

## Kanavuoren varikon asemakaavan ehdotus 2 palautetiivistelmä ja kaavoittajan vastineet niihin

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävänä 19.12.2025-19.1.2026 jona aikana saatiin seitsemän lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnon antoivat: Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Lupa- ja valvontavirasto, Keski-Suomen elinvoimakeskus, Alva-yhtiöt Oy, Telia Finland Oyj ja Telia Towers Oyj. Muistutuksen antoi Kiinteistöosaakeyhtiö Vuoriluolat Oy.

### Keski-Suomen liitto

Liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

### Keski-Suomen museo

Lyhennetty lausunto: Museo pitää kaavaa hyvänä kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta. Suojelumerkinnot (Sr, Sr-1, su) ovat perusteltuja, ja kaava tukee alueen arvokkaan rakennetun ympäristön säilymistä. Museo ehdottaa kuitenkin suojelumerkintöjen selkeyttämistä sr-1 -rakennusten osalta sekä aurinkovoimalaitteiden maisemavaikutusten lisäarviointia.

### Kaavoittajan vastine:

Kaavamerkintä sr-1 muutetaan selkeyden vuoksi muotoon kas. Esikunta-alueen ruokalan rakennusalan rajausta tarkennetaan. Aurinkopaneeleja koskevaa asemakaavamääräys muutetaan muotoon: Muiden kuin suojeltujen rakennusten julkisivuille ja katoille sekä kaikille piha-alueille saa alueen suojeluarvoja heikentämättä asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita.

### Lupa- ja valvontavirasto

Lyhennetty lausunto: LVV ei esitä huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön eikä luontoarvojen osalta. LVV korostaa hulevesien hallinnan tärkeyttä ja nostaa esille kaavassa mainitun purouoman. Koska puron valuma-alue on pieni, niin se on todennäköisesti puron sijasta noro. Kaava-aineistosta puuttuu tieto noron luonnontilaisuudesta.

### Kaavoittajan vastine:

Uoma on noro, jonka luonnontila on arvioitu osana kaupungin pienvesiselvitystä viime maastokautena. Arvioinnin pohjalta uoma on muokattu ja siinä on selviä jälkiä kaivamisesta. Kaavamateriaaleihin on korvattu puroa koskeva termi noroksi ja lisätty tieto sen luonnontilan alentumasta.

### **Keski-Suomen elinvoimakeskus**

Lyhennetty lausunto: Luonnonsuojelualueelle kohdistuva liikennemelu ylittää ohjearvot. Tämä tulee tuoda esille asemakaavan määräyksissä. Lisäksi VL-alueiden muuttamista suojaviheralueiksi (EV) tulee harkita meluvyöhykkeellä.

#### **Kaavoittajan vasteine:**

Meluvyöhykkeellä olevat VL-alueen osat muutetaan EV-alueiksi. Asemakaavaselostukseen laaditaan kuvaus luonnonsuojelualueelle kohdistuvan liikennemelun vaikutuksista alueen luonnonsuojeluarvoihin.

### **Alva-yhtiöt Oy**

Lyhennetty lausunto: Alva rakentaa vesihuoltolinjat Varikkotien päähän ja vaatii korttelin 23 toimijoilta yhteisjärjestelyä tai sopimusta vesihuollon järjestämiseksi. Liitteenä toimitettiin kartta linjauksista.

#### **Kaavoittajan vastine:**

Korttelin 23 molemmat tontit ovat saman maanomistajan omistuksessa.

### **Telia Finland Oyj**

Lyhennetty lausunto: Alueella on Telian kaapeleita, joiden siirrot on tilattava 12 viikkoa etukäteen ja siirtokustannuksista vastaa tilaaja.

### **Telia Towers Finland Oy**

Mastotukiaseman huoltoreitin ja kaapeleiden saavutettavuus tulee turvata. Kaivutöissä tulee tehdä kaapelisijaintiselvitykset ja huomioida huoltoreitin ympärivuorokautinen käyttö.

#### **Kaavoittajan vastine:**

Asemakaavaratkaisu ei estä huoltoreitin säilyttämistä, huoltamista ja käyttämistä.

### **Kiinteistö Oy Vuoriluolat (muistutus)**

Lyhennetty lausunto: Maanomistaja esittää kolme muutosta: 1) vähäinen toimintaan liittyvä asuminen sallittaisiin TLY-1-alueella, 2) KTY-1-alueen suojelumerkinnot poistettaisiin, koska rakennusten tekninen kunto on heikko ja suojelu aiheuttaisi kohtuutonta haittaa, 3) TLY-1-korttelialueen rakennusoikeuden sijoittelua tarkistettaisiin toiminnallisuuden parantamiseksi. Esitetään kaavan tarkistamista näiden perusteella.

## **Kaavoittajan vastine:**

### Asuminen:

TLY-1 -korttelialue on osoitettu työpaikkatoimintaan. Asuminen aiheuttaisi haittaa alueen käytölle ja samalla teollisuustoiminta aiheuttaisi haittaa asumiselle. Asumisen edellyttämät häiriöttömyyteen, terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät tekijät voivat osaltaan estää alueen tarkoituksen mukaisen kehittämisen. Alueen valvonta voidaan järjestää myös muilla keinoilla kuin pysyvällä asumisella, sillä asemakaavaratkaisu mahdollistaa koko alueen tehokkaan aitaamisen.

Jyväskylän kaupungin ympäristöterveysjaosto on hyväksynyt kokouksessaan 10.2.2016 ympäristöterveyspäällikkö Lampivuon ehdotuksen jaoston lausunnoksi: ”...jaostolla ei ole pääsääntöisesti huomautettavaa Kanavuoren varikkoalueen asemakaavasuunnitelmista. Jaosto ei kuitenkaan pidä tarkoituksenmukaisena useita asuntoja sisältävän asuinalueen muodostamista teollisuusalueelle, vaikka alue on kaava-aineiston mukaan ympäristöhaittaa aiheuttamatonta. Kaavaselostuksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa asuntoja. Lisäksi sauna-alueen neliörajaus mahdollistaa useiden asumiseen käytettävien kokonaisuuksien sijoittamista keskelle teollisuusaluetta.”

Todettakoon, että asemakaavassa on mahdollistettu saunat mutta niissäkään ei mahdollisteta asumista.

### Rakennussuojelu:

KTY-1 -korttelialueen suojelumerkintöjä ei voida poistaa taikka keventää. Koko alue ja samalla alueen rakennukset ovat maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. kaikkein huonokuntoisimmat kas-merkinnällä merkityt rakennukset on mahdollista purkaa. Huomattakoon, että suojelumerkinnät ovat olleet jo aiemmassa asemakaavaehdotuksessa.

Rakennusten purkamisen edellytykset ratkaistaan rakentamislupaharkinnan yhteydessä. Esimerkiksi mikäli rakennuksen kunnossa on tapahtunut oleellisesti sitä heikentäviä muutoksia, on tilanteen niin vaatiessa mahdollista hakea poikkeamista suojelumääräyksestä. Tyypillisesti tässä yhteydessä rakennuksesta vaaditaan kattava kuntotutkimus.

### Toiminnallisuuden parantaminen:

TLY-1 -korttelialueella siirretään rakennusoikeutta korttelialueen sisällä 600 kerrosalaneliometriä siten, että uudisrakentamisen sijoittelua ohjataan asemakaavassa rakentamiselle osoitetuilla rakennusaloilla. Uusia rakennusaloja on kaksi kappaletta ja niillä molemmilla on 300 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta. Rakennusalojen sijoittelu on laadittu Keski-Suomen museon asiantuntijoiden maastokäynnillä esittämien näkemysten mukaisesti. Ajatuksena on täydentää parakkimaisten rakennusten muodostamaa kampa.