



Kaupunkirakennelautakunta, § 198, 11.11.2025

Kaupunkirakennelautakunta, § 23, 03.02.2026

§ 23

Seppälän pohjoisen korttelin asemakaavan muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

JyväskyläDno-2024-100

Kaupunkirakennelautakunta, 11.11.2025, § 198

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Sievänen, kaavasuunnittelija, Jussi.Sievanen@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kaavakartta, Seppälän pohjoinen kortteli (luonnosvaihe, ltk 11.11.2025)
- 2 Havainnekuva, Seppälän pohjoinen kortteli (luonnosvaihe, ltk 11.11.2025)
- 3 Kaavaselostus, Seppälän pohjoinen kortteli (luonnosvaihe, ltk 11.11.2025)

Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan korttelin 13 tontteja 9, 16, 21, 22, 23 ja 30 sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Seppälän kaupalliseen keskukseen entiseen teollisuustoiminnan kortteliin uutta liike- ja toimitilarakentamista sekä vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen. Muutoksella lisätään myös korttelin pysäköintimahdollisuuksia ja varataan katualuetta Vasarakadun liikennejärjestelyjen parantamiselle kaikille liikkumismuodoille.

Lähtökohdat

Kaavamuuotos on käynnistynyt yksityisten maanomistajien ja kaupungin aloitteesta ja se on ajoitettu kaavoitusohjelmassa vuodelle 2025. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Sanomalehti Keskisuomalaisessa 27.2.2024.

Kiinteistönomistajat ovat hakeneet teollisuuskorttelialueen käyttötarkoituksen muuttamista pääosin liike- ja toimitilarakentamiseen. Seppälän alue on kehittynyt voimakkaasti teollisuusympäristöstä kaupungin keskeiseksi kaupalliseksi keskukseksi ja alueella katsotaan olevan kysyntää liike- ja toimitiloille. Alueelle on suunnitteilla useampia liiketiloja käsittävää liikerakentamista, nykyisten rakennusten kehittämistä sekä vähittäiskaupan suuryksikön laajuisen rautakaupan toteuttaminen. Kaavan yhteydessä tutkitaan kaupungin omistaman voimajohdon suoja-alueena toimivan puistoalueen muuttamista kortteliä palvelevaksi pysäköintialueeksi sekä mm. jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttamista Vasarakadun eteläpuolelle.

Suunnittelualue on kooltaan n. 5,3 hehtaaria. Yleiskaavassa suunnittelualue on strategisten keskustatoimintojen aluetta sekä ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Voimassa olevissa asemakaavoissa korttelialueen tontit on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL-2). Korttelialueen rakennustehokkuudeksi on osoitettu 0.7 ja enintään 30 prosenttia sallitusta



rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi. Kaava-alueen tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 22360 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueella on sallittu moottoriajoneuvojen polttoaineenjakelu. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Vasarakadun katualue ja puistoalue (VP).

Alueen kuudella tontilla sijaitsee eri vuosikymmenillä toteutuneita teollisuus-, varasto- ja toimitilarakennuksia ja polttoaineenjakeluasema. Alueelle suunnitellun uudisrakentamisen myötä osa nykyisestä rakennuskannasta on tarkoitus purkaa. Ilmeeltään hoitamaton ja sorapintainen puistoalue (VP) toimii alueen halki kulkevan voimajohdon suoja-alueena ja ajoyhteytenä viereisille tonteille.

Kaavan laadinnan lähtötiedoiksi on laadittu Vasarakadun katuyleissuunnitelma, tontinkäyttösuunnitelmia, kaupallisia selvityksiä ja liikenteen toimivuustarkastelu.

Asemakaavan muutosluonnos

Kaavaluonnoksessa korttelialueen tontit on osoitettu liike- ja toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLTY-5 ja KLTY-6) sekä vähittäiskaupan suuryksikön sallivaksi liikerakennusten korttelialueeksi (KM-1).

Korttelialueen tonttien kokonaisrakennusoikeus on 21750 kerrosalaneliömetriä, josta vähittäiskaupan suuryksiköitä voi olla 5500 kerrosalaneliömetriä. Kaikilla tonteilla päivittäistavarakaupan myymälätilojen määrä on rajoitettu enintään 1000 kerrosalaneliömetriin. Osalla aluetta sallitaan polttoaineenjakelu.

VP-alue on muutettu pääosin pysäköintikortteliksi (LPA), johon saa sijoittaa tonttien pysäköintiä ja ajoyhteyksiä. Ratkaisussa on otettu huomioon alueella kulkevan voimajohdon asettamat rajoitteet maankäytölle. Vasarakadun katualuetta on levennetty mahdollistamaan jalankulku- ja pyöräilyväylän, hulevesipainanteen ja kiertoliittymän toteuttaminen katuyleissuunnitelman mukaisesti.

Pysäköintimääräykset on päivitetty voimassa olevien pysäköintinormien mukaisiksi ja tonttien rakentamistapaa, piha-alueiden käsittelyä ja hulevesien hallintaa on ohjattu kaavamääräyksiin.

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

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa:

<https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/seppalan-pohjoinen-kortteli-vasarakatu-miilukatu>

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen alueidenkäyttölain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Päätös



Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkirakennelautakunta, 03.02.2026, § 23

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Sievänen, kaavasuunnittelija, Jussi.Sievanen@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kaavakartta, Seppälän pohjoinen kortteli (ehdotusvaihe, Itk 3.2.2026).pdf
- 2 Kaavaselostus, Seppälän pohjoinen kortteli (ehdotusvaihe, Itk 3.2.2026).pdf
- 3 Palaute ja vastineet (luonnosvaihe), Seppälän pohjoinen kortteli.pdf

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 18.11.-18.12.2025 välisen ajan. Nähtävänäolosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtäväolon aikana neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei annettu. Lausunnon antoivat Alva sähköverkko, Alva-Yhtiöt Oy vesi, Telia Finland Oy ja Jyväskylän Yrittäjien YRVA-ryhmä.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Uudisrakentamista varten alueelle tarvitaan muuntamo.
- Kaava-alueella säilyvät sähkökaapelit ja vesijohdot tulee merkitä kaavaan.
- Muutos ei saa haitata Vasarakatu 24 ja Alasinkatu 5 toimintoja.
- Vaikutuksia Vasarakadun liikenteeseen on vielä tutkittava.
- Vasarakatu olisi nelikaistaisena sujuvampi vaihtoehto.

Luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on ratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun johdosta kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- KLT-6 tontin 34 rakennusoikeutta on nostettu 350:stä 850 kerrosalaneliömetriin.
- Tontti- ja rakennusalarajoihin on tehty tarkistuksia.
- Hulevesimääräyksiä on täsmennetty.
- Rakentamistapaa ja piha-alueita koskevia määräyksiä on täydennetty
- Kaavaan on lisätty aluevaraukset maanalaisille johdoille ja muuntamolle.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako. Kaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimuksia. KLT-6 tontteja 13/32 ja 13/33 koskevan maankäyttösopimuksen hyväksyminen ja poikkeamislupa-asia ovat kaupunkirakennelautakunnan päätösasioina 3.2.2026 kokouksessa tämän kaavaehdotuksen käsittelyn jälkeen.



Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa:
<https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/seppalan-pohjoinen-kortteli-vasarakatu-miilukatu>

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen sekä siihen liittyvän sitovan tonttijaon tonteille 31, 34, 35, 36 ja 37 alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus sekä siihen liittyvä sitova tonttijako hyväksytään.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.