee osoittaa yleiseen virkistyskäyttöön.
- Väistökoulun koripallo- ja jalkapallokentän poistaminen heikentää liikuntamahdollisuuksia. Alueelle tulee esittää korvaavia toimintoja.
- Luonnonsuojelualueen ja asuinalueen väliin tulee osoittaa suojavyöhyke.
- Salmirannan kautta tulee esittää turvallinen ja katkeamaton jalankulun ja pyöräilyn yhteys Kuokkalanpeltoon ja Kuokkalan keskustaan. Esitetty jalankulun ja pyöräilyn reittiratkaisu ei ole toimiva.
- Polastien ja Salmirannantien välinen yhdystie on katkaistava. Läpikulku tulee mahdollistaa vain jalankulkijoille ja pyöräilijöille.
- Kulku lintutornille tulee turvata.

Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin on koottu selostuksen liitteeseen 3, *Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet*. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet karttakuvallitteineen ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia:

- Särmätien katualuetta on kavennettu kolmella metrillä.
- LPA-1 ja ALY-1 -alueilla on tarkistettu rakennusaloja ja istutusalueita.
- Maanalaisten johtojen aluevaraus on poistettu asuinrakennusten korttelialueilta. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusalojen lukumäärää, sijaintia ja mitoitusta on tarkistettu.
- Hulevesijärjestelmää varten osoitettua puistoaluetta (VP-1) on laajennettu puiden ja avo-ojan säilyttämiseksi.
- Uimarannan läheisyydessä oleva lähivirkistysalue (VL) on muutettu puistoksi (VP).
- Luonnonsuojelualueeseen rajautuvat asuntopihat on määrätty aidattaviksi.
- Selostusta on täydennetty linnuston ja lepakoiden selvitystilanteen osalta. Kaava-aineistoon on lisätty liito-oravan elinympäristöanalyysi.
- Rannan puusto on esitetty säilytettäväksi sä-merkinnällä tai palautettavaksi is-merkinnällä.
- Omakotitonteille on lisätty talousrakennusten rakennusalat.
- Omakotitonteilla sallitaan harjakaton ohella muitakin kattomuotoja.
- Laitureiden rakentamista koskeva määräys on lisätty.
- Jalankulun ja pyöräilyn reittien linjausta on tarkistettu.

Asemakaavaehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Tehdyt muutokset ovat verrattain vähäisiä ja luonteeltaan aiempaa tarkentavia.

Asemakaavan laatimista varten tehtyjä luontoselvityksiä täydennettiin ehdotusvaiheessa.

4.3.2 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

...

4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §).

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan tarkoituksena on Samulinniemen asuinalueen laajennus Salmirannan alueelle, jonka rakennukset ovat jääneet vajaakäytölle ensin teollisuus- ja sittemmin kurssikeskustoiminnan päätyttyä.

Rakentaminen jakautuu katu- ja puistoaluein eroteltuihin korttelikokonaisuuksiin, joihin voidaan sijoittaa joustavasti erilaisia toimintoja ja toteuttaa vaihtelevasti erilaisia rakennustyyppejä. Enimmäiskerroslukumäärä kaava-alueella on kaksi (II). Ranta-alueille on osoitettu tilavia omarantaisia tontteja.

Asemakaavan toteutus edellyttää Salmirannantien ja Polastien jatkamista ja yhdistämistä. Katuverkko täydentyy uudella, tontin sisäisen ajoväylän paikalle osoitetulla tonttikadulla.



Ideakuvia Salmirannan asuinalueesta (INARO Oy)

Eroavaisuudet havainnekuvien ja asemakaavakartan välillä ovat mahdollisia. Asemakaavan toteutusta ohjaavat ensisijaisesti kaavakartan merkinnät ja määräykset.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan laajennus- ja muutosalueen pinta-ala on noin 10,7 hehtaaria mukaan lukien vesialueen.

Rakentamisen kokonaismäärä on 18 600 kerrosalaneliömetriä, josta

- 12 200 kerrosalaneliömetriä on osoitettu asuinrakennusten korttelialueille A
- 2 800 kerrosalaneliömetriä on osoitettu erillispientalojen korttelialueille AO-1
 - 10 kpl erillispientalotontteja, joista 8 kpl omarantaisia
- 3 600 kerrosalaneliömetriä on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueille

Esitettyyn rakennusoikeuteen perustuva laskennallinen arvio asukkaiden määrästä on 300–400 riippuen yleisten rakennusten ja liike- tai toimistorakennusten osuudesta.

Asemakaavan muutosalueella oli lähtötilanteessa noin 32 300 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta perustuen tehokkuuslukuun (e) 0.4, josta oli käyttämättä noin 19 300 kerrosalaneliömetriä.

5.1.2 Palvelut

Asuminen tukeutuu Kuokkalan aluekeskuksen julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Asemakaavamuutoksen käynnistyessä alueella toimi kaksi päiväkotia, Salmirannan päiväkotia ja Onnimannin päiväkotia. Salmirannan päiväkodin toiminta päättyi kesällä 2024. Onnimannin päiväkotia on merkitty Jyväskylän kaupungin Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelmaan poistuvaksi päiväkodiksi.

Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueille ALY-1 on mahdollista toteuttaa lähipalveluita. Museopalveluiden kokoelmakeskuksen toiminta jatkuu toistaiseksi.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

5.1.3 Ympäristön häiriötekijät

- Asemakaavan muutosalueen eteläosaa halkoo suurijännitteinen (110 kV) voimajohtolinja.

Johdot on nostettu korkeille pylväille vesistön ylityksen vuoksi. Johtoalueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia. Toimintojen sijoittaminen on mahdollista, mutta rajoitettua. Niistä tulee sopia erikseen Fingrid Oyj kanssa.

Asuinrakennusten rakennusalojen sijoituksessa on huomioitu riittävät suojaetäisyydet.

- Asemakaava-alueelle on määrätty vesistötulvariskin vuoksi alimman lattiakoron korkeus-asema +81.40 (N2000)
- Hulevesitulvariski on huomioitu esittämällä VP-1 puistoalueiden perustaminen alueellista hulevesijärjestelmää varten

- Salmirannan edustalla kulkee vesiliikenneväylä. Sanomalehti Keskisuomalainen on uutisoinut 22.8.2024 Salmirannan pientaloyhdistys ry:n tekemästä esityksestä aallokon aiheuttamisen kiellosta Salmirannan ja Iso Lehtisen välisellä vesialueella. Esitetyn kiellon perusteena on yleisen turvallisuuden parantaminen.
- Maaperän jätteisyyttä ja mahdollista pilaantuneisuutta selvitettiin Ramboll Finland Oy toimesta koekuoppatutkimuksella marraskuussa 2023. Ranta-alueen sedimentin tilaa selvitettiin kairaamalla jäälle reikiä tammikuussa 2024.

Koekuoppatutkimuksen perusteella Salmirannan tutkimusalueella on ohjearvotason ylittäviä pitoisuuksia pilaantuneita maa-aineksia. Pilaantuneet alueet ovat yksittäisiä, eivätkä vaikuta tutkimusten perusteella laaja-alaisilta. Ne kohdistuvat noin 1,5 metrin syvyyteen saakka.

Maaperän jätteisyys keskittyy tutkimusalueen rantavyöhykkeelle, noin 20–30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Sedimenttinäytteissä ei havaittu kynnysarvotason ylittäviä pitoisuuksia pilaantuneita maa-aineksia. Ruopattavalle sedimentille ei ole haitta-ainepitoisuuksien perusteella hyötykäyttö- tai loppusijoitusrajoitteita. Sedimenttinäytteiden perusteella ei ole arvioitu aiheuttavan terveyshaittoja, mikäli rantaa käytetään uimistarkoitukseen.

Asemakaava edellyttää pilaantuneiden maa-ainesten käsitlemistä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa.



Koekuoppatutkimusalueen rajausta keltaisella ja sedimenttitutkimuksen rajausta vaaleanpunaisella (Ramboll Finland Oy, Jyväskylän kaupunki)

- Korttelialueilla on ennen rakentamistoimenpiteitä tehtävä maaperätutkimukset. Ne on liitettävä perustamissuunnitelmineen rakennuslupa-asiakirjoihin.

Ranta-alueiden maaperän laatu voi edellyttää paaluperustusta. Säilytettävä puusto on aidattava työmaa-alueesta, ja puiden juuristojen vaurioittamista on varottava.

- Alueella on tehty havaintoja haitallisista vieraslajeista, kuten jättiputkesta. Kiinteistön omistaja vastaa vieraslajien asianmukaisesta hävittämisestä (*Laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta* 30.12.2015/1709).

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue A

Korttelialueilla sallitaan erillisten ja kytkettyjen pientalojen lisäksi kaksikerroksisten pienkerrostalojen rakentaminen. Yhtiömuotoisista erillispientaloista, paritaloista, rivitaloista ja luhtitaloista voidaan käyttää yleisnimitystä kaupunkipientalo.

Piha-alueiden riittävän määrän varmistamiseksi asuinrakennukset tulee ehdottomasti toteuttaa kaksikerroksisina. Vaatimus ei koske talousrakennuksia. Lisäksi asemakaavassa on määriteltä istutettavat alueet sekä leikki- ja oleskelualueiden vähimmäismäärä asuinkerrosalaneliömetriä kohti.

Luonnonsuojelualueen vastaiset rajat tulee aidata puuaidalla tai pensasistutuksella asumisen häiriövaikutusten vähentämiseksi.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia ja niiden tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea kiviaines tai peittomaalattu puu. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Kattomuotona tulee olla harjakatto, joka on väriltään tiilenpunainen.

Julkisivuarkkitehtuurin periaatteena on uudisrakentamisen sovittaminen kaupunkikuvallisesti Samulinniemen rakennettuun ympäristöön.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH-1

Kaavakartassa on osoitettu asuinrakennusten korttelit A ja tontit, joiden käyttöön tulevan rantasaunan alueelle saa rakentaa. Rakennuksia tai rakennelmia ei saa sijoittaa suurijännitteisen voimajohdon alueelle. Johtoaukealle saa sijoittaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä neljää (4) metriä. Mahdollisesta palstaviljelystä tulee sopia Fingrid Oyj:n kanssa erikseen risteämälausuntomenettelyllä.

Erillispientalojen korttelialue AO-1

Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rantatonteilla asuinrakennus saa olla yksi- tai kaksikerroksinen. Niin sanotussa toisessa rivissä rannasta asuinrakennusten tulee olla kaksikerroksisia.

Asuntoa ei saa sijoittaa talousrakennuksen rakennusosalalle.

Asemakaava-alueelle on määritelty vesistötulvariskin vuoksi alin lattiakoron korkeusasema. Vaatimus ei käytännössä mahdollista maanalaisen kellarin rakentamista.

Laitureiden rakentamista ohjaa kaavakartan yleismääräys. Muiden rakennelmien, kuten aitojen toteutusta ohjaa Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys.

Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue ALY-1

Käyttötarkoitus mahdollistaa joustavasti erilaisia vaihtoehtoja. Se mahdollistaa alueella olevien yleisten rakennusten säilyttämisen ja esimerkiksi museopalveluiden kokoelmakeskuksen toiminnan jatkumisen. Tarvittaessa korttelialue voidaan ottaa asuinkäyttöön ja rakentaa vastaavalla tavalla kuin asuinrakennusten korttelialueet A.

ALY-1 -korttelialueella, jolla toimii lähtötilanteessa päiväkotia, voidaan tutkia asumisen ja tarvittaessa myös esimerkiksi palveluasumisen mahdollisuuksia.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Virkistysalueella oleva puusto pyritään säilyttämään muun muassa liito-oravan kulkuyhteyksien parantamiseksi. Alueella on olemassa olevia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita.

Puisto VP

Rakennettava viheralue.

Puistoalue hulevesijärjestelmää varten VP-1

Rakennettava viheralue maanalaista johtoa ja hulevesiojaa tai -painannetta varten. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää.

Haitalliset vieraslajit tulee hävittää asianmukaisesti.

Autopaikkojen korttelialue LPA-1

Kaavakartassa on osoitettu asuinkorttelit ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

Pysäköintikenttä tulee jakaa osiin muodostamalla istutettavia alueita, joilla on vaihtelevan korkuista kasvillisuutta; sekä puita että pensasryhmiä.

Vesialue W

Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan rantaviivan sijainti. Asemakaava-alue laajentuu vesialueelle.



Havainnekuva luoteesta. Esimerkki Salmirannan muutosalueen maankäytöstä

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Keski-Suomen maakuntakaavan ja Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaavan muutosalue on yleiskaavassa tiivistyvää, toiminnoiltaan monipuolista taajamarakenteen aluetta ja rakentamisen toissijaista kohdentamisvyöhykettä, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisalueraikentaminen on suotavaa. Rakentamisen tulee olla matalaa, jotta se sopeutuu rakennettuun ympäristöön.

Toteutuessaan asemakaava monipuolistaa tonttitarjontaa, lisäten omarantaisia tontteja ja kaupunkipientalojen rakentamisen mahdollisuuksia. Kaupunkipientaloilla tarkoitetaan yhtiömuotoisia erillispientaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä pientaloja sekä mahdollisesti myös uudenlaisia luhtitaloratkaisuja.

Kaavaratkaisussa on huomioitu asemakaavan vaiheittainen toteutus ja pyritty varmistamaan alueen toimivuus ja viihtyisyys myös tapauksissa, joissa asemakaava toteutuu vain osittain.

5.4 Nimistö

Katuverkon laajentuminen edellyttää uuden kadun nimen lisäämistä. Asemakaavaluonnokseen lisättiin ehdotus *Särmätie*, joka on johdettu puutavarasta ja Salmirannassa toimineesta sahalaitoksesta. Suunnittelualueen lähiympäristössä oleva nimistö on vastaavasti johdettu alueella toimineesta suksipajasta. Nimistötyöryhmä on hyväksynyt nimiehdotuksen.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Käyttötarkoituksen muuttamisella yleisten rakennusten korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueiksi on merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja sosiaalisiin oloihin:

Kaavamuutosalueella on ollut opetustoimintaan liittyviä asuntola- ja vapaa-ajan tiloja, mutta ei vakituista asumista. Asukasmäärän arvioitu lisäys on näin ollen sama kuin alueen lopullinen asukasmäärä, arviolta 300–400. Toteutuma riippuu yleisten rakennusten osuudesta.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta opetustoimintaan, sillä se oli kaavoitusprosessin käynnistyessä jo päättynyt. Varhaiskasvatustoiminta oli päättymässä, ja alueen nykyiset lähimmät päiväkodit ovat Pohjanlammen uusi kunnallinen päiväkotikoti sekä Samulinniityn uusi yksityinen päiväkotikoti. Lisätietoja on saatavilla Jyväskylän kaupungin Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelmasta.

Muutokset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen ovat paikallisesti merkittäviä. Vaikutukset kohdistuvat pääasiassa lähialueen asukkaisiin:

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Salmirannan pientaloyhdistys ry:n tammikuussa 2023 kaupunginhallitukselle lähettämä kirje ja 4.2.2024 päivätty aloite, joissa vaaditaan ajoyhteyttä Polastieltä Salmirannantielle vedoten liikenteen sujuvuuteen ja poikkeustapauksissa myös asukkaiden turvallisuuteen. Samulinniityn kohteen rakentamisen aikana liikenteelle on aiheutunut häiriötä, sillä vaihtoehtoinen ajoyhteys Salmirannan läpi on ollut estetty.

Rakennusaikaisia häiriöitä lukuun ottamatta Salmirannan asemakaavalla voidaan katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia liikenteeseen, sillä ajo- ja jalankulkuyhteydet selkeytyvät. Tontin sisäiset, kadunomaiset ajoväylät, joilla ajoneuvo- ja jalankulkuliikenne lähtötilanteessa risteävät, muutetaan joko katu- tai korttelialueiksi.

Polastieltä Salmirannantielle ja edelleen Kuokkalanpellon suuntaan muodostuu jalkakäytävänä katkeamaton jalankulun ja pyöräilyn reitti. Vaihtoehtoinen reitti valmistuu puistoalueen rakentamisen myötä.

Asemakaavan muutoksella on kohtalaista tai merkittävää vaikutusta Päijänteen rantamaisemaan:

Rantamaisema muuttuu kaavan toteutumisen myötä rakennetuksi pientalo- ja pihaympäristöksi. Kaavaratkaisu ei kuitenkaan poikkea maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävästi Samulinniemenestä, jossa ranta-alueet on rakennettu. Alueen olemassa olevia rakennuksia sijoittuu myös nykytilassa lähelle rantaviivaa.

Ranta-alue ei ole luonnonmukaisessa tilassa, mutta sille on kasvanut teollisuustoiminnan päätyttyä puustoa. Rantapuuvyöhyke pyritään säilyttämään tai palauttamaan asemakaavamerkinnoilla. Syynä on maisemallisten vaikutusten lieventäminen ja liito-oravan kulkuyhteyksien parantaminen.

Asemakaavalla on kohtalaisia vaikutuksia luonnonympäristöön:

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa alueelle uutta pysyvää asutusta. Kaavoitettava alue on kuitenkin jo nykyisin pääosin voimakkaasti ihmisvaikutteista ja kasvillisuudeltaan puistomaista, ja sillä tavataan lähinnä yleisiä kulttuuriympäristön lintulajeja.

Rantavyöhyke on osin rakennettua. Länsiosan ruovikkokaistale ja toisaalta kaavarajauksen itäreunan pääosin täyttömaasta muodostunut niemeke ovat kasvillisuudeltaan luonnonmukaista.

Niiden pesimälajistoon ei kuulu uhanalaisia lintulajeja, eikä alueelle tehdyssä selvityksessä havaittu merkkejä viitasammakosta.

Suojelualueen viereen suunniteltu rakentaminen muuttaa alueen luonnonympäristöä, jolloin suojelualueen ja tonttien väliin muodostuu nykyistä selkeämpi reuna. Vaikutusta vähentää se, että rakentaminen kohdistuu jo tälläkin hetkellä rakennetuille alueille, joka käsittää rakennukset pihatuksineen. Reuna-alueen valaistusolosuhteet ja pienilmasto muuttuvat. Tällä on kohtalaisia vaikutuksia ainakin joihinkin suojelualueen lajeihin, mutta esimerkiksi vaikutukset suojelualueen linnustoon voidaan katsoa vähäisiksi.

Suojelualueen linnustoarvot ovat merkittävät. Ne painottuvat lehtimetsien ja lehtojen lajistoon. Yleensä nämä lajit eivät ole yhtä herkkiä reunavaikutukselle kuin esimerkiksi vanhojen havumetsien lajit.

Salmirannan-Hämeenlahden alueella on merkitystä lintujen kevätmuuton aikaisena levähdys-alueena. Sula-alueella lepäilee erityisesti vesilintuja, kuten sorsia, kuikkia ja silkkiuikkuja. Lepäilijöiden määrän ollessa suurimmillaan ovat rannat yleensä jäässä, ja lepäilevät linnut sula-alueella, kauempana rannasta. Toisaalta lintuja havaitaan nykyisin myös Samulinrannan edustalla, eikä ranta-asutus tunnu haittaavan lintuja. Siten ranta-alueen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa muutonaikaiselle linnustolle.

Liito-oravien liikkumisyhteyksien turvaamiseen on tunnistettu useita vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kulkuyhteydet eivät ole myöskään lähtötilanteessa kovin laadukkaita. Kulkuyhteyksiä voidaan kehittää muun muassa kaava-alueen lävitse osoitetun VP-vyöhykkeen puuistutuksilla. Ranta-alueen puustoinen vyöhyke tulee väliaikaisesti katkeamaan pilaantuneiden maiden puhdistustoimien takia. Kulkuyhteys pyritään palauttamaan. Muut kehitettävät yhteydet tukeutuvat katualueella oleviin puihin.

Alueen virkistysreittien käyttö lisääntyy. Asemakaavaehdotuksessa mahdollistetaan yleiskaavan mukainen virkistysreittiyhteys suunnittelualueen läpi. Kaavoitettavan alueen vieressä sijaitsevalle luonnonsuojelualueelle kohdistuu virkistyskäytön vaikutuksia todennäköisesti lisääntyvän kävijämäärän takia. Kuitenkin keväällä ja alkukesästä maasto on usein hyvin märkää, jolloin kulku tapahtuu pääasiassa olemassa olevaa polkua pitkin.

Asemakaavan ilmastovaikutukset eivät ole merkittäviä verrattuna uudisrakentamisen keskimääräisiin vaikutuksiin:

Uutta rakentamista esitetään yhdyskuntarakenteen kannalta suotuisaan sijaintiin; paikkaan, joka on jo rakennettu ja jossa kestävä liikkuminen on mahdollista. Salmirannan suunnittelualue sijaitsee niin sanotulla pyöräilyvyöhykkeellä. Linkki-paikallisliikenne liikennöi Hämeenpohjantiellä.

Purkamisen ja rakentamisen ilmastovaikutukset ovat merkittäviä verrattuna tilanteeseen, jossa alueen rakennukset jätetään vajaakäytölle tai tyhjilleen.

Asemakaavan vaikutukset yhdyskuntatalouteen ovat kohtalaisia tai merkittäviä:

Toteuttamisen kustannukset jakaantuvat yksityiselle maanomistajalle ja Jyväskylän kaupungille toisena maanomistajana. Esirakentamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat merkittäviä investointeja. Toisaalta investointikustannuksia kompensoivat asuintonttien myynti sekä laadittava maankäyttösopimus.

Vaikutuksia tasataan vaiheittaisella toteutuksella eli jakamalla kustannuksia pidemmälle aikavälille.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan valmistelua varten on laadittu ideasuunnitelmia ja havainnekuvia. Aineistoa on esitelty kaavaselostuksen luvuissa 4.2.1 *Kaavaluonnoksen valmistelu* ja 5 *Asemakaavan kuvaus*.

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavakartan merkinnät ja määräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteutus alkaa purkutöillä ja kunnallistekniikan rakentamisella sekä tarvittavilta osin myös pilaantuneen maa-aineksen käsittelyllä. Toteutus etenee vaiheittain alkaen ranta-alueista.

Yksityisen maanomistuksen osalta toteutus voi alkaa heti asemakaavan saatua lainvoiman. Kaupungin maa-alueella toteutus alkaa aikaisintaan kesällä 2026, kun alueella sijaitsevan Onnimannin päiväkodin toiminta päättyy. Jyväskylän kaupungin museopalveluiden kokoelmakeskuksen siirron on arvioitu ajoittuvan noin vuoteen 2030.

Aikataulu voi tarkentua tai muuttua kaavoitusprosessin aikana sekä sen jälkeen.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- arkkitehtuurin ja viheralueiden korkealaatuisuuteen
- luonnonympäristön arvojen säilymiseen
 - haitalliset vieraslajit tulee hävittää asianmukaisesti ja niiden leviäminen luonnonsuojelualueelle estää
 - ennen puiden kaatamista on tarkistettava liito-oravan kulkuyhteydet
- liikenteen sujuvuuteen ja alueen toiminnallisuuteen toteutuksen eri vaiheissa
- hulevesien hallintaan alueellisesti sekä tonteilla
- ympäristön häiriötekijöihin ja perustamisolosuhteisiin

Merkittävästi asemakaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava kaavoituksen 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

