



METSÄLEHMUKSENTIE 3

Kaavatunnus 72:011
Asemakaavaselostus

19.5.2026

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

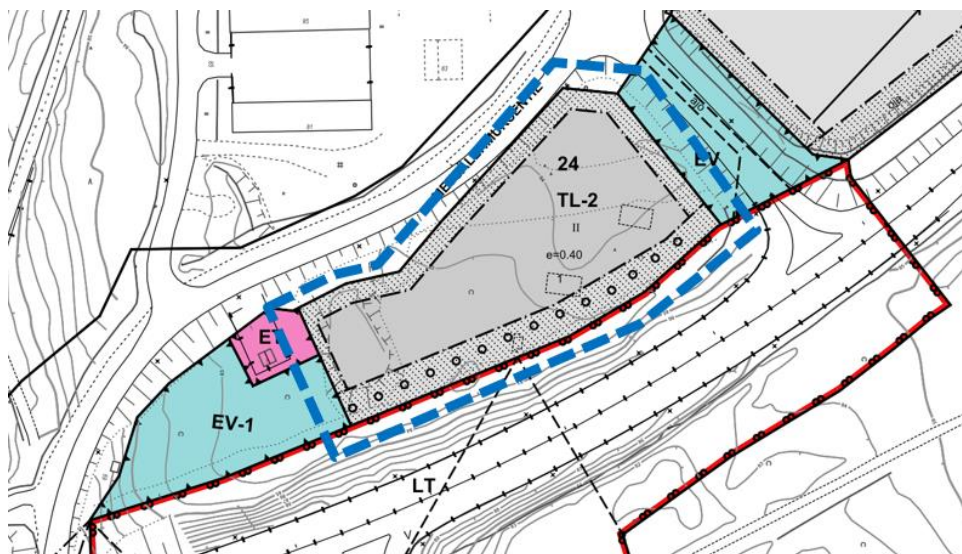
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 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.

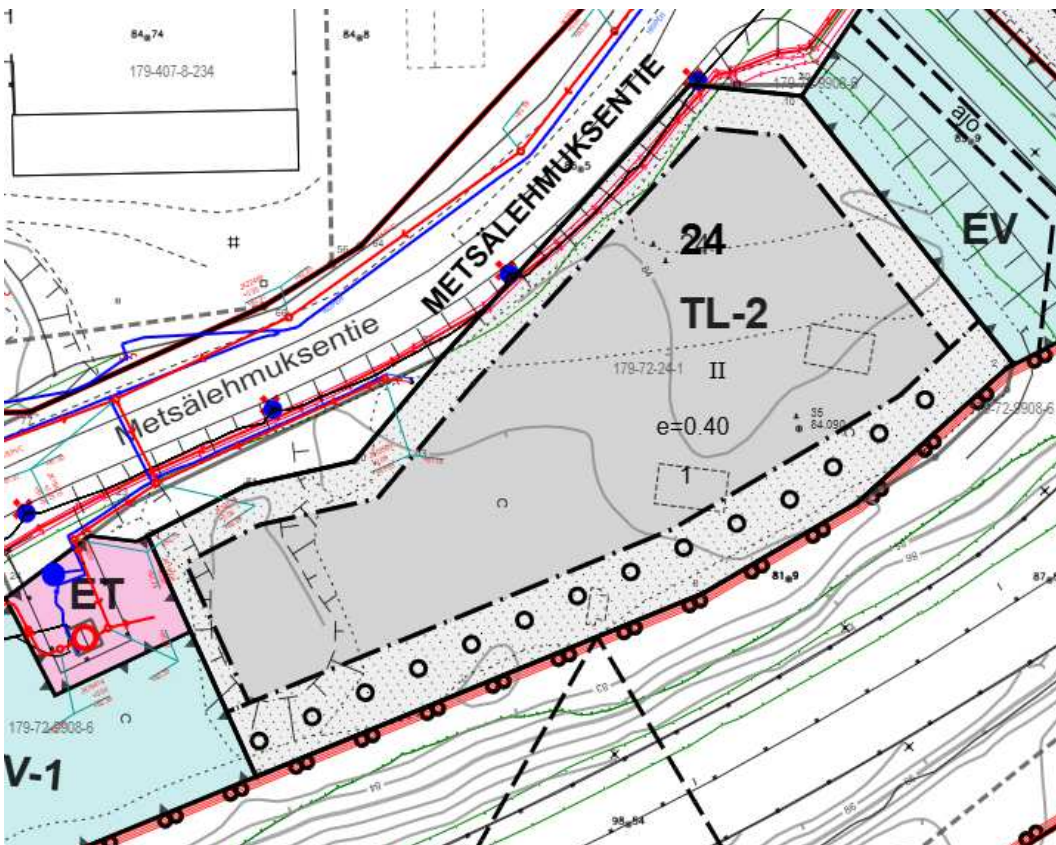
3 LÄHTÖKOHDAT

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.

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

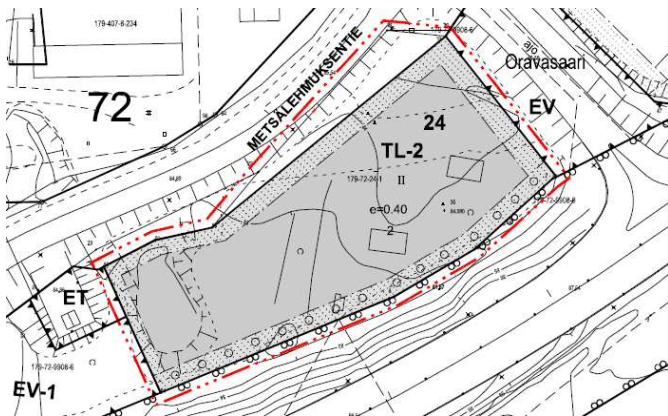
- Vaajakosken ohitustien asemakaavaan ja Vaajakosken ohitustien tiesuunnitelmaan liittyvät selvitykset.

<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

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävänä 14.-28.4.2026. Lausuntoja tai muistutuksia ei saatu.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 16 §).

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.vastineet

4.3 HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole muutettu ehdotusvaiheen nähtävänä olon jälkeen.

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

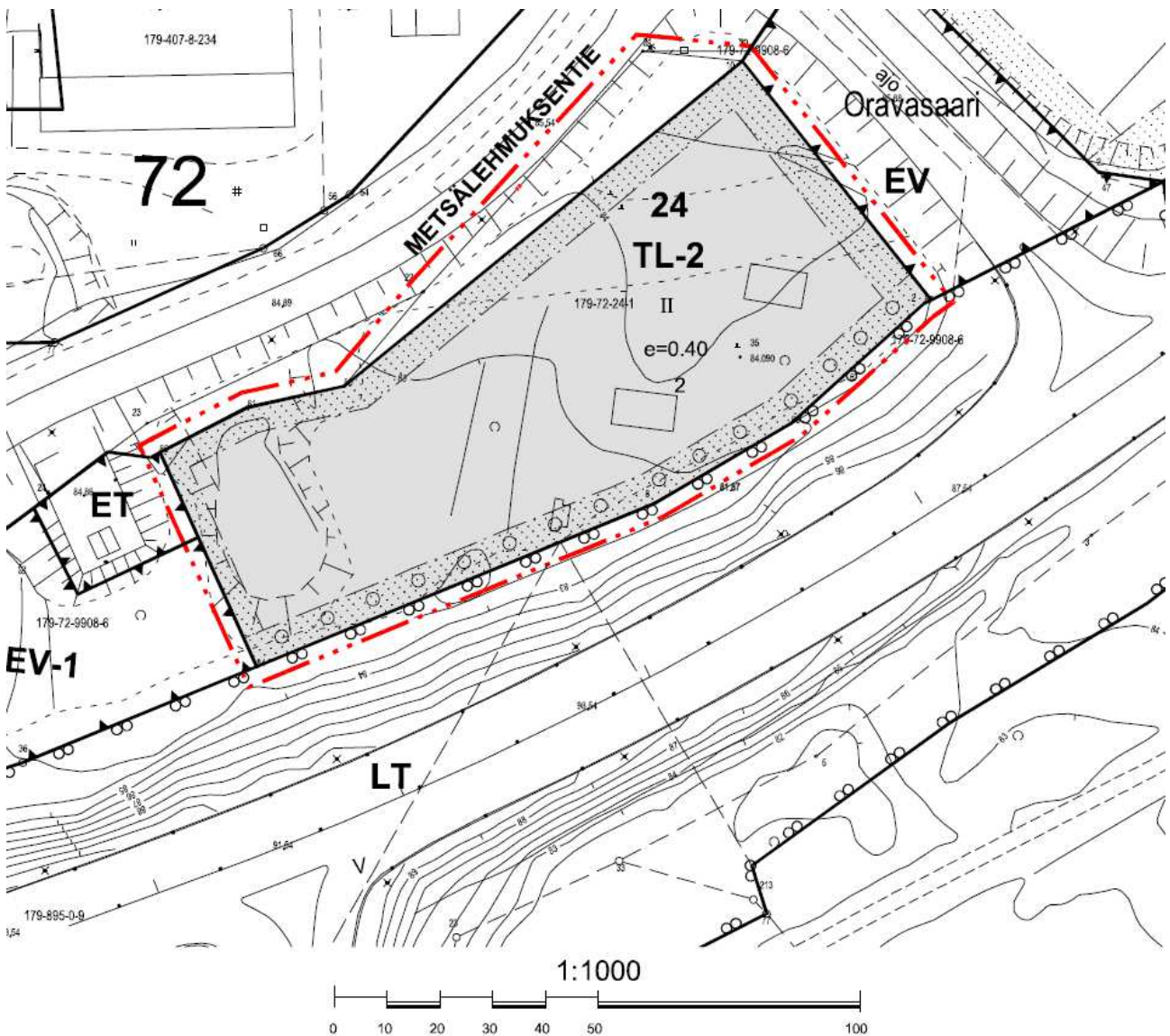
5.2.1 KORTTELIALUEET

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.

Metsälehmukseentie.



Ote asemakaavan hyväksymisvaiheen kaavakartasta. Korttelialue on selvästi yli 100 metriä pitkä.

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 varistorakennusten 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.

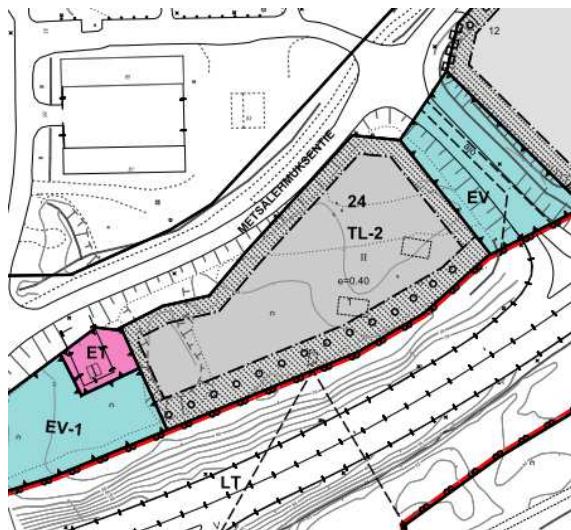
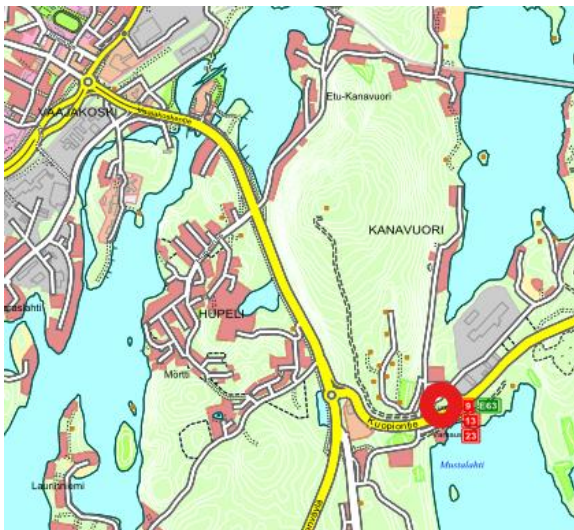
www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ



METSÄLEHMUKSENTIE 3

Kaavatunnus 72:011
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 72. kaupunginosan kortteliä 24. Kortteli sijaitsee Vaajakoskella Ruokosaaren työpaikka- ja logistiikka-alueella. Valtatie 9 kulkee kaavamuutosalueen eteläpuolella.

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

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

YHTEYSHENKILÖ

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



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kaavoitustilanne

- **Maakuntakaavassa** suunnittelualuetta koskee useampi lainvoimaisen maakuntakaavan (lainvoima 28.1.2020) merkintä. Alue sijoittuu osin seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman alueelle ja biotalouteen tukeutuvalla alueella. 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.

- 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.

- **Asemakaavassa** suunnittelualue on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TL-2). Enintään 30 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi. Suuruudeltaan yli 600 kerrosalaneliömetrin liiketilajoja ei sallita. Ulkovarastointia ei sallita. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

- TL-2 -korttelialueessa ja sen eteläpuolella olevan tiealueessa (LT) on huomioitu Vaajakosken ohitustien tiesuunnitelman vaatimukset. Tiesuunnitelma-aineistoon voi tutustua osoitteessa:

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

Suunnittelualan nykytilanne

Korttelialueella on puustoa. Metsälehmuksestie on työpaikka-alueelle tyypillistä leveää katualuetta ja valtatie 9 puolestaan tyypillistä tiealuetta. Itäosa korttelialueesta on rakentamiselle otollista moreeni- ja länsiosaa liejuja. Alueella ei ole palveluja. Metsälehmuksestien 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. Suunnittelualan itäpuolella noin 170 päässä on kaasutankkausasema, joka aiheuttaa alueelle Tukesin puolen kilometrin konsultointivyöhykkeen.

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 (Alueidenkäyttölaki 625).

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Keski-Suomen pelastuslaitos

- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kadut ja puistot
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Elenia Oy
- DNA

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA LAADITTAVAT LISÄSELVITYKSET

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Alustavan tarkastelun perusteella asemakaavan muutoksella ei ole alueidenkäyttölain mukaisia merkittäviä vaikutuksia. 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

Alustavasti arvioiden lisäselvityksiä ei tarvita.

VIRANOMAISNEUVOTTELU

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Lupa- ja valvontaviraston kesken tulisi järjestää. (Alueidenkäyttölaki 66 § 2 mom.)

KAAVAPROSESSIN KULKU JA OSALLISTUMINEN

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Aloitus- ja luonnosvaihe (kevät 2026)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla asetetaan kaavalle tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 13.-27.3.2026, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta.

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen nähtävänä olosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla 13.3.2026.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon (kirjaamo@jyvaskyla.fi) tai PL 193, 40101 Jyväskylä).

Ehdotusvaihe (kevät 2026)

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

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon (kirjaamo@jyvaskyla.fi) tai PL 193, 40101 Jyväskylä) ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

Hyväksymisvaihe (kevät 2026)

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen.

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

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

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

TL-2

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



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

72

Kaupunginosan numero.

24

Korttelin numero.

2

Tontin numero.

METSÄLEHMUKSENTIE

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

II

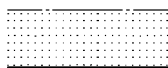
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/100 teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalaneliömetriä
- 1 ap/80 liike- ja toimistorakennusten kerrosalaneliömetriä

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1pp/100 toimisto- ja liiketilakerrosalaneliömetriä

- 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, mittasuhteiltaan sopuisia ja muotokieleltään moderneja ja pelkistettyjä.

ENERGIA JA HULEVEDET

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

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

Johdattaessa tontilta hulevesiä yleiselle alueelle saa yksittäisen hulevesiä purkavan putken koko olla enintään 160 mm. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestäään (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 viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Metsälehmuksentie 3

Asemakaavan muutos koskee:

72. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 24
TONTTIA 1

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

72. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 24 TONTTI 2
SEKÄ KATUALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

Käsittelyt:

MRA 30 näht. 13.03.2026

Näht.olo päättyy 27.03.2026

Ltk 07.04.2026

AKL 65 näht. 14.04.2026

Näht.olo päättyy 28.04.2026

Ltk hyv 19.05.2026

Korjaukset:

25.3.2026

KAAVOITUS

Suunn. Reijo Teivaistenaho

Suunn.avust. Jaana Nyman

Arkisto n:o 72:011

Pvm 6.5.2026

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

Metsälehmuksentie 3 asemakaavan luonnos palautetiivistelmä

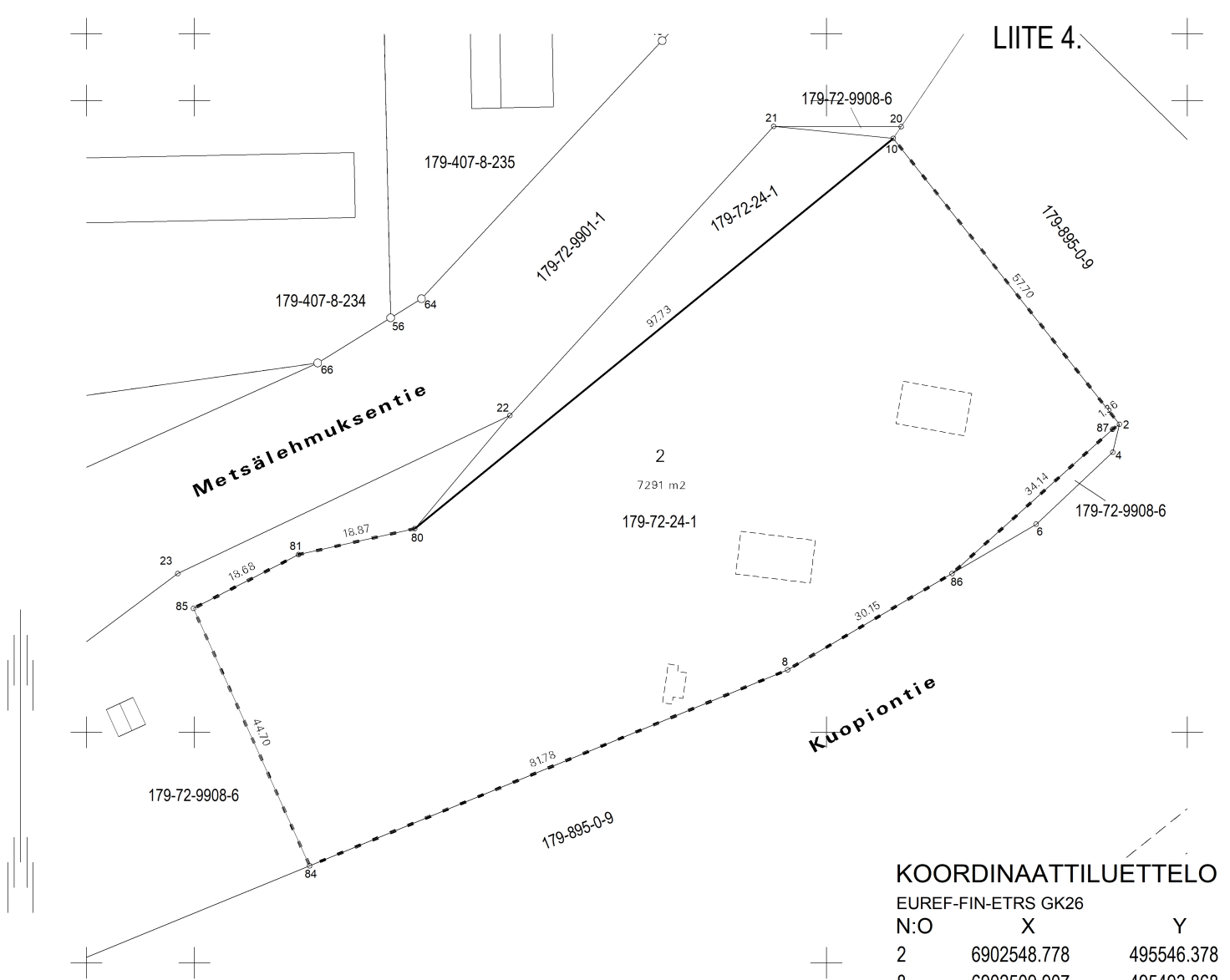
Asemakaavaehdotus oli nähtävänä 13.-27.3.2026 jonka aikana saatiin kaksi lausuntoa. Lausunnon antoivat: Alva-yhtiöt Oy ja Tukes. Lausuntojen pääsisältö tiivistettynä.

Alva-yhtiöt Oy

Kiinteistön on mahdollisuus liittyä rakennettuihin vesijohdon- ja jätevesiviemärin tonttiliittymiin kiinteistön rajalla.

Tukes

Kaavamuutosalue sijaitsee yli 130 metrin etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevan kohteen (Gasum Oy, LBG/LCBG-tankkausasema, lupalaitos, konsultointivyöhyke 0,5 km) tontin rajasta, joten ohjeen Suunnitteluohje maa- ja biokaasun tankkausasemille - Suomen Kaasuyhdistys ry mukaiset suojaetäisyydet täyttyvät. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella todennäköisimpien onnettomuuksien vaikutukset eivät ulotu kaavamuutosalueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella



KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26

N:O	X	Y
2	6902548.778	495546.378
8	6902509.907	495493.868
10	6902594.028	495510.578
80	6902532.256	495434.849
81	6902528.140	495416.439
84	6902478.884	495418.202
85	6902519.621	495399.811
86	6902525.152	495519.885
87	6902547.976	495545.274

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-72-24-2	7291	179-72-24-1		7291		Osa

Tonttijaon muutos		1:1000	JYVÄSKYLÄ	
ASEMAKAAVA	179 72:011	VAHVISTETTU		
EDellinen TONTTIJAKO	26.9.2025		TJNRO	72024002
LASKI	TONTTIJAON LAATI	31.03.2026	KAUP. OSA	72
PIIRSI	TOIMITUSINSINÖÖRI		KORTTELI	24
TARK	Simo Dromberg		TONTIT	2
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ	19.5.2026		MUUTT. TONTIT	1
			TJ-KARTTA	72-24/2

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	30.4.2026
Kaavan nimi	Metsälehmuksentie 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	7.4.2026
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	13.3.2026
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	72:011
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7978	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7978

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,7978	100,00	2916	0,37	0,0000	-275
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,7291	91,4	2916	0,40	-0,0687	-275
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0687	8,6			0,0687	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,7978	100,00	2916	0,37	0,0000	-275
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,7291	91,4	2916	0,40	-0,0687	-275
TL-2	0,7291	100,0	2916	0,40	-0,0687	-275
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0687	8,6			0,0687	
Kadut	0,0687	100,0			0,0687	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						