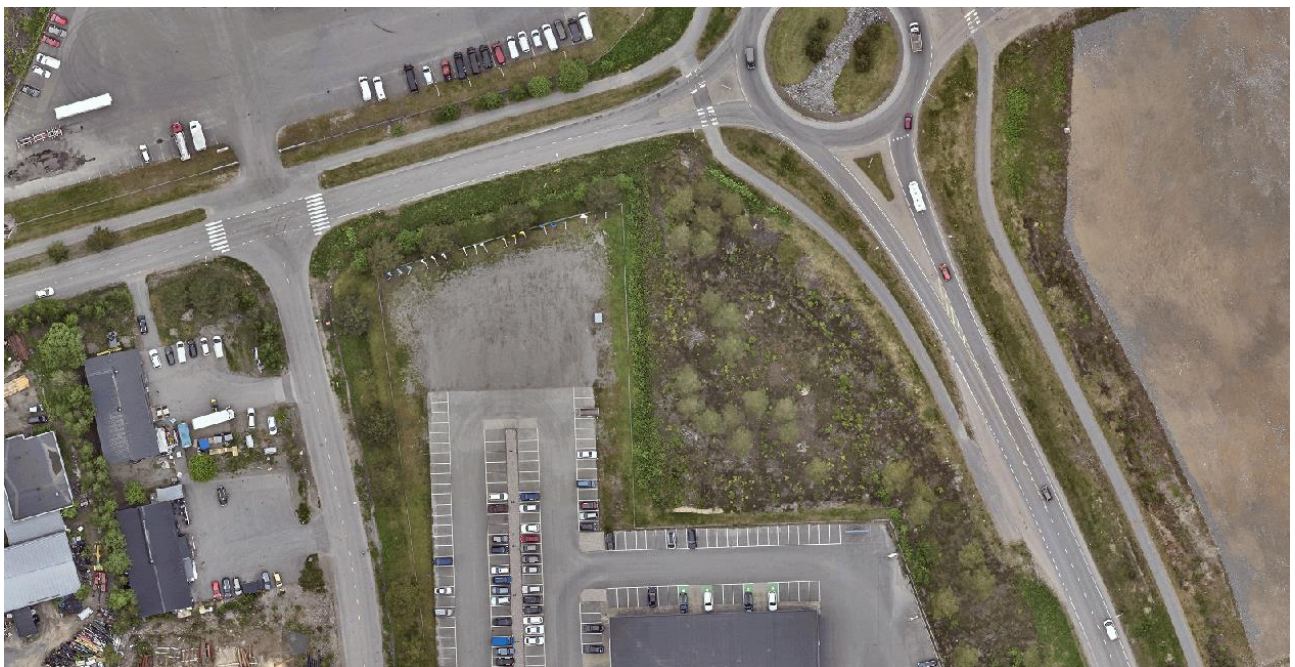




Palokankaantie 22

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 19:103

9.5.2025

SISÄLLYSLUETTELO

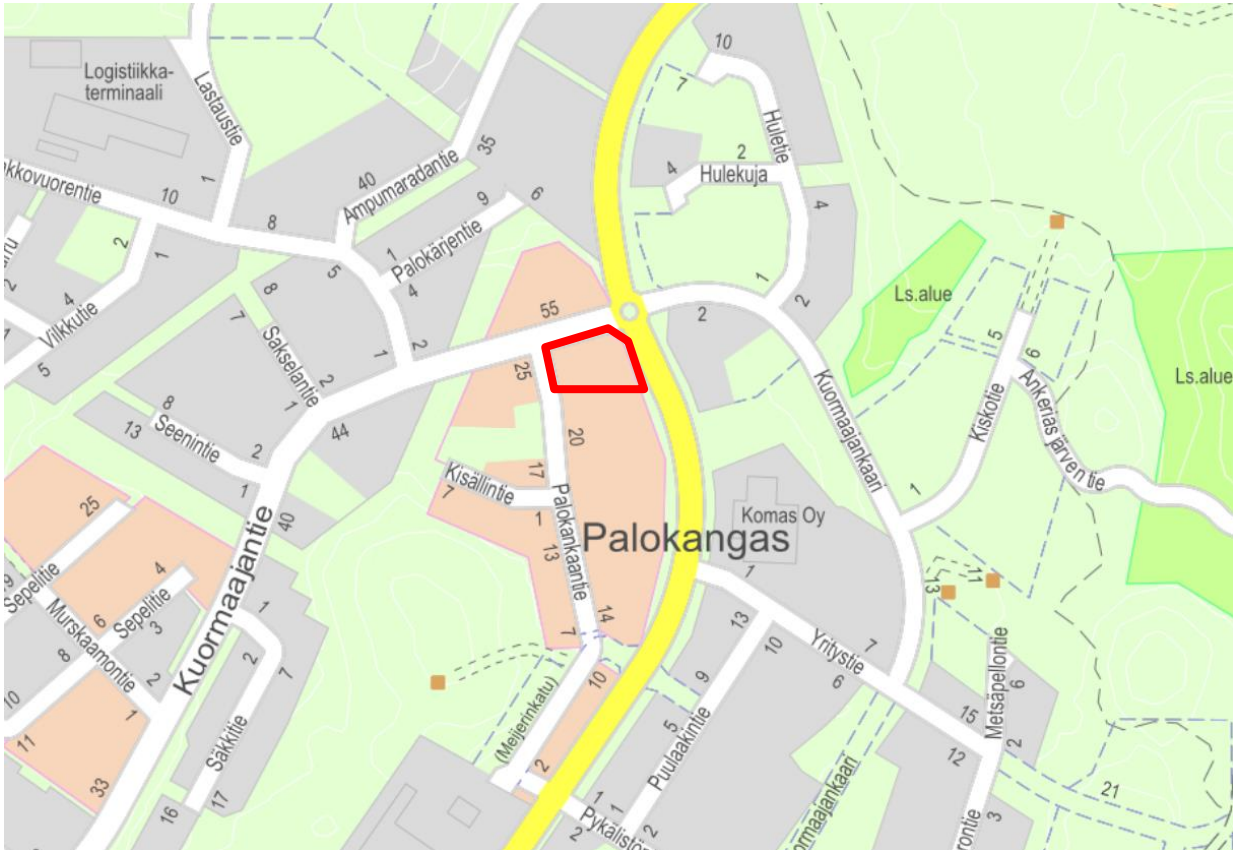
1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Yhteystiedot.....	4
2	TAVOITTEET	4
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	4
2.2	Tavoitteet.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Aloitusvaihe	7
4.2	Luonnosvaihe	7
4.3	Ehdotusvaihe.....	9
4.4	Hyväksymisvaihe.....	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	11
5.2	Aluevaraukset.....	12
5.3	Kaavaratkaisun perustelut.....	12
5.4	Vaikutusten arviointi	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	13
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	13
6.2	Toteutuksen seuranta.....	13

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 3) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) tonttijakokartta
- 5) asemakaavan seurantalomake

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 19. kaupunginosan korttelin 82 tonttia 6.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 19. kaupunginosan korttelin 82 tontti 8 ja erityisaluetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavamuutoksen tarkoituksena on luoda edellytykset hakijan esittämälle hankkeelle. Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen käyttötarkoitus mahdollistamaan liikerakennuksen toteuttaminen.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 25.10.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 25.10.2024 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 25.10.–11.11.2024 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 4.3.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus AKL 65§:n mukaisesti nähtävillä 11.3.–25.3.2025.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.5.2025.

1.4 Yhteystiedot

Oona Peuhkuri, Kaavoitusarkkitehti

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 822 5701

Sähköpostiosoite: oona.peuhkuri@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen hakijan aloitteesta. Asemakaavan muutos on käynnistetty, jotta tontilla mahdollistetaan autojen myyntiin tarkoitetun liikerakennuksen toteuttaminen. Voimassa olevan kaavan käyttötarkoitus mahdollistaa 1350 kem2 liiketilaa, joka ei ole riittävä hankkeen toteuttamiseksi. Maankäytösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

2.2 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus, jotta mahdollistetaan hakijan esittämän hankkeen toteuttamisedellytykset.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Palokankaan alueella noin seitsemän kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualue rajautuu lännen puolella Laukaantiehen, pohjoisessa Kuormaajantiehen ja lännessä Palokankaantiehen. Suunnittelualueen koko on 8954 m². Suunnittelualueen lähiympäristössä on tyypillisiä liike-, toimisto- ja teollisuusrakennuksia. Suunnittelualueen viereisellä tontilla etelän puolella sijaitsee autoliike.

Maisemarakenteen kannalta suunnittelualue sijaitsee tasaisella ja näkyvällä paikalla risteysalueella. Suunnittelualue on rakentamaton tontti, jolla sijaitsee pysäköintialuetta. Tontilla ei ole merkittäviä korkeuseroja. Tontin keskellä sijaitsee pohjois-etelä suuntaisesti avo-oja. Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee kookasta puustoa, josta osa pyritään säilyttämään. Katualueiden ja tontin rajapinnalla Kuormaajantien ja Palokankaantien varressa sijaitsevat puut säilytetään. Alueella on kunnallistekniikkaa, kuten kaukolämpö-, vesi-, ja viemäri- teleliikenne- ja sähköverkostoa. Alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen.

3.1.1 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

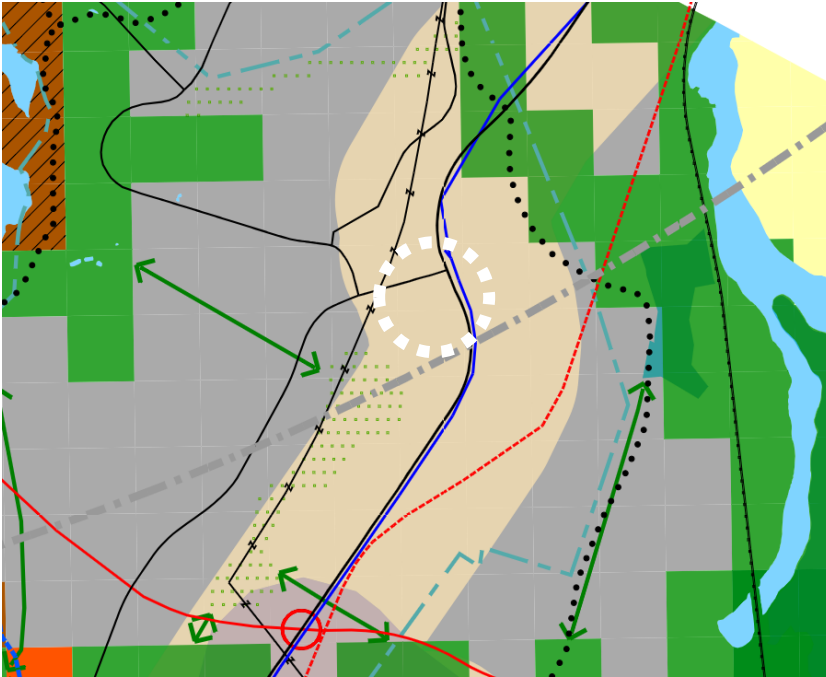
Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Suunnittelualue kuuluu monipuoliseen työpaikka-alueeseen.

Yleiskaavat

Jyväskylän oikeusvaikutteinen yleiskaava on hyväksytty 10.11.2014 ja tullut voimaan 25.11.2016. Suunnittelualue on tilaa vaativien työpaikkojen aluetta. Alue kuuluu toissijaiseen rakentamisen

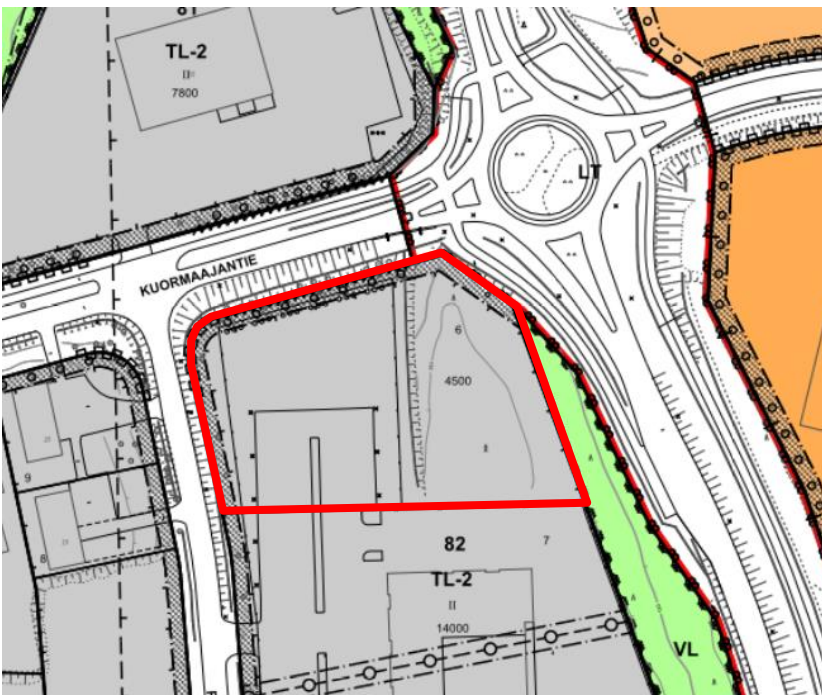
kohdentamisvyöhykkeeseen, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisalue rakentaminen on suotavaa.



Ote yleiskaavasta

Voimassa olevat asemakaavat

Alueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 30.10.2007. Kaavassa suunnittelualue on teollisuus-, varasto ja liikerakennusten korttelialuetta (TL-2). Enintään 30 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi, jonka tulee olla pääasiassa myymälätilaa. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömät asunnot sallitaan. Tontilla on rakennusoikeutta 4500 kerrosalaneliömetriä.



Ote ajantasa-asemakaavasta

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

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

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

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

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

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Uudisrakentamisen suunnittelu (Suunnitteluhuone Oy)
- Meluselvitys 2022

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty yksityisen hakijan aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on saapunut 9.9.2024.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille ja luonnoksena nähtäville sanomalehti Keski-Suomalehti 25.10.2024. Vireille tulosta ja samanaikaisesta luonnosvaiheen nähtävilläolosta ilmoitettiin lisäksi kirjeitse osallisille.

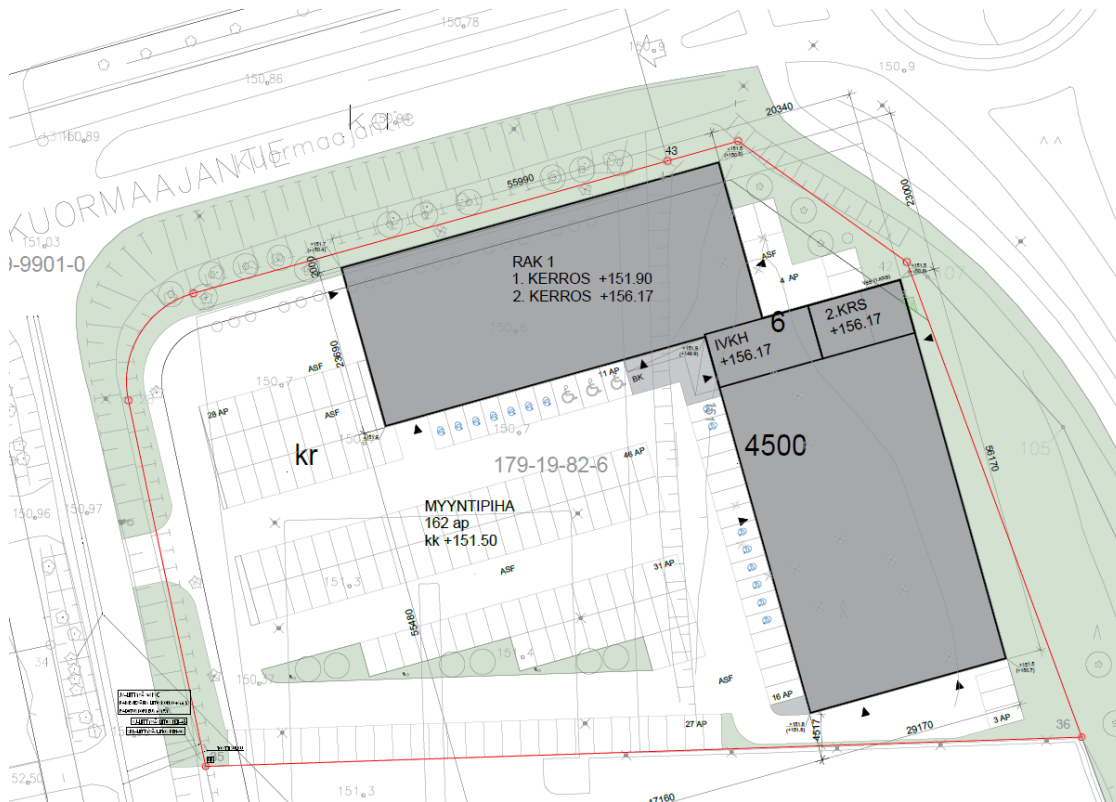
4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Kaavan luonnosvaiheessa on tutkittu rakennuksen sijoittelua ja keskusteltu mm. tontin viherympäristöön liittyvistä aiheista. Tontille tutkittu käyttötarkoitus mahdollistaa 3200 kem2 suuruisen liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen.

Voimassa olevassa kaavassa on pohjavesialuetta koskevia määräyksiä, jotka poistetaan kaava-muutoksessa. Suunnittelualuetta koskeva pohjavesialue on poistettu pohjavesiluokituksesta.

Luonnosvaiheessa suunnittelualueelle on laadittu asemapiirrostopon tarkastelu toteutettavasta hankkeesta. Alustava aineisto ohjaa kaavan toteutusta.



Luonnosvaiheen asemapiirustus.



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

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 25.10.2024-11.11.2024. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläoloaikana neljä lausuntoa. Kaavasta ei jätetty mielipiteitä.

Lausunnon antoivat Telia Finland Oyj, Alva-Yhtiöt Oy/vesi, Alva Sähköverkko Oy ja Keskisuomen ELY-keskus.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

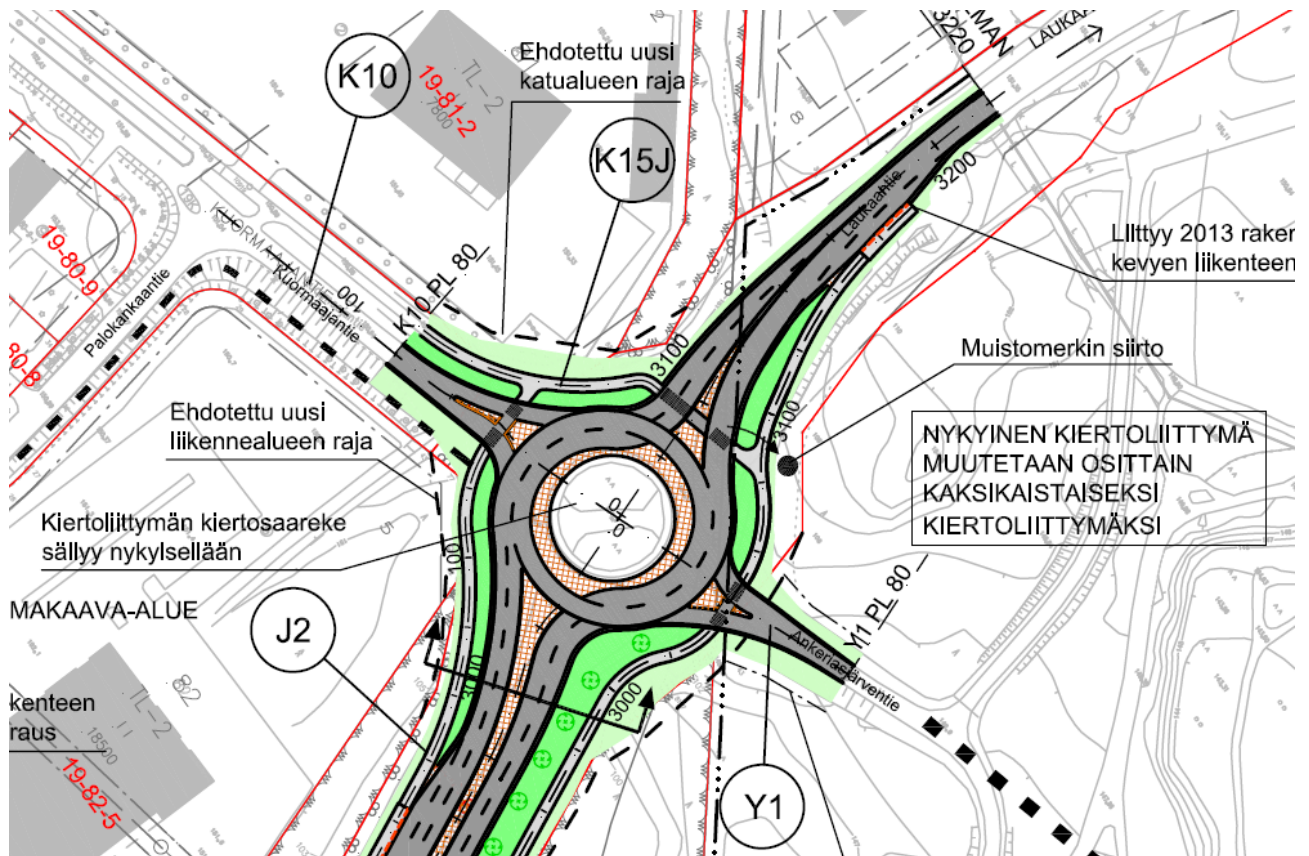
- Suunnittelualueeseen rajautuvalle seututiekse luokitellulle Laukaantielle on laadittu tiesuunnitelma, jonka vaatima tilavaraus tulee huomioida kaavamuutoksessa. Seututien parantamiseksi tarvittava pieni osa Palokankaantie 22 tonttia on asemakaavan mukaista korttelialuetta. Rakennusala tulee sijoittaa siten, että rakennusten etäisyys on vähintään neljä metriä parannusten myötä tarvittavasta maantien rajasta.
- Tontin rajalla kulkee kaapeleita, joiden mahdollisesta siirtotarpeesta on oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta.
- Kiinteistö on liitettävissä vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiviemäriverkostoon Palokankaantiella.
- Tontilla on tarve rakentaa uusi puistomuuntamo, josta on tarkoitus toteuttaa Palokankaantie 22 tontin sähkönjakelu ja tulevaisuudessa myös sähkönjakelua Kuormaajantien alueelle.

Tiivistetty kooste lausunnoista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksentössä ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

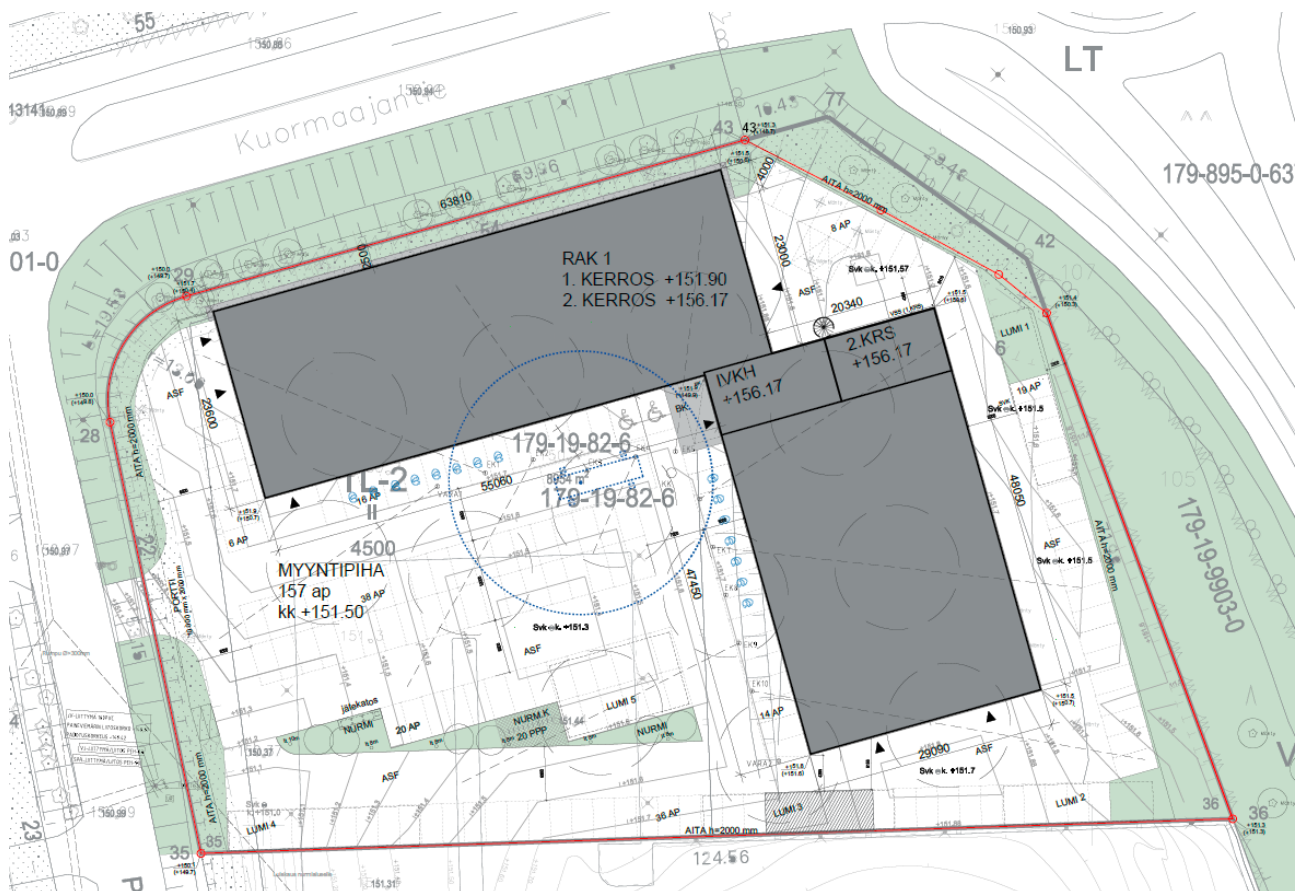
4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Kaavan ehdotusvaiheessa on käyty keskusteluja Jyväskylän kaupungin ja ELY-keskuksen kesken Laukaantien tiesuunnitelman tilanteesta ja suunnitelmien yhteensovittamisesta. Laukaantien kehittämiseen tarvittava pieni osa tonttia on asemakaavan mukaista korttelialuetta. Tiesuunnitelman osa välillä Valio-Kuormaajantie on jätetty vahvistamatta, mutta suunnitelmaratkaisua on hyödynnetty aluevaraus-suunnitelmana alueelle vuoden 2013 jälkeen tehdyissä asemakaavoissa. Tämän myötä kaavaehdotuksessa tontin koilliskulmasta irrotettiin noin 190 neliömetrin kokoinen pala suojaviheralueeksi (EV) turvaamaan tiesuunnitelman vaatima tilantarve. Rakennusalan rajaa siirrettiin siten, että se on tiesuunnitelman mukaisesta tiealueen rajasta sekä lähivirkistysalueen puoleisesta tontin rajasta neljän metrin päässä.



Ote Laukaantien tiesuunnitelmasta (2013) kaavamuutosalueen kohdalta.



Asemapiiirustus

Kaavan ehdotusvaiheessa käytiin myös keskustelu Alva Sähköverkko Oy:n kanssa tontille rakennettavan puistomuuntamon tarpeista. Kaavaehdotukseen lisättiin puistomuuntamolle ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala tontin lounaiskulmaan (et). Kaavamerkintä on ohjeellinen siksi, että muuntamon varsinainen sijoittumispaikka on jätetty Alva Sähköverkko Oy:n ja hankkeen kesken neuvoteltavaksi asiaksi.

Asemakaavaehdotuksessa tontin käyttötarkoituksimerkintää hieman muutettiin. Luonnosvaiheessa merkinnässä sallittiin päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 200 kerrosalaneliometriä/ tontti. Kaavaehdotuksessa tämä poistettiin ja tilalle lisättiin, että alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tämän myötä käyttötarkoituksimerkinnän indeksi muuttui. Luonnosvaiheessa se oli KLTY-3 ja ehdotusvaiheessa KLTY-5.

Kohteessa on toiminut jakeluasema. Lopettanut jakeluasema on huomioitava kaivuutöiden yhteydessä ja maaperän tila on tarvittaessa selvitettävä. Tämän myötä asemakaavaehdotukseen lisättiin kaavamääräys, jonka mukaan saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa. Asemakaavaehdotukseen lisättiin myös kaavamääräys, jonka mukaan alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta.

Asemakaavaehdotuksesta poistettiin ohjeellisen pysäköintipaikan merkintä, mutta siihen liittyvä tarkentava määräys pysäköintialueen jäsentämisestä puu- ja pensasistutuksilla säilytettiin. Kaavaan lisättiin polkupyöräpaikkojen laadullinen määräys.

Asemakaavaehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 4.3.2025.

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

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 11.3.-25.3.2025. Kaavaehdotuksesta ei annettu nähtävilläolon aikana lausuntoja eikä jätetty muistutuksia.

4.4 Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 16 §).

Asemakaavan muutosehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.5.2025.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksella muodostuu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KLTY-5). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Kaavaratkaisun mukainen rakennusoikeus tontilla on 3200 kerrosalaneliometriä ja kerrosluku II. Tontin rakennusoikeus laskee 1300 kerrosalaneliometriä. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden tarkistuksen myötä tontille on mahdollista toteuttaa hakijan esittämän hanke.

Suunnittelualue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen, jolloin pysäköintitarve on vähintään 1 ap/80 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä ja 1 ap/100 teollisuusrakentamisen kerrosalaneliömetriä. Kaavassa on osoitettu liittymäkielto osalle Kuormaajantien ja Palokankaantien katualueita.

Kaavamuutoksella muodostuu lisäksi suojaviheraluetta, EV. Suojaviheralue turvaa Laukaantien kehittämisen vaatiman tilantarpeen.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen alueena oleva tontti on kooltaan 8954 neliömetriä. Kaavaehdotuksen mukaisen tontin pinta-ala on 8767 neliömetriä ja EV-alueen 187 neliömetriä. Rakennusoikeutta on osoitettu tontille 3200 kerrosalaneliömetriä. Tontin tehokkuusluku on 0,37.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

KLTY-5

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Uudisrakennusten ja -rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus. Rakennusten tulee ilmentää pelkistetyn modernia arkkitehtuuria. Rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen rakennusmassa ja suurmuoto, jolla on voimakas yksiaineinen ilme.

Julkisivujen mainokset tulee sijoittaa yhtenäisiin mainoskenttäalueisiin, jotka ovat julkisivupinnasta erotettuja. Mainokset tulee toteuttaa valaistuina irtokirjain- ja logotyyppisinä mainoslaitteina. Näyttötäulut ovat myös sallittuja. Tonttia rajaaviin aitoihin ei saa asentaa mainoksia.

Pysäköintialuetta tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksilla. Tontin pohjois- ja länsireunoilla on osoitettu istutettavaa alueen osaa.

Tontin lounaiskulmaan on sijoitettu puistomuuntamo varten ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.

5.2.2 Muut alueet

EV

Suojaviheralue.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Kaavaratkaisu mahdollistaa hakijan esittämän hankkeen toteuttamisedellytykset.

5.4 Vaikutusten arviointi

5.4.1 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ja vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kunnallistekniikan osalta suunnittelualue sijoittuu täydentämään olemassa olevaa verkostoa.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Uudisrakentamisen määrä on aluerakenteeseen suhteutettuna hyvin maltillista. Uusi rakentaminen tukee alueen maankäytön kehittämistä. Kaavan toteuttaminen vahvistaa alueen identiteettiä työpaikka-alueena.

Rakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen palvelujen, joukkoliikenneyhteyksien ja rakennetun infrastruktuurin ääreen on yhdyskuntarakenteen ja yhdyskuntatalouden kannalta järkevää ja kestävä kehityksen mukaista.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Asemakaavaehdotukseen lisätty suojaviheralue turvaa Laukaantien kehittämisen vaatiman tilantarpeen tulevaisuudessa. Tontille liitetään Palokankaantieltä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Palokankaan alueen rakennuskanta on monien eri vuosikymmenten aikana rakentunutta, epäyhtenäistä ja hajanaista. Uuden rakentamisella ei katsota olevan haitallisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, vaan uusi rakentaminen parantaa alueen rakennettua ympäristöä ja jäsentää sitä laadukkaaksi työpaikka-alueeksi. Rakentamistapaa koskevilla kaavamääräyksillä alueen rakennuskannan uudistumista voidaan ohjata laadukkaaseen ja yhtenäiseen suuntaan.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

Vaikutukset maisemaan

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Kaavan toteuttaminen parantaa alueen hajanaista ilmettä, jolloin maiseman laadun voidaan katsoa myös olennaisesti parantuvan.

Yritysvaikutukset

Kaavan toteuttaminen lisää alueen palvelutarjontaa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueelta on laadittu alustavat havainnekuvat uudisrakentamisesta, jotka ohjaavat kaavaratkaisua. Kaavaprosessin aikana toteutusta ohjaavaa havainnekuvamateriaalia päivitetään ja tarkennetaan tarvittaessa.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota mm. kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen, hulevesien hallintaan, tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen sekä toimivuuteen ja viherarvojen säilymiseen ja kehittämiseen.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



**Aaltojen lailla
Viihtyisäksi koko kylän voimin
Oppien, tehden, unelmoiden**

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka yhdistää ihmiset, luonnon ja arkkitehtuurin toimivaksi kokonaisuudeksi.

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden.

Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

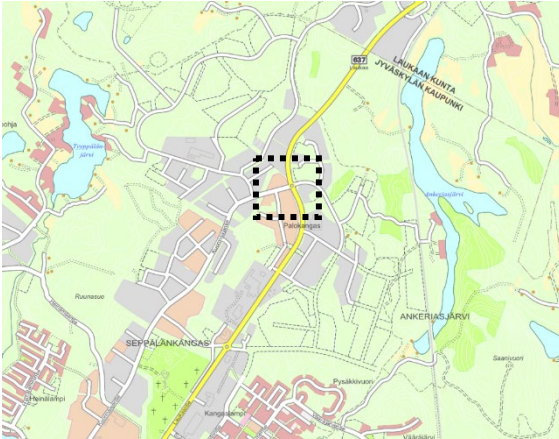
www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ



Palokankaantie 22

Kaavatunnus 19:103 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 19. kaupunginosan korttelin 82 tonttia 6. Suunnittelualue sijaitsee Palokankaan alueella noin seitsemän kilometrin päässä keskustasta.

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen hakijan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa autojen myyntiin tarkoitetun liikerakennuksen toteuttaminen. Kaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitusta. Käyttötarkoituksen sisältö täsmentyy kaavaprosessin aikana.

Maankäyttösopimus laaditaan ja sitova tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Suunnittelija

Oona Peuhkuri
kaavoitusarkkitehti

oona.peuhkuri@jyvaskyla.fi

p. 040 822 5701

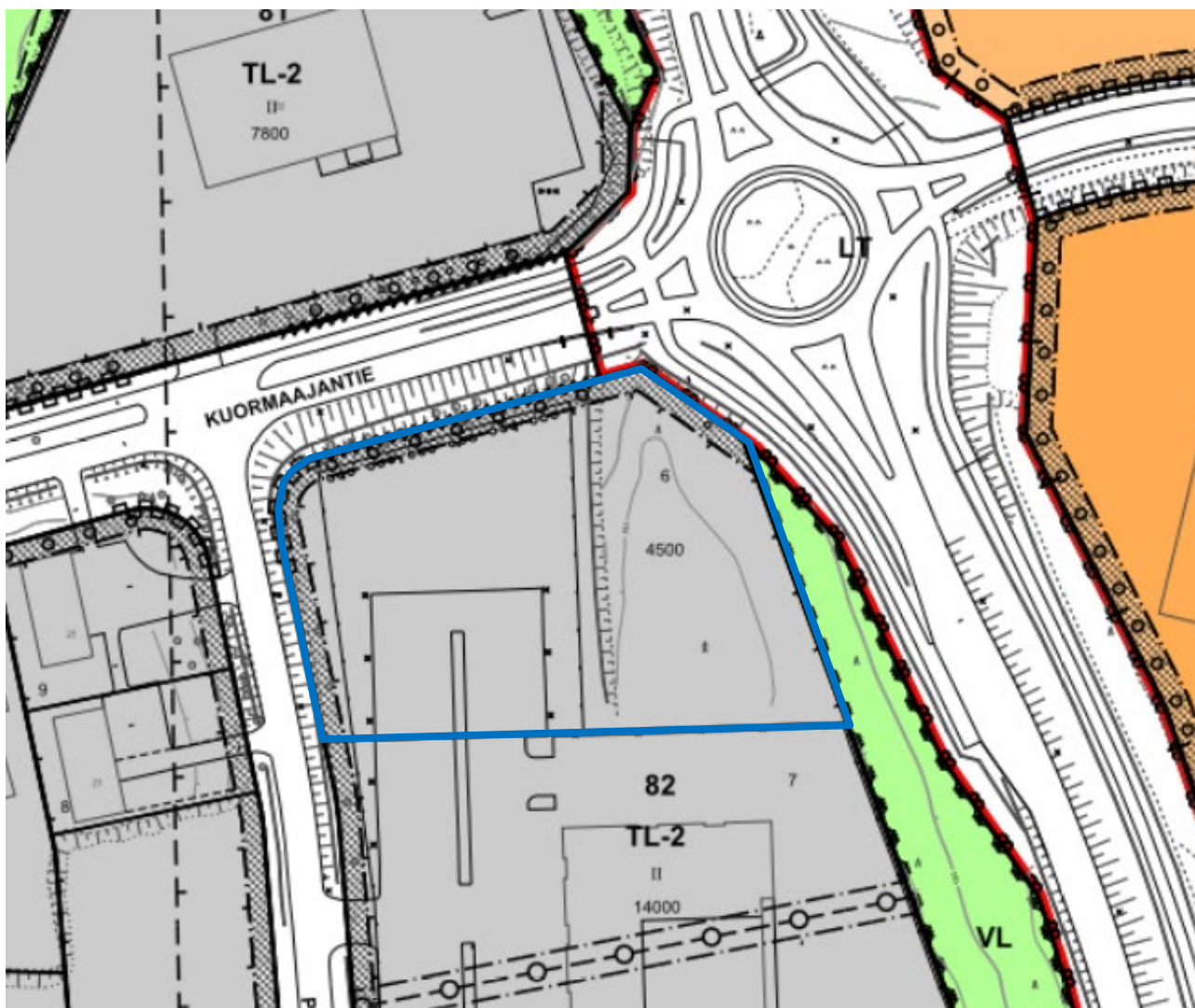
Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue kuuluu monipuoliseen työpaikka-alueeseen.

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on tilaa vaativien työpaikkojen aluetta. Alue kuuluu toissijaiseen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisalue rakentaminen on suotavaa.

Asemakaavassa (hyväksytty 30.10.2007) suunnittelualue on teollisuus-, varasto ja liikerakennusten korttelialuetta (TL-2). Enintään 30 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi, jonka tulee olla pääasiassa myymälätilaa. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömät asunnot sallitaan. Tontilla on rakennusoikeutta 4500 kerrosalaneliömetriä.



Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue rajattu sinisellä)

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

Tontin uudisrakentamisen suunnittelu (Suunnitteluhuone Oy)

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualue sijaitsee Palokankaan alueella noin seitsemän kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualue rajautuu lännen puolella Laukaantiehen. Suunnittelualueen viereisellä tontilla etelän puolella sijaitsee autoliike. Suunnittelualueen lähiympäristössä on liike-, toimisto- ja teollisuusrakennuksia. Lähin bussipysäkki sijaitsee suunnittelualueen vieressä Laukaantien varressa.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 8954m². Tontti on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueella sijaitsee pysäköintialuetta. Tontin itäosassa sijaitsee kookasta puustoa. Tontilla ei ole merkittäviä korkeuseroja. Alueella on kunnallistekniikkaa, kuten kaukolämpö-, vesi-, ja viemäri- teleliikenne- ja sähköverkostoa. Alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen.

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 mm.:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamuutoksen hakija
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Jyväskylän kaupunki, Kadut ja puistot
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

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 mm.:

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- yritysvaikutukset

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.

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.)

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 2024)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla asetetaan kaavalle tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kirjallisesti tai suullisesti.

Luonnosvaihe (syksy 2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii mielipiteistä koosteen kaavaselostukseen.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää postituslistalle liittyneille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.

Ehdotusvaihe (talvi – kevät 2025)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 14 päiväksi, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.
 - Voit tutustua kaavaehdotukseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
 - Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.
-

Hyväksymisvaihe (kevät – kesä 2025)

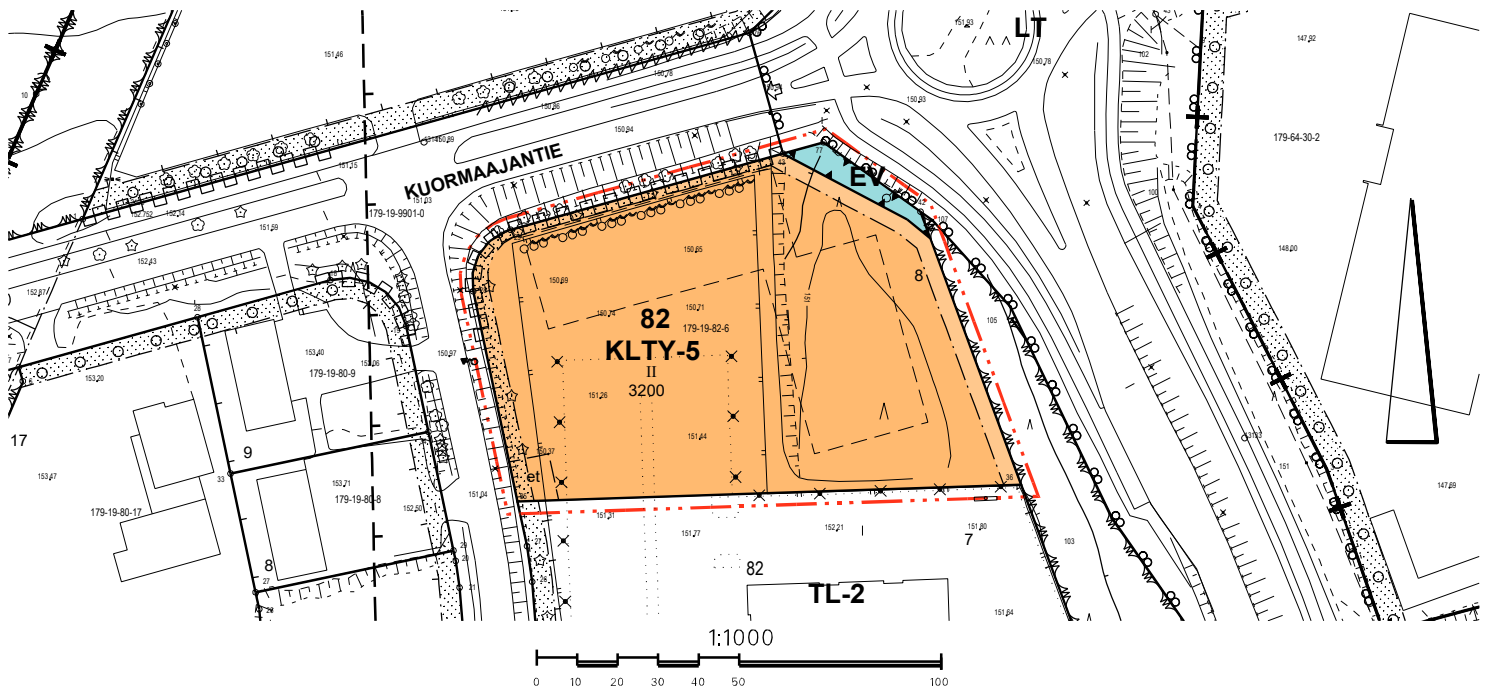
Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.
- Voit hakea muutosta hyväksymispäätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.

Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus
PL 233, 40101 Jyväskylä
Kaupunkirakenteen neuvonta: Hannikaisenkatu 17
www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupungin kirjaamoon
kirjaamo@jyvaskyla.fi
PL 193, 40101 Jyväskylä

LIITE 2
kaavaehdotus, pienennös



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.



Suojaviheralue.



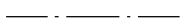
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

19

Kaupunginosan numero.

82

Korttelin numero.

8

Tontin numero.

KUORMAAJANTIE

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

3200

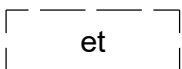
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

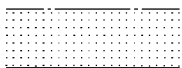
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



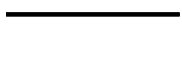
Rakennusala.



Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/80 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä
- 1 ap/100 teollisuusrakentamisen kerrosalaneliömetriä

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/150 liiketilojen kerrosalaneliömetriä

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle.

RAKENTAMISTAPA

Uudisrakennusten ja -rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus. Rakennusten tulee ilmentää pelkistetyn modernia arkkitehtuuria. Rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen rakennusmassa ja suurmuoto, jolla on voimakas yksiaineinen ilme.

Julkisivujen mainokset tulee sijoittaa yhtenäisiin mainoskenttäalueisiin, jotka ovat julkisivupinnasta erotettuja. Mainokset tulee toteuttaa valaistuina irtokirjain- ja logotyyppeinä mainoslaitteina. Tonttia rajaaviin aitoihin ei saa asentaa mainoksia.

MAAPERÄ, PERUSTAMINEN, YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisten vaatimassa laajuudessa.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Rakennukset ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapuritonttien korkeusasemat otetaan huomioon.

Pysäköintialuetta tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksilla.

HULEVEDET

Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta.

Mikäli tontilta tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttaa tontilla. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää kiinteistölle rakennettavaksi hulevesien viivytysjärjestelmän myös pienemmällä virtaamalla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

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

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Palokankaantie 22

Asemakaavan muutos koskee:

19. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 82 TONTTIA 6

Asemakaavan muutoksella muutoksella muodostuu:

19. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 82 TONTTI 8 JA ERITYISALUETTA

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsittelyt:

MRA 30 näht. 25.10.2024

Näht.olo päättyy 11.11.2024

Ltk 04.03.2025

AKL 65 näht. 11.03.2025

Näht.olo päättyy 25.03.2025

Ltk hyv 27.05.2025

Korjaukset:

12.02.2025

KAAVOITUS

Suunn. Oona Peuhkuri

Suunn.avust. Noora Kokkinen

Arkisto n:o 19:103

Pvm 17.09.2024

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

09.10.2024

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

19:103, PALOKANKAANTIE 22 -ASEMAKAAVAN MUUTOS**Kooste luonnosvaiheen palautteesta (lausunnot) sekä vastineet niihin**

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 25.10.–11.11.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana neljä lausuntoa. Kaavasta ei jätetty mielipiteitä.

Lausunnon antoivat Telia Finland Oyj, Alva-Yhtiöt Oy/vesi, Alva Sähköverkko Oy ja Keskisuomen ELY-keskus.

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

LAUSUNNOTTelia Finland Oyj

Telialla on infraa asemakaava-alueen rajalla. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja.

Kaavoittajan vastine: Lausunto on saatettu tiedoksi hankkeen suunnittelusta vastaavalle taholle. Ei muutosta kaavaluonnokseen.

Alva-yhtiöt Oy /verkot /vesi

Alva-yhtiöt toteaa, että kiinteistö on liitettävissä vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiviemäriverkostoon Palokankaantiella.

Kaavoittajan vastine: Lausunto on saatettu tiedoksi hankkeen suunnittelusta vastaavalle taholle. Ei muutosta kaavaluonnokseen.

Alva Sähköverkko Oy

Alva Sähköverkko toteaa, että asemakaavan muutos alueelle on tarve rakentaa uusi puistomuuntamo. Uudesta puistomuuntamosta on tarkoitus toteuttaa Palokankaantie 22 tontin sähkönjakelu. Palokankaantie 22 tontin tuleva sähköliittymä on suuritehoinen, alueella ei tällä hetkellä ole vapaata kapasiteettia, josta liittymä voitaisiin rakentaa. Tulevaisuudessa uudesta muuntamosta on tarkoitus myös rakentaa sähköjakelua Kuormaajantien alueelle.

Kaavoittajan vastine: Lausunto on saatettu tiedoksi hankkeen suunnittelusta vastaavalle taholle. Kaavaan on lisätty muuntamolle ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala suunnittelualueen lounaiskulmaan.

Keskisuomen ELY-keskus

Keskisuomen ELY-keskus toteaa, että suunnittelualueeseen rajautuvalle seututiekse luokitellulle Laukaantielle on laadittu tiesuunnitelma vuonna 2013. Suunnitelman osa välillä Valio-Kuormaajantie on jätetty vahvistamatta, mutta suunnitelmaratkaisua on hyödynnetty aluevaraus-suunnitelmana asemakaavoissa. Tilavaraus seututien parantamiselle 2+2 kaistaiseksi tieksi ja Kuormaajantien kiertoliittymän parantamiselle turboliittymäksi on huomioitu alueelle vuoden 2013 jälkeen tehdyissä kaavamuutoksissa. Seututien parantamiseksi tarvittava pieni osa Palokankaantie 22 tonttia on asemakaavan mukaista korttelialuetta.

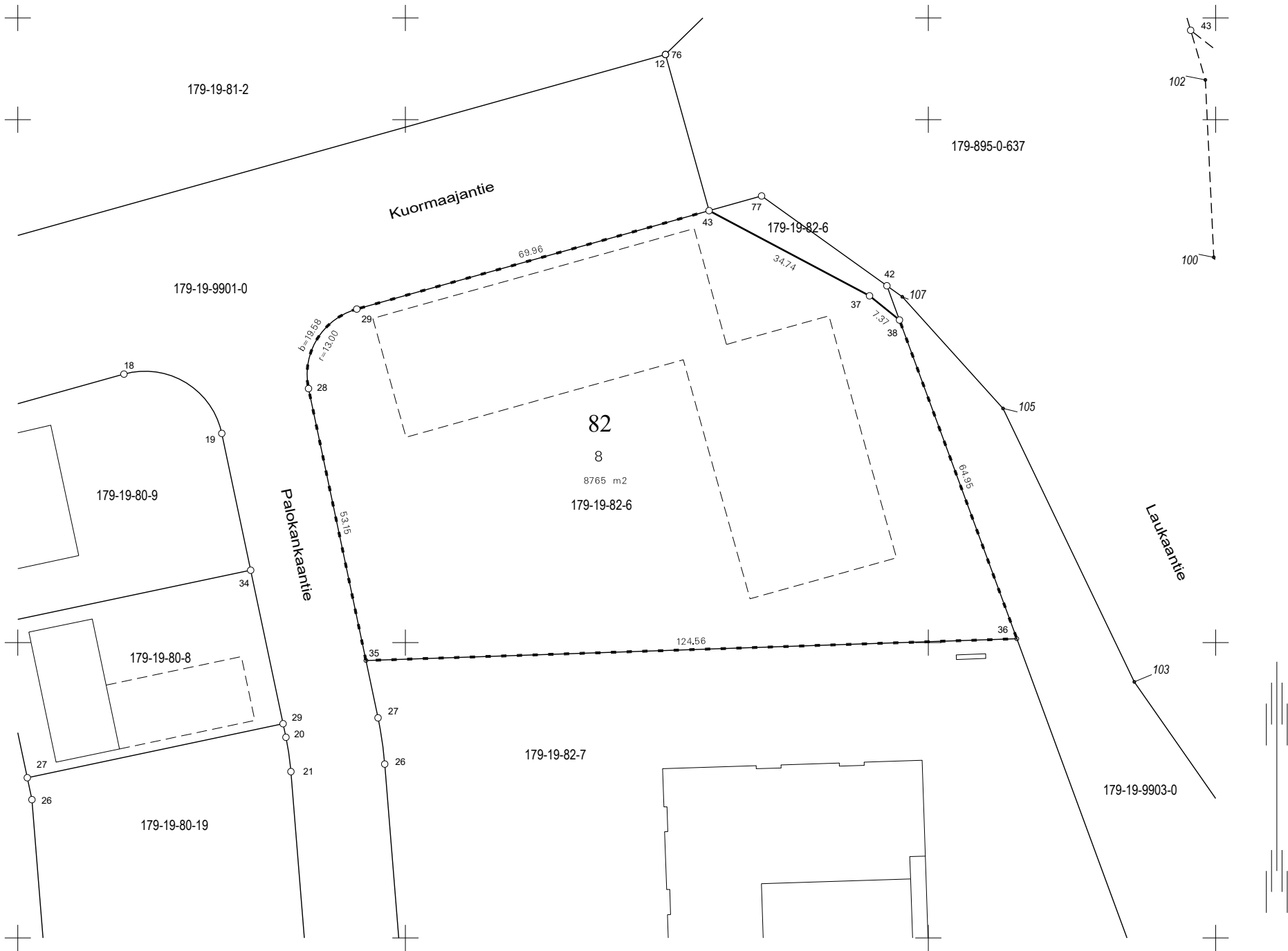
Kaavaluonnoksessa em. seututien parannustarpeet on jääneet huomiotta, mutta kaavan nähtävillä ollessa on käyty jo keskustelua seututien tilantarpeiden ja asemakaavan yhteensovittamisesta. Suunnitelman vaatimaa tilantarvetta ei voida pienentää vaarantamatta seututien parantamista laadukkaalla ja kustannustehokkaalla tavalla. Maanteihin rajautuvilla tonteilla ELY-keskus edellyttää rakennusten etäisyyden olevan vähintään 4 metriä olemassa olevasta tai parannusten myötä tarvittavasta maantien rajasta.

Laukaantien kehittämisen tilantarve tulee huomioida asemakaavassa ja rakennusalat sijoittaa niin, että ne täyttävät edellä kuvatut periaatteet etäisyydestä tiesuunnitelmassa esitettyyn tulevaan maantierajaan. ELY-keskuksella ei ole mahdollisuuksia ennakkolunastuksiin tiealuetarpeiden osalta, joten tilavaraus tulee tässä vaiheessa esittää kaavassa tontin osana, jolle ei voida sallia rakentamista tai muulla merkinnällä, jolla tilantarve turvataan. Tiesuunnitelman vaikutukset kaavaratkaisuun on hyvä kuvata kaavaselostuksessa.

Kaavoittajan vastine: Lausunto on saatettu tiedoksi hankkeen suunnittelusta vastaavalle taholle. Kaavan luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen tiesuunnitelman tilanteesta ja suunnitelmien yhteensovittamisesta on käyty neuvotteluja Jyväskylän kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken. Asemakaavan yhteydessä tehdään tonttijako. Tiealuetta varten varatulla alueella käyttötarkoituksmerkintä on EV, joka turvaa alueen säilymisen rakentamattomana ja mahdollistaa tiesuunnitelman mukaisten tarpeiden toteutumisen hankkeen tullessa ajankohitaiseksi.

ELY-keskus ei lunasta tiealuetta varten varattua EV-aluetta kaavahankkeen yhteydessä, vaan se tapahtuu Laukaantien tiesuunnitelman toteuttamisen käynnistymisen yhteydessä. KLT-3 tontin Laukaantien puoleisen rakennusalan rajaa on siirretty neljän metrin päähän Laukaantien tiesuunnitelmassa esitetystä tiealueen rajasta.

Kaavaselostukseen on lisätty taustatietoa tiesuunnitelmasta ja kuvattu sen vaikutusta kaavaratkaisuun.



KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26		
N:O	X	Y
28	6909548.584	490181.469
29	6909563.789	490190.691
35	6909496.580	490192.447
36	6909500.743	490316.936
37	6909566.320	490288.763
38	6909561.692	490294.493
43	6909582.610	490258.075

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-19-82-8	8765	179-19-82-6		8765		Osa

Tonttijaon muutos		1:1000	Jyväskylä	
ASEMAKAAVA	19:103	VAHVISTETTU		
EDELLINEN TONTTIJAKO			21.03.2023	TJNRO 19082005
TONTTIJAON LAATI13.2.2025 TOIMITUSINSINÖÖRI Marjo Lohikainen			KAUP. OSA	19
			KORTTELI	82
			TONTIT	8
			MUUTT. TONTIT	6
			HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 5

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	16.4.2025
Kaavan nimi	19. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 82 TONTIN 6 ASEMAKAAVAN MUUTOS (Palokankaantie 22)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	4.3.2025
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	25.10.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 19:103
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8954	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8954

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,8954	100,00	3200	0,36	0,0000	-1300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8767	97,9	3200	0,37	0,8767	3200
T yhteensä					-0,8954	-4500
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0187	2,1			0,0187	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,8954	100,00	3200	0,36	0,0000	-1300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8767	97,9	3200	0,37	0,8767	3200
KLTY-5	0,8767	100,0	3200	0,37	0,8767	3200
T yhteensä					-0,8954	-4500
TL-2					-0,8954	-4500
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0187	2,1			0,0187	
EV	0,0187	100,0			0,0187	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						