

SÄYNÄTSALON SATAMAN YRITYSALUE

Kaavatunnus 31:029
Asemakaavaselostus

11.11.2026

JYVÄSKYLÄ

SISÄLLYSLUETTELO

1 Tiivistelmä 3
1.1 Kaava-alue 3
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta 3
1.3 Kaavaprosessin vaiheet 4
1.4 Kaavan laatija 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 13

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 26
4.1 Aloitusvaihe 26
4.2 Luonnosvaihe 26
4.3 Ehdotusvaihe 28
4.4 Hyväksymisvaihe 30

5 Asemakaavan kuvaus 31
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus 31
5.2 Aluevaraukset 31
5.3 Kaavaratkaisun perustelut 35
5.4 Vaikutusten arviointi 36

6 Asemakaavan toteutus 38
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 38
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 38
6.3 Toteutuksen seuranta 38

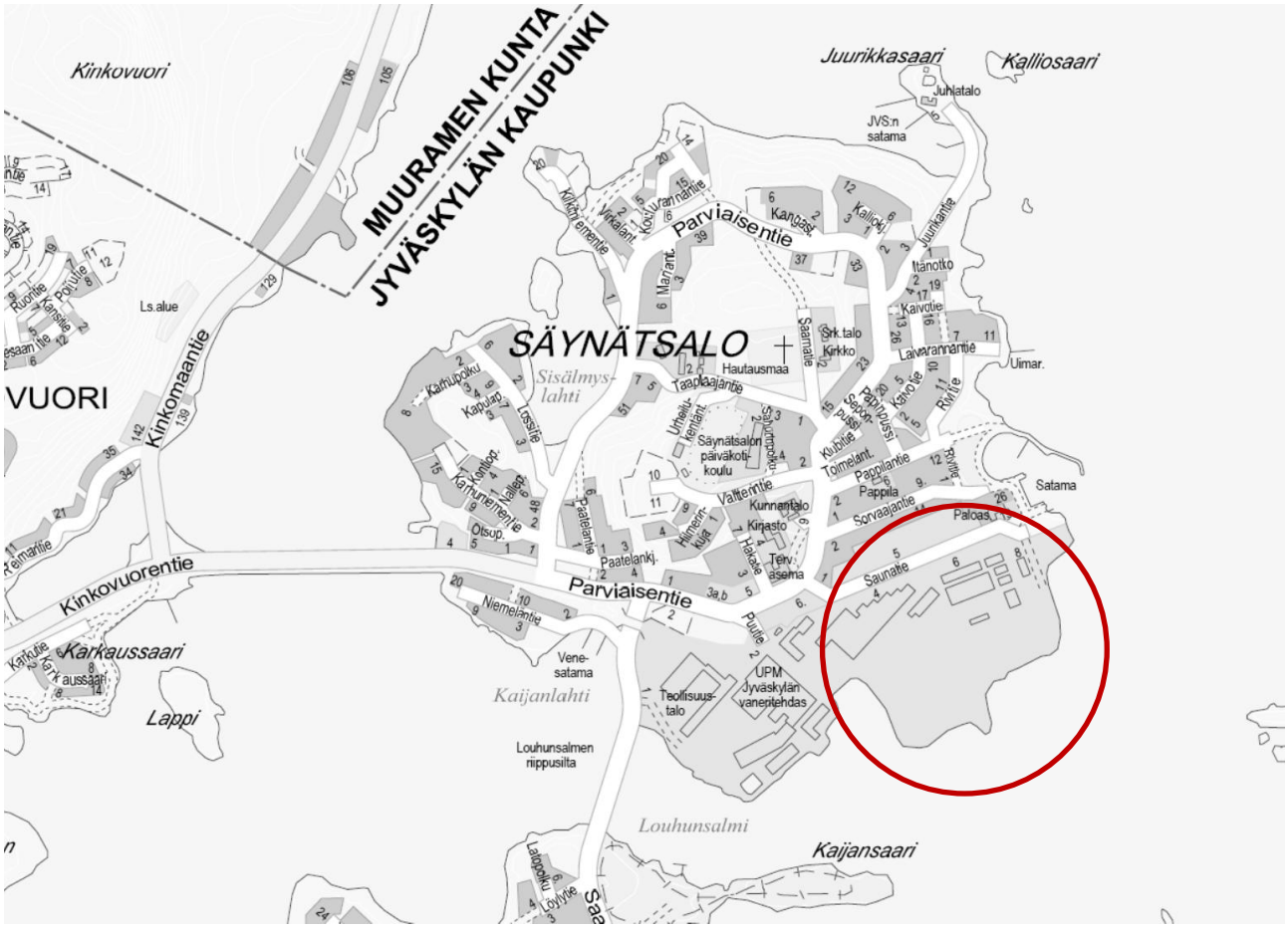
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2) ote ajantasa-asemakaavasta
3) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
4) asemakaavan havainnekuva
5) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
6) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
7) tonttijakokartat
8) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa kaavan selvitykset 3.2. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan laajennus koskee 31. kaupunginosaa.

Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan korttelia 41 sekä katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu 31. kaupunginosan kortteli 41 ja 82 sekä satama- ja katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Kaavan tarkoituksena on ajantasaistaa alueen 45 vuotta vanha rakennuskaava vastaamaan nykypäivän vaatimuksia ja yritysalueen toimijoiden ja kaupungin tulevia maankäytön tarpeita.

Asemakaavassa alueelle esitetään monipuolinen yritys- ja satama-aluekokonaisuus, joka mahdollistaa nykyisten ja uusien yritys- ja satamatoimintojen kehittämisen. Alue sopii erityisesti sellaisten yritystoimintojen kehittämiseen, joille sataman ja vesistön läheisyys on tärkeää. Asemakaavassa otetaan huomioon alueen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja maisemallisesti näkyvälle paikalle.

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan tultua voimaan.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 27.11.2019.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 18.8.2020 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.8.2020.
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä 18.8.–16.9. välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.8.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä 21.8.–21.9.2026.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 24.11.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.202x.

1.4 KAAVAN LAATIJA

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

Valmistelija:
Jussi Sievänen
Kaavasuunnittelija
P. 014 569 5053
Sähköpostiosoite: jussi.sievanen@jyvaskyla.fi

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta, ja lisäksi kaavan ajantasaistamista on tullut toiveita alueen maanomistajilta ja toimijoilta. Alueen nykyinen asemakaava on vanhentunut, eikä ohjaa riittävällä tavalla alueen rakentamista alueen olosuhteet huomioon ottaen.

2.2 TAVOITTEET

Kaupungin päätavoitteita asemakaavan laadinnassa ovat:

- Ajantasaistaa asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja yritysalueen nykyisten ja mahdollisten uusien toimijoiden sekä kaupungin omia tulevia maankäytön tarpeita.

- Mahdollistaa monipuolisen yritys- ja satamatoimintojen aluekokonaisuuden toteuttaminen.

- Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Säynätsalon teollisuusyhdyskunta) sekä maisemallisesti merkittävälle paikalle Säynätsalon pääsaaren ranta-alueelle, minkä vuoksi olennaisena tavoitteena on turvata alueen rakennetun ympäristön arvot sekä maisema-arvot.

- Säilyttää ja turvata alueen vehreä ja puustoinen siluetti maisemassa ja lieventää teollisuus- ja varastorakentamisen maisemavaikutuksia.

- Ohjata alueen toteutumista hallitusti kokonaisuutena.

- Mahdollistaa kaupunkikuvan ja ympäristön yleisilmeen kohentuminen

- Varmistaa mahdollisten saastuneiden tai muuten nuhraantuneiden maa-alueiden sekä hulevesien asianmukainen käsittely toteutusvaiheessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Säynätsalon pääsaaren kaakkois- ja etelärannalla. Suunnittelualue rajoittuu Saunatiehen, Säynätsalon satamaan, UPM- Kymmenen vaneritehdasalueeseen sekä Päijänteen vesistöön. Suunnittelualueena on teollisuus- ja varastoalue, jossa toimii veneiden säilytykseen keskittynyt venetelakka ja muuta teollista yritystoimintaa. Yritysten alueet ovat pääosin rakentuneita ja kaupungin omistama eteläosa on pääosin teollisuuskäytöstä poistunutta ja metsittynyttä jätteistä täyttömaata. Alueen vieressä sijaitseva vaneritehdas on lopettanut toimintansa heinäkuussa 2020.



Viistokuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä (BLOM)

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yhdyskuntarakenne

Säynätsalon yhdyskuntarakenne on omaleimainen saarien muodostama tiivis taajamakokonaisuus, joka pitää sisällään julkiset ja kaupalliset palvelut, työpaikka-alueita ja asuinalueita. Asuinrakentaminen on pääosin pientalomaista ja rakeista, mutta melko tiivistä ja jäsentynyttä. Pääsaaren keskeisimmillä alueilla on myös kerrostaloja. Säynätsalon pääsaaren julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat keskeiselle paikalle Parviaisentien varteen ja saaren keskiosaan. Alueen työpaikkarakentaminen

sijoittuu pääasiassa suunnittelualueen ympäristöön pääsaaren eteläosaan. Vaiheittain toteutunut ja vuosikymmenten saatossa voimakkaasti muuntunut teollisuusympäristö on rakenteeltaan paikoin hajanainen ja jäsentymätön.

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu varastohalleista (telakkayritys) ja teollisuusrakennuksista. Venetelakan varastorakennukset ja hallit ovat valmistuneet pääosin 1990- ja 2000 -luvulla ja ovat rakennusmateriaaleiltaan vaihtelevia. Osa halleista ovat kangaskatteisia ns. pressuhalleja ja osa puuverhoiltuja. Teollisuusrakennuskokonaisuus on valmistunut pääasiassa 1970 -luvulla ja sitä on laajennettu myöhemmin vaiheittain. Liikennöinti alueelle tapahtuu Saunatieltä ja tonttien sisäiset liikenneväylät ovat pääasiassa sorapintaisia. Rakennetuilla tonteilla ei ole käytännössä juurikaan istutettuja alueita tai puustoa lukuun ottamatta Saunatien alkupään laitaa, jossa kasvaa varttunutta puustoa rajaamassa katuympäristöä.

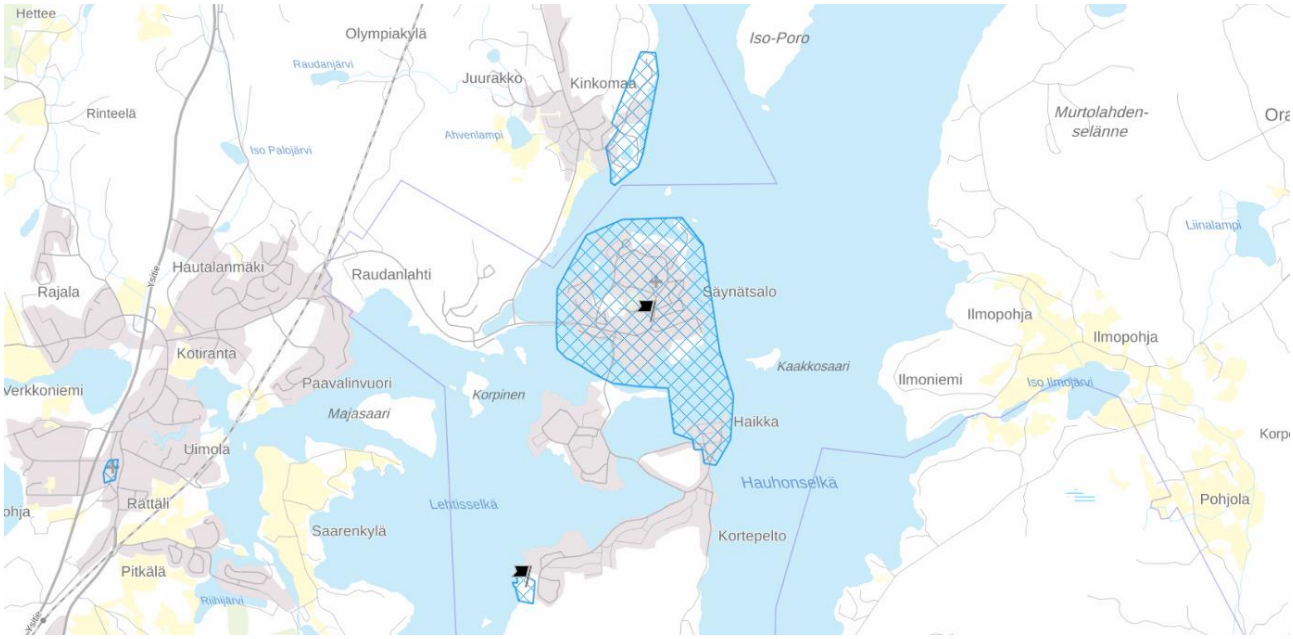


Telakka-alueen rakennuskantaa. Varastorakennukset ja katokset ovat rakennusmateriaaleiltaan vaihtelevia.



Katunäkymä Saunatieltä. Saunatien alkupäässä varttunut puusto rajaa näkymää teollisuusalueelle.

Suunnittelualue kuuluu Säynätsalon teollisuusyhdyskunnan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Säynätsalo on luonnehdittu edustavaksi esimerkiksi teollisuusyhdyskunnasta, jossa teollisuuslaitokset, asuma-alueet ja yksittäiset rakennukset ovat syntyneet korkeatasoisen arkkitehtuurisuunnittelun tuloksena (Museovirasto).



Ote museoviraston karttapalvelusta, josta näkyy Säynätsalon teollisuusyhdyskunnan valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön rajaus.

Liikenne

Liikennöinti alueelle tapahtuu Saunatietä pitkin, joka on Säynätsalon satamaan päättyvä tonttikatu. Kadulla ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää, mutta vaihtoehtoinen kevyen liikenteen reitti alueelle kulkee pohjoisemman Sorvaajantien ja rantapuistoalueen kautta. Päättyvän kadun liikenne on melko vähäistä ja koostuu pääosin teollisuusalueen yritysten ja sataman logistiikka- ja asiointiliikenteestä.



Saunatie sataman suunnasta.

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Parviaisentien varressa n. 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Alue rajoittuu Päijänteen vesistöön ja alueelle kohdistuu nykyisin mahdollisesti satunnaista vene- ja laivaliikennettä vesiteitse (laituri ja pieni vuokrattu satama-alue). Alue sijaitsee laivaväylien varressa.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen ääreen Saunatien varteen on rakennettu kunnallisteknisiä verkostoja mm. vesi- ja viemäriverkosto sekä telekaapeleita. Kaukolämpöverkostoa sijaitsee alueen pohjoispuolella Sorvaajantien varressa sekä Parviaisentiellä. Teollisuuskorttelin pohjoisrajalla Saunatien varressa sijaitsee muuntamo. Sataman vieressä sijaitsee vanha katosrakenne, joka on toiminut viime vuosina Jyväskylän kaupungin ylläpidon hiekoitushiekan lähivarastona. Kaupungin ylläpidolla on tarve säilyttää lähivarasto suunnittelualueella.

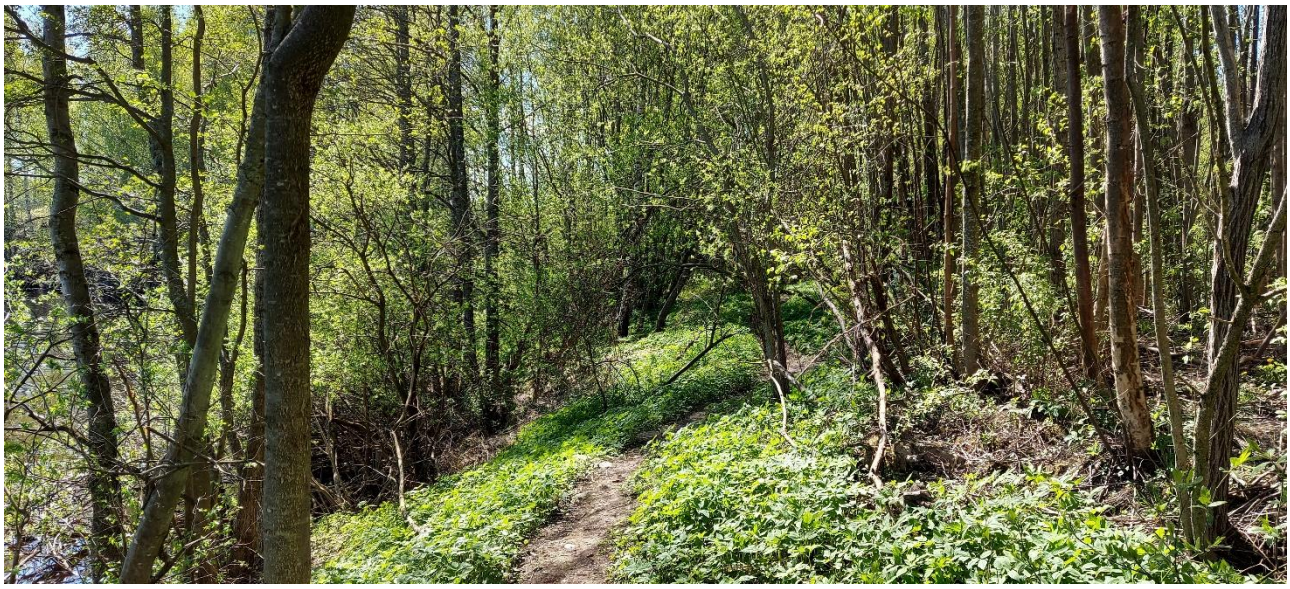
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee UPM-Kymmene Oyj:n Jyväskylän vaneritehdas, joka on aiheuttanut alueelle meluhäiriötä. Tehdas on lopettanut toimintansa heinäkuussa 2020.

Suunnittelualue on maaperältään luokiteltu täytemaaksi ja pinnanmuodoiltaan alue on melko tasainen. Alueen maaperässä on todettu olevan paikoin rakennusjätettä, puujätettä, sekalaisia täytemaita sekä saastuneita maa-aineksia, jotka ovat peräisin alueen aikaisemmasta teollisesta toiminnasta. Myös vesialueen sedimentit on todettu osittain nuhraantuneeksi.

3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualue on pääasiassa teollisuuskäytöstä poistunutta täyttömaata, eikä alueella ole erityisiä luonnontilaisia alueita vesialuetta lukuun ottamatta. Alueelle on tehty viitasammakkoselvitys keväällä 2020, jolloin alueelta ei tehty havaintoja viitasammakosta. Alueelta ei havaittu uhanalaisia tai muita huomionarvoisia kasvilajeja, eikä myöskään vaateliaita lehtolajeja. Alueelle tehdyn luontoselvityksen perusteella lähinnä etelärannan puustoltaan monipuolinen ja erirakenteinen rantametsä edustaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta aluetta ja suositellaan säästettäväksi. Myös suunnittelualueen koillisnurkassa kookas ja erirakenteinen rantapuusto suositellaan säilytettäväksi. Alueelta on havaittu myös vieraslajeja, kuten karhunköynnöstä ja runsaina kasvustoina jättipalsamia.



Eteläisessä rannassa kasvaa pääasiassa varttuneita tervaleppiä. Rannan erottaa puustoisesta alueesta jyrkkä törmä, jonka päällä kulkee polku.

Suunnittelualue on melko tasainen ja näyttäytyy kaukomaisemassa pääosin puustoisena ja vehreänä. Suunnittelualueen vieressä sijaitseva UPM:n vaneritehdas korkeine piippuineen muodostaa hallitsevan ja tunnistettavan maamerkin muutoin vehreässä ja puustoisessa Säynätsalon pääsaaren maisemakuvassa. Vuokratulle ranta-alueelle toteutettu pieni avoin satama-alue näkyy kaukomaisemassa melko hyvin.



Näkymä järveltä suunnittelualueelle. Suunnittelualue näyttäytyy vehreänä ja puustoisena. Puustoinen vyöhyke peittää tehokkaasti taakseen laaja-alaiset teollisuuskorttelit. Etualalla näkyy vuokrattu ranta-alue, johon on raivattu pieni satama-alue. Oikealla järvellä näkyy pieni luoto.



Näkymä suunnittelualueen eteläosaan Haikasta. Suunnittelualue näyttäytyy vehreänä ja metsäisenä lukuun ottamatta vuokrattua ranta-aluetta, johon on raivattu pieni satama-alue. Järvimaisemaa hallitsee UPM:n vaneritehdas, joka muodostaa maisemaan tunnistettavan kiintopisteen korkeine savupiippuineen.

Vesistöt ja vesitalous:

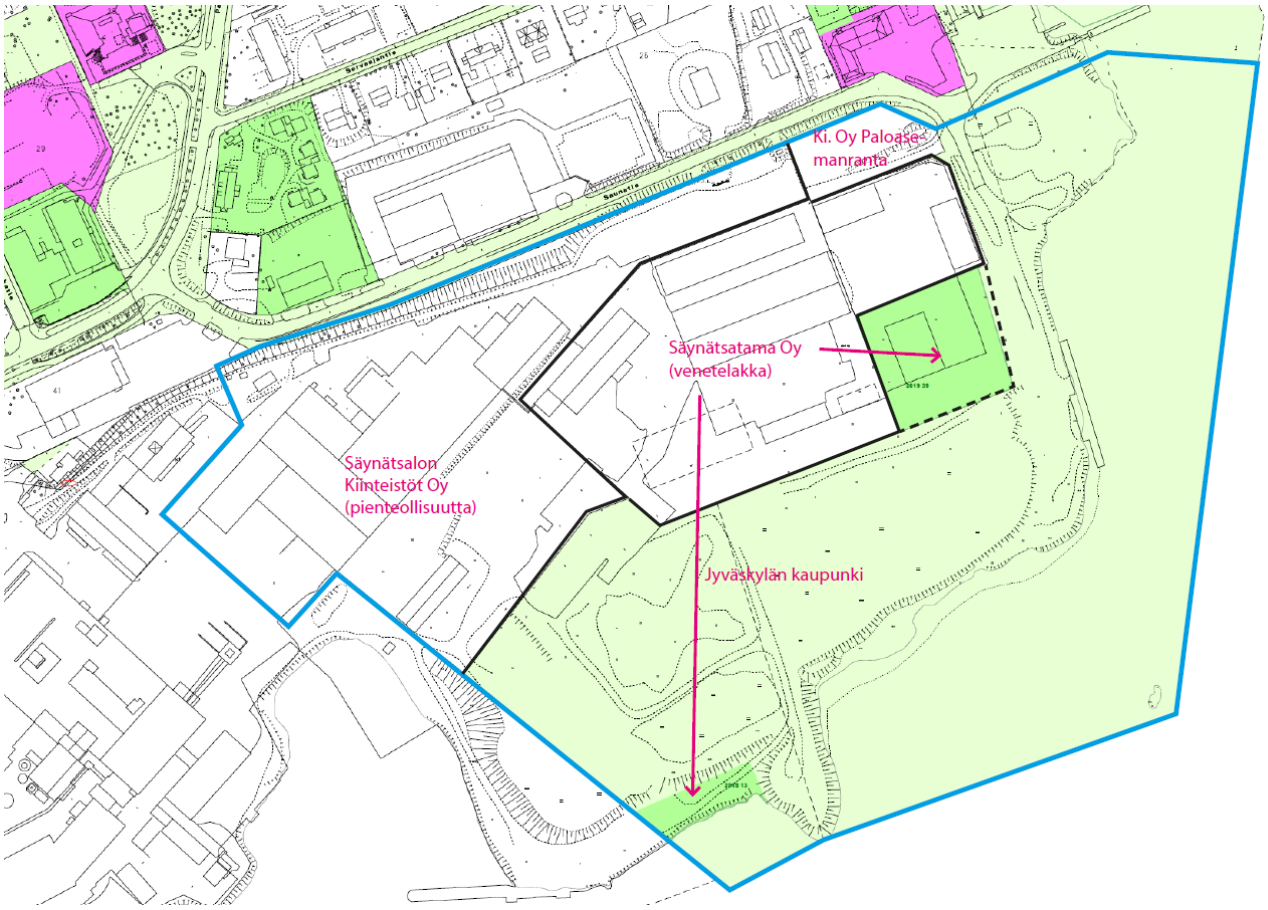
Suunnittelualue rajautuu Päijänteen vesistöön ja osa vesialueesta on mukana suunnittelualueessa. Ranta-alueen vesialueet ovat pääosin matalia ja hiekkapohjaisia. Veden syvyys vaihtelee n. 1-4 metriin, mutta itärannalla vesi syvenee melko nopeasti yli kymmeneen metriin. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee pieni kivikkoinen luoto, jossa kasvaa puu. Alueen pinta- ja hulevedet valuvat viereiseen vesistöön, joten hulevesien hallinta ja laatu tulee ottaa huomioon alueen toiminnassa ja rakentamisessa.



Suunnittelualueen vesistöön on tehty syvyyskartoitus vuonna 2022. Itäpuolen ranta syvenee jyrkästi

3.1.4 MAANOMISTUS

Jyväskylän kaupunki omistaa pääosin teollisuuskorttelialueen, vesialueen ja katualueen. Kaksi rakennettua yritystonttia sekä Saunatien kulmassa oleva pieni rakentamaton yritystontti ovat yksityisessä omistuksessa. Lisäksi kaupunki on vuokrannut kaksi erillistä aluetta alueella toimivalle satamayritykselle (Säynätsatama Oy).



Ote maanomistuskartasta. Kaupunki omistaa vihreällä värillä merkityt alueet. Tumman vihreät alueet on vuokrattu alueella toimivalle telakkayritykselle.

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:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto
-

Vajaakäytöllä oleva suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa niin, että alueelle on mahdollista luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle. Alueen suunnittelulla on mahdollista edistää alueen elinkeinojen uusiutumista ja kehittymistä. Alueen käyttötarkoitusta suunniteltaessa on otettava huomioon alueelle kantautuva teollisuuden meluhaitta ja alueen luonne

yritysalueena. Lisäksi suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon mahdolliset saastuneet maa- ja vesialueet.

Maakuntakaavat

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

Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön (ruskea raidoitus) ja matkailun ja virkistyksen vetovoima-alueisiin.

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa turvataan toimivat reitistöt ja virkistysalueet ja niiden maisema- ja ympäristöarvot sekä matkailullinen hyödyntäminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön

Suunnittelualue kuuluu myös valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Säynätsalon teollisuusyhdyskunta). Säynätsalon pääsaari on merkitty kunta- /palvelukeskukseksi (a), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (harmaa/vaal. punainen ympyrä).

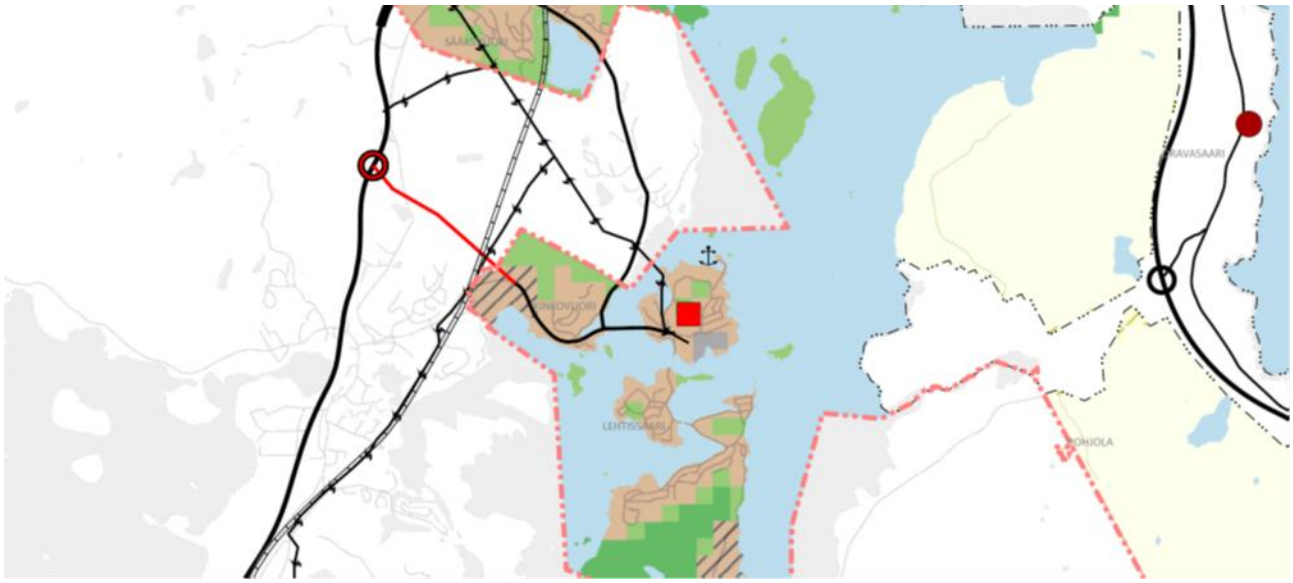
Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee laivaliikennettä palveleva vesiväylä (laivaväylä, musta palloviiva). Väylällä on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.



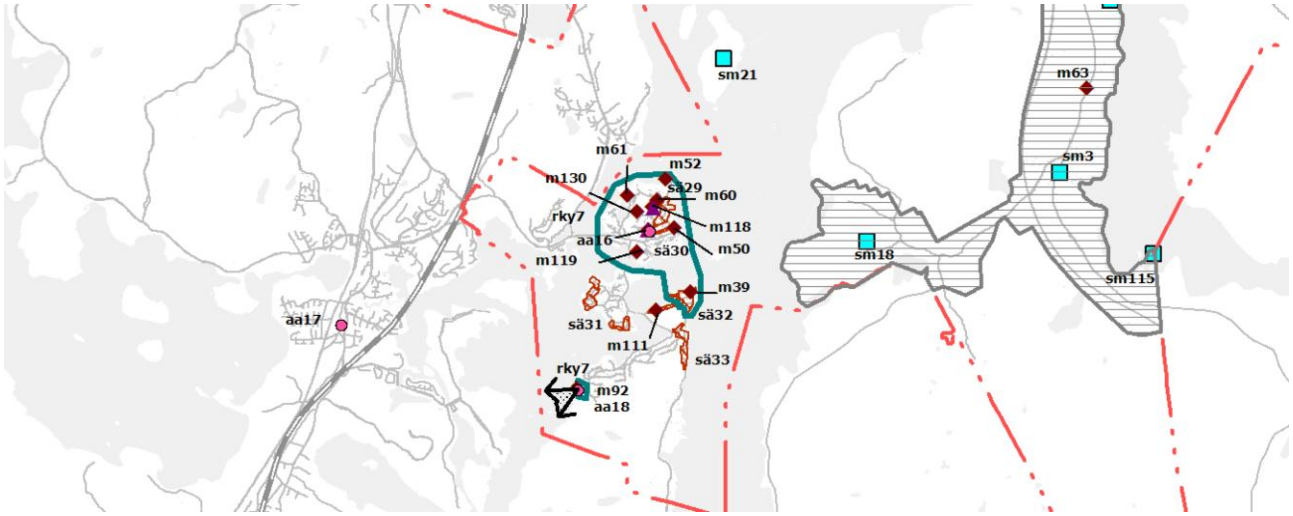
Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta

Yleiskaavat

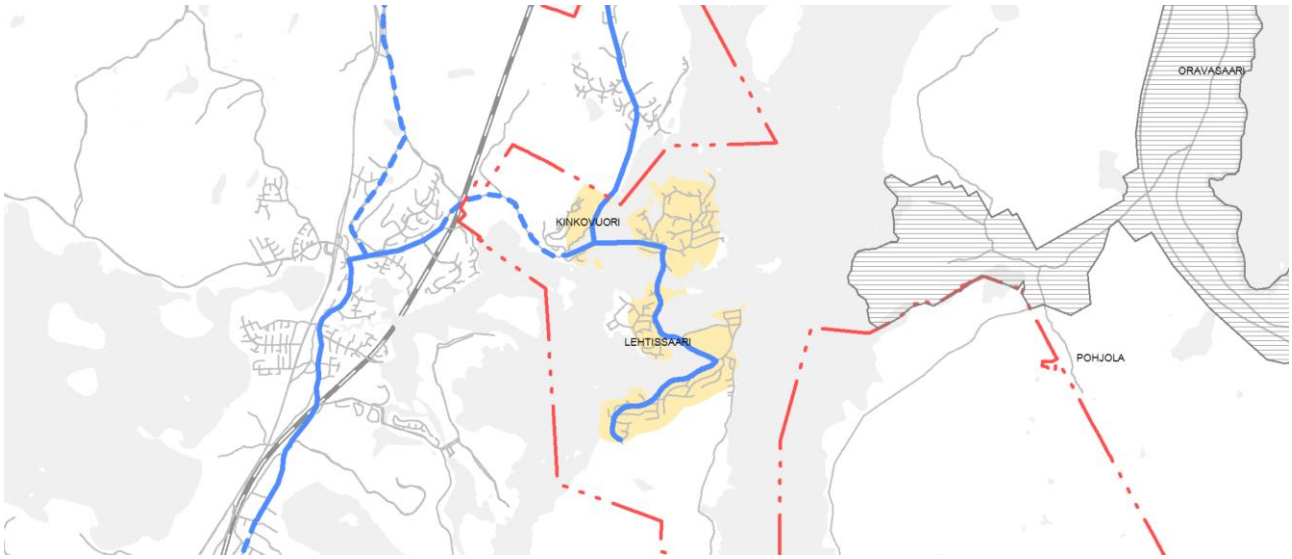
Jyväskylän yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.11.2014 oikeusvaikutteisena (kaava on tullut voimaan 25.11.2016). Alla on otteet yleiskaavan kartoista ja määräyksistä, joissa suunnittelualueen ympäristöön kohdistuu merkintöjä tai määräyksiä.



Kartta 1/7, Yhdyskuntarakenteen ohjaus: Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa (1/7 yhdyskunta-rakenteen ohjaus) suunnittelualue on osittain osoitettu tilaa vaativien työpaikkojen alueeksi (harmaa väri). Alueelle voidaan asemakaavoittaa ympäristöhäiriöitä tuottavaa tuotantotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. Alue on osittain myös kestävän liikkumisen taajamaa (ruskea väri).



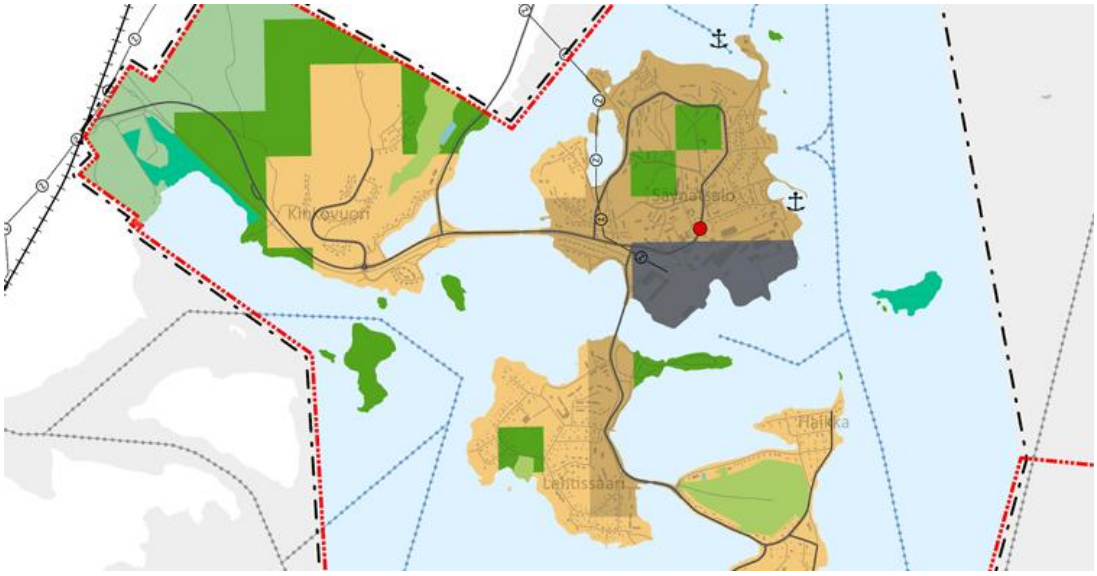
Kartta 5/7, Kulttuuriympäristön vaaliminen: Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (turkoosi aluerajaus). Aluetta koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.



Kartta 6/7, Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen: Alue kuuluu vyöhykkeeseen 2 (vaaleanruskea väri): Toissijainen rakentamisen kohdentamisvyöhyke, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisaluerakentaminen on suotavaa. Toiminnat tukeutuvat joukkoliikenteeseen, pyöräilyreitteihin ja mahdollisuuksien mukaan kävelyyn. Täydennysrakentamisen laatu ja laajuus tulee ratkaista asemakaavalla.

Yleiskaavaluonnos 2050

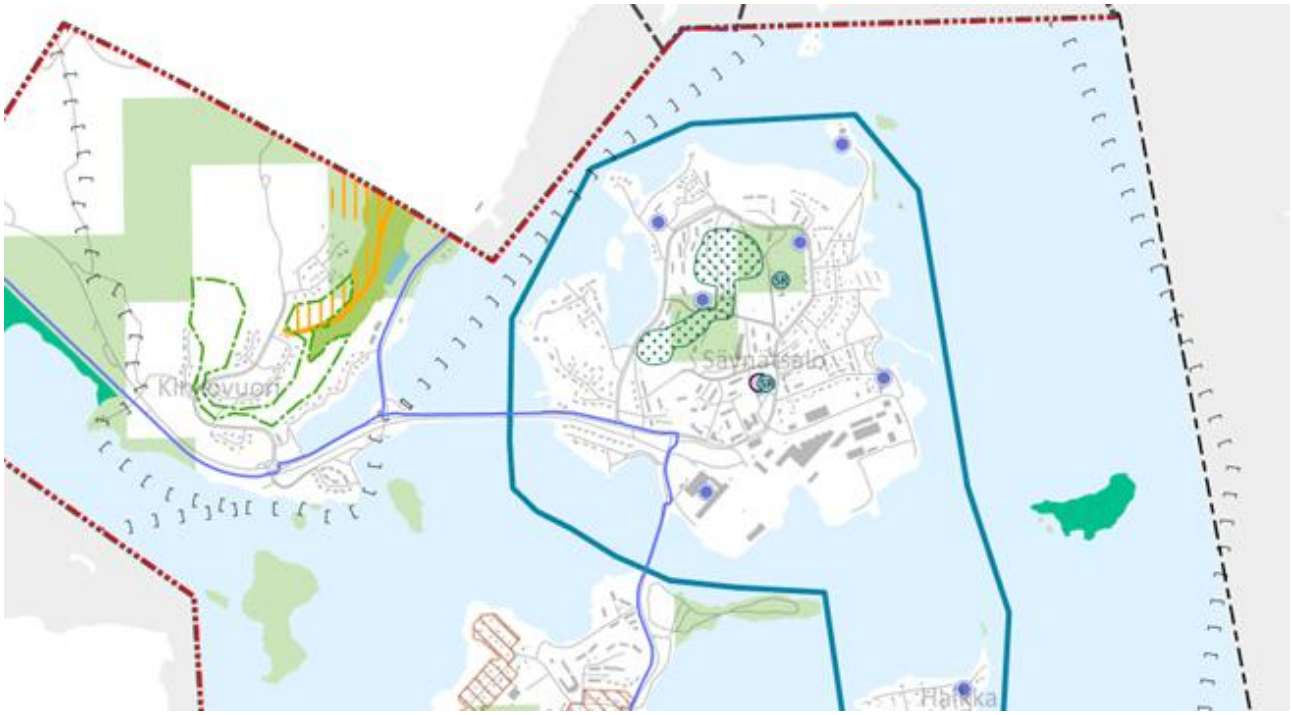
Tekeillä oleva Jyväskylän yleiskaava 2050:n toinen kaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.12.2025. Yleiskaavan on tarkoitus edetä ehdotusvaiheeseen vuonna 2026. Yleiskaava 2050 koostuu kolmesta kaavakartasta. Taajama-alueiden kaavakartassa 1 suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja työpaikka-alueeksi (T). Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (kaavakartta 2).



Taajama-alueiden kaavakartta 1

Teollisuus- ja työpaikka-alue (T)

Alue varataan teollisuustoiminnoille ja siihen liittyvälle varastoinnille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto-, terminaali- ja myymälätiloja. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota paikallisten viheryhteyksien jatkumiseen. Moottoriajoneuvojen toimialan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen on sallittua rajatulle kohdealueelle km-p. Suuria teollisuustontteja sisältävien asemakaavojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kestäviin hulevesiratkaisuihin, mahdollisimman hyvään maamassatasapainoon ja maa-ainesten kiertotalouskäyttöön.

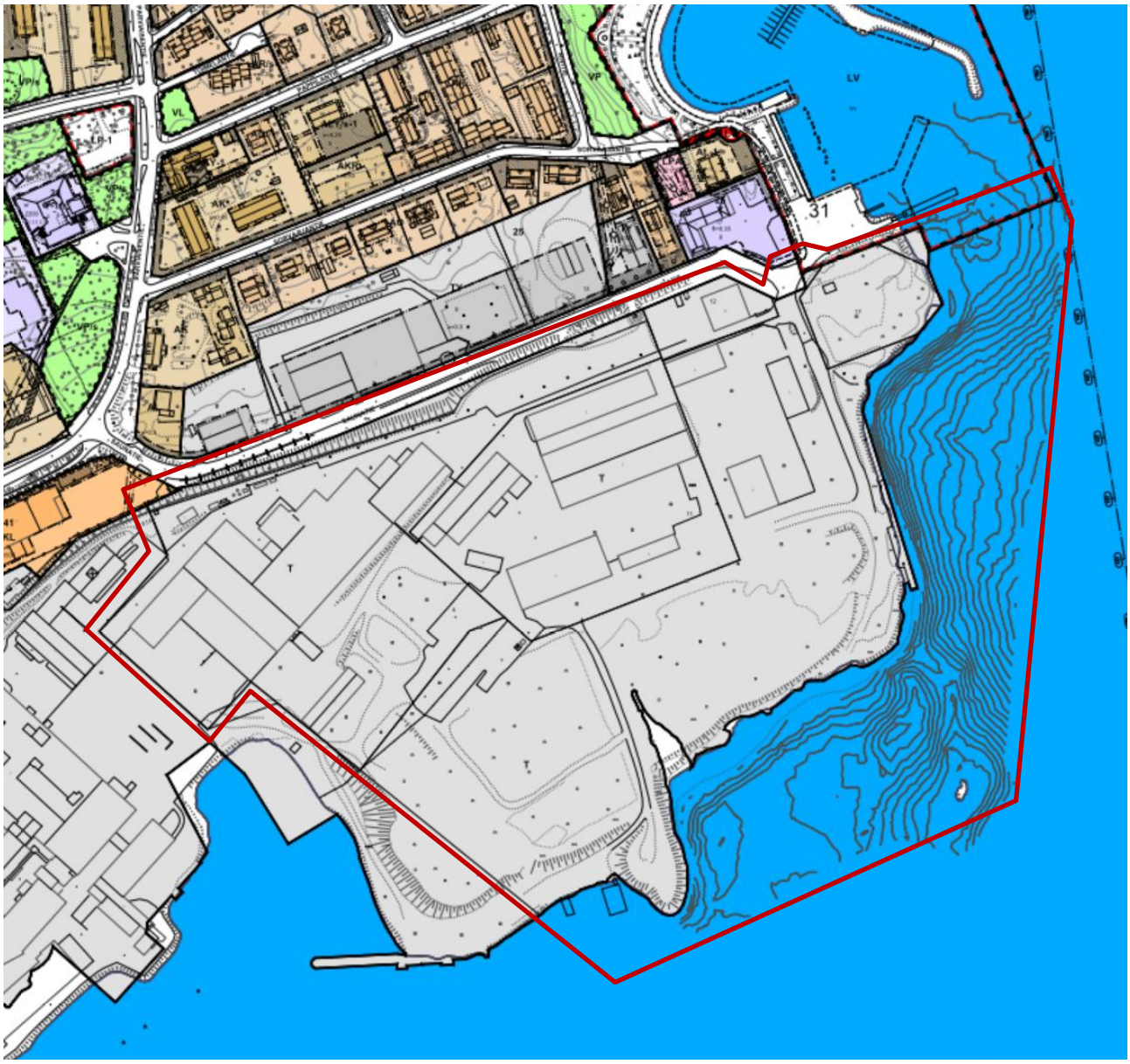


Taajama-alueiden kaavakartta 2/3

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Säynätsalon saaren rakennuskaava vuodelta 1975. Rakennuskaavassa maa-alue on kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Alueelle ei ole kaavassa määritelty rakennusoikeutta tai kerroslukua. Rakennusoikeuden tulkitaan määräytyvän rakennuskaava-aluetta koskevan vuoden 1962 rakennusjärjestyksen mukaan. Tontin pinta-alasta enintään 30 prosenttia saa käyttää rakentamiseen ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia. Veteen ulottuvilla suunnittelualueen osilla ei ole asemakaavaa. Lisäksi kaavassa on mukana pieni osuus vuonna 1995 hyväksytyn kaavan katualuetta sekä venesatama-aluetta, jolla sallitaan polttoaineen jakelu (LV).



Ote ajantasa-asemakaavasta, johon suunnittelualue on rajattu viitteellisesti.

Lähiympäristön kaavatilanne

Kaava-alue rajautuu Säynätsalon venesatamaan (LV), Saunatien teollisuustontteihin (TY), päivittäistavarakaupan liikerakentamisen tonttiin (KL) sekä vaneritehtaan teollisuusalueeseen (T). Kaava-aluetta ympäröivät alueet ovat pääosin toteutuneet.

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:

- **Aaltojen lailla** rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- **Viihtyisäksi koko kylän voimin** pääsemme luontopohjaisin ratkaisuin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.

- **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 resurssiviisausvisionsa mukaisesti päästötön, jätteetön ja ylikulutukseton kestävän hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmana. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

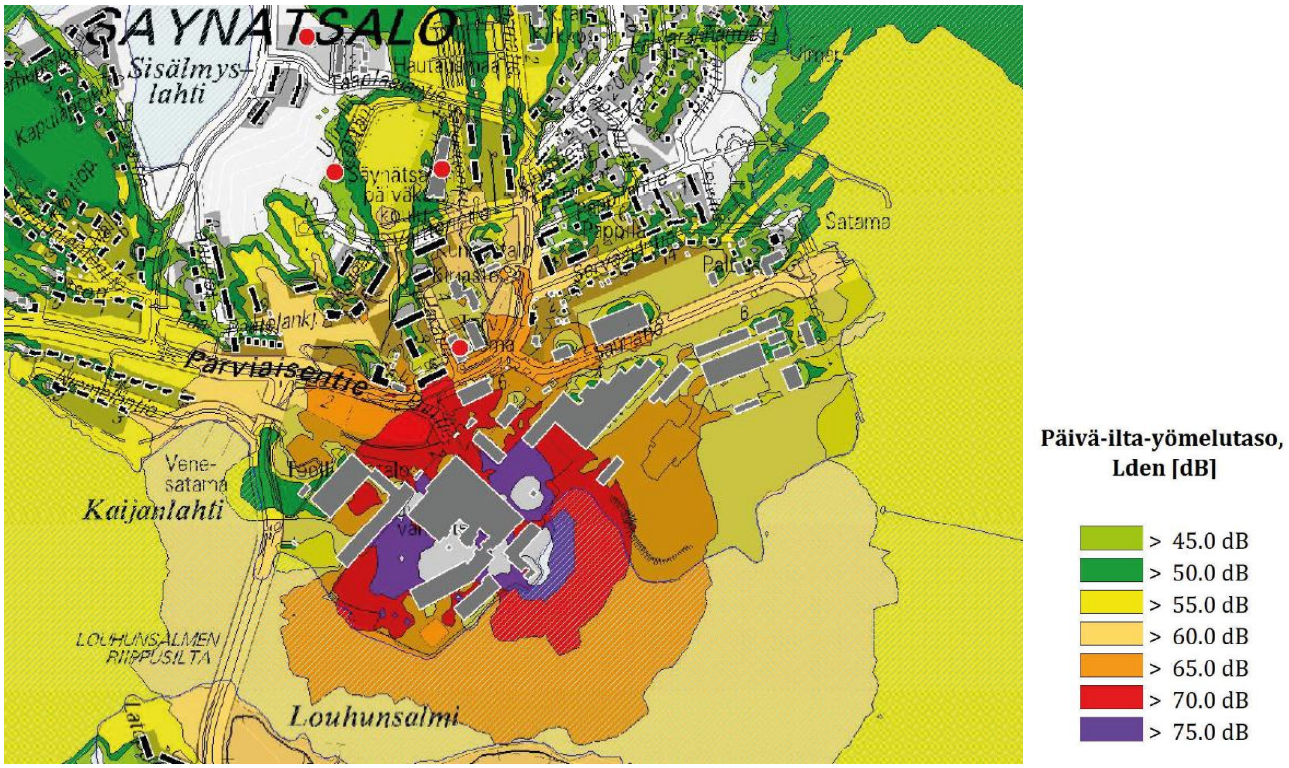
- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö
-

Asemakaavan päästöjä ja muita ilmastovaikutuksia on arvioitu kaavaprosessin aikana Planect-päästöarviointi. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon sään ääri-ilmiöihin varautuminen mm. hulevesien hallintaa koskevin määräyksin.

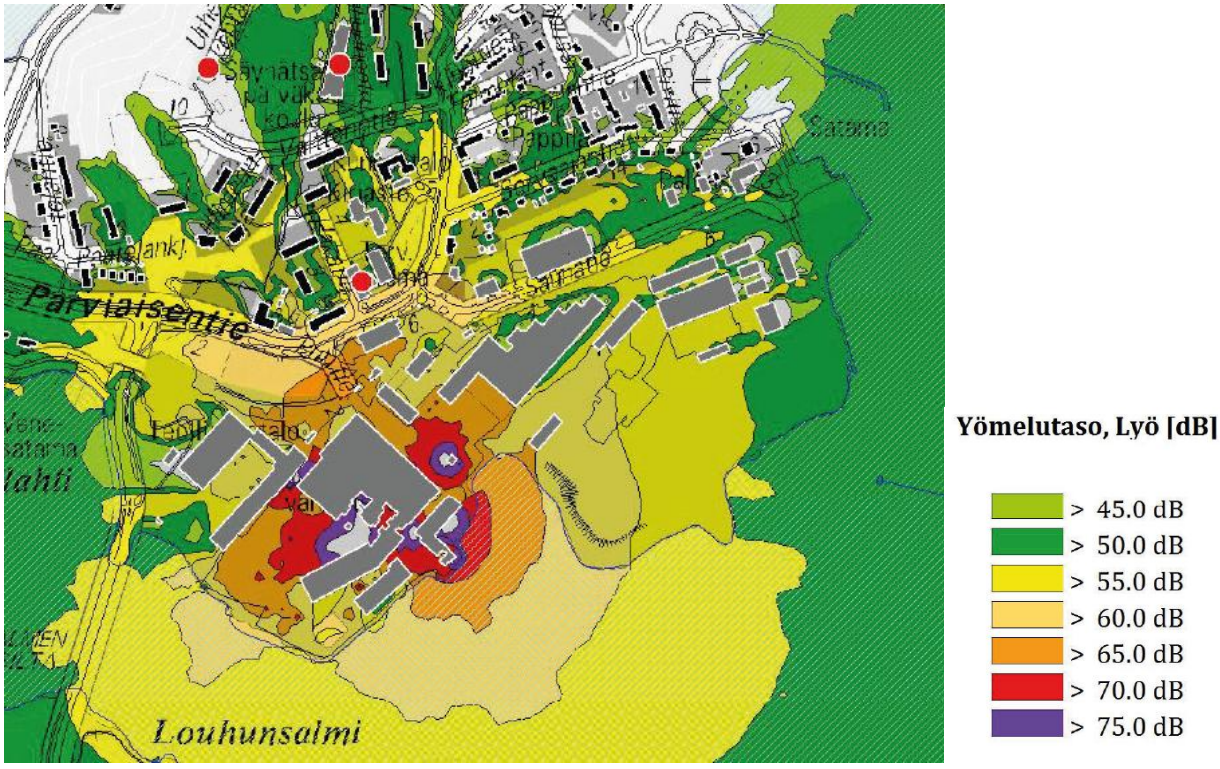
Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Jyväskylän meluselvitys (WSP Finland, 2017)

Koko Jyväskylän kaupunkia koskevassa meluselvityksessä on mallinnettu UPM Plywood Jyväskylän vaneritehtaan aiheuttamaa melutasoa ympäristöönsä. Meluselvityksen perusteella koko suunnittelualue sijoittuu yli 55 dB:n melu-vyöhykkeelle ja suurelta osin yli 60 dB:n meluvyöhykkeelle (Päivä-ilta-yömelutaso, Lden). Yömelutasot suunnittelualueella ovat kokonaisuudessaan yli 50 dB:ä ja suurella osalla yli 55 dB:ä. Tehtaan aiheuttamaa meluhäiriötä ja sen luonnetta on arvioitu tarkasti myös tehtaan toimintaa koskevassa ympäristöluvassa. Kaavaprosessin aikana vaneritehdas on lopettanut toimintansa heinäkuussa 2020, joten meluhäiriö tehtaan osalta on poistunut ainakin toistaiseksi.



Ote koko kaupunkia koskevasta meluselvityksestä. Koko suunnittelualue sijoittuu yli 55 dB:n meluvyöhykkeelle ja suurelta osin yli 60 dB:n meluvyöhykkeelle (Päivä-ilta-yömelutaso, Lden).



Ote meluselvityksestä. Yömelutasot suunnittelualueella ovat kokonaisuudessaan yli 50 dB:ä ja suurella osalla yli 55 dB:ä

Maaperätutkimus (Geo-Control Oy, 2015)

Suunnittelualueen Saunatien päässä olevalle ns. Tikkuniemen alueelle suoritettiin koekuoppatutkimus. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää tontin soveltuvuutta teollisuusrakennuskäyttöön. Tutkimuksessa havaittiin, että tontille on läjitetty vaihtelevan paksuisin kerroksin humuspitoisia maita, rakennusjätettä, puujätettä ja sekalaisia täytemaita. Täyttökerrosten paksuus vaihteli koekuoppien (1-5) alueella välillä 0,7-3 m. Tutkimuksen johtopäätöksenä oli, että rakentamisen kannalta tontin perustamisolosuhteet ovat huonot. Jätemaat ja sekalaiset täyttökerrokset on lähtökohtaisesti poistettava rakennusalueelta ennen rakentamistoimenpiteitä ja korvattava hyvin tiivistyvällä täytöllä. Tarkemmat perustamisolosuhteet tulee selvittää tonttikohtaisella pohjatutkimuksella ja tarvittaessa on maaperän pilaantuneisuutta selvitettävä näytteenotoin ja laboratoriotutkimuksin.

Viitasammakkoselvitys (Jyväskylän kaupunki, 2020)

Suunnittelualueelle laadittiin viitasammakkoselvitys asemakaavan pohjatiedoksi keväällä 2020. Selvitysalueena oli n. 190 metriä pitkä eteläranta. Inventoinnin yhteydessä havaittiin, ettei rannalla ole viitasammakolle soveltuvaa ruovikkoa, eikä alue vaikuttanut viitasammakon elin- tai lisääntymisympäristönä potentiaaliselta. Alueelta ei kahden inventointikäynnin yhteydessä tehty ääni- tai näköhavaintoja viitasammakoista. Ranta ei selvityksen perusteella edusta viitasammakon lailla suojeltavaa lisääntymis- ja levähdysaluetta.

Säynätsalon sataman yritysalueen luontokatsaus (Jyväskylän kaupunki, 2020)

Suunnittelualueelle toteutettiin luontokatsaus kesällä 2020 asemakaavan pohjatiedoksi. Alueelta ei havaittu uhanalaisia tai muita huomionarvoisia kasvilajeja, eikä myöskään vaateliaita lehtolajeja. Etelärannan puustoltaan monipuolinen ja erirakenteinen rantametsä edustaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta aluetta ja suositellaan säästettäväksi. Myös suunnittelualueen koillisnurkassa kookas ja erirakenteinen rantapuusto suositellaan säilytettäväksi.



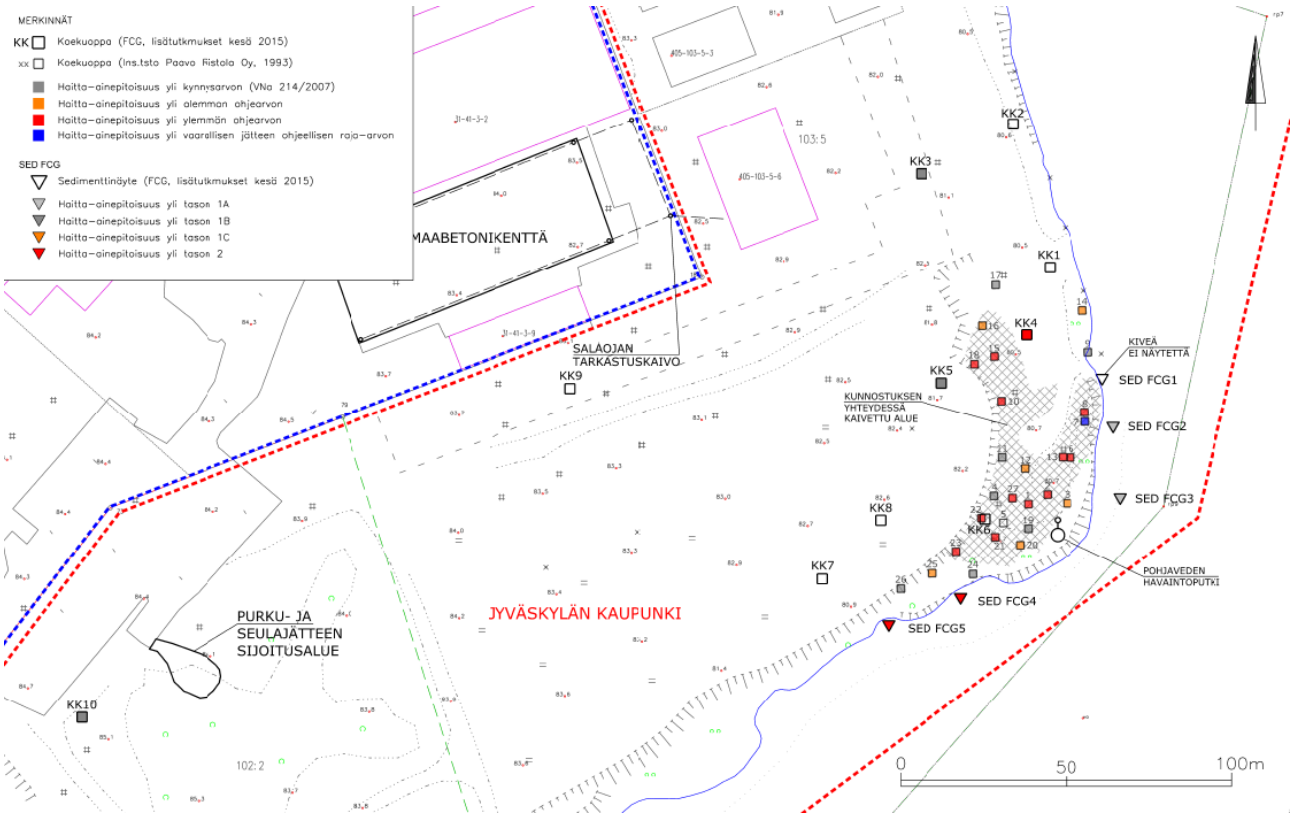
Ote luontokatsauksen liitekartasta. Säästettäväksi suositellut viheralueet on osoitettu vihreällä katkoviivalla.

Pilaantuneiden maiden riskiarviointi (FCG, 2015)

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on Jyväskylän kaupungin toimeksiannosta laatinut suunnittelualueelle yhteenvedon alueelle aiemmin tehdyistä maaperätutkimuksista. Yhteenvedon ja riskitarkastelun perusteella on arvioitu maaperän tutkimustarvetta alueen maankäytön kehittämisen kannalta. Työn tarkoituksena oli koota tutkimuksen tulokset ja arvioida kohteen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve alustavasti.

Riskitarkastelun perusteella alueen maaperässä todettiin yhdessä tutkimuspisteessä ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kynnysarvo ylittyi kahdessa tutkimuspisteessä. Yhdessä tutkimuspisteessä todettiin lisäksi korkea kokonaispitoisuus haihtuvia hiilivetyjä. Maaperässä on paikoin rakennus- ja puujätettä. Ranta-alueen haitta-aineet voivat levitä suoran kosketuksen tai pölyämisen välityksellä. Riskiä voidaan pienentää tai poistaa esim. herkkien maankäyttökohteiden tarkalla sijoittamisella tai yksittäisillä kunnostustoimenpiteillä. Riskiä voidaan pienentää esim. sijoittamalla herkät maankäyttökohteet puhtaille alueille tai peittämällä pilaantuneet alueet. Entisen kyllästämöalueen lähellä todettu pilaantuma voidaan myös tarvittaessa poistaa massanvaihdolla, jolloin riski poistuu.

Tutkimusten perusteella suurin osa kaavamuutosalueen pintasedimenteistä on nuhraantunutta ja alittaa laatukriteeritason 1C. Jos rantaa ruopataan, tulee osa sedimenteistä läjittää maalle. Alueelle voi sijoittaa virkistys- ja matkailutoimintaa maaperän pilaantuneisuuden ja jätetäyttöjen rajaukset huomioiden.



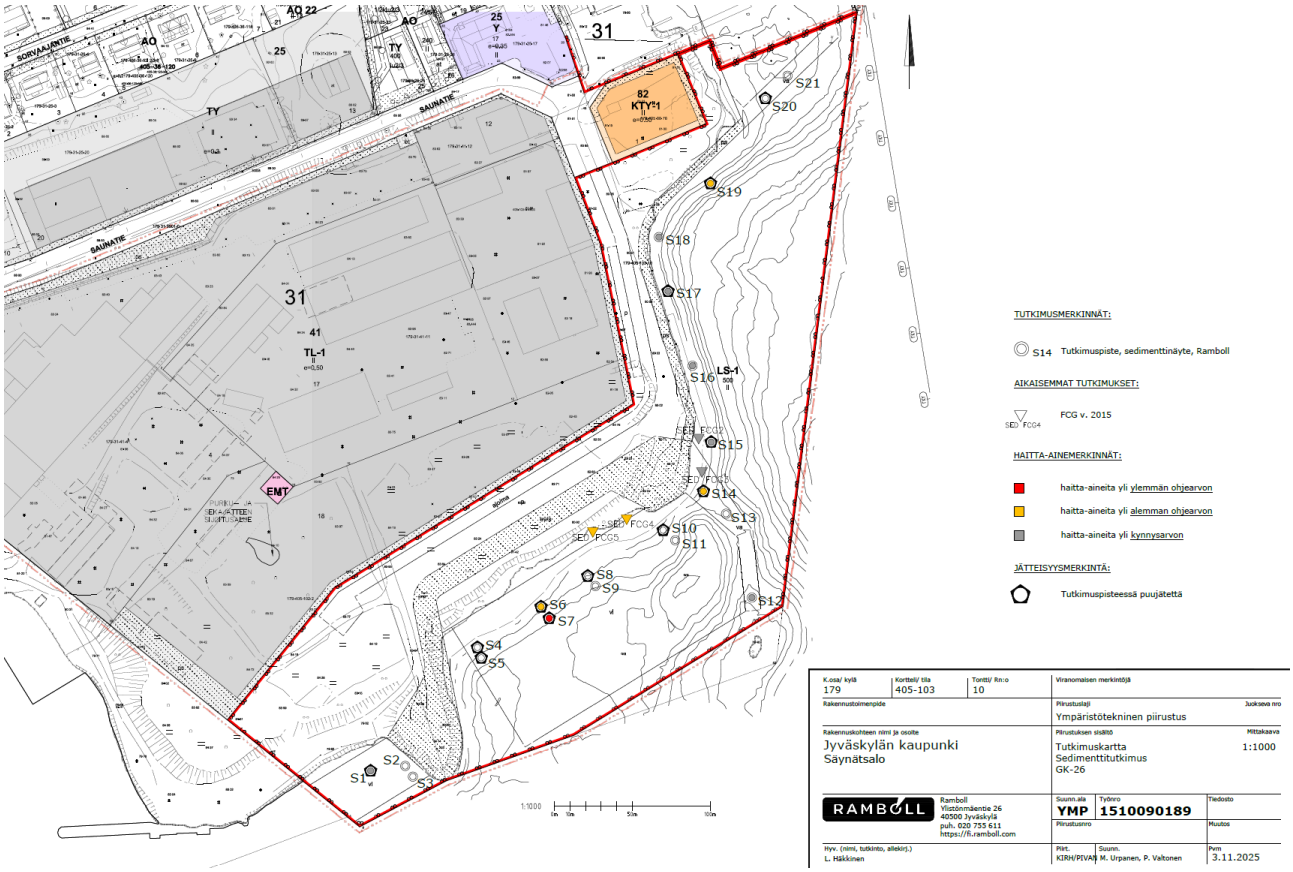
Ote maaperän pilaantuneisuuden riskiarvioinnin tutkimuskartasta (FCG 2015).

Säynätsalon tehdasalueen sedimenttitutkimus (Ramboll, 2025)

Sedimenttitutkimuksen tarkoituksena oli selvittää haitta-aineiden esiintymistä Säynätsalon entisen

tehdasalueen rantasedimentissä. Mahdollinen haitta-aineiden esiintyminen otetaan huomioon, mikäli alueelle rakennetaan käynnissä olevan asemakaavamuutoksen mukaisia venelaitureita ja aallonmurtajia, joiden rakentaminen saattaa edellyttää ruoppauksia ja vesialueiden täyttöjä. Sedimenttitutkimus toteutettiin maaliskuussa 2025 suokairakalla jäältä käsin. Alueille tehtiin yhteensä 21 näytteenottopistettä sedimenttinäytteenotolle, jotka ulotettiin vähintään 0,3 metrin ja korkeintaan 1,0 m sedimenttisyvyyteen.

Asemakaavamuutoksessa on suunniteltu rakennettavan aallonmurtaja alueelle, missä todettiin kohonneita pitoisuuksia dioksiineja ja furaaneja. Lisäksi kahdella muulla alueella havaittiin joko kohonneita metalli- tai dioksiini- ja furaanipitoisuuksia. Kyseisillä alueilla rakentamisen aikainen haitta-ainepitoisen sedimentin leviäminen nykyistä laajemmalle tulee estää joko työn aikaisilla rakenteellisilla ratkaisuilla tai vaihtoehtoisesti haitta-ainepitoinen sedimentti voidaan ruopata ja hyötykäyttää tai loppusijoittaa tässä raportissa esitettyjen viitearvotarkasteluiden mukaisesti. Mikäli muualla ranta-alueella tehdään vesirakennustöitä tai ruopataan ja läjitetään ruoppausmassoja maalle, tulee ruoppausmassat hyötykäyttää tai loppusijoittaa raportissa esitetyn viitearvotarkasteluiden mukaisesti.



Sedimenttitutkimuskartta, Ramboll 2025

<u>Säynätsalon tehtaan alueen koekuoppatutkimus (Ramboll, 2025)</u>

Säynätsalon entisen tehdasalueen koekuoppatutkimuksella oli tarkoitus tarkentaa alueen maaperän pilaantuneisuutta ja jätteiden esiintymistä. Koko tutkimusalueella havaittiin perusmaan päällä sekalainen täyttökerros, jonka paksuus on paikoitellen 5 metriä. Täytöt koostuvat lähinnä maa-aineksista ja puuperäisistä jätteistä, mutta myös muita jätejakeita, kuten tiiltä, rautaa, betonia yms. havaittiin laaja-alaisesti alueella. Tutkituista haitta-aineista metallien pitoisuudet ylittivät paikallisesti ylemmät ohjearvopitoisuudet ja kyseisten tutkimuspiteiden alueella maaperä luokittuu

viitearvovertailulla pilaantuneeksi. Mikäli alueella toteutetaan rakennushankkeita, suositellaan kunkin hankkeen yhteydessä tekemään tarkennettu riskinarvio, jossa tapauskohtaisesti arvioidaan viitearvovertailua tarkemmin maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve.

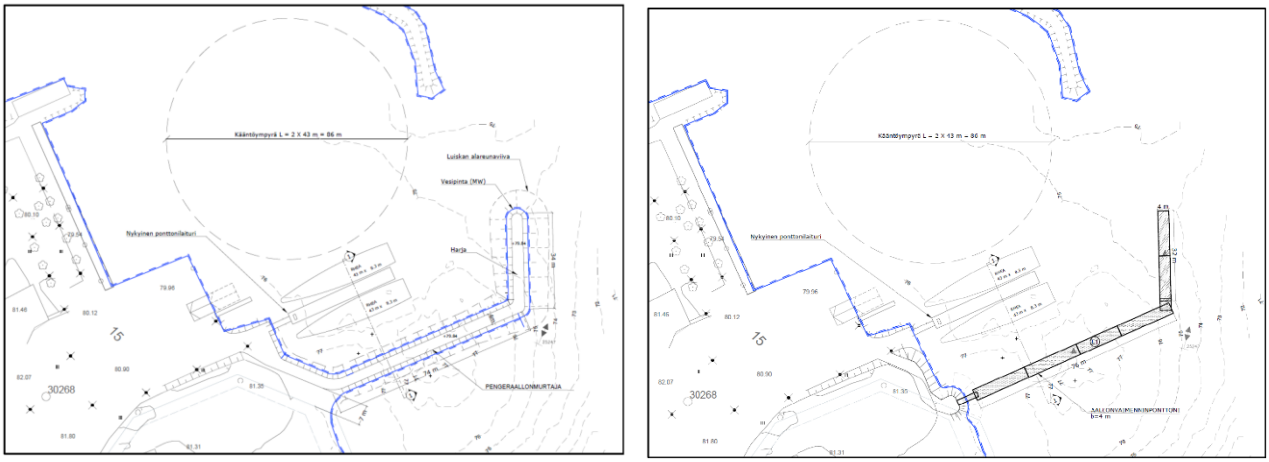
Alueen rakennettavuutta arvioitaessa huomioitiin maaperän jätteisyys ja haitta-ainepitoisuudet. Rakennettavuus jaettiin kolmeen luokkaan. Parhaiten rakentamiseen soveltuvilla alueilla on maaperässä lähinnä yksittäisiä jätekappaleita lähellä maan pintaa ja haitta-aineita sisältävien maa-ainesten määrän oletetaan olevan vähäinen. Jätteiden ja haitta-ainepitoisten maiden kustannusvaikutuksia normaaliin maarakentamiseen verrattuna pidetään vähäisinä. Kohtaisesti rakentamiseen soveltuvilla alueilla voi olla maaperässä jätekerroksia ja kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, mutta ne sijaitsevat lähellä maan pintaa ja ovat rakentamisen yhteydessä helposti poistettavissa. Mikäli kyseisille alueille halutaan sijoittaa tuotantorakennuksia, toimistoja yms. voi jätteisyydestä aiheutuvat lisäkustannukset olla merkittäviä. Muiden toimintojen sijoittaminen alueella on mahdollista kohtuullisin lisäkustannuksin. Heikoiten rakentamiseen soveltuvilla alueilla on lähinnä paksuja jätekerroksia ja paikoitellen ne sijaitsevat syvällä maaperässä vanhan perusmaan pinnalla. Alueille ei suositella rakentamista merkittävien lisäkustannusten vuoksi.



Ote koekuoppatutkimuskartasta, Ramboll 2025

<u>Säynätsalon sataman aaltosuojaussuunnitelma (FCG, 2025)</u>

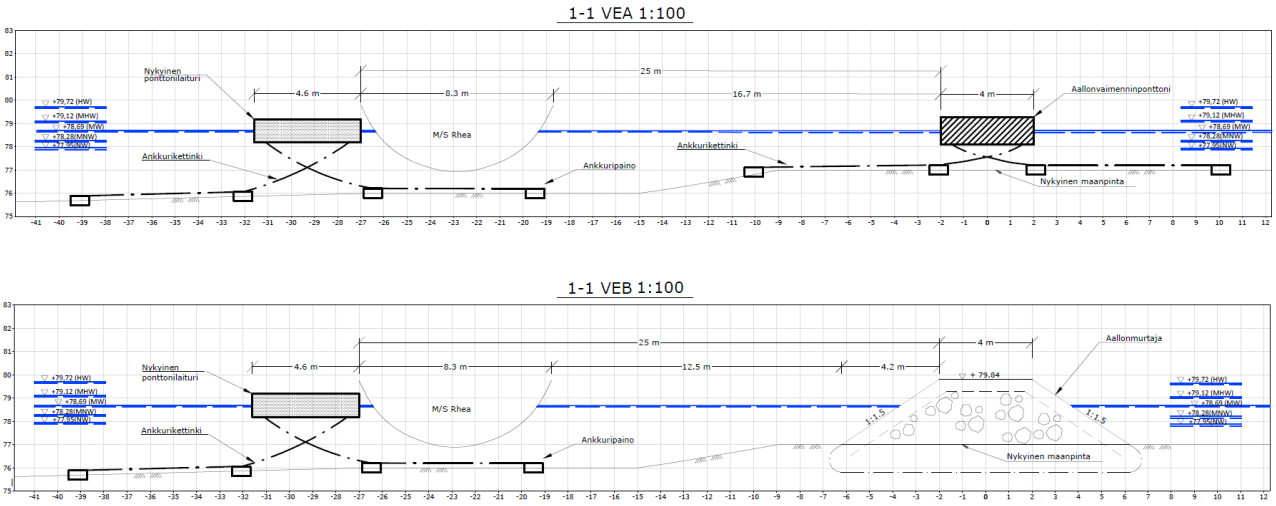
Säynätsalon sataman aaltosuojauksen parantamiseksi laadittiin FCG:n toimesta suunnitelma vuonna 2025. Suunnitelman tarkoituksena oli varmistaa riittävät aluevaraukset nykyisen sataman ja matkustajalaiturin suojaamiseksi kaavamuutoksen yhteydessä. Suunnittelun mitoituksen lähtökohtana olivat mm. tuuliolosuhteet, syvyyskartoitus sekä satamassa vierailevat matkustajalaivat (Rhea). Suunnitelmassa esitetään kaksi vaihtoehtoista rakenteellista ratkaisua; kiinteä pengeraallonmurtaja ja kelluva aallonvaimennin ponttooni. Suunnitelmassa on arvioitu vaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia sekä kustannuksia. Molemmat vaihtoehdot on toteutettavissa, minkä lisäksi aallonsuojaus voidaan toteuttaa ns. hybridiratkaisuna eli osittain kiinteänä ja osittain kelluvana.



Suunnitelmakartat aallonsuojausvaihtoehdoista: vasemmalla kiinteä pengeraallonmurtaja ja oikealla kelluva aallonvaimennin ponttooni.

Kiinteä pengermurtaja (hinta-arvio n. 140 000 e) on pitkäikäinen, huoltovapaampi ja muodostaa ääriolosuhteissa varmemman aallonsuojauksen. Sen huonona puolena on työläs rakennusvaihe lupaprosesseineen, pehmeiden maamassojen ruoppaustarve, mahdolliset kaapelisiirrot ja pohjaolosuhteiden selvitystarve.

Kelluvan ponttoonin rakentaminen on nopeaa pienine valmistelutöineen ja siihen voi toteuttaa veneiden kylkikiinnityspaikkoja helpommin. Ponttoonit edellyttävät säännöllisiä tarkastus- ja huoltotöitä ja se on myös toteutuskustannuksiltaan selvästi kalliimpi n. 330000 e.



Poikkileikkaukset aallonsuojausvaihtoehdoista; yllä ponttoonivaimennin ja alla pengermurtaja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta (tontit ja maanhallinta). Tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta liikerakentamisoikeuden lisäämiseen ja satamatoimintojen ja maankäytön selkeyttämiseen. Asemakaava ilmoitettiin vireille Jyväskylän tiedotuslehdessä 27.11.2019.

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

Asemakaavaluonnoksen suunnittelua ovat ohjanneet voimakkaasti suunnittelun lähtökohdat, reunaehdot sekä erityisesti alueen luonne teollisuus- ja varastoalueena.

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana on käyty vuoropuhelua alueen ja lähiympäristön yritysten, toimijoiden ja maanomistajien kanssa. Toimijat ovat esittäneet erilaisia toiveita ja tarpeita alueen maankäytön kehittämiselle. Alueella toimiva Säynätsatama Oy on laatinut myös esityksen alueen satamatoimintojen kehittämiseksi mm. nostopalvelujen ja kotisataman mahdollistamiseksi.

Alla on lueteltu pääpiirteittäin alueeseen kohdistuneita kehittämistoiveita ja -ehdotuksia:

- Alueelle toivotaan yritys- ja liiketontteja veden läheisyyteen ns. Tikkuniemeen ja alueen eteläosaan.

- Teollisuus- ja varastotonteille toivotaan mahdollisuutta myös liikerakentamiselle.

- Mahdollisuus käyttää rakennusoikeutta nykyistä enemmän yhteen tasoon (nyk. 30 % tontin alasta). Varastorakennuksia ei yleensä toteuteta kahteen tasoon.

- Alueelle on toivottu mahdollisuutta toteuttaa toinen veneiden nostopaikka nostureineen, veneiden polttoaineiden jakelupiste, septitankin tyhjennyspaikka sekä veneiden pesumahdollisuutta.

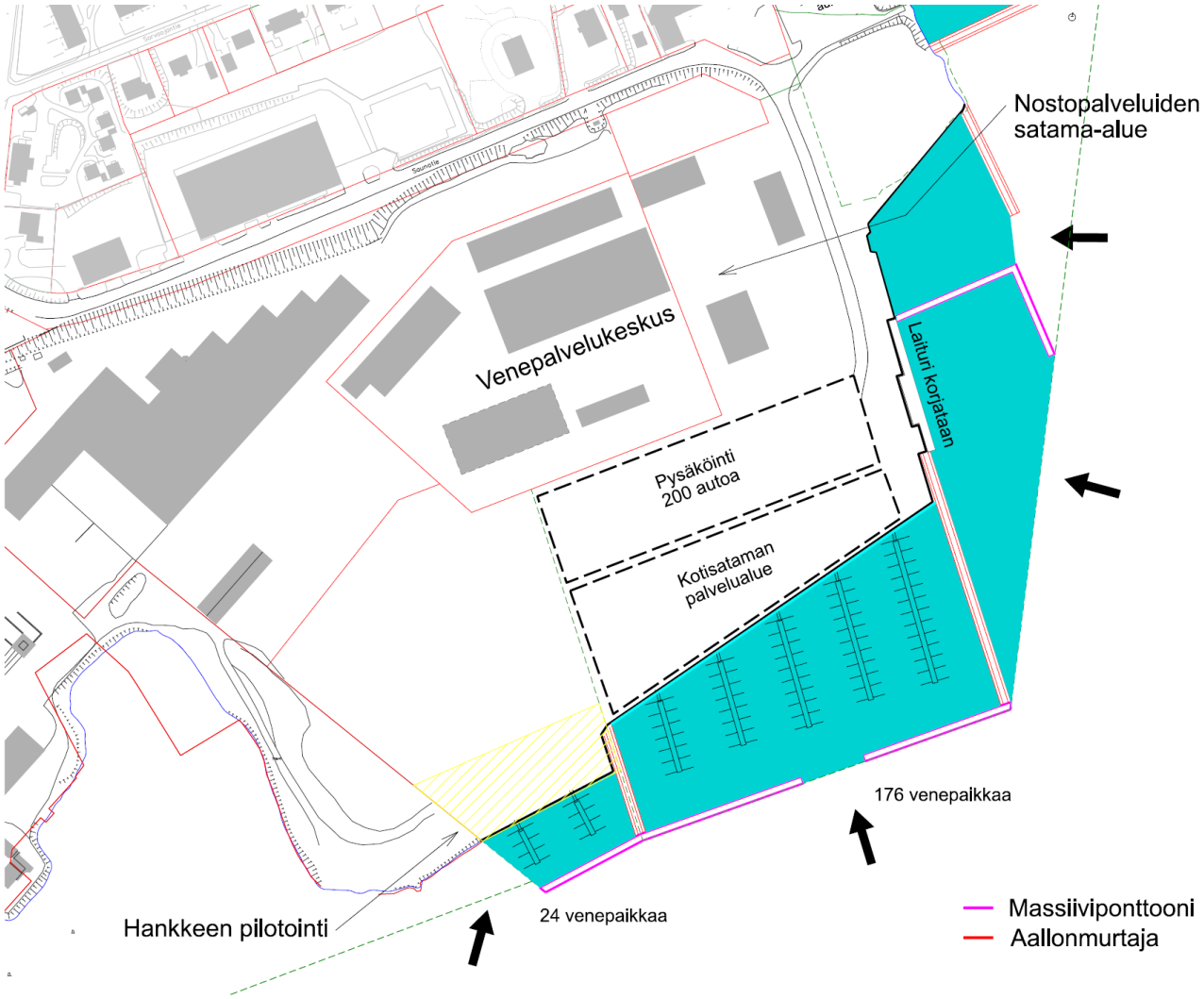
- Useat toimijat ovat toivoneet mahdollisuutta säilyttää ja kunnostaa nykyinen vanha laituri alueen itärannalla

- Mahdollisuus vierasvenesataman ja kotisataman rakentamiseen alueen etelärannalle.

- Mahdollisuus ns. kalasataman toteuttamiselle alueella.

- Mahdollisuus luopua TL-korttelin sisäisestä ajoyhteydestä (kulkuoikeus/ajorasite), mahdollistamalla liittymien toteuttaminen Saunatieltä. Nykyinen kulkuoikeus hankaloittaa Saunatien pään pienen tontin käyttömahdollisuuksia.

- Kaupungin liikenne- ja viheralueet palveluyksikkö on esittänyt, että alueella säilytetään mahdollisuus lumen ja hiekoitushiekan välivarastolle. Varastolle toivotaan pysyvämpää sijaintia alueella, jotta varastolle voidaan rakentaa asianmukainen katos ja muut tarvittavat rakenteet.



Ote Säynätsatama Oy esityksestä alueen kehittämiseksi (Mericon Oy 2018). Suunnitelmassa alueelle esitetään mm. laaja-alaista kotisataman palvelualuetta pysäköintialueineen, veneiden nostopaikkaa. Vesialueelle on esitetty venelaitureita ja aallonmurtajia.

Alueelle kohdistuneiden toiveiden, ehdotusten ja tavoitteiden sekä kaupungin asettamien tavoitteiden ja lähtökohtien perusteella alueelle on laadittu kaavaluonnos. Alueella ei ole suunnitteilla hankkeita eikä kaupungilla ole tällä hetkellä alueelle omia suunnitelmia tai erityisiä merkittäviä kehittämistarpeita. Tämän vuoksi erilaisten toimintojen sijoittuminen alueelle on esitetty kaavaluonnoksessa yleispiirteisesti, jotta kaava mahdollistaisi monenlaisten hankkeiden toteuttamisen alueelle tulevaisuudessa. Kaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu on pääasiassa pitänyt sisällään yritys- ja satamatoimintojen ja maisemanäkökohtien yhteensovittamista ja mitoittamista. Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon aluetta koskeneita kehitystoiveita ja -ehdotuksia, kuitenkin mm. maisemanäkökohdat huomioon ottaen. Yritysalueen erityisominaisuutena on kiinteä yhteys vesistöön (Päijänne) ja satama-alueeseen, mikä mahdollistaa erityisesti vesistön ja sataman läheisyyttä edellyttävän yritystoiminnan kehittämisen alueella (esim. kalasatama/kalanjalostus, veneilyyn liittyvät palvelut jne.).

Asemakaavaluonnos on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.8.2020.

4.2.2 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MIELIPITEET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 18.8.-16.9.2020 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana kaavasta saatiin kaksi lausuntoa ja yhdeksän mielipidettä. Lausunnon antoivat Alva yhtiöt Oy ja Keski-Suomen museo. Mielipiteitä jättivät yksityishenkilöt, toimijat sekä Säynätsaloseura ja Jyväskylän veneseura.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:
- Rakentamistapamääräykset eivät ohjaa riittävästi uudisrakennusten toteuttamista yhtenäiseksi ja hillityksi kokonaisuudeksi, eivätkä riittävästi ota huomioon läheisiä arvokkaita kuitulevytehtaan rakennuksia.
- Suojaviheralue turvaa puustoisen siluetin säilymistä maisemassa.
- Esitetty tonttijako edellyttää vesihuoltolinjan toteuttamista satama-alueen päähän asti. Alueelle tarvitaan jätevedenpumppaamo, jos aluetta ei toteuteta kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Mielipiteissä käsiteltiin seuraavia asioita:

- Alueelle tulisi mahdollistaa pelastusajoneuvojen koeajotila
- satama-alueen nykyiset kulkuyhteydet tulee säilyttää
- Suojaviheralue vaikeuttaa satamatoimintojen toteuttamista
- huoltorakennukset ja varastot tulisi sijoittaa laitureiden tuntumaan
- Satamaan tulisi mahdollistaa mm. veneilijöiden huoltotiloja ja ravintolatoimintaa
- vesialueelle on hyvä varata mahdollisuus täyttöihin
- alue palvelisi parhaiten luonto- ja virkistysmatkailua, satamapalveluita ja kalastusta
- ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet rannassa tulee turvata
- puustoisten rantanäkymien säilyminen on tärkeää
- alue voisi palvella veneilijöiden lisäksi myös leirintä- ja matkailuautoja
- raskas liikenne tulisi ohjata tehdasalueen kautta keskustan sijaan

Kaavaluonnoksesta saadusta palautteesta ja niihin laadituista vastineista on tehty erillinen kooste, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Kaavaprosessi oli luonnosvaiheen jälkeen pitkään keskeytyneenä mm. viereisen UPM Kymmene tehtaan lopetettua toimintansa, minkä vuoksi alueen kehitysnäkymiä oli tarkasteltava laajempana kokonaisuutena. Alueelle on luonnosvaiheen jälkeen rakennettu teleliikennemasto vuonna xxxx. Lisäksi kaupunki on varannut Tikkuniemestä yritystontin toimijalle vuonna 2025, mutta rakennushanke ei ole vielä keväällä 2026 käynnistynyt.

Kaavaehdotuksen laatimisen taustaksi on tehty kaava-alueen vesistön syvyyskartoitus (2022), maaperä- ja rakennettavuusselvitys kaupungin omistamille maa-alueille (2025) ja Säynätsalon venesataman

aaltosuojaussuunnitelma (FCG 2025). Selvitykset ja suunnitelmat on avattu tarkemmin kappaleessa 3.1 ja ne ovat toimineen pohjana kaavaehdotuksen valmistelussa. Lisäksi alueella toimivien toimijoiden ja satamaa käyttävien tahojen tarpeita ja toiveita alueesta on kartoitettu erillisellä kyselyllä ja tapaamisilla.

Kaavaehdotus on perusratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Ranta- ja vesialueet osoitetaan yhtenäisesti LS-1 satamatoimintojen alueeksi, mikä on alueen toteuttamisen ja lupakäytänteiden näkökulmasta selkeämpi ratkaisu. Vesialueena säilytettävät osat on määritelty erikseen nykyistä rantaviivaa mukaillen ja mahdolliset täytöt huomioon ottaen.
- Tikkuniemeen muodostettu uusi tontti osoitetaan T-1 teollisuuskorttelialueeksi.
- LS-1 aluetta on laajennettu sataman suuntaan siten, että suunnitelman mukaiselle aallonsuojaukselle varattu alueen osa mahtuu kokonaan kaava-alueelle.
- LS-1 alueelle on varattu alue, johon voidaan läjittää satama-alueen rakentamisessa syntyviä pintamaa-aineksia. Läjitykset tulee maisemoida.
- Teleliikennemastolle on varattu mastoalue EMT.
- puustoisena säilytettävä satama-alueen osaa ev-1 on laajennettu länsiosassa.
- Osa TL-1 korttelialueesta on muutettu varastorakennusten korttelialueeksi TV-1, jolle saa toteuttaa kevytperusteisia varastorakennuksia rakennettavuus huomioon ottaen.
- satama-alueelle on osoitettu rakennuspaikat huolto- ja varastorakennuksille kolmeen paikkaan.
- Kaavamääräyksiin ja -merkintöihin on tehty tarkistuksia.

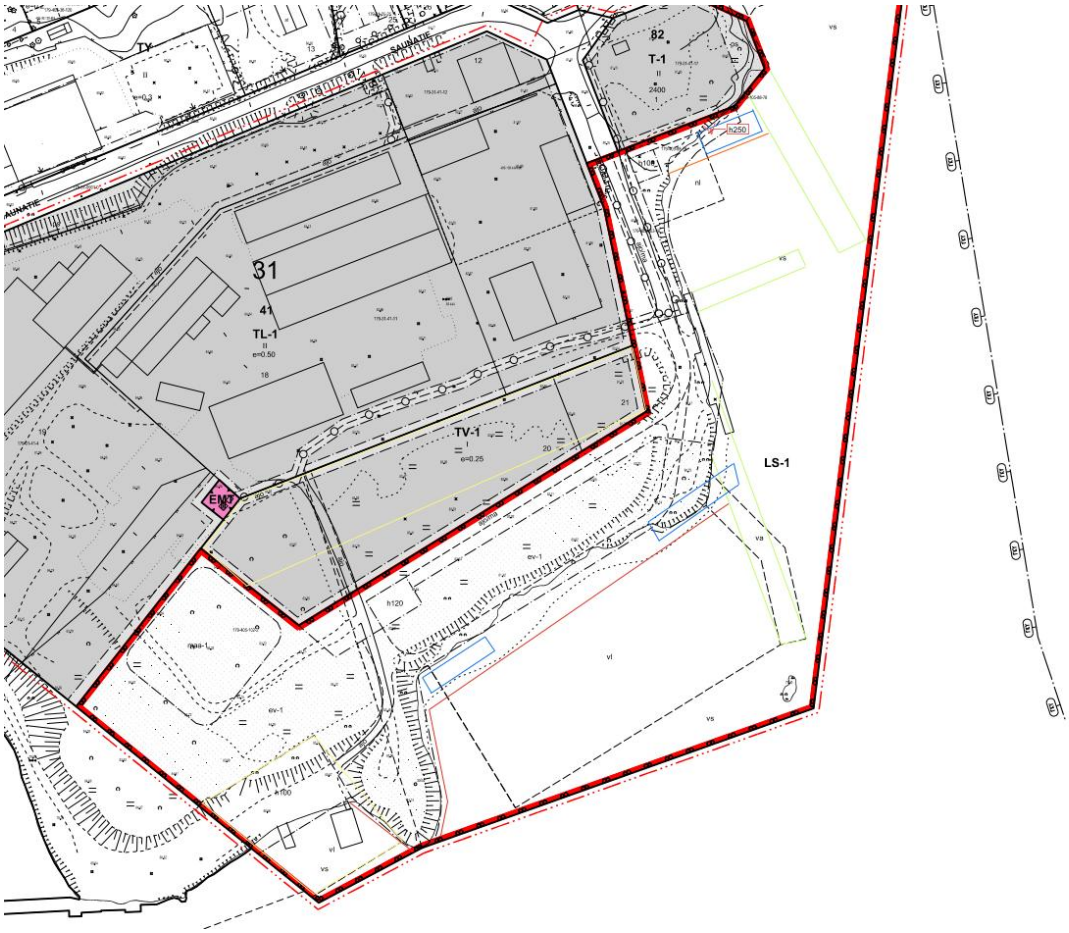
Asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.6.2026.

4.3.2 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET) JA VASTINEET/ HUOMIOON OTTAMINEN

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 21.8.-21.9.2026 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi muistutusta. Lausuntoja ei annettu. Muistutuksen jättivät alueen yrittäjät sekä yksityishenkilö.

Muistutuksissa käsiteltiin seuraavia asioita:

-Satama-alueen nostopaikan yhteyteen tulisi mahdollistaa n. 250 kerrosalaneliömetrin suuruisen huoltohallin toteuttaminen mm. erikoisajoneuvojen testausta varten.
- Nostopaikkaa suunnitellaan alustavasti palvelemaan myös suurten risteilyalusten telakointia (esim. M/S Rhea)
- Satamatoimintojen toteuttamiseksi matalaa ranta-aluetta tulisi voida täyttää laajemmin ruoppaamisen välttämiseksi
- Satama-alueen huoltorakennuksille tarvitaan enemmän rakennusoikeutta ja niitä pitäisi voida sijoittaa rannan ja laitureiden tuntumaan.
- Alueelle tulisi laatia vihersuunnitelma
- Paikallisten yritysten suunnitelmia ei ole kuultu
- Satama-alueen venelaiturit vaativat paikoitusalueen
- Viherreuna ei ole realistinen. Sataman pitäisi näkyä.



Yrittäjien palautteeseen oli liitetty viitteellinen karttapiirros, joka selventää palautteen sisältöä.

Kaavaehdotukseen on tehty palautteen perusteella seuraavat muutoksia:
- Satama-alueelle on määritetty kokonaisrakennusoikeus 1200 kerrosalaneliömetriä rakennusalakohtaisten rakennusoikeuksien sijaan. Yksittäinen rakennus voi olla kooltaan enintään 300 kerrosalaneliömetriä. Satama-alueen kokonaisrakennusoikeuden määrää on lisätty 880 kerrosalaneliömetriä.
- Satama-alueen rakennusalat on osoitettu ohjeellisina, jotta rakentamisen sijoittelu on joustavampaa toteutusvaiheessa.
- Satama-alueelle on osoitettu T-1 korttelialueen vedenotolle varattu vesialueen osa (vo-1).
- Sataman vesialueen rajaa on tarkistettu rantatäyttöjen mahdollistamiseksi.
- Puustoisten suojaviheralueiden (ev-1) rajauksia ja kaavamääräystä on selkeytetty.

Kaavaan tehdyt tarkistukset ovat teknisluonteisia sekä kaavan toteutusta ja toimintojen yhteensovittamista helpottavia, eivätkä edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

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

Tarkistettu kaavaehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 24.11.2026.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Asemakaavalla Säynätsalon sataman ympäristöön muodostuu, teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten kortteleiden muodostama aluekokonaisuus. Ranta-alueille mahdollistetaan monipuolisten satamatoimintojen kehittäminen alueen maisemanäkökohdat, rakennettavuus ja sekä muut olosuhteet huomioon ottaen.

5.1.1 MITOITUS

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 20 hehtaaria. Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TL-1, TV-1 ja T-1) muodostuu n. 11 ha, satama-aluetta muodostuu n. 9,3 ha ja katualuetta 1760 m².

Rakennusoikeutta alueella on osoitettu kokonaisuudessaan n. 52 414 kem². Käyttötarkoitusten ja tehokkuusluvun muutosten vuoksi kaava-alueen aiempi kokonaisrakennusoikeus (n. 88000 kem²) laskee n. 36542 kem², mutta rakennusoikeus voidaan käyttää kokonaisuudessaan yhteen tasoon. Satama-alueelle (LS-1) on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta 1200 kerrosalaneliömetriä.

Mahdollisten yritysten ja työpaikkojen määrän kasvu kaava-alueella riippuu alueelle sijoittuvien toimintojen luonteesta. Suurella osalla aluetta on jo nykyisin yritystoimintaa.

5.1.2 PALVELUT

Asemakaava koskee yritysaluetta ja satama-aluetta, eikä alueelle osoiteta uusia julkisia tai kaupallisia palveluita. Kaava-alue tukeutuu palveluiden osalta Säynätsalon keskustan palveluihin.

5.1.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaava-alue on luonteeltaan satama-, teollisuus- ja varastoaluetta ja sen vieressä sijaitsee entinen UPM:n vaneritehdas, joka toimiessaan aiheutti lähiympäristöön meluhäiriötä. Tehtaan lopetettua toimintansa meluhäiriö on vähentynyt. Suunniteltu maankäyttö ei ole luonteeltaan erityisen herkkää ympäristöhäiriöille. Teollisuus- ja varastopainotteinen yritystoiminta itsessään rajaa alueelle sopivia maankäytön toimintoja, minkä vuoksi alueelle ei ole osoitettu yritystoiminnasta häiriintyviä toimintoja.

5.2 ALUEVARAUKSET

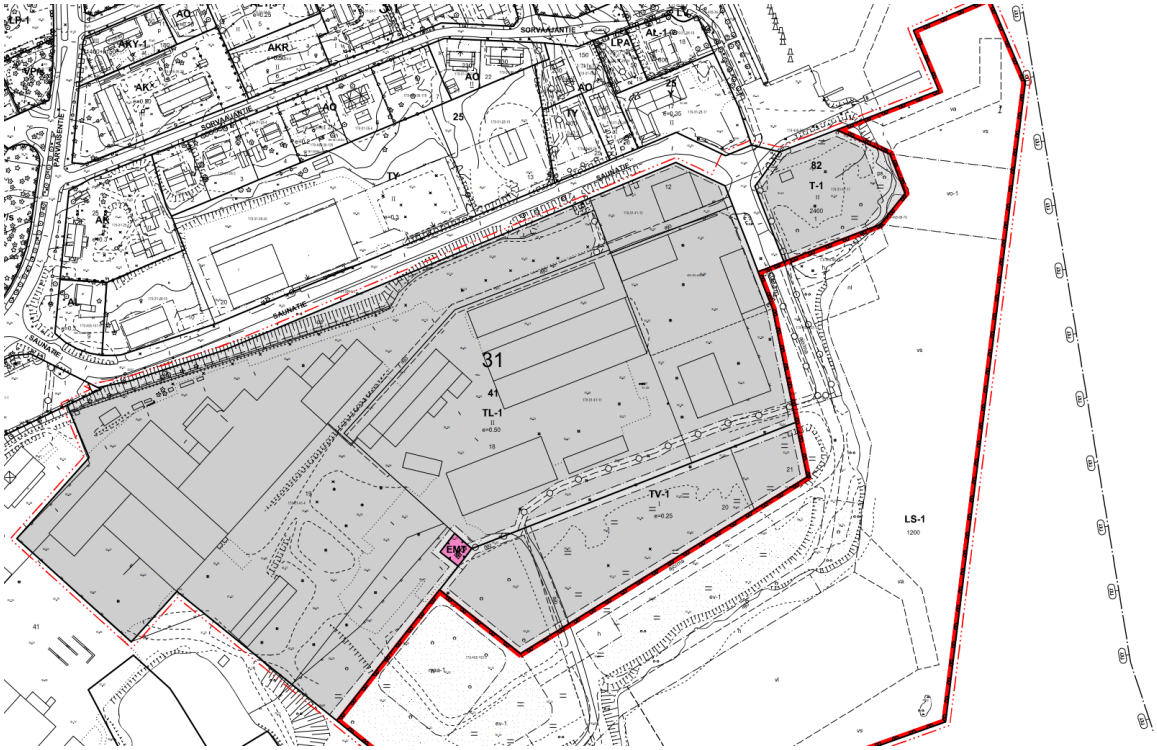
5.2.1 KORTTELIALUEET

TL-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Nykyiset yksityiset yritystontit osoitetaan teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi TL-1. Enintään 20 prosenttia rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi, kuitenkin enintään 500 kerrosalaneliömetriä tonttia kohti. Määräyksen tavoitteena on mahdollistaa pienimuotoinen pääasialliseen yritystoimintaan liittyvä liiketoiminta, kuitenkin siten, että liiketoiminta ei ole

pääasiallinen käyttötarkoitus. Korttelin tonttien rakennusoikeudet ovat erittäin suuria, joten liiketoiminnan enimmäismäärää on tarpeen rajoittaa.

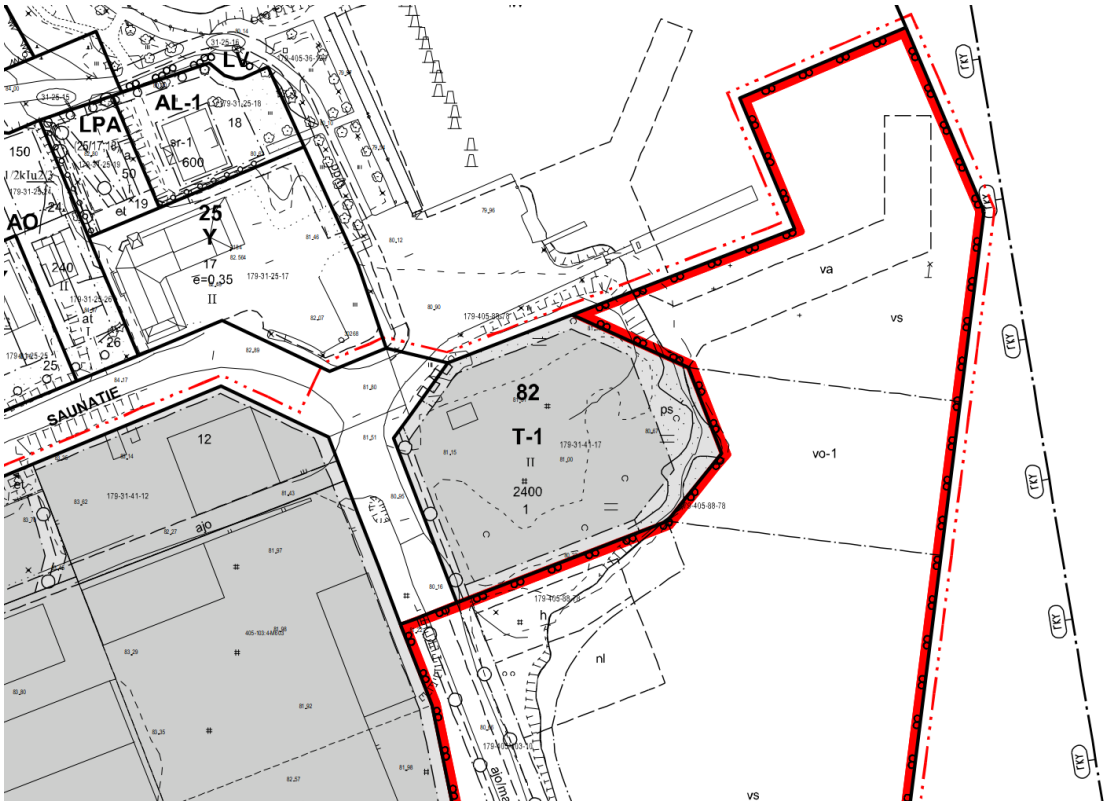
Tehokkuusluvuksi on osoitettu e=0.5 ja kerrosluvuksi enintään kaksi kerrosta (II). Kulkuyhteydet korttelialueen tonteille ovat pääasiassa Saunatien päästä korttelin sisäisten vakiintuneiden ajorasitteiden kautta. Kaava mahdollistaa liittymisen myös Saunatien varresta, mutta usean metrin korkoero kadun ja tonttien välillä on ongelmallinen liittymien toteuttamisen kannalta.



Nykyiset yritystoiminnat osoitetaan TL-1 korttelialueeksi. Lounaisosasta liitetään n. 5000 m² kokoinen kohtuullisesti rakennuskelpoinen kaistale nykyiseen tonttiin.

T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Säynätsalon sataman viereen sijoittuva Tikkuniemi on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T-1. Tontilla ei sallita kaupunkikuvallisista syistä ulkovarastointia. Kaavaratkaisu noudattaa alueelta varatun yritystontin rajoja ja se rajautuu rantaan eli kaavalliseen satama-alueeseen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 2400 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvuksi on osoitettu II. Tontin rantaan sijoittuvat alueet on osoitettu säilytettäväksi pääosin puustoisina. Tontin muotoilussa on otettu huomioon sataman aallonsuojauksen toteuttamismahdollisuus.



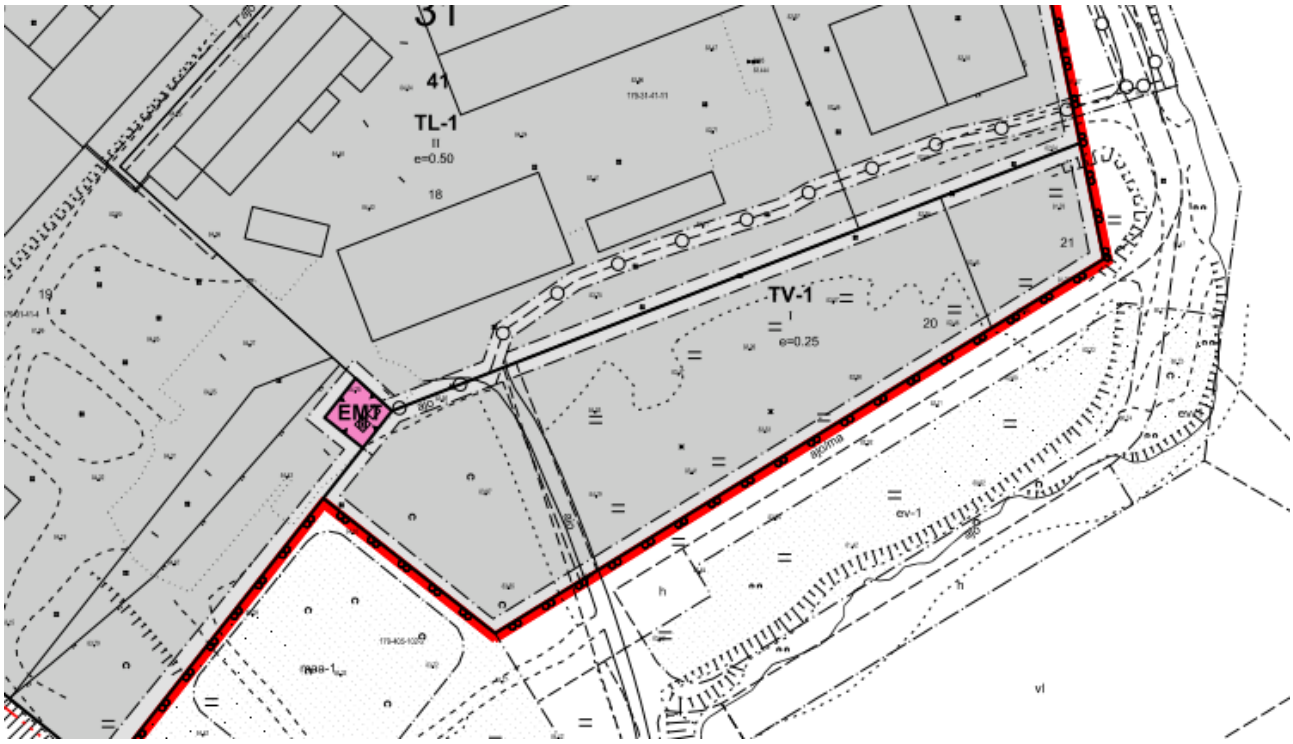
Tikkuniemi on osoitettu T-1 korttelialueeksi ja sen vedenotolle on varattu aluetta vesialueelta (vo-1). Satama-alueen aallonsuojauksen toteuttaminen on otettu huomioon ohjeellisella aluevarauksella. Korttelin eteläpuolelle on mahdollista toteuttaa veneiden nostopaikka (nl) ja huoltorakennus (h).

TV-1 Varastorakennusten korttelialue

TL-1 -kortteleiden eteläpuolelle sijoittuva kaupungin omistama alue on osoitettu varastorakennusten korttelialueeksi TV-1. TV-1 -kortteliin saa rakentaa kevytperusteisia varastorakennuksia ja -rakennelmia alueen rakennettavuuden olosuhteet huomioon ottaen. Alueen tehokkuusluvuksi on osoitettu e=0,25 ja kerrosluvuksi I.

Alueen rakennettavuus on selvitysten perusteella huono maaperän jätteisyyden vuoksi, mutta alue soveltuu käytettäväksi monipuolisena varastoalueena. Alueelle voi rakentaa varastorakennuksia ja -rakennelmia esimerkiksi katoksia, joiden toteuttaminen ei edellytä raskaita perustuksia tai laajoja massanvaihtoja. Alue soveltuu maisemallisesti suojaisena myös ulkovarastointiin ja esimerkiksi veneiden talvisäilytykseen.

Ajoyhteys ja mahdolliset kunnallistekniset yhteydet TV-1 korttelialueelle on osoitettu satama-alueen LS-1 kautta ajo/ma -aluevarauksella. Käyttötarkoitus ei edellytä välttämättä vesi- ja viemäriliittymiä, mutta sähköt alueelle todennäköisesti tarvitaan.



Korttelialueen eteläosa osoitetaan TV-1 varastokortteliksi. Osittain jätteinen maaperä soveltuu kevytperusteisille rakennuksille ja varastokenttäkäyttöön. Kulku alueelle on LS-1-alueen kautta.

5.2.2 MUUT ALUEET

LS-1 Satama-alue

Kaava-alueen ranta- ja vesialueet on osoitettu kokonaisuudessaan satama-alueeksi (LS-1). Satama-alueelle on mahdollista toteuttaa satama- ja veneilytoimintaa palvelevia rakenteita ja toimintoja.

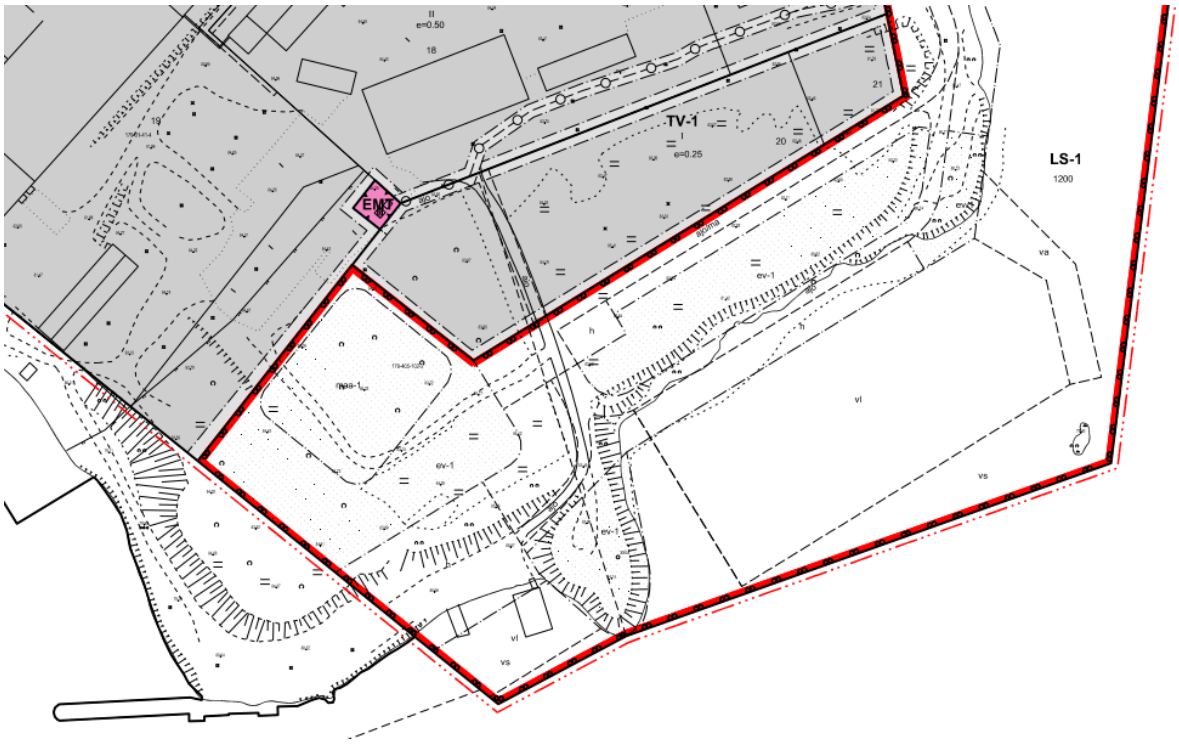
Satama-alueen vesialueelle (vs) on mahdollista toteuttaa aallonsuojausrakenteita, laitureita sekä muita kelluvia rakenteita, joiden rakentaminen ei edellytä tehdastoiminnasta mahdollisesti ajan saatossa nuhraantuneiden pohjasedimenttien ruoppaamista.

Vesialueelle on osoitettu kaksi ohjeellista rakennusalaa kiinteälle aallonsuojausrakenteelle syvyyskartoitukseen ja sataman aallonsuojaussuunnitelmaan perustuen. Kaavallinen tilavaraus mahdollistaa molempien rakenteellisten vaihtoehtojen (pengermurtaja ja aallonvaimennin ponttooni) toteuttamisen. Tikkuniemen eteläpuolinen itäranta nostopaikkoineen on avoin selältä suuntautuville tuulille ja edellyttänee aallonsuojausta toteutuakseen. Vesi syvenee jyrkästi yli kahdeksaan metriin, mikä käytännössä edellyttää kelluvia aallonsuojausrakenteita. Kaava mahdollistaa kelluvien rakenteiden toteutuksen, mutta ei ota kantaa niiden sijoitteluun tai toteutustapaan.

Sataman maa-alueelle voi toteuttaa satamatoimintoja palvelevia huolto- ja varastorakennuksia yhteensä 1200 kem². Yksittäisen rakennuksen enimmäiskoko saa olla enintään 300 kem². Satama-alueelle on osoitettu ohjeellisia rakennusaloja huolto- ja varastorakennuksille, mutta kaava mahdollistaa joustavasti rakennusten sijoittelun tarpeen mukaan. Lisäksi alueelle voi sijoittaa polttoaineenjakelupisteen veneitä varten.

LS-1 -alueen eteläosan ranta-alueet sekä länsiosa on osoitettu laajalta osin suojaviheralueeksi, joka tulee säilyttää ja hoitaa puustoltaan tiheänä maisemallisena reunavyöhykkeenä. Alueelle saa tämän

estämättä toteuttaa satamatoimintoja sekä niitä palvelevia rakennuksia ja kulkuyhteyksiä, kuitenkin siten että alueen luonne puustoisena reunavyöhykkeenä säilyy. Esimerkiksi etelärantaan on osoitettu ohjeellisesti vesialueen laiturialuetta palveleva leveä ajoyhteys mm. rakennusala huoltorakennuksille.



Eteläiset ranta-alueet säilyvät puustoisena.

Kaavamerkinnän tarkoituksena on turvata mm. rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta maisemallisesti tärkeää puustoinen siluetti vanhan tehdasalueen vieressä. Puustoinen vyöhyke muodostaa lisäksi sää- ja näkösuojaa teollisuus- ja varastoalueille, jossa ulkovarastointi on sallittua.

Suojaviheralueelle on osoitettu maa-1 -alue, johon voidaan läjittää LS-1 ja TV-1 alueen rakentamisessa muodostuvia pintamaita. Alue tulee maisemoida monipuolisella kasvillisuudella. Alue on jo nykyisin runsaan jätteinen ja siellä sijaitsee tunnettuja saastuneita maa-alueita, joten alueelle ei ole järkevää sijoittaa maankäyttöä, joka edellyttää massanvaihtoja.

Katualue

Saunatien pään katualuetta on muotoiltu uudelleen ja katualuetta jatketaan n. 30 metriä etelään siten, että nykyiset yritystontit ja Tikkuniemeen muodostettu tontti ovat liikennöitävissä sujuvasti katualueelta.

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Kaavaratkaisu on Jyväskylän oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja yleiskaava 2050 kaavaluonnoksen mukainen. Kaava mahdollistaa alueelle yleiskaavan mukaisesti tuotanto- ja työpaikkatoimintaa sekä niihin liittyvää liiketoimintaa. Kaavassa on otettu huomioon hulevesien hallinta ja massatalous mm. mahdollistamalla pintamaiden läjittäminen alueelle.

Kaava vastaa kaupungin sille asettamia tavoitteita, mahdollistaen monipuolisen yritys- ja satamatoimintojen aluekokonaisuuden toteuttaminen. Kaava vastaa paremmin alueen nykytilannetta

ja yritysalueen nykyisten ja mahdollisten uusien toimijoiden sekä kaupungin omia tulevia maankäytön tarpeita.

Kaavassa turvataan alueen vehreää ja puustoista siluettia saaristomaisemassa ja lievennetään yritys- ja varastoalueen maisemavaikutuksia. Vaneritehdas säilyy kaukomaisemassa hallitsevana elementtinä.

Kaavamääräyksillä varmistetaan mahdollisten saastuneiden tai muuten nuhraantuneiden maa-alueiden sekä hulevesien asianmukainen käsittely alueen toteutusvaiheessa.

Suunnittelualue on kiinteä osa Säynätsalon tehdasalueen teollisuusympäristöä, jossa toimii useita yrityksiä. Kaava ohjaa alueen säilymistä ja kehittymistä yritysalueena, mikä tukee Säynätsalon identiteettiä teollisuusyhdyskuntana. Säynätsalo on nimenomaisesti muodostunut teollisuusyhdyskunnaksi ja on saaristokaupunginosan identiteetin kannalta tärkeää, että yritystoiminnan toiminta- ja kehittymisedellytykset säilyvät alueella.

5.4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.4.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arvioinnissa paneudutaan ensisijaisesti kaavan merkittäviin vaikutuksiin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alue on jo aiemmin ollut teollisuusaluetta ja rajautunut satama-alueeseen, eikä alueen käyttötarkoitus ja rakentamistehokkuus oleellisesti muutu. Alue profiloituu kaavan myötä vahvemmin monipuoliseksi yritys- ja satama-alueeksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on kohtalaisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Alue kuuluu Säynätsalon valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Alueelle sijoittuvat varasto-, logistiikka- ja telakkatoiminnot asettavat rakennuksille toiminnalliset lähtökohdat, jotka ohjaavat niiden muotoa, kokoa ja sijoittelua. Tämän vuoksi rakentamismääräyksissä on tullut ottaa huomioon riittävä joustavuus toteuttamiselle. Rakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä keskeisiä keinoja ovat uudisrakentamisen hillitty värimaailma sekä erityisesti puustoisen siluetin ja suojaviheralueiden sekä reunapuuston säilyttäminen. Kaavassa em. keinoin varmistettu alueen sopeutumista rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä pyritty korostamaan vanhan punatiilisen tehdasalueen asemaa kaukomaisemassa.

Vaikutukset luontoon

Kaavalla on kohtalaisia vaikutuksia luonnonympäristöön. Asemakaava mahdollistaa ranta- ja täyttömaa-alueen laajamittaista rakentamista sekä laitureiden, aallonmurtajien ja muiden satamatoimintojen rakentamista vesialueella. Vuosien saatossa muodostunutta kasvillisuutta ja puustoa joudutaan poistamaan rakentamisen tieltä.

Toisaalta alue on historiallisesti toiminut kokonaisuudessaan tehdasalueena ja merkittäviltä osin rakennettua täyttömaata ranta-alueet mukaan lukien. Alueella ei ole miltään osin luonnontilaista ympäristöä vaan kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa osin jätteistä täyttömaata. Säynätsalossa on merkittävä määrä kokonaan tai lähes luonnontilaista ranta-aluetta, joten on perusteltua osoittaa

tarvittavia satamatoimintoja sekä muita rantaan sijoittuvia maankäytön toimintoja jo ennestään ihmisen muokkaamille ranta-alueille.

Alueella ei ole tiedossa sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joita kaavaratkaisussa tulisi ottaa huomioon. Vesirakentamista sallitaan paikkoihin, joissa se on veden syvyyden ja muiden olosuhteiden kannalta tarkoituksenmukaisinta.

Kaavan ilmastovaikutukset

Kaavamuutoksessa teollisuusalue muutetaan satama-alueeksi, ja rakennusoikeus vähenee merkittävästi 88 000 kerrosalaneliömetristä 52 400 kerrosalaneliömetriin. Muutoksen voidaan arvioida vähentävän kaavan toteuttamisesta aiheutuvia ilmastopäästöjä verrattuna voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Merkittävimmät päästöt liittyvät mahdolliseen uudisrakentamiseen sekä sataman toteuttamisen edellyttämiin maa- ja vesirakentamistoimiin sekä toiminnasta aiheutuvaan liikenteeseen. Kaava-alue on jo nykyisin pääosin rakentunut, joten suuri osa suunnittelualueen toteuttamisesta aiheutuvista päästöistä on jo toteutunut.

Maa- ja vesirakentamisesta aiheutuu päästöjä kaavan toteuttamisen yhteydessä. Niiden määrää ei kuitenkaan ole mielekästä arvioida kaavoitusvaiheessa laskennallisesti, koska toteutustavat ja niiden laajuus tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Asemakaavassa on otettu huomioon massatalous mahdollistamalla alueen rakentamisessa muodostuvien pintamaa-ainesten läjittäminen ja maisemoiminen alueelle. Huonosti kantavilla täyttöalueilla rakentamista on ohjattu kevytperusteisiin rakennuksiin merkittävien massanvaihtojen välttämiseksi. Alueen kenttämäisiä varasto- ja satama-alueita on suunniteltu toteutettavan osittain kierrätysmateriaaleilla. Vesistö- ja maarakentamista on ohjattu säästeliääseen maamassojen käyttöön mm. ohjaamalla vesistötäyttöjen ja kiinteiden aallonsuojausrakenteiden toteuttamista matalaan veteen.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavalla on kohtalaisia vaikutuksia liikenteeseen. Alueen toteutuessa mahdollisten uusien yritystonttien ja sataman toiminta voi lisätä liikennettä alueen katuverkossa. Ajoneuvoliikenteen kasvu ja mm. raskaan liikenteen osuus riippuu pitkälti alueelle mahdollisesti sijoittuvien toimintojen luonteesta. Nykyisen katuverkon arvioidaan kestävän hyvin maankäytön muutoksesta aiheutuvan liikennemäärän lisäyksen, eikä asemakaava edellytä toimenpiteitä tai merkittäviä muutoksia katuverkkoon. Alue on suurelta osin toteutunut, joten liikenteen lisäys uuden toiminnan myötä on kohtalaista. Nykyisen sataman liikenneympäristö selkeytyy, mikäli telakkayritys toteuttaa erillisen nostopaikan uudelle satama-alueelle.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Suunnittelualueella T-1 -tontilla sijaitsee nykyisin kaupungin hiekoitushiekkavarasto, joka tulee siirrettäväksi tontin toteutuessa. Varastoalue on mahdollista toteuttaa kaava-alueen TV-1 varastokorttelialueelle.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavalla ei ole välittömiä tai merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Satama-alueen ja teollisuus- ja varastokortteleiden toteutuksesta vastannee lähtökohtaisesti alueelle sijoittuvat toimijat.

Menoja voi syntyä kaupungin omista tarpeista johtuvista parantamis- ja rakentamistoimenpiteistä esim.

hiekoitushiekkavaraston siirtämisestä. Kaavassa on huomioitu mahdollisuus läjittää rakentamisesta syntyviä pintamaita satama-alueelle, mikä vähentää maarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia ja päästöjä. Satama-alueen ja uusien tonttien myötä kaupungille voi syntyä myynti- ja vuokratuloja.

Vaikutukset yrityksiin

Asemakaava mahdollistaa alueen nykyisen yritystoiminnan alueella. Lisäksi kaava mahdollistaa yritystoiminnan kehittämisen sekä uusia yritystoimintoja alueen lähtökohdat huomioon ottaen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavaratkaisun on laadittu kaaviomainen havainnekuva. Havainnekuva ei ole toteuttamissuunnitelma, vaan sen tarkoitus on havainnollistaa esimerkinomaisesti kaavan mahdollistamia toteutusratkaisuja. Tonttien ja satama-alueiden toteuttaminen edellyttää erilliset hankekohtaiset rakennussuunnitelmat ympäristö- ja rakennuslupakäsittelyineen.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Aluetta voidaan alkaa toteuttamaan kaavan tultua voimaan. Kunnallistekniikan ja ajoyhteyksien toteuttaminen alueelle tapahtuu todennäköisesti vasta, kun alueelle hakeutuu toimija. Kaupungilla ei ole tällä hetkellä hankkeita alueelle.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- alueen maaperä- ja rakennettavuusolosuhteisiin

- hulevesien hallintaan

- vesistörakentamisessa pohjasedimenttien käsittelyyn

- puustoisen ja vehreän maisemakuvan säilyttämiseen sekä ympäristörakentamisen

- satamarakentamisessa tulee ottaa huomioon maan alla ja vesistön pohjassa sijaitsevat johdot ja kaapelit mm. alueelle siirrettävä runkovesijohto.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

AVOin
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Aaltojen lailla
Viihtyisäksi koko kylän voimin
Oppien, tehden, unelmoiden

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka yhdistää ihmiset, luonnon ja arkkitehtuurin toimivaksi kokonaisuudeksi. Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden. Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

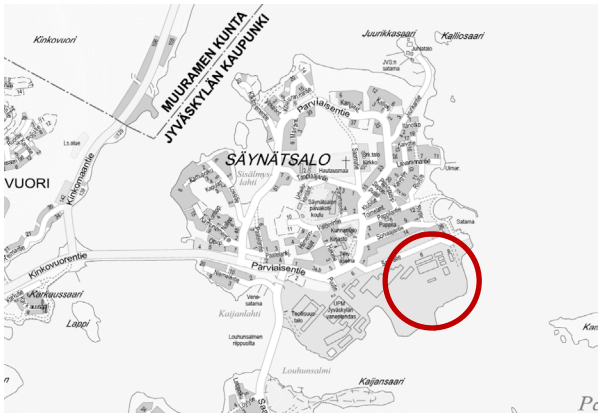
www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SÄYNÄTSALON SATAMAN YRITYSALUE

Kaavatunnus 31:029



1. Kaava-alue ja sijainti

Asemakaavan laajennus koskee 31. kaupunginosaa ja muutos 31. kaupunginosan korttelia 41 ja katualuetta.

Kaava-alue sijaitsee Säynätsalossa Päijänteen rannalla ja käsittää Saunatien eteläpuolelle sijoittuvan teollisuuskorttelin.

2. Suunnittelutehtävän määrittely sekä tavoitteet

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta.

Kaavan laatimisen tarkoituksena on ajantasaistaa alueen asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja yritysalueen toimijoiden ja kaupungin tulevia maankäytön tarpeita. Alueella on voimassa Säynätsalon saaren rakennuskaava vuodelta 1975, joka ei riittävästi ohjaa alueen maankäyttöä ja rakentamista.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Maankäyttösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

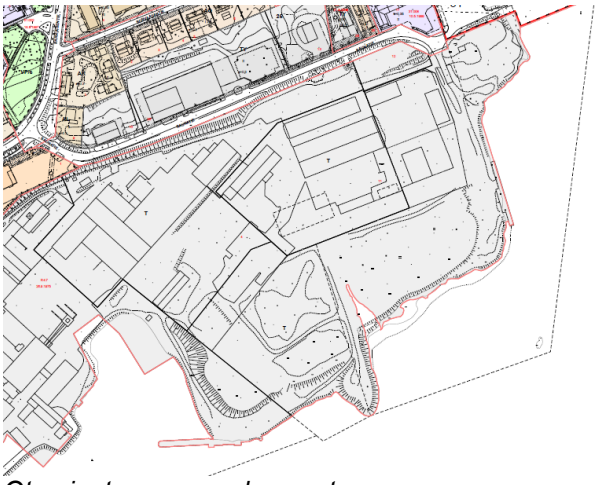
3. Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (hyv. 1.12.2017) suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön ja matkailun ja virkistyksen vetovoima-alueisiin sekä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Säynätsalon pääsaari on merkitty kunta- /palvelukeskukseksi sekä monipuoliseksi työpaikka-alueeksi.

Jyväskylän yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014 oikeusvaikutteisena, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on tilaa vaativien työpaikkojen aluetta ja osin kestävän liikkumisen taajamaa. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja toissijaiseen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen.

Asemakaavassa (Säynätsalon rakennuskaava, hyv. 1975) suunnittelualue on kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Alueelle ei ole kaavassa määritetty rakennusoikeutta tai kerroslukua. Sen sijaan rakennusoikeuden tulkitaan määräytyvän rakennuskaava-aluetta koskeneen vuoden 1962 rakennusjärjestyksen mukaan. Tontin pinta-alasta enintään 30 prosenttia saa käyttää rakentamiseen ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia. Veteen ulottuvilla suunnittelualueen osilla ei ole asemakaavaa.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

- Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Säynätsalon teollisuusyhdyskunta, Museovirasto).
- Maaperän pilaantuneisuuden riskiarviointi, tutkimusraportti (FCG, 2015)
- Viitasammakkoselvitys (Jyväskylän kaupunki, 2020)
- Luontoselvitys (Jyväskylän kaupunki, 2020)
- Maaperätutkimus (GEO-Control Oy, 2015)
- Jyväskylän meluselvitys (WSP Finland, 2017)
- Säynätsalon tehtaan alueen koekuoppatutkimus (Ramboll, 2025)
- Säynätsalon sataman aaltosuojaus (FCG, 2025)

Suunnittelualueen nykytilanne:

Säynätsalon pääsaaren eteläosaan sijoittuva suunnittelualue on laajuudeltaan n. 20 hehtaaria.

Suunnittelualueena on teollisuus- ja varastoalue, jossa toimii veneiden säilytykseen keskittynyt venetelakka (Säynätsatama Oy) ja muuta teollista yritystoimintaa. Yritysten alueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Muilta osin suunnittelualue on Jyväskylän kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu varastohalleista ja teollisuusrakennuksista. Venetelakan varastorakennukset ja hallit ovat valmistuneet pääosin 1990- ja 2000 -luvulla.
Teollisuusrakennuskokonaisuus valmistunut pääosin 1970- luvulla ja sitä on laajennettu myöhemmin vaiheittain. Liikennöinti alueelle tapahtuu Saunatieltä ja tonttien sisäiset liikennealueet ovat pääasiassa sorapintaisia. Kaupungin omistamat ranta-alueet ovat pääosin rakentamattomia ja puustoisia. Itärannalla sijaitsee huonokuntoinen n. 80 metriä pitkä laiturirakennelma. Kaupunki on vuokrannut tilapäisesti n. 1500 m² suuruisen ranta-alueen venetelakkayritykselle satamatoimintoja varten. Alueen äärelle on toteutettu kunnallistekniikan verkostot. Sataman vieressä sijaitsee Jyväskylän kaupungin katujen ylläpidon hiekoitushiekan lähivarasto (katos).

Suunnittelualue on maaperältään luokiteltu täytemaaksi ja pinnanmuodoiltaan alue on melko tasainen. Vuonna 2015 laaditun maaperän pilaantuneisuuden riskiarvioinnin perusteella alueella on pilaantuneita kohteita, jotka asettavat käyttörajoitteita alueen maankäytölle.

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee UPM-Kymmene Oyj:n Jyväskylän vaneritehdas, joka aiheuttaa suunnittelualueelle meluhäiriötä.

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

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat

Viranomaiset:
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Elenia Oy
- Liikenne ja viheralueet
- Rakentaminen ja ympäristö
- Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
- Keski-Suomen museo

5. Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset
Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:
- vaikutukset luontoon
- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset liikenteeseen

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

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

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

Aloitusvaihe (syksy 2019)
Aloitusvaiheessa kootaan lähtötietoja, asetetaan kaavan tavoitteet ja laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Osallistuminen:
Kaavan vireille tulosta tiedotetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaavoituksen www-sivuilla. Kaavoittajaan voi ottaa yhteyttä kirjallisesti tai suullisesti. Osallisilla on mahdollisuus antaa OAS:sta palautetta kirjallisesti tai suullisesti kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka.

Luonnosvaihe (kesä 2020)
Valmisteluvaiheessa suunnitellaan asemakaavaluonnos. Tätä varten kerätään tarvittavat tiedot sekä neuvotellaan osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta.

Osallistuminen: Nähtävillä olosta tiedotetaan Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen www-sivuilla. Kaavaluonnos pidetään nähtävillä palvelupiste Hannikaisessa. Maanomistajille tiedotetaan myös kirjeitse. Mielipiteensä voi ilmoittaa kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteistä tehdään kooste, joka liitetään kaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe (syksy 2026)
Kaavaluonnoksesta saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. **Kaupunkirakennelautakunta** asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistuminen: Nähtävillä olosta tiedotetaan Keskisuomalaisessa ja kaavoituksen www-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä Rakentajantalon palvelupiste Hannikaisessa.

Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset tulee osoittaa kaupunkirakennelautakunnalle ja toimittaa kirjallisena kaupungin kirjaamoon. Muistutuksista tehdään kooste, joka liitetään kaavaselostukseen. Kunnan perusteltu kannanotto toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Kannanotto toimitetaan kaupunkirakennelautakunnan hyväksymisvaiheen käsittelyn jälkeen ennen asemakaavan etenemistä kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymisvaihe (talvi 2026)
Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä. Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on muutettu, käsitellään kaava myös kaupunkirakennelautakunnassa.

Osallistuminen: Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kaupungin internetsivuilla. Päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Asemakaavan voimaan tulosta kuulutetaan sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin www-sivuilla.

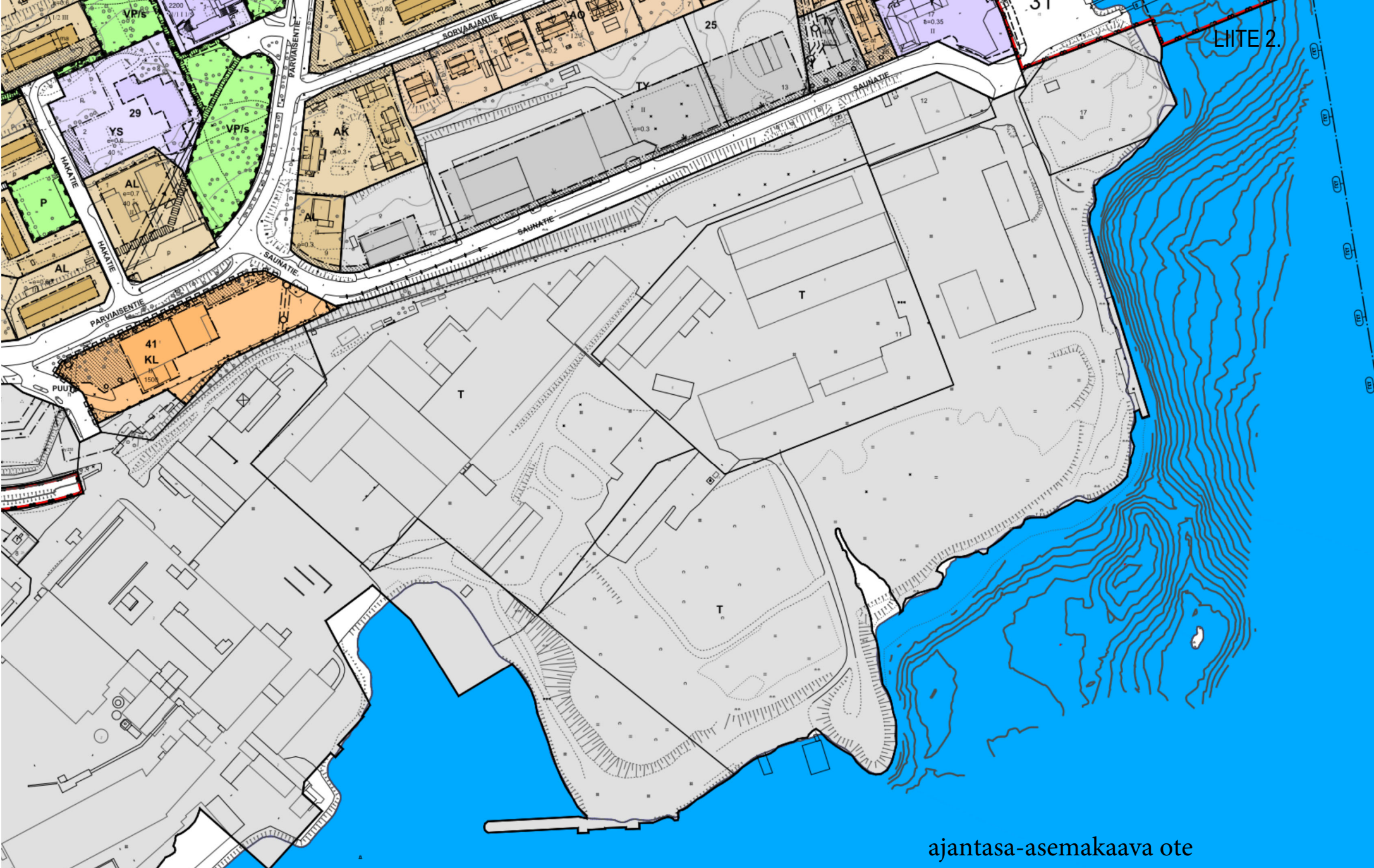
8. Yhteystiedot

Jussi Sievänen, kaavasuunnittelija

Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus
Postiosoite PL 233, 40101 Jyväskylä
Käyntiosoite Hannikaisenkatu 17 (Rakentajantalo, 3. krs)
Puh. (014) 569 5053
email jussi.sievanen@jyvaskyla.fi
internet www.jyvaskyla.fi/kaavoitus



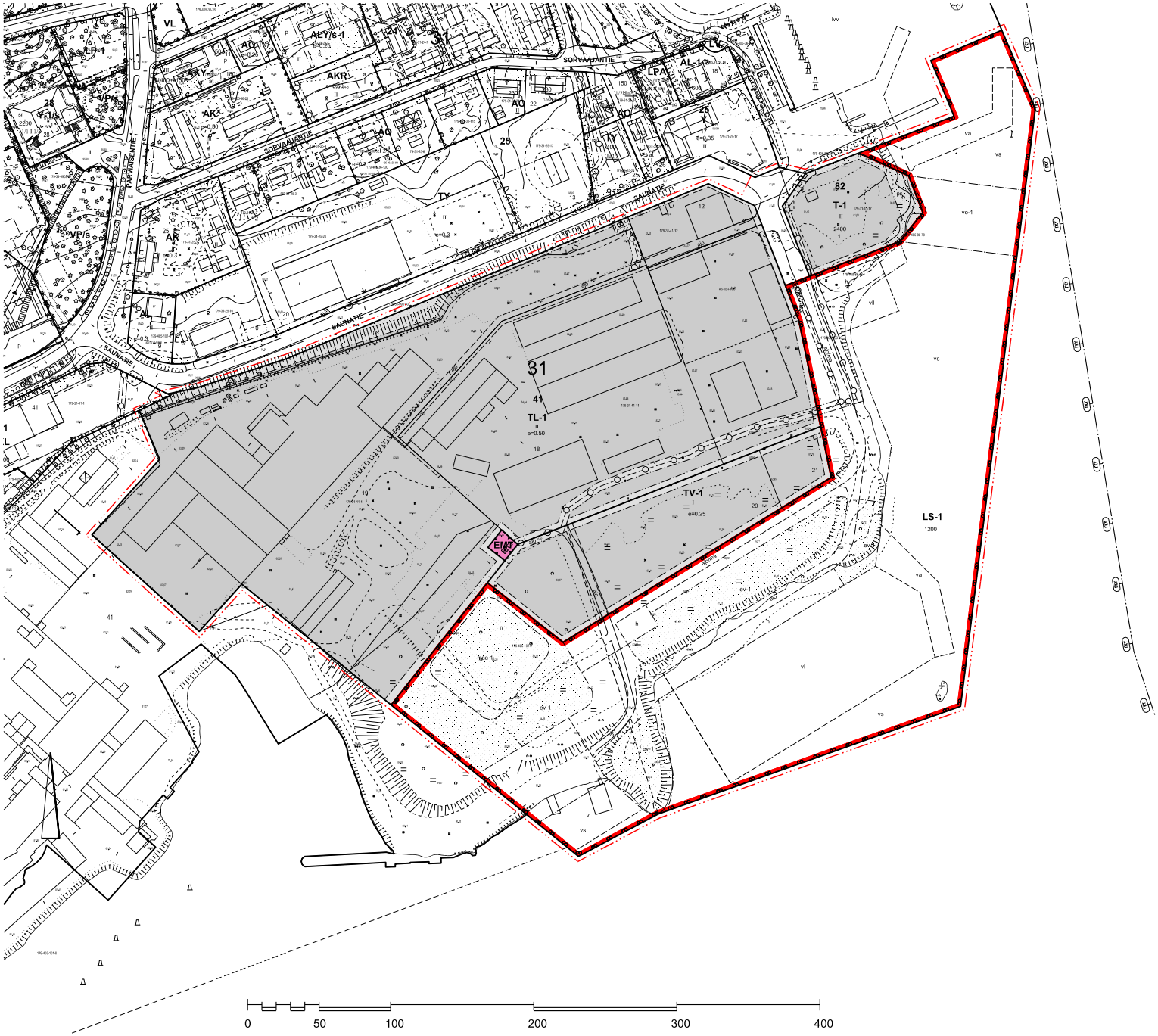
Viistokuva suunnittelualueesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.



ajantasa-asemakaava ote

kaavaehdotus, pienennös

LIITE 3.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

TL-1 — Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue. Enintään 20 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi, kuitenkin enintään 500 kerrosalaneliömetriä tonttia kohti.

T-1 — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelissa ei sallita ulkovarastointia.

TV-1 — Varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa kevytperusteisia varastorakennuksia ja -rakennelmia alueen rakennettavuusolosuhteet huomioon ottaen.

LS-1 — Satama-alue. Maa-alueelle saa rakentaa satamatoimintaa ja veneilyä palvelevia huolto- ja varastorakennuksia, rakennelmia, pysäköintipaikkoja, veneluiskia sekä polttoaineenjakelupisteen veneille. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskoko on 300 kerrosalaneliömetriä.

EMT — Mastoalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Tontin raja.

31 — Kaupunginosan numero.

41 — Korttelin numero.

1 — Tontin numero.

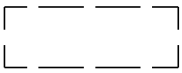
SAUNATIE — Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2400 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

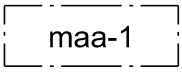
II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0.50 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.



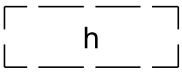
Ohjeellinen rakennusala.



Suojaviheralueen osa, johon saa sijoittaa TV-1 -korttelialueen ja satama-alueen toteuttamisessa muodostuvia pintamaa-aineksia. Alue tulee sovittaa pinnanmuodoiltaan ympäristöönsä ja maisemoida kerroksellisella kasvillisuudella (puut, pensaat, maanpeitekasvillisuus).



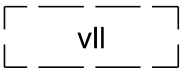
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.



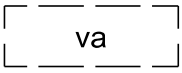
Ohjeellinen satamatoimintaa palvelevien huolto- ja varastorakennusten rakennusala.



T-1 korttelialueen vedenottoa varten varattu vesialueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa vedenottoa haittaavia rakenteita.



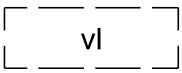
Ohjeellinen veneiden laskuluiskalle varattu alueen osa.



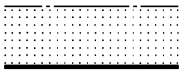
Kiinteälle aallonsuojaukselle varattu vesialueen osa. Sijainti on ohjeellinen.



Vesialueena säilytettävä satama-alueen osa. Vesialueelle saa sijoittaa satamatoimintoja ja veneilyä palvelevia laitureita, aallonsuojausrakenteita sekä muita kelluvia rakenteita, joiden rakentaminen ei edellytä pohjasedimenttien ruoppaamista.



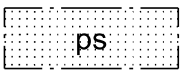
Ohjeellinen venelaitureille varattu vesialueen osa.



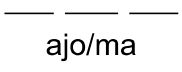
Istutettava alueen osa.



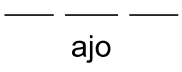
Suojaviheralueeksi varattu alueen osa, joka tulee säilyttää, istuttaa ja hoitaa puustoltaan yhtenäisenä maisemallisena reunavyöhykkeenä. Alueelle saa toteuttaa satamatoimintoja sekä niitä palvelevia huolto- ja varastorakennuksia, rakennelmia ja kulkuyhteyksiä, siten että puustoinen reunavyöhyke säilyy yhtenäisenä.



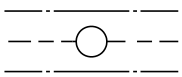
Alueen osa, joka tulee säilyttää ja hoitaa pääosin puustoisena reunavyöhykkeenä. Alueelle saa toteuttaa tontin toiminnan kannalta tarpeellisia rakenteita ja kulkuväyliä.



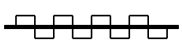
Ajoyhteydelle ja maanalaisille johdoille varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.



Ajoyhteydelle varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap/500 teollisuus- ja varastotilojen kerrosalaneliömetriä
- 1 ap/100 liikerakentamisen kerrosalaneliömetriä

Polkupyörien säilytyspaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp/250 liiketilojen kerrosalaneliömetriä.
- Teollisuus- ja varastotilojen osalta polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava riittävästi henkilökunnan ja asiakkaiden lukumäärään suhteutettuna.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään 30 % paikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle.

Ajoyhteyden EMT-alueelle saa toteuttaa LS-1-alueen ja TV-1-korttelialueen kautta.

RAKENTAMISTAPA

Korttelialueilla (TL-1, TV-1 ja T-1) rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa väritykseltään ja materiaaleiltaan tonttikohtaisesti yhtenäinen kokonaisuus.
Satama-alueella (LS-1) rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa väritykseltään ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennusten tulee olla pääväritykseltään murrettuja ja tummia. Kirkkaita tehosteväreiä ei sallita.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Istutettavaksi määrätyt sekä muut rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen kotimaisia luonnonlajeja ja kerroksellista kasvillisuutta. Tonteilla tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa olevaa puustoa.

Tontit saa rajata katu- ja satama-alueista panssariverkkoaidalla tai muulla ilmeeltään kevyellä aidalla.

HULEVEDET

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

Mikäli tontilta johdetaan hulevesiä yleiselle alueelle, hulevesiä purkavan yksittäisen putken halkaisija saa olla enintään 160 mm. Mikäli viivytysratkaisu edellyttää useamman purkupaikan, tulee ne hajauttaa. Viivytysrakenteiden purut esim. kivipesä tulee rakentaa tontille. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Ylivuoto tulee suunnitella niin, ettei se aiheuta eroosiovaurioita (mitoitussade 216 l/s/ha, 10 min kesto). Vesistöön rajoittuvilla tonteilla hulevedet tulee johtaa kivipesän kautta vesistöön.

YLEISMÄÄRÄYKSET

LS-1 satama-alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon maa- ja vesialueella kulkevat kunnallistekniset johdot ja kaapelit.

Alueella on ennen rakentamistoimenpiteitä tehtävä maaperätutkimukset ja ne on liitettävä rakentamislupa-asiakirjoihin.

Pilaantuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Alueen alimmasta rakentamiskorkeudesta määrätään rakennusjärjestyksessä.

Alueelle saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

Kortteli- ja satama-alueen valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua. Ulkovalaistus ei saa häiritsevästi näkyä kaukomaisemassa.

Alue kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009: Säynätsalon teollisuusyhdyskunta).

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 41-18, 41-19, 41-20, 41-21 ja 82-1. Tonttia 41-12 koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Säynätsalon sataman yritysalue

Asemakaavan laajennus koskee:
31. KAUPUNGINOSAA

Asemakaavan muutos koskee:
31. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 41
TONTTEJA 4, 11, 12 JA 17
SEKÄ KATUALUETTA

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuu:
31. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 41
TONTIT 12,18,19, 20 JA 21
KORTTELI 82
SEKÄ SATAMA- JA KATUALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 41-18, 41-19, 41-20, 41-21 ja 82-1

Käsittelyt:		Korjaukset:
Ltk 11.08.2020	Näht.olo päättyy 21.09.2026	24.6.2026
MRA 30 näht. 18.08.2020	Ltk 24.11.2026	11.11.2026
Näht.olo päättyy 16.09.2020	Kh 30.11.2026	
Ltk 11.08.2026		
AKL 65 näht. 21.08.2026		

KAAVOITUS

Kaupunginarkkitehti

Suunn.	Jussi Sievänen	Arkisto n:o	31:029
Suunn.avust.	Jaana Nyman	Pvm	11.11.2026

Leila Strömberg

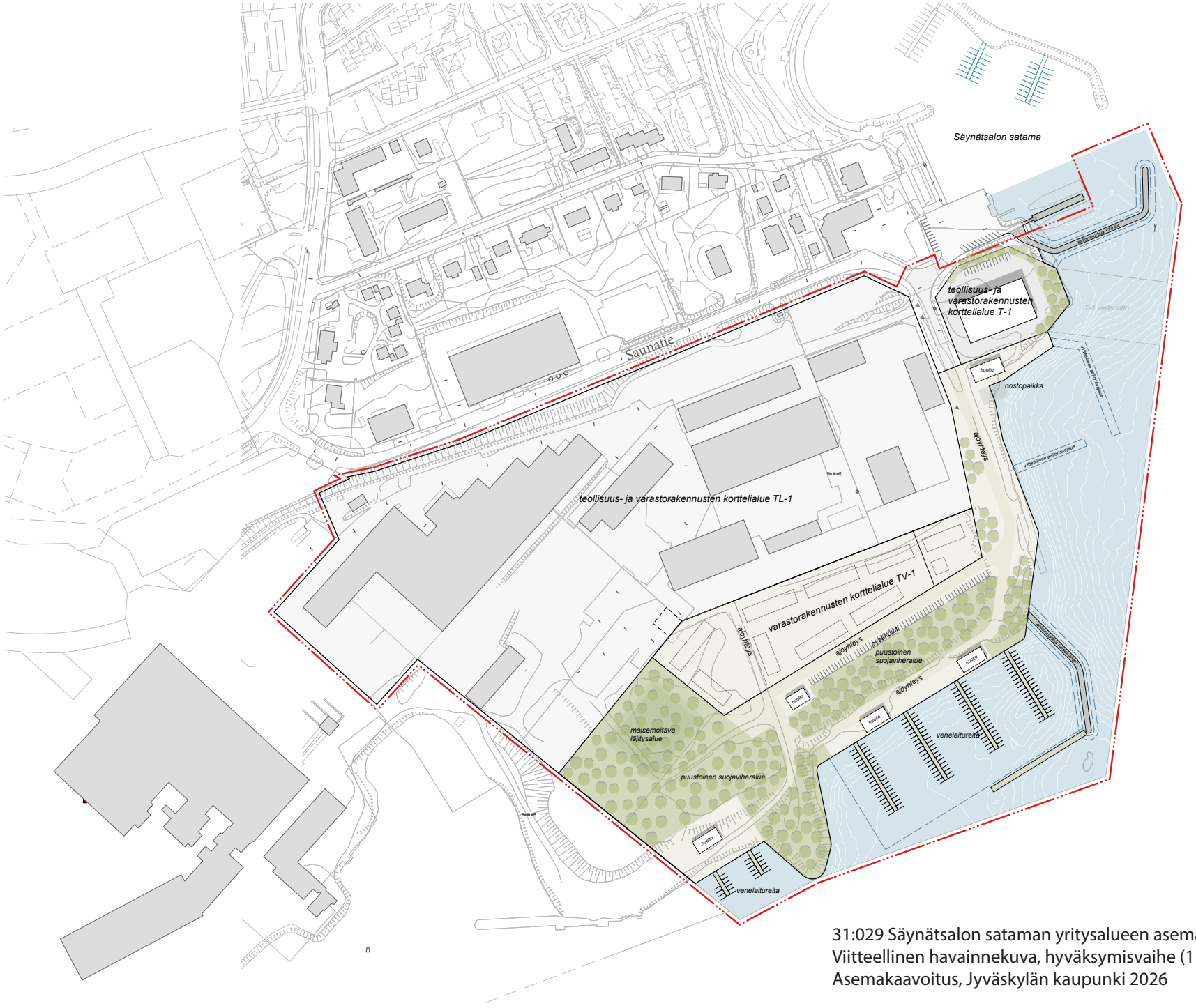
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

LIITE 4.



31:029 Säynätsalon sataman yritysalueen asemakaava
Viitteellinen havainnekuva, hyväksymisvaihe (11.11.2026)
Asemakaavoitus, Jyväskylän kaupunki 2026

Säynätsalon sataman yritysalueen asemakaava
Kaavatunnus 31:029

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 18.8.-16.9.2020 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kaksi lausuntoa ja 9 mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Alva-Yhtiöt Oy/vesi. Mielipiteen esitti Säynätsatama Oy, Saurus Oy, Jyväskylän veneseura, Säynätsalo-seura sekä viisi yksityishenkilöä.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009: Säynätsalon teollisuusyhdyskunta). Kaavaluonnoksen merkinnät ja määräykset suojaviheralueesta ja puustoisesta reunavyöhykkeestä ovat hyviä ja mahdollistavat pääosin alueen vehreän ja puustoisen siluetin säilymisen maisemassa. Keski-Suomen museon näkemyksen mukaan rakentamistapamääräys ei ohjaa riittävästi rakennusten toteuttamista yhtenäiseksi ja hillityksi kokonaisuudeksi eikä ota riittävästi huomioon läheisiä maakunnallisesti arvokkaiksi arvotettuja Säynätsalon kuitulevytehtaan rakennuksia.

Kaavoittajan vastine:

Alueelle sijoittuvat varasto-, logistiikka- ja telakkatoiminnot asettavat rakennuksille toiminnalliset lähtökohdat, jotka ohjaavat niiden muotoa, kokoa ja sijoittelua. Tämän vuoksi rakentamismääräyksissä tulee ottaa huomioon riittävä joustavuus toteuttamiselle.

Suunnittelualue muodostaa oman kokonaisuutensa historiallisen tehdasalueen vieressä, eikä vanhan teollisuusympäristön ilmeen toistaminen ole luontevaa. Rakentamisen sopeuttamisessa keskeisiä keinoja ovat hillitty värimaailma sekä erityisesti puustoisen siluetin ja suojaviheralueiden sekä reunapuuston säilyttäminen. Nämä varmistavat alueen sopeutumisen maisemaan ja auttavat korostamaan vanhan punatiilisen tehdasalueen asemaa kaukomaisemassa.

Kaavaehdotuksessa rakentamistapamääräyksiä on tarkennettu siten, että uudisrakennusten päävärityksen tulee olla murrettuja ja tummia. Rakennusten tulee lisäksi sopeutua lähiympäristöön ja rantamaisemaan.

Alva yhtiöt Oy

Alva yhtiöt Oy:n vesihuoltoverkostot on rakennettu Saunatien päähän asti. Vesihuollon rakentaminen tehdään tonttijaon mukaisesti liitettävän tontin 41-18 rajalle asti.

Havainnekuvissa esitetty tonttijako kiinteistölle 41-18 vaatisi vesihuoltolinjan rakentamista LS-alueen ajotien päähän asti. Jos aluetta ei toteuteta kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla, joudutaan alueelle rakentamaan jätevedenpumppaamo. Jätevedenpumppaamon kohdalle tulee osoittaa ET-alue.

Kaavoittajan vastine:

Satama-alueelle ja TV-1 varastorakennusten korttelialueelle ei ole käyttötarkoituksen osalta välttämätöntä toteuttaa vesi- ja viemäriverkostoa, ellei toiminnan luonne sitä edellytä. TV-1 varastorakennusten korttelialuetta on supistettu kaavaehdotuksessa merkittävästi, ja se on jaettu ainoastaan kahdeksi tontiksi. Mahdollisten kunnallisteknisten verkostojen toteuttaminen ajotien päähän asti ei siten ole välttämätöntä. Kaavaan on lisätty määräys kiinteistökohtaisista pumppaamoista, jotta alueelle ei tarvitse toteuttaa erillistä jätevedenpumppaamoa.

MIELIPITEET

Mielipide 1, Saurus Oy

Saurus Oy:n valmistamien palo- ja pelastusajoneuvojen vesikoeajot tehdään sataman pysäköintialueella, mikä on yrityksen toiminnan kannalta elintärkeää. Toivomme jatkossa saavamme käyttöön myös sisätilan rannan läheisyyteen. Olemme keskustelleet mahdollisesta hankkeesta Säynätsatama Oy:n edustajan kanssa.

Saurus Oy:llä on henkilömäärän kasvun myötä ilmennyt lisäpysäköintialuetarvetta. Yhtenä vaihtoehtona olisi saada vuokrattua tilaa Saunatien eteläpuoliselta kiinteistöltä.

Kaavoittajan vastine:

Kaava mahdollistaa vesikoeajojen toteuttamisen myös satama-alueella (LS-1), mutta edellyttää neuvottelua ja vuokrasopimusta kaupungin kanssa. Mahdolliset huoltotilat sekä muut yritysrakennukset tulee lähtökohtaisesti toteuttaa asemakaavan mukaisille TL-1 ja TV-1 teollisuuskorttelialueille. Lisäksi satama-alueelle on mahdollista toteuttaa satamaa palvelevia huolto- ja varastotiloja erikseen osoitetuille rakennusaloille. Lisäpysäköintiin pohdittu alue sijaitsee yksityisellä kiinteistöllä, joten asiasta on neuvoteltava maanomistajan kanssa.

Mielipide 2, Säynätsatama Oy

Kaavaluonnos ei mahdollista riittävästi satama-alueen kehittämistä. UPM:n tehtaan lakkauttamisen myötä meluhäiriöt ovat poistuneet, joten alueelle voisi mahdollistaa tulevaisuudessa myös asuntorakentamista ja vapaa-ajan käyttöä.

Nykyinen kulkuyhteys Säynätsataman alueelta vuokratulle satama-alueelle tulee säilyttää. Luonnoksessa esitetyt uudet yritystontit sijoittuvat kulkuyhteyden ja vanhan kyllästämön kohdalle. Säynätsataman kulkuyhteyttä suunnitellun nostopaikan suuntaan ei tule sulkea parkkipaikalla. Säynätsatama Oy ja Saurus Oy haluaisivat rakentaa rantaan huolto- ja koeajotilan paloautoille ja veneiden pesuun.

Sataman huoltorakennukset ja varastot tulisi sijoittaa laitureiden tuntumaan kovalle maalle. Satamaan tulisi mahdollistaa sauna-, pesu-, pyykki- ja oleskelutiloja sekä ravintolatoimintaa. Satamatoimintoja on

mahdotonta toteuttaa, jos puolet rantaviivasta jätetään puustoltaan luonnontilaiseksi. Vihervyöhyke olisi mahdollista siirtää telakka-alueen rajalle.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alue säilyy teollisuus- ja yritysalueena yleiskaavan ja nykytilanteen mukaisesti. Alueelle ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa asuntorakentamista tai virkistyskäyttöä.

Kaavaehdotuksessa nykyiset kulkuyhteydet on turvattu ajoyhteysvarauksilla ja ohjeelliset pysäköintipaikat on poistettu. Yritystoimintaa palveleva rakentaminen sijoittuu lähtökohtaisesti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille. Lisäksi satama-alueelle on mahdollista toteuttaa satamaa palvelevia huolto- ja varastotiloja erikseen osoitetuille rakennusaloille. Rakennusaloja on palautteen perusteella hajautettu useampaan paikkaan ja siirretty lähemmäs toiminnallisia ranta-alueita.

Satama-alueen rantavyöhykkeen yleisilmeen säilyminen puustoisena on maisemakuvan ja rakennetun ympäristön kannalta perusteltua. Kaava mahdollistaa satamatoimintojen ja niitä palvelevien kulkuyhteyksien toteuttamisen alueelle, siten että alueen luonne puustoisena reunavyöhykkeenä säilyy. Alueelle on lisätty sijainniltaan ohjeellinen laiturialueita palveleva ajoyhteys (ajo). Hyvällä suunnittelulla satamatoiminnot ja maisemanäkökohdat on yhteensovitettavissa kaavan antamissa puitteissa.

Mielipide 3, Jyväskylän veneseura

Kaava ei ole veneilijöiden ja satamatoimintojen kannalta toimiva. Kulku veneille on hankala ja huoltorakennukset ovat liian kaukana. Venelaitureiden läheisyyteen rantaan tulisi varata riittävästi vapaata tilaa tavarakuljetuksia, lastaamista sekä kulkuyhteyksiä varten. Yritystoiminnan kannalta sijainti ranta-alueella olisi houkuttelevampi. Polttoaineenjakelu on luonnoksessa sijoitettu suojattomaan paikkaan, mikä voi aiheuttaa ongelmia tuulisella säällä. Viheralue rannasta tulisi poistaa kaavasta tai sijoittaa pohjoisemmaksi teollisuusalueen rajalle. Vesialueelle on hyvä varata mahdollisuus täyttöihin.

Kaavoittajan vastine:

Satama-alueen rantavyöhykkeen yleisilmeen säilyminen puustoisena on maisemakuvan ja rakennetun ympäristön kannalta perusteltua. Kaava mahdollistaa satamatoimintojen ja niitä palvelevien kulkuyhteyksien toteuttamisen alueelle, siten että alueen luonne puustoisena reunavyöhykkeenä säilyy. Alueelle on lisätty sijainniltaan ohjeellinen laiturialueita palveleva ajoyhteys (ajo). Hyvällä suunnittelulla satamatoiminnot ja maisemanäkökohdat on yhteensovitettavissa kaavan antamissa puitteissa.

Mielipide 4, Säynätsalo-seura

Säynätsalo-seuran mielestä alue palvelee parhaiten luonto- ja virkistysmatkailun, satamapalveluiden, kalastuksen ja niihin liittyvien yritystoimintojen alueena. Kaavan toteutus voi edistää merkittävästi Jyväskylän kaupungin järvimatkailun ja kalastuselinkeinon palveluita Päijänteellä.

On tärkeää, että kaava vahvistaa Säynätsalon vehreille saarille luonteenomaisten puustoisten rantanäkymien säilymisen järveltä päin. Lisäksi ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksien sekä yritystoiminnan kehittämismahdollisuudet rantamaisemissa tulee turvata.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alue on kauttaaltaan teollisuuskäyttöön muokattua täyttömaata, eikä alueella ole luonnontilaisia alueita. Suunnittelualue profiloituu niin historiansa, kuin nykyisen käyttönsä näkökulmasta teollisuus- ja yritysalueeksi, minkä lisäksi kaava mahdollistaa alueelle myös satamatoimintoja. Alue on myös yleiskaavassa osoitettu teollisuus- ja yritystoimintaan. Alue ei sovellu ominaisuuksiensa, saavutettavuutensa ja ympäristönsä puolesta ulkoilu- ja virkistyskäyttöön.

Mielipiteet 5 ja 6

Mielipide 5 ja 6 ovat samansisältöiset.

Säynätsalon satama-alueen suunnittelussa tulee huomioida veneilijät ja vesitse saapuva matkailu. Säynätsalosta puuttuu kunnollinen suojaisa vierasvenesatama, jossa palvelut olisivat heti rannan lähettyvissä. Alue voisi palvella myös leirintä- ja matkailuautoja sekä paikallisia ulkoilijoita. Maisemallisesti alue voisi olla sataman näköinen.

Kaavoittajan vastine:

Säynätsalon nykyinen venesatama ei kuulu kaava-alueeseen ja satamapalvelujen kehittämisestä vastaavat kaupungin satamapalvelut. Kaava mahdollistaa nykyisen sataman aallonsuojauksen parantamisen.

Kaava-alue säilyy pääasiassa teollisuus- ja yritysalueena sekä satama-alueena, eikä alueelle ole siten tarkoituksenmukaista osoittaa matkailu- tai virkistyskäyttöä.

Mielipide 7

Säynätsalo tarvitsee oman sataman, jossa veneilijät saavat palveluja. Satamaa tulisi kehittää kokonaisuutena ison päälaiturin kummaltakin puolelta ottaen huomioon kaupungin venepaikat myös kaava-alueen ulkopuolelta. Sataman tulisi olla luonteeltaan kaunis ja puistomainen, jonne paikallisten ja matkailijoiden olisi mieluisaa tulla.

Puustoinen siluetti ja luonnonmukaisuus tulee säilyttää. Kaava-alueen rantojen tulee säilyä kaikille avoimena virkistysalueena, johon voisi toteuttaa myös kävelytien.

Kaavan tulee mahdollistaa monipuolinen, vesistöön liittyvä yritystoiminta (veneily, kalastus, matkailu). Rantaa ei tule varata yhdelle toimijalle, jotta useat yritykset pääsevät sijoittumaan alueelle. Kalasatamahanke ja mahdollisuudet majoitus- ja matkailuliiketoimintaan tulisi huomioida kaavassa, mutta ei heikentää yleistä satamakehitystä.

Kaavoittajan vastine:

Kaupungin ylläpitämä Säynätsalon satama ei kuulu kaava-alueeseen ja sen kehittämisestä vastaavat satamapalvelut. Kaavaratkaisussa on kuitenkin huomioitu mm. sataman aallonsuojauksen parantamisen mahdollisuudet tilavarauksella.

Alueen kehittämistä yritysalueena puoltavat alueen lähtökohdat, nykyinen yritystoiminta, yleiskaava ja alueen historia teollisuusalueena. Yritystonttien ja tehdasalueen kupeeseen sijoittuva päättyvä ranta-alue soveltuu heikosti matkailuun ja virkistykseen. Alueelle ei ole tarkoituksenmukaista ohjata jalankulkijoita tai ulkoilijoita. Säynätsalossa on runsaasti vapaita ja viihtyisiä ranta-alueita ulkoiluun ja virkistykseen.

Mielipide 8

Satamapalveluiden olisi hyvä yhtenä kokonaisuutena samassa paikassa. Kaavassa esitetty vierasvenelaiturin sijainti ei ole optimaalinen tuuli- ja aalto-olosuhteiden kannalta. Parempi sijainti olisi UPM:ltä vapautuvien vesialueiden puolella, lähellä keskustaa ja Lemmensiltaa, jolloin ei tarvittaisi aallonmurtajia.

Tehtaan ranta-alueelle olisi mahdollisuus lisäksi tehdä mm. ravintolaa, kauppaa, maauimalaa ja muuta palvelua majoituksineen. Sataman kärki kannattaa säilyttää vehreänä ja rakentamattomana ulkoilu- ja virkistysalueena, johon voisi tehdä luontopolun ja muita vapaa-ajanviettotilaa.

Kaavoittajan vastine:

UPM:n entinen tehdasalue on yksityisessä omistuksessa ja säilyy yritystoiminnassa, eikä se kuulu tämän kaavan suunnittelualueeseen. Tehdasalueen kehittämisestä vastaa kiinteistön omistaja.

Kaupungin ylläpitämät satamatoiminnot sijoittuvat kootusti nykyiseen satamaan. Yritysalueelle sijoittuvalle alueelle ei ole suunnitteilla virkistys- tai matkailutoimintoja, vaan alue varataan monipuolisille yritys- ja satamatoiminnoille.

Mielipide 9

Raskas tavaraliikenne hallitsee Säynätsalon keskustaa ja aiheuttaa turvallisuusriskejä erityisesti henkilöliikenteelle. Tavaraliikenne tulisi ohjata kulkemaan tehtaan suuntaan SALEn eteläpuolitse, mikä parantaisi keskustan liikenneturvallisuutta. Lisäksi pyöräilyolosuhteita tulee kehittää lisäämällä pyöräilyväyliä.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alueen liikennettä ei voida ohjata yksityisen tehdaskiinteistön kautta, vaan se tukeutuu nykyiseen Saunatien katuverkkoon ja olemassa oleviin liittymiin. Pyöräily- ja kävelyolosuhteiden kehittäminen Saunatiellä on rajallista katualueen kapeuden vuoksi.

Säynätsalon sataman yritysalueen asemakaava
Kaavatunnus 31:029

KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 21.8.-21.9.2026 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana kaksi muistutusta. Lausuntoja ei annettu. Muistutuksen esittivät alueen yrittäjät sekä yksityishenkilö.

Alla on tiivistetty kooste muistutuksista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät muistutukset ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

MUISTUTUKSET

Muistutus 1, Alueen yritykset (Saurus Oy, Rhea Shipping Line Oy, Säynätsatama Oy, Sisä-Suomen Konehuolto Oy, AT Special Works Oy)

Alueen yrittäjät ovat jättäneet palautteen, jossa esitetään yrittäjien näkökohtia kaavaehdotukseen ja alueen kehittämiseen. Palautteeseen on liitetty viitteellinen karttapiirros, joka selventää palautteen sisältöä. Palaute on jaoteltu kuuteen asiakohtaan, ja ne käsitellään tiivistetysti asiakohdittain.

1. Nostopaikan alue

Karttapiirrokseen on merkitty punaisella matalan alueen täyttö, mikä mahdollistaa sen, että ruoppausta ei tarvita ja huoltohalli voidaan sijoittaa käytön kannalta parhaaseen paikkaan. Huoltohallin rakennusala on merkitty sinisellä ja sen koon olisi oltava vähintään 250m2. Huoltohalli olisi kevytrakenteinen asfalttipohjainen eristetty halli, jonka lämpötila voidaan tarvittaessa nostaa plussan puolelle erikoisajoneuvojen testausta varten. Halli pitää sijoittaa niin, että sen päädystä on esteetön sektori järvelle vesitykkien testausta varten. Hallihankkeessa on mukana tässä vaiheessa Saurus Oy ja Säynätsatama Oy.



Ote palautteen karttapiirroksesta nostoalueen kohdalla

Aaltosuojauksen ohjeellinen alue on merkitty vihreällä. Aaltosuojaus on osin kiinteä ja osin kelluva veden syvyyden mukaan. Nostoluiskasta on alustava suunnitelma rakentaa 300T kapasiteetin omaava nostopaikka jolloin kaikkien Päijänteen vesistössä liikkuvien alusten telakointi olisi mahdollista. Alustavan

suunnitelman on laatinut Rhea Shipping Line Oy. Kaupallista toimintaa harjoittavat alukset on Trafin määräyksestä telakoitava viiden vuoden välein runkokatsastusta varten. Alueelle pitäisi saada mahdollisuus pitkäaikaiseen vuokraamiseen, mikä on edellytys tarvittaville investoinneille.

Kaavoittajan vastine:

Kaava mahdollistaa satamatoimintaa palvelevien huoltorakennusten toteuttamisen satama-alueelle. Rakennusten tarkempi sijoittelu ja koko tulee ratkaista tarkemmassa toteutussuunnittelussa.

Asemakaava mahdollistaa kiinteiden ja kelluvien aaltosuojausten toteuttamisen satama-alueelle vesistön syvyyden mukaan. Suojaukset tulee kuitenkin suunnitella ja toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta haittaa alueen muille toiminnoille tai toimijoille. Palautteessa on esitetty aaltosuojaus rakennettavaksi osittain kiinni yksityiselle toimijalle vuokrattuun T-1-korttelialueeseen, mikä ei ole mahdollista. Suojaus on toteutettavissa kuitenkin LS-1-alueen puitteissa. Aaltosuojausten ja muiden vesirakenteiden toteutuksessa on lisäksi otettava huomioon maan alla ja vesistön pohjassa sijaitsevat kunnallistekniset johdot ja kaapelit. Kaavaan on lisätty vesialueelle T-1 korttelin vedenotolle varattu vesialueen osa.

Kaava mahdollistaa nostopaikan toteuttamisen satama-alueelle melko joustavasti. Nostopaikan toteuttaminen palautteessa esitetyssä laajuudessa (yli 100 metriä pitkä) voi kuitenkin olla teknisesti ongelmallista, koska tila satama-alueella ei välttämättä riitä. Nostopaikan kohdalla vesistö syvenee nopeasti ja ranta-alueella kulkee satama-aluetta palveleva ajoyhteys sekä maanalaisia johtoja ja kaapeleita, jotka asettavat rajoitteita alueen käytölle. Nostopaikan toteutusmahdollisuudet tulee ratkaista tarkemmassa toteutussuunnittelussa.

2. TV-1 alue

Karttapiirrokseen on merkitty keltaisella Säynätsataman yritystontin laajennusmahdollisuus. Säynätsatama olisi valmis vuokraamaan alueen, kun se on mahdollista. Osan alueesta voisi liittää ev-1 alueeseen ja sille voisi sijoittaa parkkipaikat. Hiekotushiekalle ym. muuhun varastointikäyttöön varattu alue olisi hyvä sijoittaa muualle kuin TV-1/21 alueelle.

Kaavoittajan vastine:

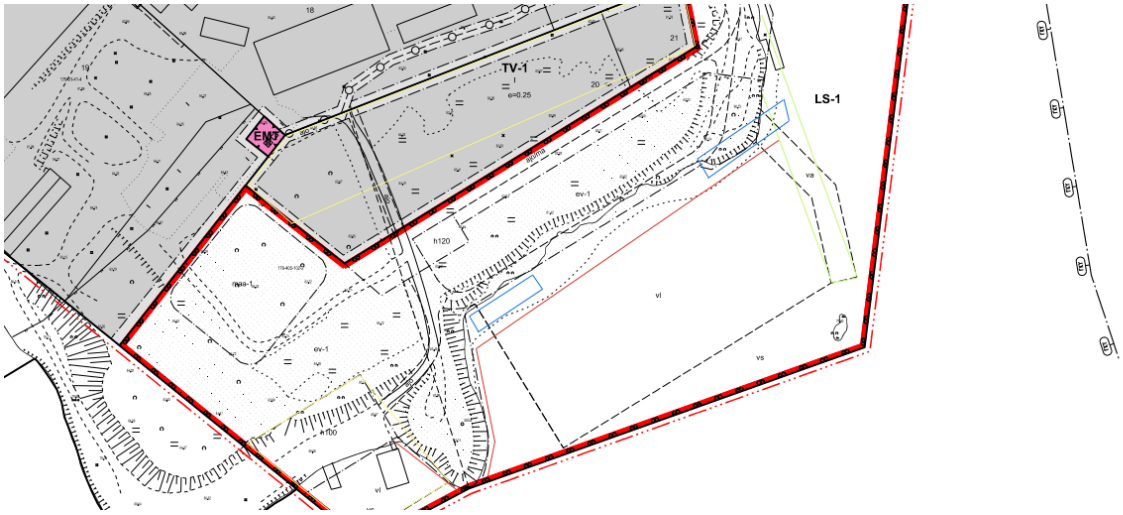
Varastokorttelialue (TV-1) muodostaa luontevan kokoisen ja muotoisen korttelikokonaisuuden, eikä sitä ole tarkoituksenmukaista pienentää palautteessa esitetyllä tavalla. LS-1 satama-alueella on riittävästi mahdollisuuksia toteuttaa pysäköintipaikkoja sataman tarpeisiin. Kaavan havainnekuvassa on esitetty yksi luonteva ratkaisu pysäköintipaikkojen sijoittamiseksi. Varastokorttelista on varattu yksi tontti kaupungin omiin varastointitarpeisiin, eikä kaava ota kantaa niiden sijoittamiseksi muualle. Tonttien vuokraamisesta on neuvoteltava kaupungin tontit ja maanhallinnan kanssa.

3**. Ev-1 alue**

Eteläosan aaltosuojaus on merkitty karttapiirrokseen vihreällä. Punaisella on merkitty matalan ranta-alueen täyttö, mikä mahdollistaa käynnin laitureille ja poistaa ruoppaustarpeen sekä veden eroosion rantaviivassa.

Huoltorakennuksien ohjeellinen rakennusala on merkitty sinisellä. Rakennusoikeus 120m2 ei riitä. Rakennusoikeuden tulisi olla yhteensä 500 m2. Tämä jakautuisi useampien rakennusten kesken.

Alueen puusto on hoitamaton ja huonokuntoinen. Alueelle tulisi laatia vihersuunnitelma, joka mahdollistaa satama-alueen toteuttamisen. Alueelle pitäisi saada mahdollisuus pitkäaikaiseen vuokraamisen mikä on välttämätön tarvittavia investointeja ajatellen.



Ote palautteen karttapiirroksesta satama-alueen eteläosassa.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotusta on tarkistettu siten, että matalaa ranta-aluetta on mahdollista laajentaa täyttämällä palautteen mukaisesti. Rantaan on osoitettu ohjeellinen rakennusala satama-aluetta palvelevia huolto- ja varastorakennuksia varten. Aaltosuojauksen rakennusala on merkitty kaavan vesialueelle ohjeellisena vesistön syvyyteen pohjautuen. Sen tarkempi sijainti ja toteutustapa tulee ratkaistavaksi toteutussuunnittelussa.

Satama-alueelle on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta 1200 kerrosalaneliömetriä, joka on käytettävissä joustavasti satama-aluetta palvelevia huolto- ja varastorakennuksia varten. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskokoa on rajoitettu 300 kerrosalaneliömetriin.

Alueelle on mahdollista laatia viheryleissuunnitelma yksityiskohtaisemman toteutussuunnittelun yhteydessä. Lähtökohtaisesti satama-alueen ympäristösuunnittelusta vastaa alueen toteuttaja kaavan antamissa puitteissa.

4. Säynätsataman vuokraama satama-alue.

Alue on merkitty keltaisella. Punaisella on merkitty matalan ranta-alueen kapea pengerrys, jolla vältetään ruoppaus. Rakennusoikeutta tulisi olla 200m2. Alueelle pitäisi saada mahdollisuus pitkäaikaiseen vuokraamisen mikä on välttämätön tarvittavia investointeja ajatellen.

Kaavoittajan vastine:

Kaava mahdollistaa ranta-alueen pengerryksen. Satama-alueen kokonaisrakennusoikeudesta voidaan kohdentaa tarvittava määrä kyseiselle alueelle. Alueen vuokraukseen liittyviä asioita ei ratkaista kaavassa, vaan niistä on neuvoteltava erikseen kaupungin tontit ja maanhallinnan kanssa.

5 Maa-1 -alue

Maa-1 -alue tulisi muuttaa ev-1 alueeksi. Pinnan muotojen tasaus pitäisi olla mahdollista. Hiekkavaraston ja Lehtisaaren koulun purkutähteen sijoittamisen voisi tehdä tälle alueelle, jos muuta vaihtoehtoa ei löydy.

Kaavoittajan vastine:

Maa-1 alue sisältyy jo suojaviheralueeseen (ev-1) ja se on tarkoitettu satama-alueen toteutuksessa syntyvien pintamaiden läjitykseen. Kaavassa on asetettu vaatimuksia alueen maisemointiin ja käsittelyyn. Alueelle ei osoiteta muuta toimintaa maaperän saastuneisuuden vuoksi.

6. Lehtisaaren koulun purkumateriaalin hyötykäyttö

Tulisi selvittää mahdollisuus hyödyntää murskattu purkumateriaali matalan ranta-alueen täyttöön. Rantaviiva rajattaisiin ja tuettaisiin teräsponttiseinällä ja purkumateriaali sijoitettaisiin ponttiseinän ja rantaviivan väliselle alueelle. Me alueen yrittäjät toivomme ehdotuksemme huomioimista, joka mahdollistaisi alueen pitkäjänteisen kehittämisen yhdeksi Suomen monipuolisimmista palvelusatamista.

Kaavoittajan vastine:

Lehtisaaren purkumateriaalin käyttö ei ole kaavassa ratkaistava asia. Lehtisaaren koulun purkumateriaalit hyödynnetään kaupungin omiin infrahankkeisiin. Lainsäädäntö asettaa rajoitteita kierrätysmateriaalien käyttöön vesirakentamisessa.

Muistutus 2

Paikallisten yritysten suunnitelmia ei ole kuultu. Saurus Oy ja Säynätsatama Oy ovat esittäneet tulevaisuuden suunnitelmiaan. Sataman kehittämiseksi on suunnitelmia saada Säynätsalon satamasta ”Satama Aalto”, joka kutsuisi veneilijät tutustumaan Säynätsaloon. Satamaan tarvittaisiin palveluita hoitava toimija. Tulevaisuudessa viriävä teollisuusperinnematkailu saattaa kasvattaa myös venematkailua Päijänteellä. Suunnitelmat kaava-alueen eteläosaan sijoittuvasta kotisatamasta tulisi päivittää. Kotisataman laiturit vaativat autopaikoitusalueen. Tikkuniemen laituria ei olisi tullut purkaa. Kansirakenteet olisivat olleet uusittavissa vähäisin kustannuksin. Satama tarvitsee kiinteän laiturin suurten reittilaivojen rantautumiseksi. Viherreunan saaminen kaava-alueelle ei perustu realismiin. Satamatoimintojen pitäisi näkyä, jotta tulija tietää mihin ollaan tulossa.

Kaavoittajan vastine:

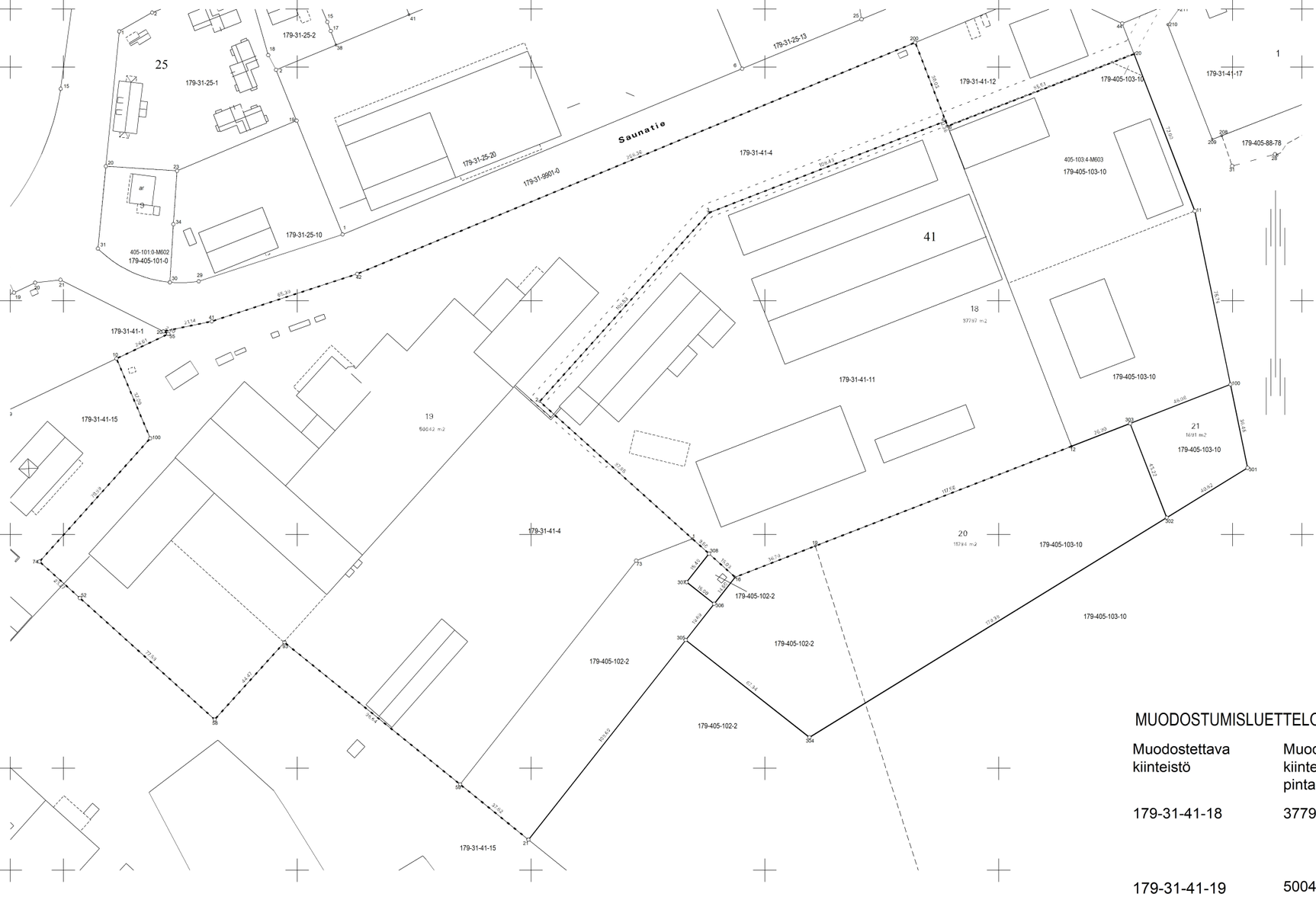
Kaavaprosessin aikana on käyty tiivistä vuoropuhelua alueen yritysten ja kiinteistönomistajien kanssa. Kaavaratkaisu pohjautuu suurelta osin yritysten tarpeisiin ja kehittämisesityksiin, mutta siinä on otettu huomioon myös kaupungin omat tarpeet ja tavoitteet omistamalleen maa-alueelle sekä alueen lähtökohdista muodostuvat reunaehdot ja rajoitteet.

Säynätsalon sataman palveluita ja venepaikkoja operoi kaupungin satamapalvelut, joka myös vastaa kaupungin satamien suunnittelemisesta ja kehittämisestä.

Kaava mahdollistaa satama-alueelle pysäköintipaikkojen toteuttamisen. Niiden sijainti ja määrä tulee ratkaistavaksi toteutussuunnittelussa. Kaavan havainnekuvassa on esitetty

yksi luonteva ratkaisu pysäköintipaikkojen sijoittamiseen. Kaava mahdollistaa alueelle kiinteiden laitureiden toteuttamisen esimerkiksi puretun laiturin tilalle.

Kaavassa on yhteensovitettu satamatoimintojen kehittämistarpeet ja alueen maisemanäkökohdat. Satamatoiminnot näkyvät jatkossakin alueelle saavuttaessa useista suunnista, eikä puustoisen rantavyöhykkeen tarkoituksena ole peittää niitä kokonaan. Puusto pehmentää laajan satama- ja teollisuusalueen maisemavaikutuksia ja säilyttää alueen vehreää yleisilmettä, muodostaen lisäksi sää- ja näkösuojaa satama-, teollisuus- ja varastoalueille. Havainnekuvassa on esitetty yksi realistinen esimerkki kaavan mahdollistamasta toteutuksesta.



LIITE 7.

KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26

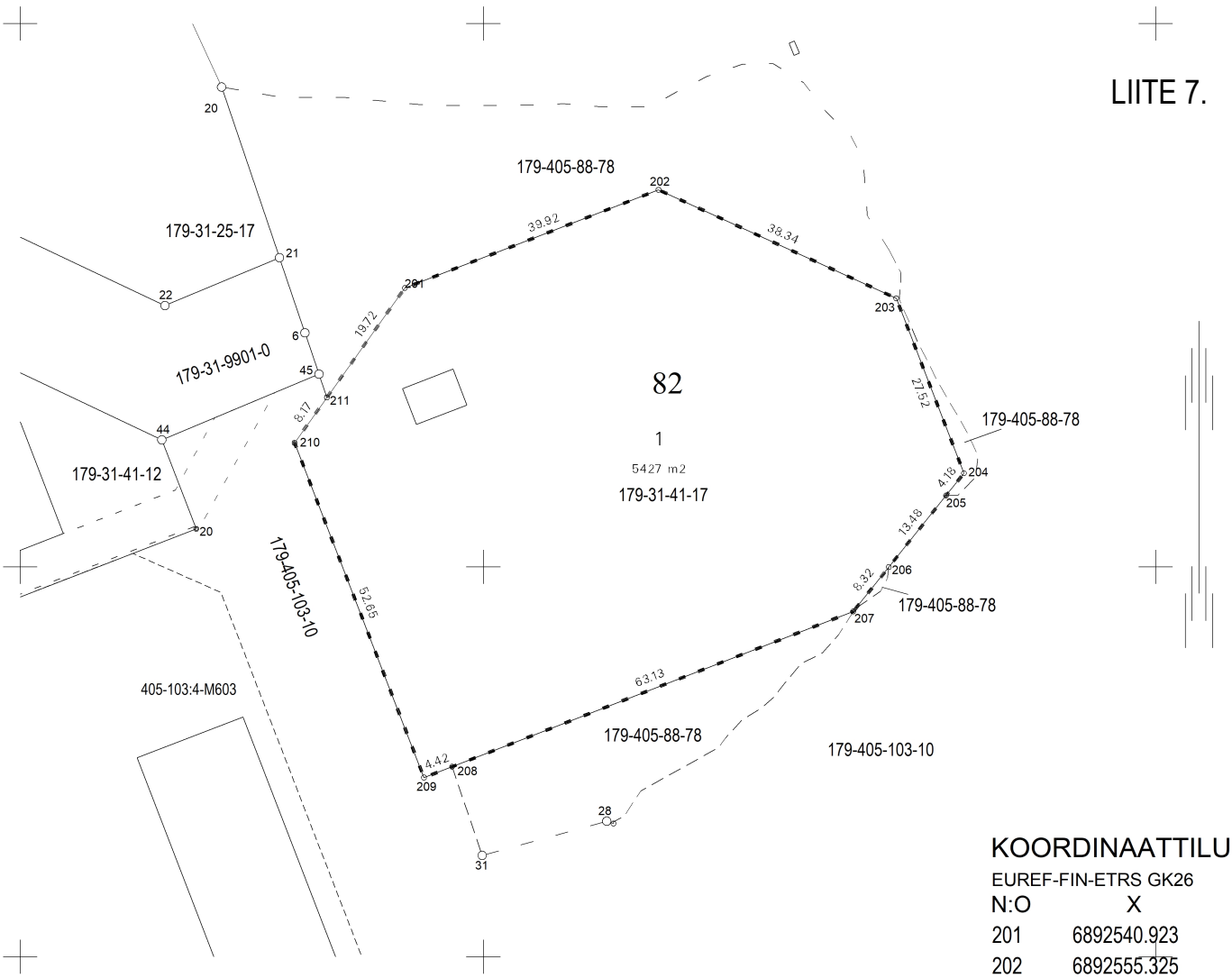
N:O	X	Y			
1	6892298.221	488268.976	58	6892220.919	488064.684
2	6892356.966	488203.662	59	6892193.148	488169.645
3	6892437.727	488276.172	74	6892288.444	487989.773
4	6892476.926	488377.263	93	6892253.913	488094.505
6	6892474.738	488378.109	100	6892341.210	488037.109
10	6892375.290	488022.693	100	6892364.253	488499.092
11	6892438.443	488483.837	200	6892510.533	488364.262
12	6892337.777	488431.093	300	6892462.606	488474.490
16	6892281.777	488287.259	301	6892328.548	488506.433
19	6892295.126	488321.546	302	6892307.265	488471.835
20	6892386.954	488042.759	303	6892347.536	488456.156
20	6892505.590	488457.862	304	6892213.277	488319.044
21	6892169.490	488198.900	305	6892254.905	488266.113
41	6892391.248	488063.454	306	6892270.382	488278.292
42	6892411.519	488125.627	307	6892279.652	488266.505
52	6892272.847	488007.044	308	6892291.830	488276.082
55	6892385.878	488044.909			

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-31-41-18	37797	179-31-41-11		25716		Kokonaan
		179-405-103-4	M603		6106	Kokonaan
		179-405-103-10		5975		Osa
179-31-41-19	50042	179-31-41-4		45005		Kokonaan
		179-405-102-2		5037		Osa
179-31-41-20	11794	179-405-102-2		3494		Osa
		179-405-103-10		8300		Osa
179-31-41-21	1691	179-405-103-10		1691		Osa

Tonttijako ja tonttijaon muutos	1:2000	JYVÄSKYLÄ	
ASEMAKAAVA 179 31:029 VAHVISTETTU			
EDELLINEN TONTTIJAKO 31.7.2017		TJNRO	31041012
TONTTIJAON LAATI 24.06.2026		KAUP. OSA	31
LASKI	TOIMITUSINSINÖÖRI	KORTTELI	41
PIIRSI		TONTIT	18-21
TARK	Simo Dromberg	MUUTT. TONTIT	4,11
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ		TJ-KARTTA	31-41/12

LIITE 7.



KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26

N:O	X	Y
201	6892540.923	488488.463
202	6892555.325	488525.693
203	6892539.410	488560.578
204	6892513.745	488570.507
205	6892510.484	488567.896
206	6892499.963	488559.472
207	6892493.471	488554.274
208	6892470.694	488495.396
209	6892469.101	488491.277
210	6892518.206	488472.281
211	6892524.860	488477.021

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-31-82-1	5427	179-31-41-17		5427		Kokonaan

Tonttijaon muutos		1:1000	JYVÄSKYLÄ
ASEMAKAAVA 179 31:029	VAHVISTETTU		
EDELLINEN TONTTIJAKO	10.10.2025		TJNRO 31082001
	TONTTIJAON LAATI	02.06.2026	KAUP. OSA 31
LASKI	TOIMITUSINSINÖÖRI		KORTTELI 82
PIIRSI			TONTIT 1
TARK	Simo Dromberg		MUUTT. TONTIT 179-31-41-17
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			TJ-KARTTA 31-82/1

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	**Täyttämispvm**	12.11.2026
Kaavan nimi	Säynätsalon sataman yritysalue, 31. kaupunginosan korttelin 41 tontit 4, 11, 12 ja 17 sekä katualue		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	11.8.2026
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	27.11.2019
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	179 31:029
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	20,5050	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	5,7928
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	14,7122

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**20,5050**	**100,00**	**52414**	**0,26**	**5,7928**	**-35562**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	10,9797	53,5	51214	0,47	-3,6830	-36762
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	9,5028	46,3	1200	0,01	9,4533	1200
E yhteensä	0,0225	0,1			0,0225	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**20,5050**	**100,00**	**52414**	**0,26**	**5,7928**	**-35562**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	10,9797	53,5	51214	0,47	-3,6830	-36762
TL-1	9,0884	82,8	45442	0,50	9,0884	45442
T					-14,6627	-87976
T-1	0,5427	4,9	2400	0,44	0,5427	2400
TV-1	1,3486	12,3	3372	0,25	1,3486	3372
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	9,5028	46,3	1200	0,01	9,4533	1200
Kadut	0,1760	1,9			0,1265	
LS-1	9,3268	98,1	1200	0,01	9,3268	1200
E yhteensä	0,0225	0,1			0,0225	
EMT	0,0225	100,0			0,0225	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						