



METSÄLEHMUKSENTIE 3

Kaavatunnus 72:011
Asemakaavaselostus

25.3.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Kaavan laatija	4
2	Tavoitteet	4
2.1	Suunnittelun tarve, käynnistäminen ja tavoitteet.....	4
3	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	8
4.1	Aloitus- ja luonnosvaihe	8
4.2	Ehdotusvaihe	9
4.3	Hyväksymisvaihe	9
5	Asemakaavan kuvaus	9
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	9
5.2	Aluevaraukset	10
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	11
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	11
5.5	Vaikutusten arviointi	12
6	Asemakaavan toteutus	12
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	12
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	12
6.3	Toteutuksen seuranta.....	12
7	Kaavatyöhön osallistuneet	13

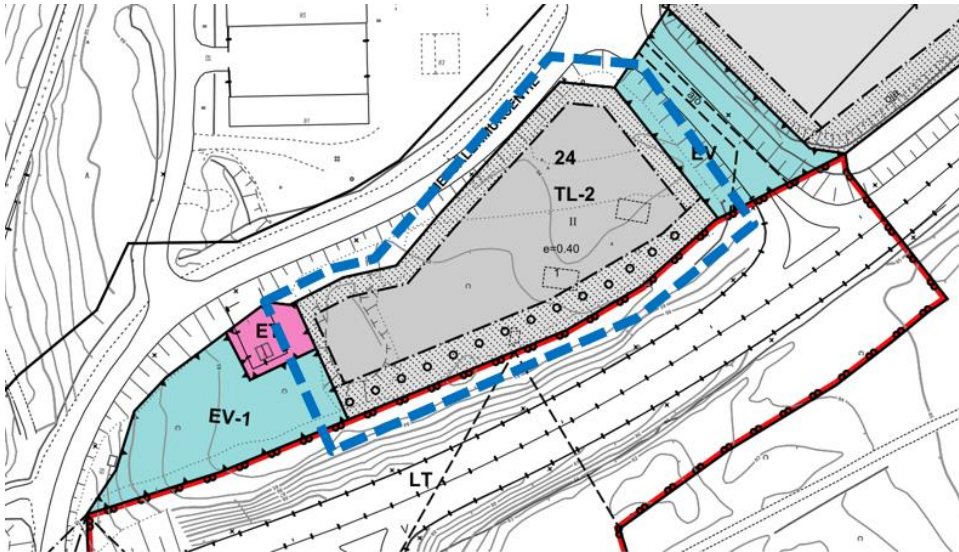
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

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

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue rajattu kuvassa sinisellä katkoviivalla. Asemakaavan muutos koskee TL-2 -korttelialuetta 24.

Asemakaavan muutos koskee 72. kaupunginosan korttelia 24

Asemakaavan muutoksella muodostuu 72. kaupunginosan kortteli 24 (tontti 2) sekä katualue

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksella laajennetaan asemakaavan mukaista katualuetta, siten, että katurakenteet sekä maanalainen kunnallistekniikka mahtuvat kokonaisuudessaan katualueelle. Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitus- ja luonnosvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 13.3.2026.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 13.3.2026 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä 13.–27.3.2026 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 7.4.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä 14.4.–28.4.2026.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 19.5.2026.

1.4 KAAVAN LAATIJA

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

Valmistelija:
Reijo Teivaistenaho
Asemakaava-arkkitehti
P. 040 566 2457
Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksella laajennetaan asemakaavan mukaista katualuetta, siten, että katurakenteet sekä kunnallistekniikka mahtuvat kokonaisuudessaan katualueelle.

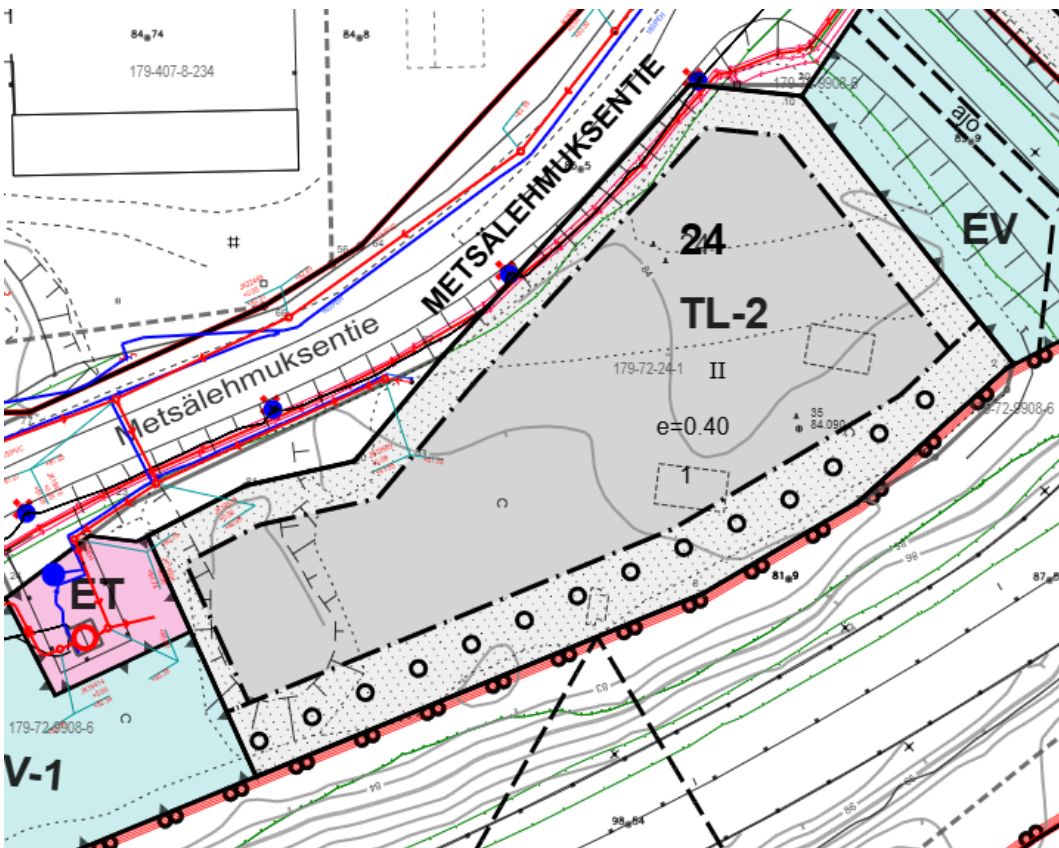
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Korttelialueella on puustoa. Metsälehmuksetie on työpaikka-alueelle tyypillistä leveää katualuetta ja valtatie 9 puolestaan tyypillistä tiealuetta. Itäosa korttelialueesta on rakentamiselle otollista moreenimaata ja länsiosa liejua. Alueella ei ole palveluja. Metsälehmuksetien pohjoispuolella ovat sekä runkoviemäri että talousvesijohto. Tien eteläpuolella on Elenia Oy:n kaapeleita, jotka kulkevat osittain asemakaavan mukaisella TL-2 -korttelialueella. Sekä kadulla että tiellä on valaistus. Alueen maanomistaja on Jyväskylän kaupunki. Suunnittelualueen itäpuolella noin 170 päässä on kaasutankkausasema, joka aiheuttaa alueelle Tukesin puolen kilometrin konsultointivyöhykkeen.



Suunnittelualue ja sen lähiympäristöä. Rajaus viitteellinen. Korttelialueella on puustoa.



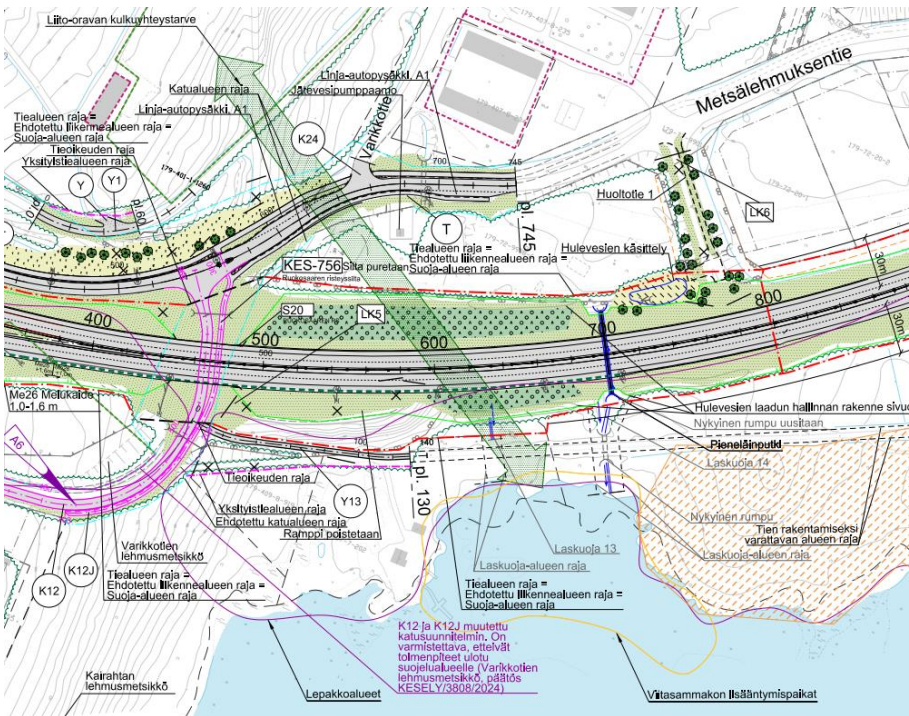
Kunnallistekniset järjestelmät. Kolmen punaisen viivan muodostama rypäs kuvastaa sähköjohtoa. Metsälehmuksentien pohjoispuolella on viemäri- ja vesijohto. Kuva havainnollistaa, miten maanlaiset johdot kulkevat TL-2 -korttelialueen pohjoisosassa. Johtojen tulisi olla asemakaavan mukaisen katualueen alla.

Luonto-olosuhteet

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava perustuu Vaajakosken ohitustien tiesuunnitelmaan, jonka suunnittelun yhteydessä on laadittu mm. kattavat luonto- ja meluselvitykset. Tällöin on myös tehty Natura-tarveharkinta suunnittelualueen koskevan korttelialueen kaavaratkaisun osalta. Natura-tarveharkinnassa on arvioitu tiesuunnitelman ja asemakaavan osoittamien muiden maankäyttömuutosten yhteisvaikutus.



Ote Vaajakosken ohitustien luontoarvojen koostekartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella viivalla. Suunnittelualueella ei ole havaittu merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualueen lähellä niitä on. Merkittävimpiä ovat kaakkoispuolella oleva liito-oravan elinympäristö kolopuineen, viitasammakkojen lisääntymispaikka ja II-luokan lepakkoalue. Lähellä on myös kaksi suojeltua luontotyyppiä (Metsälehmus).



Ote Vaajakosken ohitustien tiesuunnitelman tieympäristökartasta 5. Kartassa esitetään liito-oravan kulkuyhteystarve vihreällä kaksoisnuolella. Yhteystarve sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle ja on otettu huomioon ohitustien asemakaavassa. Suunnittelualueen kaakkoispuolelle sijoittuu hulevesien käsittelyallas.

Suunnittelualueen luonnonoloja on tarkasteltu osana Kanavuoren varikkoalueen luontoselvitystä (Mäkelä 2017). Tässä selvityksessä suunnittelualueen on kuvattu olevan koivikko, jossa kasvaa seassa pajuja ja riukumaisia haapoja ja leppiä. Alueen kenttäkerroksessa esiintyy niitty- ja tienvarsilajistoa, mm. vuohenputki, maitohorsma, niittynätkelmä, lupiini ja metsäkastikka.

3.1.1 MAANOMISTUS

Suunnittelualueen maan omistaa Jyväskylän kaupunki.

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
-

Em. kokonaisuuksista toimivat yhdyskunnat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto koskevat tätä kaavahanketta.

Maakuntakaavat

Maakuntakaavassa suunnittelualueella koskee useampi lainvoimaisen maakuntakaavan (lainvoima 28.1.2020) merkintä. Alue sijoittuu osin seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman alueelle ja biotalouteen tukeutuvalle alueelle. Lisäksi kaava-alue sisältyy kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen sekä pieneltä osin Kanavuori-Koskenvuori luonnonsuojelualueeseen. Kanavuori-Ruokosaari on lainvoimaisessa maakuntakaavassa osoitettu monipuolisena työpaikka-alueena, valtatie 4 uutena moottori- tai moottoriliikennetienä, valtatie 9 valtatiemerkinä.

Maakuntakaavaan on merkitty uusi moottori- tai moottoriliikennetie, kantatie, valtakunnallisesti merkittävä päärata, laivaväylä, voimalinja ja monipuolinen työpaikka-alue Kanavuori-Ruokosaari.

Yleiskaavat

Oikeusvaikutteisessa Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on tilaa vaativien työpaikkojen aluetta, jota koskevan määräyksen mukaan alueelle voidaan asemakaavoittaa ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja.

Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta. Enintään 30 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi. Suuruudeltaan yli 600 kerrosalaneliömetrin liiketiloja ei sallita. Ulkovarastointia ei sallita. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Lähiympäristön kaavatilanne

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella on vireillä Kanavuoren varikon asemakaava, jolla laajennetaan asemakaava-aluetta. Kaava on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Metsälehmuksetie 3 on kuulunut kyseiseen asemakaavan suunnittelualueeseen enimmäiseen ehdotusvaiheeseen saakka.

Muut aluetta koskevat päätökset

-

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

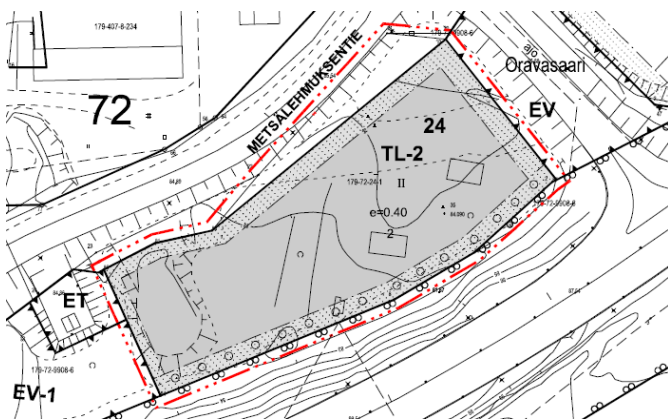
- Vaajakosken ohitustien asemakaavaan ja Vaajakosken ohitustien tiesuunnitelmaan liittyvät selvitykset.

<https://projektit.finnmap-infra.fi/vt4vaajakoski/tiesuunnitelma.htm>

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUS- JA LUONNOSVAIHE

Asemakaavan vireilletulosta ja asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävänä olosta kuulutettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 6.3.2026. Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 13.-27.3.2026, jona aikana lausunto saatiin Alva Vesiliiketoiminta Oy:ltä ja Tukesilta. Alvan lausunto oli luonteeltaan tekniluonteinen. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Mielenpitoja ei saatu.



Ote asemakaavaluonnoskartasta. Kaavamuutosalue koostuu TL-2 -korttelialueesta ja katualueen osasta Metsälehmuksetiellä. Kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0.40$.

4.1.1 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 13.-27.3.2026, jona aikana saatiin Alva Vesiliiketoiminta Oy:n ja Tukesin lausunto. Mielenpitoja ei saatu. Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaratkaisuun.

4.2 EHDOTUSVAIHE

4.2.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

-Asemakaavaselostusta on täydennetty luonto-olosuhteiden ja Natura-alueen kuvausten sekä Natura-vaikutusten kuvauksen osalta. Polkupyöräpysäköintiä koskevaa kaavamääräystä on täydennetty.

Asemakaavaehdotus käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa 7.4.2026. Tarkoitus on, että asemakaavaehdotus asetetaan nähtäväksi 14 vuorokauden ajaksi.

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

- lyhyesti – voi kopioida listatekstistä ranskalaiset viivat jne. tähän
- maininta erillisestä liitteestä, jossa vastineet

4.3 HYVÄKSYMISVAIHE

- Asemakaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset
- jos muutokset merkittäviä, niin ennen-jälkeen kuvapari
- Käsitteily lautakunnassa, hallituksessa ja valtuustossa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Asemakaavaratkaisulla ei muuteta voimassa olevaa kaavaa merkittävästi. TL-2 -korttelialuetta pienennetään katualueen kustannuksella, jotta kadun rakenteet ja maanlainen johto mahtuvat uudelle asemakaavan mukaiselle katualueelle. Korttelialueen käyttötarkoituksmerkintää (TL-2), kerroslukua II tai korttelitehokkuutta (e=0.40) ei muuteta.

5.1.1 MITOITUS

Muutetun TL-2 -korttelialueen pinta-ala on 7291 neliometriä, jolloin korttelitehokkuuden e=0,4 mukaan rakennusoikeutta on 2916 kerrosalaneliometriä.

5.2 ALUEVARAUKSET

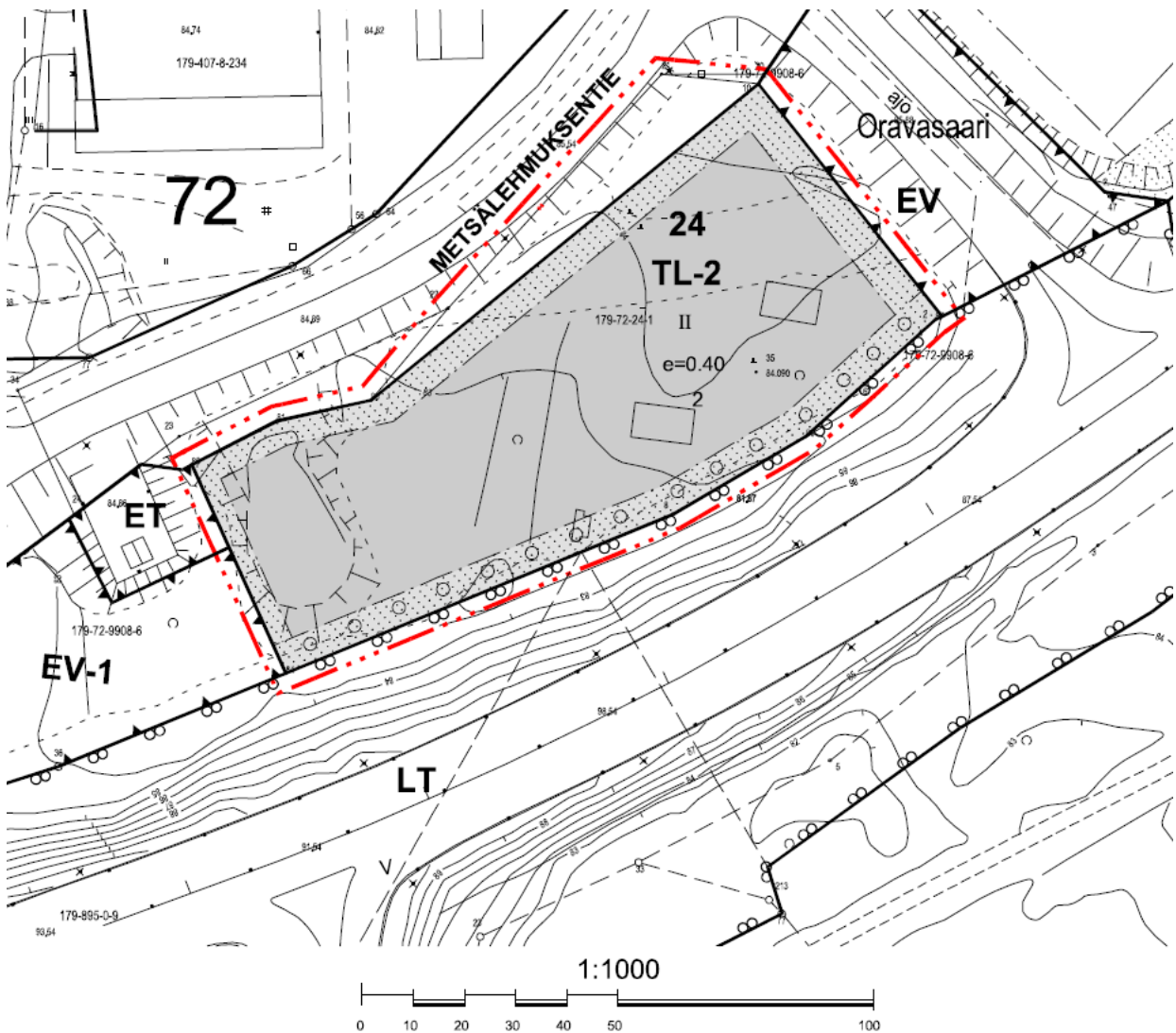
5.2.1 KORTTELIALUEET

Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue TL-2

Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue. Enintään 30 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi. Suuruudeltaan yli 600 kerrosalaneliömetrin liiketiloja ei sallita. Ulkovarastointia ei sallita. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Katualue.

Metsälehmuksentie.



Ote asemakaavan ehdotusvaiheen kaavakartasta.

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Kaavaratkaisu on voimassa olevan asemakaavan lailla sekä voimassa olevan maakuntakaavan että voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1 ap/100 teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalaneliometriä

-1 ap/80 liike- ja toimistorakennusten kerrosalaneliometriä

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1pp/100 toimisto- ja liiketilakerrosalaneliometriä kohti.

- Teollisuus- ja varastotilat: Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava riittävästi henkilökunnan lukumäärään suhteutettuna.

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi. Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa tonteittain yhtenäisiä kokonaisuuksia ja niiden tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia ja muotokieleltään moderneja ja pelkistettyjä.

ENERGIA JA HULEVEDET

Rakennusten julkisivuihin ja katoille sekä piha-alueille saa asentaa aurinkopaneeleita.

Tonteille saa sijoittaa maalämpökaivoja. Maalämpökaivon tulee sijaita vähintään 8 metrin päässä tontin rajasta.

Johdettaessa tontilta hulevesiä yleiselle alueelle saa yksittäisen hulevesiä purkavan putken koko olla enintään 160 mm. Viivytyrakenteiden 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

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

5.5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.5.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan tarkoitus on laajentaa asemakaavan mukaista katualuetta siten, että olemassa olevan kadun rakenteet ja maanlainen sähköjohto sijoittuvat jatkossa katualueelle. Asemakaava mahdollistaa korttelialueella puiden kaatamisen, maaston muokkaamisen ja uusien rakennusten sekä niihin liittyvien piha-alueiden rakentamisen. Teollisuus- ja liiketoiminta aiheuttavat alueelle toiminnan luonteesta johtuen liikennettä. Tämä on otettu huomioon mm. alueen katujen mitoituksessa ja Vaajakosken ohitustien suunnittelussa. Kaava ei vaikuta luonnonolosuhteisiin mitenkään voimassa olevaan asemakaavaan suhteutettuna. Myös liito-oravan liikkumistarpeet on huomioitu mm. asemakaavaan merkityillä istutettavilla alueen osilla ja istutettavalla puurivillä.

Luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta kaavaratkaisu ei poikkea ajantasa-asebakaavan vaikutuksista. Vaikutukset luonnonympäristöön on arvioitu perusteellisemmin osana Vaajakosken ohitustien asemakaavaa. Tällöin on mm. tarkasteltu tämän alueen merkitystä osana liito-oravan laajempaa elinympäristöverkostoa. Natura-tarveharkinnassa on tuolloin todettu, että tätä suunnittelualueetta koskevat suunnitelmat eivät aiheuta tarvetta varsinaiseen Natura-arviointiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Toteutusta ohjataan asemakaavalla. Toteutuksen tulee olla asemakaavan mukainen.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttamiseen vaikuttaa mm. taloudellinen tilanne ja tonttien myynnin edistyminen. On mahdollista, että kaavaa ryhdytään toteuttamaan välittömästi sen saatua lainvoiman.

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:

- rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen ja tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen karkeapiirteisen työpaikka-alueen osana

- hulevesien hallintaan

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Tahot ja asiantuntijat, jotka ovat osallistuneet kaavan laatimiseen.

Kaupungin työryhmä:

Asemakaavoitus

Reijo Teivaistenaho

Asemakaava-arkkitehti

Anne Laita

Kaavoitusbiologi

Jaana Nyman

Suunnitteluassistentti



AVO*in*
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

