



Viitaniemen pintavesilaitos

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 11:103

27.10.2025

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Yhteystiedot	4
2	TAVOITTEET	4
2.1	Suunnittelun tarve, käynnistäminen ja tavoitteet	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Aloitussvaihe	13
4.2	Luonnosvaihe	13
4.3	Ehdotusvaihe	15
4.4	Hyväksymisvaihe	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus ja mitoitus	17
5.2	Aluevaraukset	18
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	19
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.5	Vaikutusten arviointi	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.3	Toteutuksen seuranta	24

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosluonnos, 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



Alue, jota asemakaavan muutos koskee, on rajattu ajantasa-asemakaavaotteeseen mustalla katkoviivalla.

Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan korttelin 29 tontteja 4 ja 5.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 11. kaupunginosan korttelin 29 tontti 6.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Alva Oy on maanomistajan, Jyväskylän kaupungin valtuuttamana hakenut asemakaavan muutosta, jonka tavoitteena on uuden pintavesilaitosrakennuksen rakentaminen Viitaniemeen nykyisen pintavesilaitoksen itäpuolelle. Alva-yhtiöt Oy on laadituttanut Viitaniemen pintavesilaitoksen kehittämissuunnitelman. Viitaniemen pintavesilaitos on yksi kolmesta Alva Oy:n päävedentuotantolaitoksesta. Alva Oy:n tehtävä on taata Jyväskylän asukkaiden vedensaanti nyt ja tulevaisuudessa.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 3.5.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 30.4.2024.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.2.2025.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 21.2.–24.3.2025 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.5.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus AKL 65§:n mukaisesti nähtävillä 10.6.–10.7.2025.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 21.10.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 27.10.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025.

1.4 Yhteystiedot

Reijo Teivaistenaho, asemakaava-arkkitehti

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 566 2457

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve, käynnistäminen ja tavoitteet

Alva Oy on hakenut asemakaavan muutosta, jonka tavoitteena on uuden pintavesilaitosrakennuksen rakentaminen nykyisen pintavesilaitoksen itäpuolelle. Eeronkatu 10:ssä KTY-korttelialueella oleva liike- ja toimistorakennus purettaisiin.

Pintavesilaitoksen hankesuunnittelun aikana on tutkittu useita prosessivaihtoehtoja ja sijoitteluvaihtoehtoja. Nykyisen vesilaitoksen tontille ei mahdu uudisrakennusta eikä Eeronkatu 12 olevaa rakennuskantaa ei voida juurikaan hyödyntää uuden laitoksen rakentamisessa. Kaavamuutosta haetaan, jotta pintavesilaitosta pystytään kehittämään. Eeronkatu 10:een rakennettava pintavesilaitos tulisi toimimaan vedentuotantokäytössä asemakaavan muutoksen jälkeen yhdessä Eeronkatu 12:ssa

sijaitsevan pintavesilaitoksen kanssa. Eeronkatu 10:ssä KTY-korttelialueella oleva liike- ja toimistorakennus purettaisiin. Rantavyöhykkeen ja Martti Korpilahden polun varren puusto säilytetään koskemattomana voimajohdon ja laitoksen toiminnan vaatimuksen huomioon ottaen. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaupungin tavoitteena on vesihuollon huoltovarmuuden ylläpito ja parantaminen. Viitaniemen RKY-alueen läheisyyteen sijoittuvan laitoksen tulisi olla myös arkkitehtuuriltaan laadukas, vaikka onkin puhtaasti vesilaitos. Koska korttelista puretaan rakennus ja sen tilalle on tarkoitus kaivaa syvävhö kaivanto, rakentamisen yhteydessä olisi hyvä kiinnittää huomiota erityisesti rakennusmateriaalien mutta myös maamassojen hyötykäyttöön. On tärkeää, että kaikki toiminnassa tarvittava pysäköinti osoitetaan pintavesilaitoksen tontille, koska alueella on pulaa pysäköintipaikoista.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kuusi luparakennusta, joista merkittävimmät ovat Viitaniemen pintavesilaitos ja Eeronkatu 10:ssä oleva liike- ja toimistorakennus eli entinen ympäristöviraston rakennus. Pintavesilaitoksen alue on aidattu.

Keski-Suomen museon rakennusinventointi on ollut asemakaavan laatimisen aikana kesken. Korttelialueella olevat rakennukset ovat Siporex-rakenteista asuinrakennusta lukuun ottamatta punatiiliä. Vuonna 1940 kaupunginarkkitehti Matti Hämäläisen suunnitelmien mukaan valmistunutta pintavesilaitosta laajennettiin vuonna 1952 kaupungininsinööri J. E. Järvilehdon suunnitelmien mukaan ja tämän jälkeen myös muina vuosikymmeninä.

Keski-Suomen museon tekemän uuden Nisulan ja Viitaniemen (punatiilialue) aluekokonaisuusinventoinnin yhteydessä on arvioitu myös Eeronkatu 10:n rakennus eli ympäristöhygienian laitos, joka on nyt tarkoitus purkaa. Rakennus edustaa 1990-luvun taitteen arkista, vähäeleistä käyttökitehtuuria. Se sijaitsee maisemallisesti keskeisellä paikalla, Viitaniemen valtakunnallisesti merkittävän asuntoalueen (RKY 2009) laidalla, Tuomiojärven rannassa.

Ympäristöhygienian laitos muodostaa maisemallisesti ehjän kokonaisuuden viereisen, niin ikään punatiilisen vesilaitoksen rakennuskokonaisuuden kanssa ns. valkoisen Viitaniemen laidalle. Inventoinnin johtopäätöksissä arvioidaan, että ympäristöhygienian laitos on paikallisesti historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti merkittävä kohde.

Eeronkatu 10:n vieressä oleva yleinen pysäköintialue palvelee ulkoilijoita ja läheisen lasten liikennepuiston toimintaa. Kaavamuutosalue rajautuu Tuomiojärveen. Kaavamuutosalueella on vähäisesti luonnonympäristöä mutta rantaviivan tuntumassa ja Martti Korpilahden polun varressa yhtenäinen puustovyöhyke. Vyöhykkeellä on merkitystä liito-oravan kulkuyhteytenä Viitaniemen alueella. Vyöhyke tulisi turvata puustoisena myös maisemallisten syiden takia.

Asemakaavan laatimisen aikana keväällä 2025 siirtyi vesitornin juurella ollut koirapuisto väliaikaisesti Viitaniemen pintavesilaitoksen vieressä olevalle laajahkolle ja valmiiksi aidatulle täyttömaalle

rakennettuun väistöpuistoon. Alueelle on tuotu runsaasti hienoa hiekkaa koirien (ja omistajien) olosuhteiden parantamiseksi sekä aidat ja tässä yhteydessä on vähäinen osa puustosta karsittu.



Koirien väistöpuisto. Kuvan oikeassa laidassa aidan takana näkyvän Martti Korpilahden polun viereistä puusto on säästetty. Kuva: Timo Hytönen / Yle



Nisulan punatiili-alueeseen teemallisesti liittyvä ympäristöhygienian laitos vuonna 2014, kuva Keski-Suomen museo. Tarkoitus on, että laadukas tasakattoinen rakennus purettaisiin uuden pintavesilaitoksen tieltä.

Alueella on kaikki tarvittava infra. Suunnittelualue sijaitsee Eeronkadun päässä, jossa on myös Viitaniemen liikennepuisto. Kadun loppupään liikennetuotos keskittyy pelkästään siis em. toiminnoille. Suunnittelualueen länsiosassa kulkee 110 kV:n voimajohto.



Pintavesilaitos (kuvan oikeassa alakulmassa) sijoittuu Viitaniemen RKY-alueen ja Tuomiojärven väliin. Laitoksen länsipuolella kulkee 110 kV:n voimajohto. Pintavesilaitos sijoittuu Viitaniemen ulkoilureitin varrelle puistoalueen pohjoispäähän.

3.1.2 Luonnonympäristö



Suunnittelualue rajautuu Tuomiojärveen. Rannassa ja entisen ympäristöviraston talon ympärillä on matalaa lehtipuustoa. Puustoinen rantavyöhyke on osa Viitaniemen ranta-alueen laajempaa puustoista viheryhteyttä. Tilapäinen koirapuisto rakennettiin keväällä 2025 punaisella katkoviivalla rajatulle alueelle.

Suunnittelualue rajautuu sen itäpuolella olevaan pohjavesialueeseen. Tämän lisäksi se on hulevesitulva-alueita. Hulevesitulva voi mallinnuksen perusteella nousta suunnittelualueelle.



Suunnittelualue (katkoviiva) sijoittuu pohjavesialueen viereen. Pohjavesialuerajaus kulkee aavistuksen verran suunnittelualueen sisäpuolella.



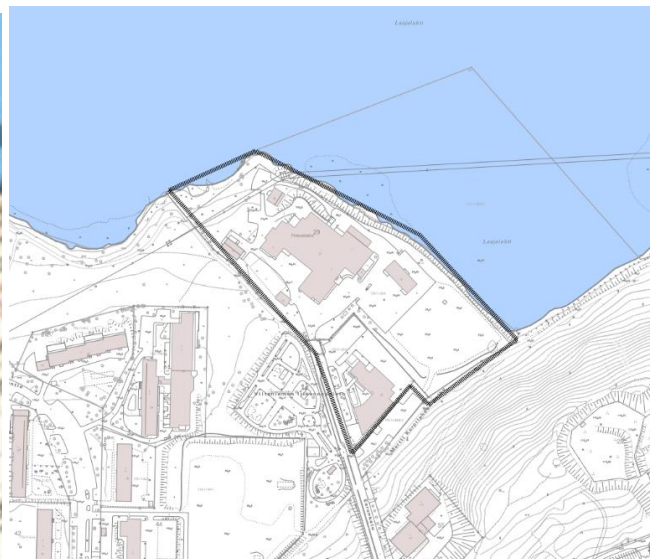
Mallinnuksen mukaan hulevesitulva-alue voi levitä kaavamuuutosalueelle (kuvattu sinisellä värillä). Punainen soikio kuvastaa suunnilleen aluetta, jossa on ennen täyttöä ollut vesialuetta.

Maaperä on rakennetun muokatun ympäristön täyttömaineen lisäksi alkuperäistä savense-kaista pehmeiköä noin kymmenen metrin syvyyteen, mutta myös karkearakeisempia maalajeja löytyy siltistä hiekkaan etenkin lähestyttäessä soraharjua. Maaperästä löytyy joltain syvyydeltä aina kiviä eli moreenia (silttimoreenia, siltistä hiekkamoreenia jne).



Kuvassa sininen alue on savea, vihreä Taulumäen soraharjua ja vaaleamman vihreä hiekkaa. Sinertävän ympyrän kohdalla tehdyssä painokairauksessa selvisi, että maaperä muuttuu savesta moreeniin kymmen metrin syvyydessä ja tiivis maakerros löydettiin 15,4 metristä.

Joissakin osissa rantaa kallio saattaa olla lähempänä pintaa kuin toisessa kohdassa ja erikokoisia kiviä saattaa olla maaperässä osin pinnassakin. Rannan pehmeämmän ja hienojakoisia maalajeja sisältävän osuuden jälkeen maaperä saattaa vaihtua rannasta kauemmaksi siirryttäessä sisältämään enemmän karkearakeisia maalajeja etenkin harjun lähellä.



Asemakaavamuutosalue on ollut vuoden 1963 peruskartan kuvauksen mukaan osittain vesialuetta. Pintavesilaitoksen vieressä on ollut peltoa. Matalahko lahdelta on myöhemmin täytetty. Purettavaksi esitetyn rakennuksen kohdalla on ollut puro tai oja. Maaperä saattaa olla rakentamiseen melko huonosti soveltuvaa.

Alueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Rantaa reunustava lehtipuustoinen vyöhyke on osa laajempaa Viitaniemen ranta-alueen puustoista viheryhteyttä.

Maanomistus

Maanomistaja on Jyväskylän kaupunki. Kiinteistöt on vuokrattu.

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:

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

Alustavasti arvioiden tätä asemakaavaa koskevat alueidenkäytön kokonaisuudet 4 ja 5. Asemakaavalla turvataan kaupungin vesihuolto. Tuomiojärvellä ei saa kulkea polttomoottorikäyttöisillä laitteilla ja veneillä, koska pintavesilaitoksen raakaveden laatua ei saa heikentää. Tuomiojärvi erottuu muista järvistä hiljaisena ja rauhallisena niillä alueilla, joihin moottoriteliikenteen melu ei kuulu.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017, tullut voimaan 26.1.2019) suunnittelualue on seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman aluetta.

Yleiskaavat

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikkumisen taajamaa ja viheraluetta. Yleiskaavan pääkartan 1/7 Kehä Vihreä, Kehä Sininen kulkevat suunnittelualueen vieressä tai kohdalla. Asemakaava-muutosalue rajautuu yleiskaavan kartassa 4/7 Vesitalouden suojelu 1. tai 2. luokan pohjavesialueeseen, josta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja luvitettava siten, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjavesiesiintymän antoisuutta (YSL 1. luku 8 § ja VL 3. luku 2§). Pohjavesialue on MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.



Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kartasta 1/7 Yhdyskuntarakenteen ohjaus. Sininen katkoviiva kuvaa Kehä Sinistä, vihreä raidoitus Kehä Vihreää. Ruskeat ruudut on ovat kestävän liikumisen taajamaa, vihreät viheraluetta.

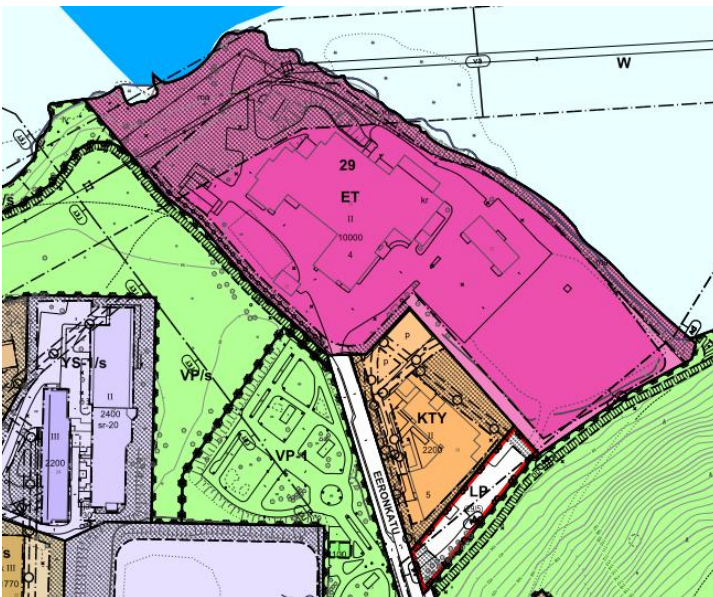
Jyväskylän kaupungin yleiskaavan päivitys, Jyväskylän yleiskaava 2050, on kaavaa laadittaessa ollut vireillä. Yleiskaavaluonnoksen kaavakartassa 1 (Taajama-alueiden yleiskaavakartta) asemakaavamuuotosalue on osoitettu virkistysalueeksi. Kaavakartassa alueelle on osoitettu myös Kehä vihreä, Kehä sininen ja voimajohto.

Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavassa suunnittelualue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) ja toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). ET-korttelialueella olevaa vanhaa rakennusta 11-29-3-1 voi käyttää myös asumiseen tai toimistokäyttöön. Voimajohdon vaara-alueella sijaitsevat rakennukset voidaan säilyttää ja niihin voi tehdä tarpeellisia korjauksia.

Korttelialueella on erityismääräys (ma): Istutettava alueen osa. Erityisesti kookasta puustoa pyritävä säilyttämään maisemallisista syistä mahdollisimman paljon. Toimintoja palvelevien rakenteiden sekä huoltotoimenpiteiden vaatimat raivaukset ja puiden kaato sallittu.

Voimajohdon vaara-alue (va) kattaa merkittävän osan ET-korttelialueesta.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Eeronkatu 10 tontilla on K-merkinnällä mahdollistettu liiketoiminta (KTY).

Lähiympäristön kaavatilanne

Asemakaavamuuotosalue on kuulunut Viitaniemen suojelukaavan (11:086) asemakaava-alueeseen, jonka kaavaselostuksessa mm. todetaan, että pintavesilaitos sekä (purettavaksi esitetty) ympäristöviraston rakennus poikkeavat muusta Viitaniemen arkkitehtuurista eivätkä kuulu arvokkaaseen kulttuuriympäristöalueeseen.

Suunnittelualueen itäpuolella on vireillä Taulumäen vesitornin asemakaava (11:102), jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 27.1.2025. Myös vesitornin tarkoitus on taata veden saanti kaupungin asukkaille.

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 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

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle ei ole laadittu erillisiä selvityksiä pintavesilaitoksen hankesuunnitelmaa lukuun ottamatta. Asemakaavaluonnoksen pohja-aineistona on käytetty Alva Oy:n laadittamaa kaaviomaista suunnitelmaa, jonka tarkoituksena on ollut selvittää laajennuksen mahtuminen tontille ja tilan tarpeen selvittäminen. Alva Oy:n mukaan kaavaprosessin jälkeen on tarkoitus suunnitella koko laitos uudelleen. Alva Oy:n näkemyksen mukaan arkkitehtuurin tulee olla laadukasta. Alueelle ei ole laadittu erillistä arkeologista selvitystä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

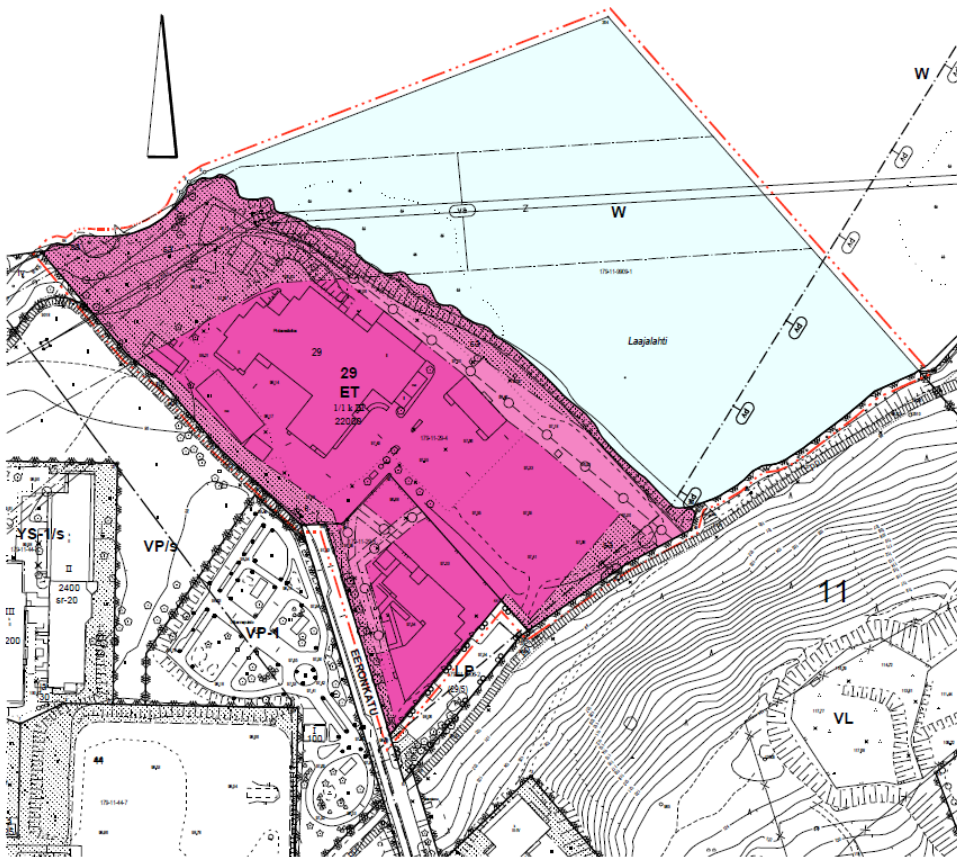
Asemakaava on käynnistynyt Alva-yhtiöt Oy:n hakemuksesta. Asemakaava on kuulutettu vireille sanomalehti Keskisuomalaisessa 3.5.2024. Asemakaavan vireilletulon yhteydessä ei ole saatu palautetta. Sanomalehti Keskisuomalainen on tehnyt uutisen Alvan investoinneista lähivuosina ja myöhemmin. Uutisessa mainitaan myös Viitaniemen pintavesilaitoksen rakentaminen v. 2030.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaratkaisu perustuu toimijan (Alvan) teettämiin kaaviomaisiin viitesuunnitelmiin ja asiantuntijoiden esittämiin näkemyksiin. Asemakaavaluonnos on käsitelty kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 11.2.2025. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen asetettavaksi nähtäväksi.

Asemakaavan nähtävänä olosta kuulutettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 21.2.2025. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä 21.2.-24.3.2025.



Ote luonnosvaiheen asemakaavakartasta. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu korttelin sisällä olevat vesi-, kaukolämpö- ja viemärijohdot.

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet), vastineet niihin sekä palautteen huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnoksen nähtävänä olosta kuulutettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 21.2.2025 ja maanomistajille lähetetyillä kirjeillä. Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 21.2.-24.3.2025, jona aikana saatiin kolme lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Alva-yhtiöt Oy ja Telia Oyj.

Alva-yhtiöt Oy (lyhennetty)

Kaikki johtovaraukset on poistettava ja rakennusalan tulee olla mahdollisimman kattava. Martti Korpilahden polun puolelle merkitty "säilytettävän tontin osa (Sä)" rajattava esim, siten, että suojellaan suurten puiden kaista tontin rajan välittömässä tuntumassa.

Rakennusalueen raja tulisi Eeronkatu 12 tontilla säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Lisärakentamisen mahdollisuus on syytä säilyttää toteutettavan laitoksen ympärillä, eikä puuston säilymistä ei voida kaikilta osin taata rakennusvaiheessa. Laitossuunnittelun yhteydessä voidaan laatia pihasuunnitelma, joka kattaa myös rakennusalueen käyttämättömät osat, ja jota voidaan muuttaa mahdollisen myöhemmän rakentamisen yhteydessä.

Raskaan liikenteen ja henkilöliikenteen tontille ajo tulee tapahtumaan todennäköisesti eri reittejä. Raskaan liikenteen sisäiset huoltoyhteydet tapahtuvat tontilla. Eeronkadulta tulee mahdollistaa yhtä useampi liittymä.

Kaavamuutosalueen itäkulmassa tulee mahdollistaa Taulumäen vesitornin ylivuotoputken kaivojärjestelyt ja johtamisen Tuomiojärveen. Alueella on ennestään entisten avoaltaiden patorakenteita ja purkupaikka.

Kaavoittajan vastine:

Maanalaista johtoa varten varatut alueen osat poistetaan asemakaavasta ja rakennusala laajennetaan siten, että pieniä laitteita ja rakennelmia voidaan sijoittaa lähemmäksi vesialuetta ja Martti Korpilahden polkua. Istutettava/säilytettävää alueen osaa, jolla maanpinta ja puusto tulee säilyttää nykyisellään, pienennetään. Tontille mahdollistetaan kaksi erillistä liittymää asemakaavamääräyksellä. Ylivuotoputkelle merkitään maanalaisen johdon merkintä, joka mahdollistaa sen rakentamisen.

Keski-Suomen museo (lyhennetty)

Merkittävällä uudisrakentamisella on maisemallista vaikutusta myös Viitaniemen RKY-alueen suuntaan. Nykyinen rakennuskanta on tutkittu Jyväskylän kaupungin modernin rakennusperinnön inventointihankkeessa K-S museon toimesta, mikä on hyvä mainita selostuksessa, vaikka kiinteistöillä ei ole todettu olevan sellaisia kulttuurihistoriallisia erityisarvoja, jonka vuoksi rakennuksia tai niiden osia olisi pitänyt suojella.

Kaava-aineistossa todetaan kaavamuutoksen sijoittuvan RKY 2009-alueelle, kun se vain rajautuu Viitaniemen asutusalueen RKY- alueeseen.

Kaavoituksessa tulee arvioida vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön ja aineistoista tulee käydä ilmi, että näin on toimittu. Näin on toimittava myös silloin, kun tiedetään tai arvellaan että

suunnittelualueella ei ole arkeologista kulttuuriperintöä. Silloin selvitykseksi riittää usein tilanteen tarkistaminen muinaisjäännösrekisteristä ja lausunnon pyytäminen museoviranomaiselta. Lausunto kannattaa pyytää kaavahankkeen alkuvaiheessa, jolloin asian huomioiminen voidaan osoittaa myöhemmin viittaamalla museon lausuntoon. Jotta arkeologinen kulttuuriperintö tulisi huomioiduksi asianmukaisesti tässä kaavahankkeessa K-S museo edellyttää, että selostusta ja OAS:aa täydennetään em. mukaisesti mainitsemalla kulttuuriympäristöä käsittelevissä kohdissa kiinteät muinaisjäännökset ja muu arkeologinen kulttuuriperintö. Arvio vaikutuksista arkeologiseen kulttuuriperintöön tulee myös lisätä omana asianaan. Asiasta tehdyt selvitykset tulee myös kirjata aineistoihin.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaava-aineistoa tarkennetaan lausunnossa esitetyllä tavalla.

Telia Oyj (lyhennetty)

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

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaratkaisua on muutettu saadun palautteen perusteella. Asemakaavakartasta on poistettu maanalaiselle johdolle varatut alueen osat. Asemakaavan sä-alueita kaava-alueen itäosassa on pienennetty siten, että se rajautuu pohjavesialueeseen (pv).

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan pääpiirteissään kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

-Asemakaavakartasta on poistettu maanalaista johtoa varten varattujen alueiden osien merkinnät ja lisätty yksi merkintä siten, että asemakaava-alueen ulkopuolella olevan vesitornin puhtaat kattovedet on mahdollista johtaa Tuomiojärveen.

-Kolmikerroksisen rakennuksen rakennusala on laajennettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi korttelialueen itäosaa lukuun ottamatta. Martti Korpilahden polun lähelle mahdollistetaan vain rakennelmat.

-Asemakaavamääräyksiin on lisätty määräys, jolla mahdollistetaan yhtä useamman tonttiliittymän rakentaminen.

-Kaavaselostuksen Viitaniemen RKY-alueita ja arkeologista kulttuuriperintöä koskevaa kuvausta on täydennetty.

-Kaavaselostuksen vaikutustenarviointiosiota on täydennetty Natura-arvioinnilla (Eerolanlahti-Rautpohjanlahti Natura 2000 -alue).

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

Asemakaavaluonnoksen nähtävänä olosta kuulutettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 10.6.2025 ja maanomistajille lähetetyillä kirjeillä. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä 10.6.-10.7.2025. Muistutuksia ei saatu. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Alva-yhtiöt Oy.

Kooste ehdotusvaiheen palautteesta

Alva-yhtiöt Oy (lyhennetty lausunto)

Rakentamisan tulee olla sellainen, kuin se voimassa olevassa asemakaavassa on. Toimintoja, rakennuksia ja rakennelmia on voitava sijoittaa korttelialueelle joustavasti, koska laitoksen pitkäaikaisen toiminnan aikana veden puhdistusvaatimukset todennäköisesti tiukentuvat ja uusia tekniikoita on otettava käyttöön.

Kaavoittajan vastine:

Ehdotusvaiheen asemakaavaratkaisu mahdollistaa laitoksen toimintaan liittyvien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden joustavan sijoittelun. Asemakaavakarttaan lisätään Martti Korpilahden polun kohdalla olevalle rakennusalueelle merkintä mr, jota koskee määräys ” Rakennusala, jolle saa sijoittaa korttelialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä, pintavesilaitoksen toimintaan liittyviä maanpäällisiä ja maanalaisia rakennelmia. Rakennuksen tai rakennelman maanpinnan yläpuolella oleva osa saa olla enintään 5,5 metriä korkea. Alueet, joita ei käytetä rakentamiseen ja liikkumiseen, tulee maise- moida istutuksin.”

Keski-Suomen museo (lyhennetty lausunto)

Kaavaselostusta koskevat asemakaavaa koskevat huomiot on täydennetty museon lausunnon mukaisesti. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaratkaisua muutettiin ehdotusvaiheen nähtävänä olon jälkeen. Alva Oy:n kanssa käydyn maastokäynnin ja siihen liittyneen kokouksen jälkeen katsottiin tarpeelliseksi tarkentaa asemakaavaratkaisua siten, että Martti Korpilahden polkua vasten olevalle rakennusalueelle lisättiin merkintä mr, jota koskeva asemakaavamääräys: ” Rakennusala, jolle saa sijoittaa korttelialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä, pintavesilaitoksen toimintaan liittyviä maanpäällisiä ja maanalaisia rakennelmia. Rakennuksen tai rakennelman maanpinnan yläpuolella oleva osa saa olla enintään 5,5 metriä korkea. Alueet, joita ei käytetä rakentamiseen ja liikkumiseen, tulee maisemoida istutuksin.”

Asemakaavaselostusta on täydennetty tarvittavilta osin.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus ja mitoitus

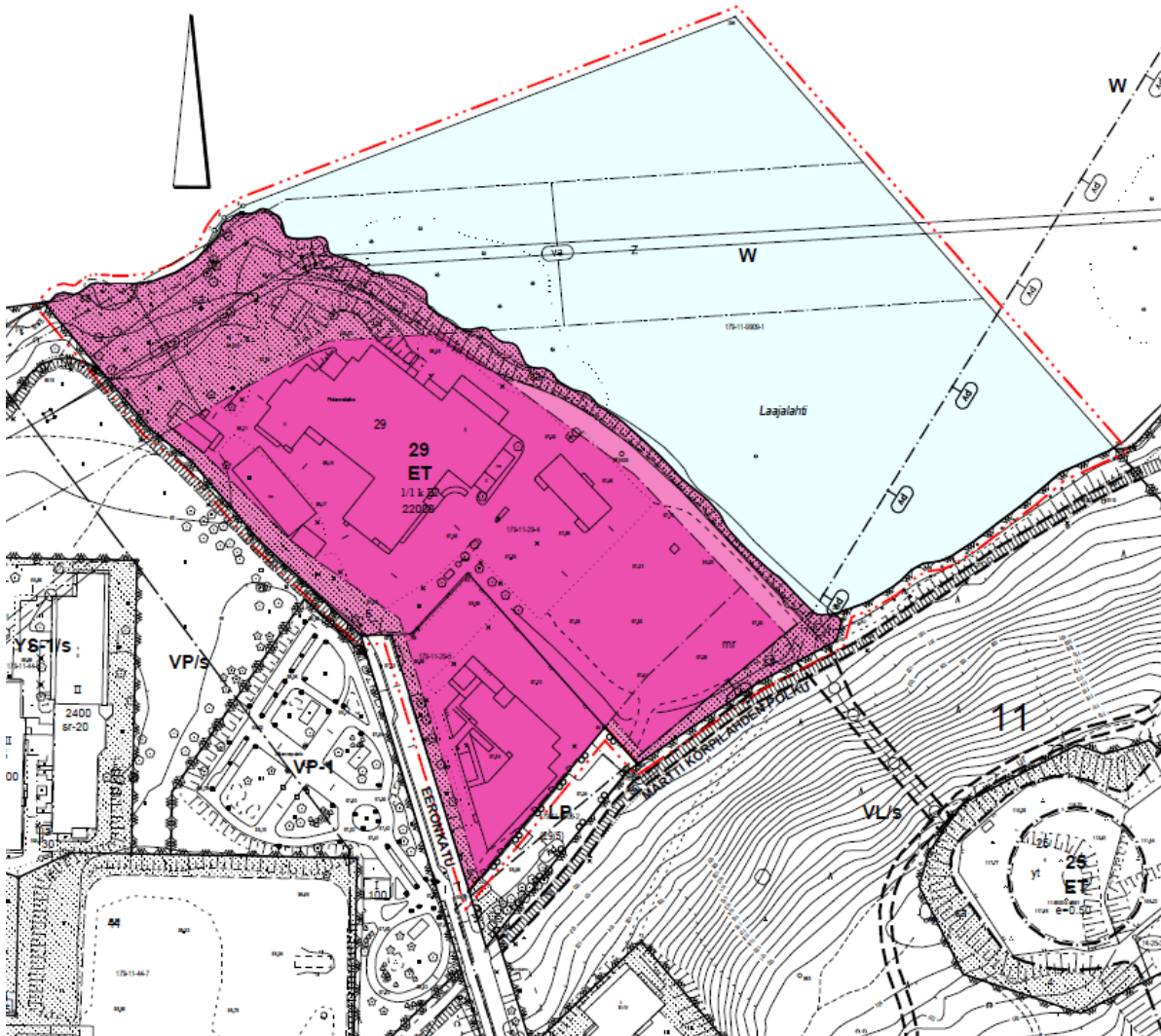
Asemakaavalla mahdollistetaan pintavesilaitoksen laajentaminen ts. uuden vesilaitoksen rakentaminen. Rakennus saa olla enintään kolmikerroksinen. Tämän lisäksi saa rakentaa kellarikerroksen, jossa voi olla pintavesilaitoksen toimintoja ja esim. sosiaali-tiloja. Asemakaavassa mr-merkinnällä merkitylle rakennusalueelle saa sijoittaa muuhun päärakennuksiin verrattuna huomattavasti pienempiä rakennuksia tai suurempien rakennuksien ulokkeita. Niiden lisäksi alueelle saa sijoittaa sekä maanpäällisiä että maanalaisia laitoksen toimintaan liittyviä teknisiä järjestelmiä. Martti Korpilahden polun läheisyydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota maisemallisiin asioihin ja huomioitava polun käyttäjien viihtyisyys.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 22 000 kerrosalaneliömetriä. Rantavyöhykkeen puusto säilytetään voimalinja huomioon ottaen. Voimalinjan alla puustoa tulee hoitaa siten, ettei siitä aiheudu haittaa tai vaaraa voimalinjalle. ET-korttelialueen lisäksi asemakaavassa on vesialuetta (W)

Maanalaiset johdot on huomioitu kaavoituksen käytössä olleen suunnitelman pohjalta. Kaavamuutoksen hakija, Alva Oy rakentaa ja ylläpitää Jyväskylässä vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoa. Maanalaisten johtojen osalta niiden suoja-alueiden merkitseminen asemakaavakarttaan voi olla jopa tarpeetonta.

Hankeasemakaavaluonteista asemakaavaa on poikkeuksellisesti laadittu ilman tarkempaa oheissuunnitelmaa. Kaavamuutoksen hakija katsoo, että asemakaavaratkaisun tulisi olla mahdollisimman joustava, koska tulevaisuuden vesienpuhdistusvaatimuksista ja teknisistä ratkaisuista ei ole tällä hetkellä täyttä varmuutta. Siksi rakentamiselle osoitetun rakennusalan tulisi olla mahdollisimman laaja.

Asemakaavaratkaisussa lähdetään enintään kolmikerroksiselle osoitetun rakennuksen rakennusalan osalta siitä, että rakennuksen maisemallisia vaikutuksia järven ja Martti Korpilahden polun suuntaan pyritään lieventämään. Pintavesilaitos tulee olemaan maisemallisesti ympäristössään verrattain suuri ja korkea rakennus. Rakennuslupaharkinnassa voidaan mahdollistaa rakennusalan rajan vähäinen ylittäminen, jos rakennussuunnittelussa huomioidaan tavanomaista herkempi lähiympäristö ulkoilureitteineen.



Ote hyväksymisvaiheen asemakaavakartasta. Kaavamuutosalueen itäreunassa on pohjavesialueen raja (pv), jota sä-alueen raja seuraa. ET-korttelialueen ja Martti Korpilahden polun viereen jäävä suojavyöhyke pienenee mutta mahdollistaa suurten puiden säilyttämisen.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Voimajohtodon vaara-alueella sijaitsevat rakennukset voidaan säilyttää ja niihin voi tehdä tarpeellisia korjauksia.

5.2.2 Muut alueet

W Vesialue

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavaluonnos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Asemakaavalla mahdollistetaan pintavesilaitoksen laajentaminen ja uuden rakentaminen vanhan pintavesilaitoksen viereen. Tämän lisäksi korttelialueelle voidaan toteuttaa muitakin vesi- ja sähköhuollon tarvitsemia rakenteita ja laitteita.

Pintavesilaitoksen paikka Tuomiojärven rannassa on looginen ja perusteltu, muun paikan osoittaminen tämän tyyppiselle toiminnalle ei olisi tarkoituksen mukaista.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

sä

Istutettava/säilytettävä alueen osa, jolla maanpinta ja puusto tulee säilyttää nykyisellään tai tarvittaessa täydennysistuttaa paikalle tyypillisellä luonnonlajistolla. Toimintoja palvelevien rakenteiden sekä voimajohdon huoltotoimenpiteiden sekä turvallisuuden vaatimat toimenpiteet on sallittu.

va

Vaara-alue.

pv

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

mr

Rakennusala, jolle saa sijoittaa korttelialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä, pintavesilaitoksen toimintaan liittyviä maanpäällisiä ja maanalaisia rakennelmia. Rakennuksen tai rakennelman maanpinnan yläpuolella oleva osa saa olla enintään 5,5 metriä korkea. Alueet, joita ei käytetä rakentamiseen ja liikkumiseen, tulee maisemoida istutuksin.

Määräyksen perustelut

Määräyksen tavoitteena ja tarkoituksena on pehmentää polun käyttäjien suuntaan aiheutuvaa maisemahaittaa. Huomattavan korkeita rakennuksia ja rakennelmia ei tule toteuttaa polun läheisyyteen.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-ET-korttelialueella 1 autopaikka liike, toimisto-, teollisuus- ja varastotilan 100 kerrosalaneliömetriä kohti.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava riittävästi henkilökunnan lukumäärään suhteutettuna. Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Korttelialueelta saa osoittaa kaksi ajoneuvoliittymää.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennuksina toteutettavissa päärakennuksissa ei saa olla katutasosta tarkastellen erottuvaa harjakattoa. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin punatiiltä paitsi rakennuksen 11-29-4-1 osalta. Määräyksen perustelut:

Asemakaavamääräyksen tarkoitus on uudisrakennuksen sopeuttaminen olemassa olevaan ympäristöön ja erityisesti Nisulan punatiilialueeseen. Harjakatto ei sovi ympäristöönsä mutta on olemassa harjakatto-, pulpettikatto- tai telttakattoratkaisuja, jotka eivät ole jyrkkiä eivätkä havaittavissa tavanomaisesta kulkukorkeudesta.

Rakennusten julkisivuihin ja katoille, piha-alueille ja rakenteisiin saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita.

Aurinkopaneelien ja niihin liittyvien varusteiden rakentamisesta voimajohdon vaara-alueelle tulee tehdä erillinen sopimus voimajohtoyhtiön kanssa. Alueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita. Aurinkopaneelit ja hulevesien käsittelyyn tarkoitettut rakenteet eivät saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa voimajohdon rakenteille tai toiminnalle.

Voimajohdon vaara-alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää ja niihin voi tehdä tarpeellisia korjauksia siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa voimajohdon toiminnalle tai huollolle.

Asemakaavamääräyksen tarkoitus on, että olemassa olevat rakennukset voidaan säilyttää, vaikka ne olisivatkin voimajohdon suoja-alueella. Jos rakennus puretaan, ei uudisrakennusta voi rakentaa voimajohdon suoja-alueelle.

Kaikkiin rakennuksiin ja rakennelmiin saa rakentaa viherkattoja.

POHJAVESI JA HULEVESI

Sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti (kiintoainekset ja öljynerotus) ennen yleiselle alueelle johtamista.

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesiselvitys, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Selvityksessä on kiinnitettävä huomiota tehokkaaseen hulevesien synnyn ehkäisyyn. Mikäli alueella syntyy johtamista vaativia hulevesiä, tulee ne käsitellä mahdollisimman luonnonmukaisesti. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla huomioiden Jyväskylän kaupungin työmaavesien hallinnan ohje.

Jos uudisrakentamiseen osoitetulta tontin osalta 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. Viivytävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavalla mahdollistetaan pintavesilaitoksen laajentaminen eli uuden vesilaitoksen rakentaminen. Laitos ja sen toiminta eivät aiheuta aiempaa suurempaa vaaraa taikka haittaa Tuomiojärvelle. Mahdolliset haitat ilmentyvät pahimmillaan rakentamisen aikana.

Korttelialue sijoittuu Viitaniemen RKY-alueen lähelle sen reunaan. Korttelialueella on muusta Viitaniemen valkoisesta arkkitehtuurista poikkeavia rakennuksia ja ne muodostavat oman kokonaisuutensa. Punatiiliarkkitehtuurin ominaispiirteet pyritään säilyttämään.

Vaikutukset Tuomiojärveen

Rakentamisen aikaiset haitat voidaan minimoida rakentamisen huolellisella suunnittelulla ja toteutamisella. Lisäksi toimijalla on erityinen intressi välttää pinta- ja pohjavesien laadun hetkellistään heikentymistä. Suurin hulevesistä aiheutuva laadullinen kuormitus tulee uudisrakennuksen tai laajennuksen rakennustöiden aikana, jolloin paljas maaperä on alttiina eroosiolle sekä kiintoaineen ja humuksen huuhtoutumiselle. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on syytä kiinnittää huomiota.

Hulevesirakenteet on syytä toteuttaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa huomioiden kuitenkin niiden tukkeutumismahdollisuus rakennusaikaisten kiintoainepitoisen hulevesien vaikutuksesta. Rakennustyömaiden hulevedet tulee johtaa kokoojoihin ja -verkostoihin esimerkiksi tilapäisten laskeutusaltaiden kautta ja/tai suotopatojen läpi. Tietoa rakennustyömaan hulevesien hallinnasta löytyy RT-kortista 89-11230.

Vaikutukset Eerolanlahti-Rautpohjanlahti Natura 2000 -suojelualueeseen

Alueesta länteen, Viitaniemen toisella puolella, sijaitsee Eerolanlahti-Rautpohjanlahti Natura 2000 -suojelualue (FI0900033). Lahdet ovat lintuvesien suojeluohjelman kohteita. Natura-alue on sisällytetty Natura-verkostoon sekä lintudirektiivin että luontodirektiivin perusteella. Luonnonsuojelulain 34§:n mukaan Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa heikentää. Hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan tulee asianmukaisella tavalla arvioida hankkeen vaikutukset Natura-alueen suojeluperusteisiin arvoihin ja arvioida heikentääkö hanke todennäköisesti merkittävästi alueen suojeluperusteita. Eerolanlahden Natura-alueen osaluueelle on etäisyyttä suunnittelualueelta linnuntietä 440 metriä ja rantaviivaa pitkin n. 600 metriä.

Eerolanlahti -Rautpohjanlahti Natura 2000-suojelualueen suojelun perusteet ovat:

Luontotyytit

Vaihtumissuot ja rantasuot
Boreaaliset luonnonmetsät
Fennoskandian metsäluhdut

Lajit

härkälintu
selkälokki
naurulokki
nuolihaukka
liejukana
sinirinta
pikkulokki
uivelo
kuikka
keltävästäräkki
mustalintu
jänkäkurppa
mustakurkku-uikku
sääksi
kalatiira
luhtahuitti
pikku-uikku
liro
suokukko
heinätavi
harmaahaikara
jouhisorsa
lapasorsa
tukkasotka
lapinsirri
punasotka
laulujoutsen
ruskosuohaukka

Kaavaratkaisulla ei ole suoria tai myöskään epäsuoria, todennäköisesti merkittävinä arvioitavia vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteisiin arvoihin. Rakentamisen pesimäaikainen meluvaikutus on väliaikaista ja yli 400 metrin etäisyys Natura-alueeseen on riittäväksi arvioitava etäisyys melun vaimentumiseen siten, että se ei aiheuta häiriötä Natura-alueen linnustolle. Rakentaminen ei aiheuta normaalia toimitilarakentamista ja purkutoimintaa suurempia pölypäästöjä, joten myöskään epäsuora pölyämisen kautta tapahtuva vaikutus Natura-alueen suojeluarvoihin ei ole vaikutuksiltaan merkittäväksi arvioitavaa. Rakentamisaikainen veden kiintoainekuormituksen lisääntyminen on hallittavissa hulevesien hallintatoimilla. Yli 600 metrin päässä sijaitsevalla Natura-alueella kiintoainepitoisuudet eivät tule olemaan sillä tasolla, että ne uhkaisivat Natura-alueen suojeluperusteita. Rakentaminen ei myöskään ulotu suoraan rantaviivaan, jossa säilyy nykyinen puustoinen vyöhyke. Myös tällä on veden kiintoainekuormitusta vähentävä vaikutus. Natura-alueen suojeluperusteista lintulajistoa ei pesi suunnittelualueen läheisyydessä Viitaniemen itäpuolella. Suojeluperusteiset

lintulajit eivät myöskään käytä suunnittelualuetta osana elinympäristönään, joten kaavaratkaisulla ei ole epäsuoraa vaikutusmekanismia Natura-alueen suojeluperusteisiin lajeihin Natura-alueen ulkopuolisen elinympäristöverkoston muutosten kautta. Tiedossa ei ole myöskään mitään muuta alueelle sijoituvaa hanketta, jonka kanssa tämä hanke voisi aiheuttaa yhdysvaikutuksia. Jos pintavesilaitoksen toiminta aiheuttaa merkittävää muutosta nykyiseen vedenottoon, niin sen vaikutukset tulee arvioida erikseen osana lupaprosesseja.

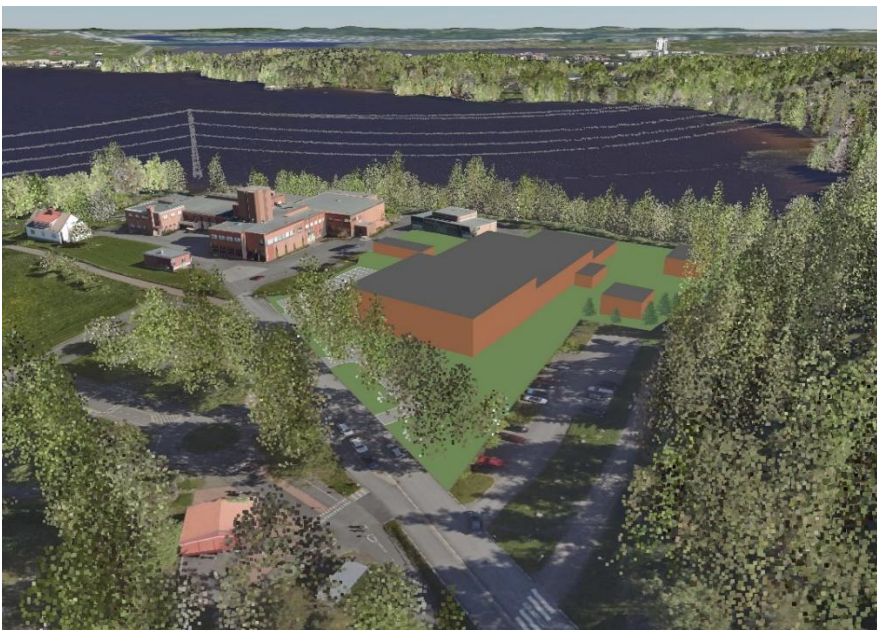
Arkkitehtuuri, maisema, arkeologia ja RKY-alue

Pintavesilaitoksen laajennusta varten todennäköisesti rakennetaan suuri uudisrakennus. Laitoksen arkkitehtuuria pyritään ohjaamaan siten, että uudisrakentaminen sopii luontevasti nykyisen punatiilisen rakennuskokonaisuuden viereen Nisulan punatiilialueelle.

Asemakaava mahdollistaa liike- ja toimistorakennuksen purkamisen. Tältä osin menetetään suhteellisen uutta Nisulan punatiiliympäristöön hyvin sopivaa rakennuskantaa, jolla ei kuitenkaan ole erityistä kulttuuri- tai rakennushistoriallista arvoa. Hyvää vaihtoehtoista sijoituspaikkaa pintavesilaitoksen laajennukselle ei kuitenkaan ole.

Kaavamuutoksella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa enempää vaikutuksia asemakaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä mahdollisesti oleviin arkeologisiin arvoihin. Asemakaavamuutosalueella eikä sen lähialueella ole muinaisjäännöksiä muinaisjäännösrekisterin mukaan. Merkittävä osa asemakaavamuutosalueesta on normaaliin tapaan perustuksille rakennettu. Lisäksi kaavamuutosalue on ollut 1960-luvulle saakka osittain Tuomiojärven vesialuetta, joka on sittemmin täytetty ja rakennettu.

Maisema tulee muuttumaan rakennuksen korvautuessa toisella sitä suuremmalla ja arkkitehtuurisilta lähtökohdiltaan toisenlaisella laitusrakennuksella. Laitos sijoittuu Viitaniemen RKY-alueen läheisyyteen. Viitaniemen rakennuksin rakennettu ympäristö jää verrattain laajan virkistysalueen toiselle puolelle. Voimakkaasti aidattu pintavesilaitos tosin erottuu Viitaniemelle ominaisessa vapaasti sommitellussa avoimessa ympäristössä.



Taiteilijan näkemys asemakaavan mahdollistamasta pintavesilaitoksen laajennuksesta. Havainnekuvassa vanha pintavesilaitos näkyy taka-alalla. Uuden pintavesilaitoksen arkkitehtuurin tulee sopia punatiiliarkkitehtuuripainotteiseen ympäristöön. Martti Korpilahden polun läheisyyteen ei saa sijoittaa suuria rakennuksia.

Liikenne

Pintavesilaitoksella voi työskennellä laajennuksen jälkeen hieman enemmän työntekijöitä mutta liikennemäärät eivät tule merkittävästi kasvamaan.

Yhteenveto vaikutuksista

Asemakaavan muutoksella ole erityisiä vaikutuksia terveellisyyteen, turvallisuuteen, sosiaalisiin oloihin, teknisen huollon järjestämiseen, liikenteeseen, luontoon tai kulttuuriin.

Kaavamuutosalueelta puretaan yksi suurehko rakennus ja sen tilalle esitetään purettavaa suurempaa rakennusta. Tällä voi olla sivuvaikutuksia viereiseen Viitaniemen RKY-alueeseen. Tätä vaikutusta vähentää Viitaniemen varsinaisen rakennetun ympäristön ja pintavesilaitoksen väliin edelleen jäävä lasten liikennepuisto ja laaja nurmialue.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä toteuttamista ohjaavia suunnitelmia tai rakennustapaohjeita ei ole. Rakentamista ohjataan asemakaavamerkinnöin ja määräyksin. Kaavan tulkintaan saa tukea asemakaavaselostuksesta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan laatimisen aikaan kaavamuutoksen hakija Alva-yhtiöt Oy on arvioinut, että pintavesilaitos rakennetaan vuonna 2030. Kaavoittajan käytössä ollut kaaviomainen suunnitelma on tehty uuden laitoksen tilantarpeen ja rakennusalan arviointiin. Lopullisia prosessivalintoja ei tässä vaiheessa ollut tehtynä eli laitos tullaan suunnittelemaan vielä kertaalleen uudestaan. Laitoksen kokoonpanoon voi tuoda uusia vaatimuksia varautuminen ympäristökemikaalien poistamiseen ja mahdollisten uusien puhdistustekniikoiden soveltaminen. Koko vesienkäsittelyprosessia saattaa muuttua lähivuosikymmeninä.

Prosessi-, rakennus- ja arkkitehtisuunnittelu tullaan tekemään lopullisten prosessivalintojen jälkeen kokonaan uudestaan. Alva Oy:n näkemyksen mukaan yhteinen tahtotila on, että arkkitehtisuunnittelu on Viitaniemen RKY-alueen lähialueelle sijoittuvan laitoksen osalta laadukasta.

6.3 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 kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen, hulevesien hallintaan ja tulvariskin hallintaan, tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen.

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



Viitaniemen pintavesilaitos

Kaavatunnus 11:103
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan korttelin 29 tontteja 4 ja 5. Kaupungin keskustan luoteispuolella Tuomiojärven rannassa osoitteessa Eeronkatu 10-12 sijaitsevalla kaavamuutosalueella on Viitaniemen pintavesilaitos ja Viitaniemen eläinlääkäriasema.

Alva Oy on hakenut asemakaavan muutosta, jonka tavoitteena on uuden pintavesilaitosrakennuksen rakentaminen nykyisen pintavesilaitoksen itäpuolelle. Nykyinen vesilaitos jatkaisi toimintaansa. Eeronkatu 10:ssä oleva liikerakennus purettaisiin uuden vesilaitoksen tieltä.

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

Suunnittelija

Reijo Teivaistenaho
Asemakaava-arkkitehti
etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi
p. 040 566 2457



Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017, tullut voimaan 26.1.2019) suunnittelualue on seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman aluetta.

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajamaa ja viheraluetta. Yleiskaavan pääkartan 1/7 Kehä Vihreä, Kehä Sininen kulkevat suunnittelualueen vieressä tai kohdalla. Asemakaavamuutosalue rajautuu yleiskaavan kartassa 4/7 Vesitalouden suojeleminen 1. tai 2. luokan pohjavesialueeseen, josta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja luvitettava siten, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjavesiesiintymän antoisuutta (YSL 1. luku 8 § ja VL 3. luku 2§). Pohjavesialue on MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Asemakaavassa suunnittelualue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) ja toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). ET-korttelialueella olevaa vanhaa rakennusta 11-29-3-1 voi käyttää myös asumiseen tai toimistokäyttöön. Voimajohdon vaara-alueella sijaitsevat rakennukset voidaan säilyttää ja niihin voi tehdä tarpeellisia korjauksia.

Korttelialueella on erityismääräys (ma): Istutettava alueen osa. Erityisesti kookasta puustoa pyritävä säilyttämään maisemallisista syistä mahdollisimman paljon. Toimintoja palvelevien rakenteiden sekä huoltotoimenpiteiden vaatimat raivaukset ja puiden kaato sallittu.

Voimajohdon vaara-alue (va) kattaa merkittävän osan ET-korttelialueesta.

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

Asemakaavamuutosalue on kuulunut Viitaniemen suojelukaavan (11:086) asemakaava-alueeseen, jonka kaavaselostuksessa todetaan, että pintavesilaitos sekä ympäristöviraston rakennus poikkeavat muusta Viitaniemen arkkitehtuurista eivätkä kuulu arvokkaaseen kulttuuriympäristöalueeseen. Asemakaavamuutosalue sijoittuu aivan rky-alueen viereen. Alueella ei muinaisjäännösrekisterin mukaan ole muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualueella on kuusi luparakennusta, joista merkittävimmät ovat Viitaniemen pintavesilaitos ja Eeronkatu 10:ssä oleva liikerakennus eli entinen ympäristöviraston rakennus. Pintavesilaitoksen alue on aidattu. Rakennukset ovat yhtä rakennusta lukuun ottamatta punatiilisiä. Eeronkatu 10:n vieressä on yleinen pysäköintialue, joka palvelee ulkoilijoita ja läheisen lasten liikennepuiston toimintaa. Kaavamuutosalue rajautuu Tuomiojärveen. Alueella vähäisesti luonnonympäristöä mutta rantaviivan tuntumassa on yhtenäinen puustovyöhyke, jolla on merkitystä liito-oravan kulkuyhteytenä Viitaniemen alueella. Vyöhyke tulisi turvata puustoisena myös maisemallisten syiden takia.

Alueella on kaikki tarvittava infra. Suunnittelualue sijaitsee Eeronkadun päässä, jossa sijaitsee myös Viitaniemen liikennepuisto. Kadun loppupään liikennetuotos keskittyy pelkästään siis em. toiminnoille. Suunnittelualueen länsiosassa kulkee 110 kV:n voimajohto. Pintavesilaitoksen itäpuolella on tehty painokairaus, jossa on selvinnyt, että maaperä muuttuu savesta moreeniin kymmenen metrin syvyydessä ja tiivis maakerros on löydetty 15,4 metristä. Osa kaavamuutosalueesta on (hulevesi)tulvariskialueella. Kaavamuutosalueen maan omistaa Jyväskylän kaupunki.

Alva-yhtiöt Oy on laadittanut Viitaniemen pintavesilaitoksen kehittämissuunnitelman. Viitaniemen pintavesilaitos on yksi kolmesta Alva Oy:n päävedentuotantolaitoksista. Alva Oy:n tehtävänä on varmistaa jyvaskyläläisten vedensaanti Alva Oy:n toiminta-alueella.

Hankesuunnittelun aikana on tutkittu useita prosessi- ja sijoitteluvaihtoehtoja. Eeronkatu 12 olevaa rakennuskantaa ei voida juurikaan hyödyntää uuden laitoksen rakentamisessa eikä nykyisen vesilaitoksen tontille mahdu uudisrakennusta.

Keväällä 2025 on nykyisen pintavesilaitoksen itäpuolella Martti Korpilahden polun vieressä olevalle täyttömaalle rakennettu tilapäinen koirapuisto eli ns. väistöpuisto.

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
- Kaavamuutoksen hakija, Alva-yhtiöt Oy
- Jyvaskylän kaupunki, Kadut ja puistot
- Jyvaskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyvaskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
- Keski-Suomen museo
- Viitaniemen asukasyhdistys ry

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvítettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset, arkeologiset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joka tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella voi olla rakennetun kulttuuriympäristön huomioon ottaminen.

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.

Laadittavat lisäselvitykset

Uudesta laitoksen vaikutuksia maisemaan ja lähiympäristöön on tutkittu Jyväskylä 3D-kaupunkimallin avulla. Mallissa on tutkittu asemakaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutusta maisemaan.

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.

Aloitusvaihe (kevät 2024)

Suunnittelija kokosi lähtötietoja sekä neuvotteli osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Kaavalle asetettiin tavoitteet ja laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

- Kaavan vireille tulosta kuulutettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavan www-sivuilla 3.5.2024. Palautetta ei saatu.
-

Luonnosvaihe (kevät 2025)

- Kaavaluonnos oli nähtävillä Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla 21.2.–24.3.2025, jona aikana oli mahdollisuus lausua mielipiteensä. Suunnittelija laati lausunnoista koosteen kaavaselostukseen.
 - Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla 21.2.2025. Postituslistalle liittyneille tieto kirjeitse. Mielipiteitä ei saatu.
-

Ehdotusvaihe (kevät-kesä 2025)

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi, jonka aikana osalliset eivät jättäneet muistutuksia. Lausunnoista ja kaupungin vastineista niihin tehtiin kooste kaavaselostukseen. Osoitteensa ilmoittanut sai kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

- Kaavaehdotus oli nähtävänä 10.6.–10.7.2025 Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla. Muistutuksia ei jätetty.
-

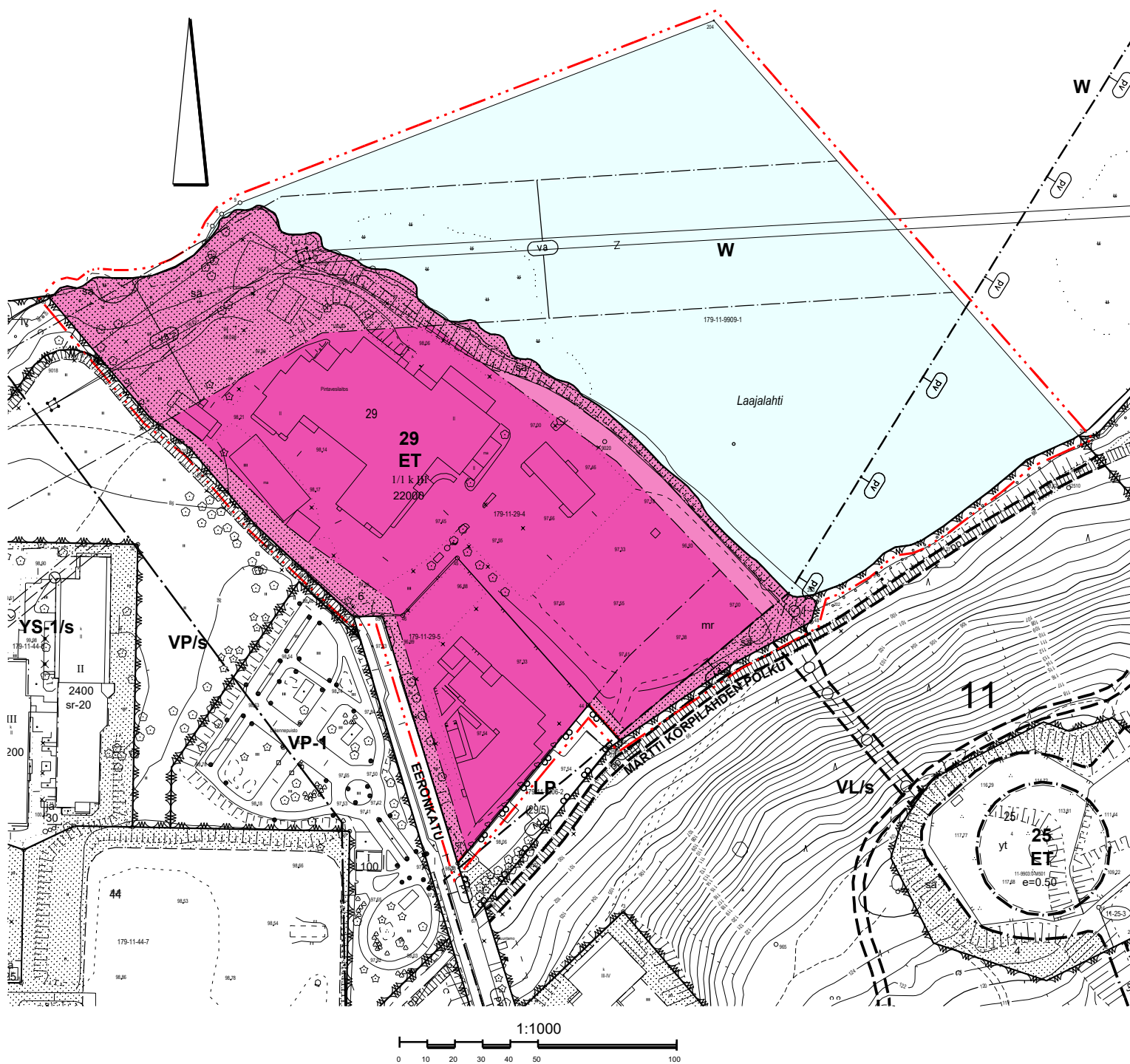
Hyväksymisvaihe (syksy-talvi 2025)

Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen kokouksessaan 21.10.2025. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

- 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

Laajalahti



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa toimintaan liittyviä toimistotiloja.

W

Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

11

Kaupunginosan numero.

29

Korttelin numero.

6

Tontin numero.

22000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

1/1 k III

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

mr

Rakennusala, jolle saa sijoittaa korttelialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä, pintavesilaitoksen toimintaan liittyviä maanpäällisiä ja maanalaisia rakennelmia. Rakennuksen tai rakennelman maanpinnan yläpuolella oleva osa saa olla enintään 5,5 metriä korkea. Alueet, joita ei käytetä rakentamiseen ja liikkumiseen, tulee maisemoida istutuksin.

Istutettava alueen osa.

sä

Istutettava/säilytettävä alueen osa, jolla maanpinta ja puusto tulee säilyttää nykyisellään tai tarvittaessa täydennysistuttaa paikalle tyypillisellä luonnonlajistolla. Toimintoja palvelevien rakenteiden sekä voimajohdon huoltotoimenpiteiden sekä turvallisuuden vaatimat toimenpiteet on sallittu.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

va

Vaara-alue.

pv

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Merkintä pv on pohjavesialueen sisäpuolella.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
-1 ap/100 liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotilan kerrosalaneliömetriä.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava riittävästi henkilökunnan lukumäärään suhteutettuna. Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Korttelialueelta saa osoittaa kaksi ajoneuvoliittymää.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennuksina toteutettavissa päärakennuksissa ei saa olla katutasosta tarkastellen erottuvaa harjakattoa. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin punatiiltä paitsi rakennuksen 11-29-4-1 osalta.

Rakennusten arkkitehtuurissa, julkisivujen valaistuksessa ja korkeudessa sekä piha-alueen käsittelyssä ja istutuksissa tulee erityisesti huomioida Martti Korpilahden polun suunnan maisema-arvot ja viihtyisyys.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin sekä piha-alueille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita.

Aurinkopaneelien ja niihin liittyvien varusteiden rakentamisesta voimajohdon vaara-alueelle tulee tehdä erillinen sopimus voimajohtoyhtiön kanssa. Alueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita. Aurinkopaneelit ja hulevesien käsittelyyn tarkoitetut rakenteet eivät saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa voimajohdon rakenteille tai toiminnalle.

Voimajohdon vaara-alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää ja niihin voi tehdä tarpeellisia korjauksia siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa voimajohdon toiminnalle tai huollolle.

Kaikkiin rakennuksiin ja rakennelmiin saa rakentaa viherkattoja.

HULEVEDET

Sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti (kiintoainekset ja öljynerotus) ennen yleiselle alueelle johtamista.

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesiselvitys, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Selvityksessä on kiinnitettävä huomiota tehokkaaseen hulevesien synnyn ehkäisyyn. Mikäli alueella syntyy johtamista vaativia hulevesiä, tulee ne käsitellä mahdollisimman luonnonmukaisesti. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla huomioiden Jyväskylän kaupungin työmaavesien hallinnan ohje.

Jos uudisrakentamiseen osoitetulta tontin osalta 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. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Viitaniemen pintavesilaitos

Asemakaavan muutos koskee:

11. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 29 TONTTEJA 4 JA 5

SEKÄ VESIALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

11. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 29 TONTTI 6

SEKÄ VESIALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsittelyt:

Ltk 11.02.2025

MRA 30 näht. 21.02.2025

Näht.olo päättyy 24.03.2025

Ltk 27.05.2025

AKL 65 näht. 10.06.2025

Näht.olo päättyy 10.07.2025

Ltk 21.10.2025

Kh 27.10.2025

Korjaukset:

1.4.2025

8.10.2025

KAAVOITUS

Suunn. Reijo Teivaistenaho

Suunn.avust. Elli Väättäinen

Arkisto n:o 11:103

Pvm 27.10.2025

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

20.05.2024

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

VIITANIEMEN PINTAVESILAITOS

Kaavatunnus 11:103

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 21.2.–24.3.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kolme lausuntoa. Mielenpitoja ei saatu.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Alva-Yhtiöt Oy/vesi ja Telia Oyj.

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

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

- Merkittävällä uudisrakentamisella on maisemallista vaikutusta myös Viitaniemen rky-alueen suuntaan.
- Rakennuskanta on tutkittu Jyväskylän kaupungin modernin rakennusperinnön inventointihankkeessa K-S museon toimesta, mikä on hyvä mainita selostuksessa.
- Kaava-aineistossa todetaan kaavamuutoksen sijoittuvan rky2009-alueelle, kun se vain rajautuu Viitaniemen asutusalueen RKY- alueeseen.
- Kaavoituksessa tulee arvioida vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön ja aineistoista tulee käydä ilmi, että näin on toimittu.
- Jotta arkeologinen kulttuuriperintö tulisi huomioiduksi asianmukaisesti, on selostusta ja OAS:aa täydennettävä mainitsemalla kulttuuriympäristöä käsittelevissä kohdissa kiinteät muinaisjäännökset ja muu arkeologinen kulttuuriperintö. Arvio vaikutuksista arkeologiseen kulttuuriperintöön tulee myös lisätä omana asianaan.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaava-aineistoa tarkennetaan lausunnossa esitetyllä tavalla.

Alva-Yhtiöt Oy/vesi

- Kaikki Alvan laitteiden johtovaraukset on poistettava ja rakennusalan tulee olla mahdollisimman kattava.
- Martti Korpilahden polun puolelle merkitty ”säilytettävän tontin osa (Sä)” rajattava esim. siten, että suojellaan suurten puiden kaista tontin rajan välittömässä tuntumassa.
- Rakennusalueen raja tulisi Eeronkatu 12 tontilla säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Lisärakentamisen mahdollisuus on syytä säilyttää toteutettavan laitoksen ympärillä,

eikä puuston säilymistä ei voida kaikilta osin taata rakennusvaiheessa. Laitossuunnittelun yhteydessä voidaan laatia pihasuunnitelma, joka kattaa myös rakennusalueen käyttämättömät osat, ja jota voidaan muuttaa mahdollisen myöhemmän rakentamisen yhteydessä.

- Raskaanliikenteen ja henkilöliikenteen tontille ajo tulee tapahtumaan todennäköisesti eri reittejä. Raskaan liikenteen sisäiset huoltoyhteydet tapahtuvat tontilla. Eeronkadulta tulee mahdollistaa yhtä useampi liittymä.
- Kaavamuutosalueen itäkulmassa tulee mahdollistaa Taulumäen vesitornin ylivuotoputken kaivojärjestelyt ja johtamisen Tuomiojärveen. Alueella on ennestään entisten avoaltaiden patorakenteita ja purkupaikka.

Kaavoittajan vastine:

Maanalaista johtoa varten varatut alueen osat poistetaan asemakaavasta ja rakennusala laajennetaan siten, että pieniä laitteita ja rakennelmia voidaan sijoittaa lähemmäksi vesialuetta ja Martti Korpilahden polkua. Istutettava/säilytettävää alueen osaa, jolla maanpinta ja puusto tulee säilyttää nykyisellään, pienennetään. Tontille mahdollistetaan kaksi erillistä liittymää asemakaavamääräyksellä. Ylivuotoputkelle merkitään maanalaisen johdon merkintä, joka mahdollistaa sen rakentamisen.

Telia Oyj

- Telialla on infraa asemakaava-alueella. 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 kirjataan tiedoksi.

VIITANIEMEN PINTAVESILAITOS

Kaavatunnus 11:103

KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavaluonnoksen nähtävänä olostä kuulutettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 10.6.2025 ja maanomistajille lähetetyillä kirjeillä. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä 10.6.-10.7.2025. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Alva-yhtiöt Oy. Muistutuksia ei saatu.

LAUSUNNOT

Alva-yhtiöt Oy (lyhennetty lausunto)

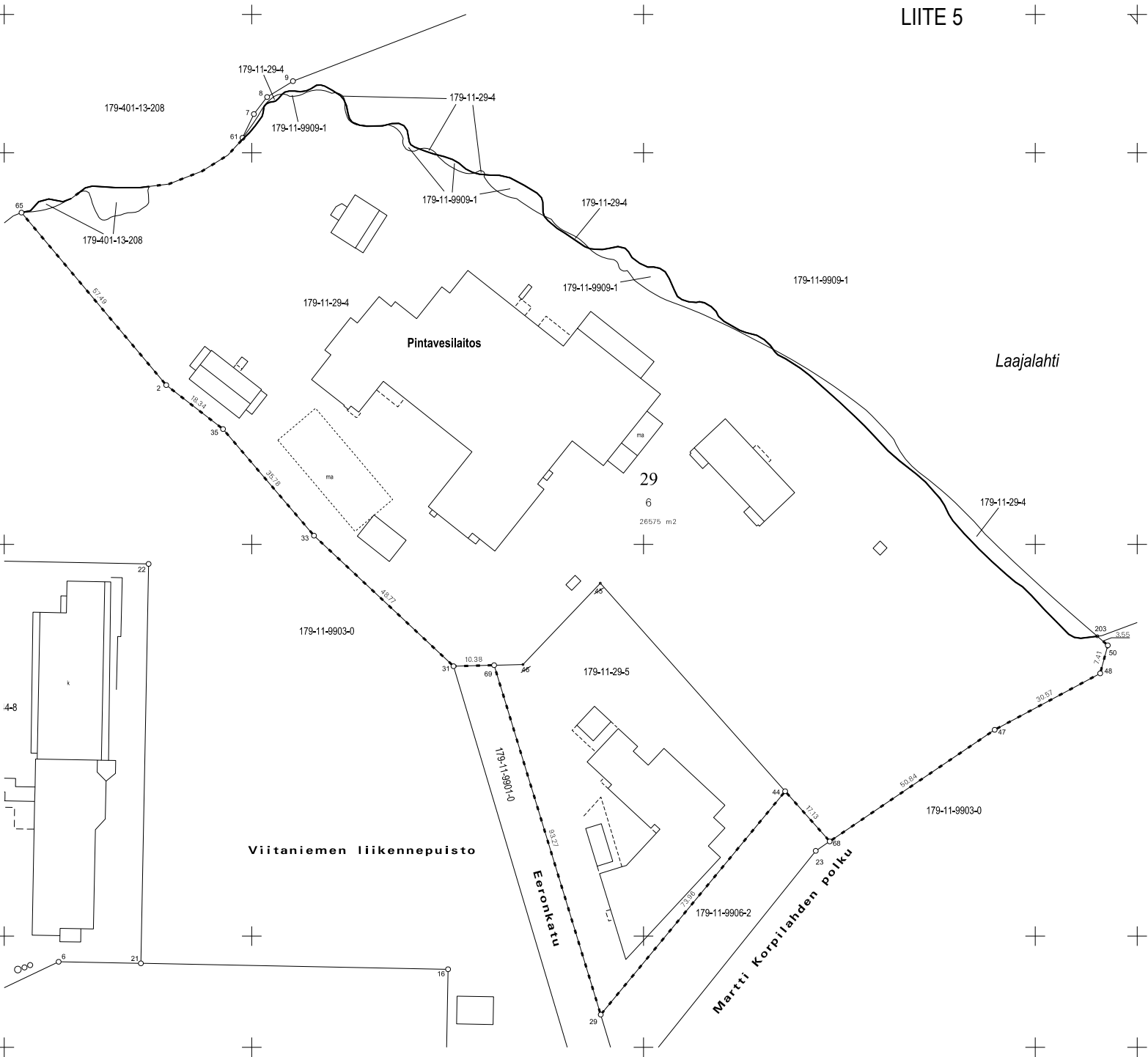
Rakentamisalan tulee olla sellainen, kuin se voimassa olevassa asemakaavassa on. Toimintoja, rakennuksia ja rakennelmia on voitava sijoittaa korttelialueelle joustavasti, koska laitoksen pitkäaikaisen toiminnan aikana veden puhdistusvaatimukset todennäköisesti tiukentuvat ja uusia tekniikoita on otettava käyttöön.

Kaavoittajan vastine:

Ehdotusvaiheen asemakaavaratkaisu mahdollistaa laitoksen toimintaan liittyvien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden joustavan sijoittelun. Asemakaavakarttaan lisätään Martti Korpilahden polun kohdalla olevalle rakennusosalle merkintä mr, jota koskee määräys " Rakennusala, jolle saa sijoittaa korttelialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä, pintavesilaitoksen toimintaan liittyviä maanpäällisiä ja maanalaisia rakennelmia. Rakennuksen tai rakennelman maanpinnan yläpuolella oleva osa saa olla enintään 5,5 metriä korkea. Alueet, joita ei käytetä rakentamiseen ja liikkumiseen, tulee maisemoida istutuksin."

Keski-Suomen museo (lyhennetty lausunto)

Kaavaselistusta koskevat asemakaavaa koskevat huomiot on täydennetty museon lausunnon mukaisesti. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.



KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26		
N:O	X	Y
2	6905240.681	486278.154
29	6905079.947	486389.071
31	6905168.910	486351.491
33	6905202.243	486315.889
35	6905229.452	486292.651
44	6905136.981	486436.162
47	6905152.666	486489.638
48	6905167.082	486516.592
50	6905174.237	486518.526
65	6905284.719	486241.205
68	6905124.176	486447.535
69	6905169.164	486361.868
203	6905176.559	486515.841

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määrälalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
11-29-6	26575	11-29-4		22201		Osa
		11-29-5		4016		Kokonaan
		11-9909-1		243		Osa
		401-13-208		115		Osa

Tonttijaon muutos		1:1000	Jyväskylä
ASEMAKAAVA	11:103	VAHVISTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO			TJNRO 11029005
TONTTIJAON LAATI28.4.2025 TOIMITUSINSINÖÖRI Marjo Lohikainen			KAUP. OSA11
			KORTTELI29
			TONTIT6
			MUUTT. TONTIT
			HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ
			TJ-KARTTA 11-29/5

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	15.8.2025
Kaavan nimi	Viitaniemen pintavesilaitos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	27.5.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	3.5.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 11:103
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,4915	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,4915

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	5,4915	100,00	22000	0,40	0,0000	9800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4016	-2200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	2,6575	48,4	22000	0,83	0,4016	12000
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	2,8340	51,6			0,0000	

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	5,4915	100,00	22000	0,40	0,0000	9800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4016	-2200
KTY					-0,4016	-2200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	2,6575	48,4	22000	0,83	0,4016	12000
ET	2,6575	100,0	22000	0,83	0,4016	12000
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	2,8340	51,6			0,0000	
W	2,8340	100,0			0,0000	