

JYVÄSKYLÄ

Lutakon satama

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, kaavatunnus 04:032

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan otsikko: Asemakaavan muutos 4. kaupunginosan satama-, venesatama-, puisto-, katu- ja vesialueille (Lutakon satama)



Kaava-alueen sijainti: Kaupungin ydinkeskustan ja Rantaväylän vieressä, Lutakonniemen lounaisosassa.

Kaavan tunnus: 04:032

Kaavan päiväys: 1.11.2007

Kaavan laatija: Ilona Sassi, puh. (014) 625 084 ja 050 366 5284, osoite: Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnitteluosasto, PL 233, 40101 Jyväskylä, email: ilona.sassi@jkl.fi

Kaavan vireilletulosta ilmoittamisen päivämäärä: 3.10.2007

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymispäivä: 8.1.2008, 18.3.2008

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivä: 25.3.2008

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivä:

1.2 Kaavan tarkoitus

Lutakon satama-alueen kaavaa muutetaan vastaamaan sataman tulevia toimintoja. Jyväsjärven täyttörajaus tapahtuma-aukion osalle esitetään asemakaavassa ja sille haetaan ympäristölupaviraston lupa rakentamista varten kaavan tultua voimaan.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus, rakennettu ympäristö

Lutakon satama on keskeinen ja näkyvä osa Jyväskylän kaupunkikeskustan urbaanirakenteeseen kuuluvaa ydinaluetta, jonka kautta kulkee vuosittain noin 40 000 matkustajaa. Satama on ollut käytössä ensisijaisesti kesäaikaan, mutta viime vuosina satamassa olisi ollut kysyntää myös ympäri- vuotiseen toimintaan.

Sataman alue sisältää rantapuistoa, pysäköintiä, laituri-alueita, veneiden laskuluiskan ja kevytvyöliä.

Sataman alueella on nk. satamapaviljonki, joka toimii kesäisin kioskina ja terassiravintolana. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Toivo Salervo vuonna 1919 ja se on siirretty vuonna 1979 nykyiselle paikalleen vanhasta satamasta, suunnilleen Mattilanniemen koillisosasta, jossa se toimi rahtitavaran suojakatoksena.

Lisäksi kaava-alueella on osittain satama-alueella ja osittain Satamakadun katuluiskassa ja katurakenteiden alla jäteveden pumppaamo ja sen yhteydessä sähkömuuntamo, joiden molempien huolto tapahtuu satama-alueen kautta.

2.1.2 Maanomistus

Kaavamuu-osalue on kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keski-Suomen 2.8.1999 vahvistetussa seutukaavassa alue on keskustatoimintojen viereistä vesiliikenteen aluetta.

Alueella tekeillä oleva suunnitelma toteuttaa maakuntakaavaehdotusta. Maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.5.2007 ja se on ympäristöministeriössä vahvistettavana.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lutakon osayleiskaavan 16.5.1994 ja yleiskaavamuutoksen 15.12.1997.

Yleiskaavassa sataman alueella on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten tontti, jossa on rakennusoikeutta 12 000 k-m² ja muut alueet ovat satama/vene-alkama-, toriaukio-, paikoitus- ja puistoalueita.

Alueen asemakaava on hyväksytty Rantaväylän kaavoituksen yhteydessä 19.11.1985. Siinä alue on satama-alueita, jolle saa rakentaa sen toimintaan liittyviä tiloja sekä venesatama-, puisto- ja vesi-alueita.

Lutakon kulmauksen yleissuunnitelma ja sen yhteydessä Lutakon kulmauksen kunnallistekniikan yleissuunnitelma tehtiin vuonna 2006. Yleissuunnitelma sisältää sataman Ranta-aukion/tapahtuma-aukion ideointia Messutorilta alkavan Lutakon aukion jatkeeksi. Esim. Neste-rallin aikana voidaan harkita myös Satamakadun ottamista tapahtuman käyttöön.

Valmisteilla olevan Lutakon sataman yleissuunnitelman yhteydessä on suunniteltu Lutakon sataman tulevia toimintoja sekä sataman parantamista ja rakentamista. Siinä on tutkittu vaihtoehtoja sataman ja ranta-alueen toimivuuden, maankäytön ja palveluiden osalta. Tavoitteena on kehittää satamasta ja ranta-alueesta kaupunkimaisesti rakennettu, viihtyisä ja laadukas alue, joka soveltuu perinteisten satamapalvelujen ja virkistyksen lisäksi myös yleisötapahtumien pitopaikaksi.

Lutakon sataman yleissuunnitelma on tehty edellisen kerran vuonna 1995.

Lutakon sataman ja koko kaupungin alueen venepaikkojen kuntoselvitys on tehty vuonna 2000 ja päivitetty vuonna 2005.

Lutakon sataman alueella on suoritettu maaperätutkimuksia vuonna 2007 sataman yleissuunnitelman yhteydessä.

Jyväsjärven pohjan sedimenttitutkimuksia Lutakon satama-alueella on tehty keväällä 2007 ja lisää syksyllä 2007. Sedimenttitulosten perusteella Lutakon sataman edustan sedimenteissä on kohooneita pitoisuuksia kadmiumia, kuparia, lyijyä, sinkkiä ja tributyylitinaa (TBT). Lisäksi näytteissä havaittiin orgaanisessa skreenauksessa PAH-yhdisteitä ja hiilivetyjä, jotka saattavat olla mineraaliöljyjä. Pilaantuneiden sedimenttien käsittelykustannusten ja mahdollisten ympäristöhaittojen johdosta suositeltavia rakennusmenetelmiä sataman laajennuksessa ovat menetelmät, joissa sedimenttiä ei tarvitse ruopata.

Lutakon sataman toiminnallisuutta ja rakentamista selvitetään ja suunnitellaan sataman jatkosuunnittelussa.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan muuttaminen on vuoden 2007 kaavoitusohjelmassa. Aloite on kaupungin.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Alueen ja lähiympäristön maanomistajat
 Rakennusvalvontaosasto
 Tonttiosasto
 Katu- ja puisto-osasto
 Ympäristöosasto
 Keski-Suomen Pelastuslaitos
 Keski-Suomen museo
 SMPS Jyväskylän Järvipelastajat ry
 Jyväskylän kihlakunnan poliisilaitos
 Jyväskylän Energia Oy / vesi
 Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö
 JE Siirto Oy
 TeliaSonera Finland Oyj
 Keski-Suomen ympäristökeskus

3.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Jyväskylän tiedotuslehdessä 3.10.2007.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos pidettiin luonnosvaiheen kuulemista varten nähtävillä 20.11.-30.11.2007. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjeitse nimetyille osallisille sekä kuulutuksella Keskisuomalaisessa.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan keskeinen sisältö

Asemakaavaluonnos on tehty Lutakon sataman yleissuunnitelman pohjalta. Täyttöä esitetään noin 10 000 m² Lutakon aukion jatkeeksi rannan puolelle sijoittuvan Satama-aukion ja sen viereisen tapahtumien laajentumisalueena toimivan paikoitusalueen sekä puiston kohdalle. Satama-aukio sijoittuu Satamakadun toisella puolella olevan Lutakon aukion jatkeeksi. Vieressä on paikoitusalue, joka tapahtumien aikaan oi olla aukion laajentumisalue ja muina aikoina pysäköintikäytössä. Pysäköinti-alueen vieressä on puistoaluetta, jonka on tarkoitus olla aktiviteetteja sisältävä toimintapuisto.

Satamapaviljonki on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi ja sen rakennusoikeus on 200 k-m². Satama-alueelle saa rakentaa satamatoimintaa palvelevia rakennuksia, kuten venevuokraamon, ravintolarakennuksen, kahvilan, huoltorakennuksia yms. Kaavakartalle on merkitty yleissuunnitelman mukaisia ohjeellisia rakennusaloja ko. rakennuksille. Kaava-alueelle sallitaan uutta satamatoimintaan liittyvää rakentamista 2300 k-m², sisältäen mm. huoltorakennuksia, ravintola- ja kahvilarakentamista sekä veneiden ja kanoottien vuokraamotiloja.

Lutakon yleiskaavassa on ranta-alueelle hyväksytty kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakentamiseen 12 000 kerrosalaneliömetriä. Varaus rakentamiselle on Lutakon sataman yleissuunnitelmaluonnoksessa merkitty katkoviivalla Rantaväylän varteen. Asemakaavan muutoksessa kyseinen alue on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle, mutta yleiskaavan mukaisesta rakennusoikeusvarauksesta ei ole luovuttu.

4.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Lutakon sataman kaavaluonnos oli luonnosvaiheen kuulemista varten nähtävillä 20.11.-30.11.2007.

Keski-Suomen ympäristökeskus antoi lausunnon kaavaluonnoksesta. Sillä ei ollut huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Palautetta antoivat JE Siirto Oy ja Jyväskylän Energia Oy:n vesiliiketoiminta.

JE Siirto Oy ilmoitti, että alueella sijaitsee Jyväskylän Energia Oy:n laitteita. Satamakadun luiskassa ja osittain kadun alla sijaitsevan jäteveden pumppaamon yhteydessä sijaitsee JE:n muuntamo. Muuntamolle tulee säilyttää esteetön huoltoväylä sataman kautta. Tulevalla Satama-aukiolla sijaitsee puistomuuntamo ja siihen liittyviä 0,4 kV:n ja 20 kV:n kaapelointeja. Muuntamo tulisi säilyttää nykyisellä paikallaan. Mahdollista siirtoa varten tulee asemakaavaan varata et-alue Rantaväylän viereiseltä puistoalueelta. Asemakaavaan tulee varata JE:n sähköverkon kaapeleille maanalaisen johtoalueen varauksia.

Jyväskylän Energia Oy:n vesiliiketoiminta esittää, että satama-alueella, pääviemäri vieressä sijaitseva rakennusala on tarkistettava, että se on vähintään 5 metrin etäisyydellä viemäristä. Satama-alueen liike- ja huoltorakennusten ohjeellinen rakennusala kl/hr sijoittuu päävesijohdon päälle. Jyväskylän Energia Oy:n vesiliiketoiminta edellyttää, että muutosta tarvitseva vastaa vesijohdon siirtokustannuksista. Jäteveden pumppaamon huolto tulee mahdollistaa satama-alueen kautta. Lisäksi vesiliiketoiminta muistuttaa, että jätevesipumppaamo ei ole koskaan täysin hajuton.

Vastine palautteeseen:

Sataman alueen määräystekstiin on lisätty, että satama-alueen kautta tulee sallia jätevesipumppaamon ja sen yhteydessä sijaitsevan sähkömuuntamon huolto ja että alueella rakennettaessa tulee huomioida siellä sijaitsevat maanalaiset johdot ja kaapelit.

Rantaväylän viereiselle puistoalueelle on lisätty ohjeellinen et-rakennusala puistomuuntamo varten.

Pääviemäri läheistä rakennusala on siirretty etäämmälle viemäristä.

Kaava-alueelle ei ole tarkoitus muodostaa tontteja, vaan kaikki alueet ovat nk. yleisiä alueita, jotka toteuttaa kaupunki. Sen vuoksi ei maanalaisille johdoille ole kaavaan laitettu johtorasitteita. Asiasta mainitaan kuitenkin kaavamääräyksissä, että alueella sijaitsevat johdot ja kaapelit on huomioitava rakentamisen yhteydessä.

Edellä vastineessa mainittujen tarkistusten lisäksi kaavaa on tarkistettu joiltakin osin sataman yleissuunnitelman tarkistusten myötä. Satama-alueella on laajennettu koskemaan myös aukion ja puiston kohdalla oleva rantarakenne, joka käyttötarkoitukseltaan on lähinnä satama-alueella. Puistossa oleva huoltorakennuksen ohjeellinen rakennusala on siirretty eri kohtaan puistoa. Vesialueen päälle mahdollisesti ulottuvaa ohjeellista liiketilan rakennusala on tarkistettu. Lisäksi kaava-alue on laajennettu osin Satamakadulle, jotta jätevesipumppaamo sisältyy kaavaan. Pumppaamolle on merkitty rakennusala.

4.2.1 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen kesken pidettiin 14.12.2007.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on kehittää satamasta ja ranta-alueesta kaupunkimaisesti rakennettu, viihtyisä ja laadukas alue, joka soveltuu perinteisten satamapalvelujen lisäksi myös yleisötapahtumien pitopaikaksi.

4.4 Kaavan vaikutukset ja vaikutusarvioinnin tulokset

Kaavamutoksella on vaikutuksia Jyväsjärveen, satamatoimintoihin, liikenteeseen sekä kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Arviointi pohjautuu osin jo olemassa oleviin liikenneselvityksiin, Lutakon sataman yleissuunnitelma-aineistoon ja keskusteluihin asiantuntijatahojen kanssa.

Satama-alueen yleissuunnittelun yhteydessä on tarkasteltu ja mietitty toiminnallisten muutoksen ja järven täytön vaikutuksia. Toiminnallisuutta on pyritty parantamaan ja järven täytön mahdollisia haittavaikutuksia järveen on pyritty minimoimaan.

Jyväsjärven täyttöön liittyviä haittoja ja vaikutuksia on tutkittu yleissuunnittelun yhteydessä. Suositeltavia rakennusmenetelmiä sataman laajenuksessa ovat menetelmät, joissa järven pohjan sedimenttiä ei tarvitse ruopata. Kyseeseen tällöin tulevat mm. louhetäyttö ja alueen eristäminen louhepenkereellä. Täyttö ja mahdollinen ruoppaaminen tarvitsevat vesialain mukaisen luvan, jossa yhteydessä haitat arvioidaan.

Rakennettavan satama-aukion ja satama-alueen tapahtumien aiheuttaman meluhaitan minimoimiseen on pyritty etsimään ratkaisuja yleissuunnittelun aikana. Työryhmässä on ollut edustettuna esim. Sataman yö –tapahtuma, Tanssisali Lutakko ja Jyväskylän Paviljonki. Kokemuksen ja mittaus-ten mukaan nykyaikaisten äänentoistolaitteiden suuntauksella ja säädöillä on melko suuri vaikutus melun leviämiseen ja etenemisalueeseen. Asiaan on syytä kiinnittää edelleen huomiota jokaisen tapahtuman yhteydessä mm. melumittauksin.

Alueen liikennettä on tutkittu Lutakon kulmauksen kunnallistekniikan yleissuunnittelun ja Lutakon kulmauksen toteutusalueen suunnittelun yhteydessä. Liikennöinnin vaikutuksia ja toimivuutta satama-alueella on lisäksi selvitetty sataman yleissuunnittelun aikana. Ajoneuvoliikenne sallitaan pysäköintialueille ja lisäksi alueella sallitaan tarvittava huoltoliikenne.

4.5 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että ranta-alueen muutostyöt voitaisiin aloittaa syksyllä 2008 veneilykauden päättyttyä.

4.6 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman kohde
- Kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.9.2007
- Kaavoituksen vireilletulosta ilmoittaminen 10.3.2007
- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.11.2007 asemakaavan muutosluonnoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen määräysten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiaan
- luonnosvaiheen kuuleminen oli 20.11.-30.11.2007

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomakkeet
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ote asemakaavakartasta ja kaavamerkinnot ja –määräykset
- Lutakon satamasuunnitelman karttaote
- Viranomaisneuvottelun 14.12.2007 muistio

SELOSTUKSEN LISÄLEHTI (lisälehdellä selitetään julkisen nähtävillä olon aikana saatu palaute)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.1.-26.2.2008. Kaavasta pyydettiin lausunto Keski-Suomen ympäristökeskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta ja rakennus- ja ympäristölautakunnalta.

Keski-Suomen ympäristökeskuksella ja rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaan. Keski-Suomen museon ja Keski-Suomen pelastuslaitoksen lausunnoissa oli huomautettavaa ja muistutuksen kaavaan jätti Krister Nyman.

Keski-Suomen museon mielestä satama-alueen asemakaavassa on onnistuneella tavalla turvattu Jyväsjärven ranta-alueen virkistys- ja vesistömatkailukäyttö 1990-luvulla esiin nostettujen Lutakon rakentamis- ja kaupunkisuunnittelun kehittämislähtökohtien pohjalta. Asemakaavalla suojellaan arkkitehti Toivo Salervon suunnittelema satamapaviljonki vuodelta 1919. Rakennus siirrettiin nykyiselle paikalleen vuonna 1979. Satama-aukio ja Lutakonaukio muodostavat yhdessä maisematilasarjan, johon olemassa oleva rakennuskanta ja uusi rakentaminen tukeutuu. Suojeltavan rakennuksen ympäristössä LS-1 alueella tulee pyrkiä korkeatasoiseen, ympäristön kaupunkikuvalliset, arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot huomioonottavaan lisärakentamiseen. VP-alueiden rakentamisessa ja hoidossa on kyettävä ottamaan huomioon Jyväsjärven ympäri kulkevan Rantaraitin vaalittavat kaupunkihistorialliset ja ympäristölliset arvot esimerkiksi vihersuunnitelmissa ja kevyen liikenteen väylien suunnittelussa.

Vastine

Keski-Suomen museon lausunnon johdosta on LS-1 kaavamerkinnän tekstiin lisätty maininta, että "Alueella rakennettaessa on huomioitava ympäristön kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot".

Keski-Suomen pelastuslaitos muistuttaa lausunnossaan, että mikäli viranomaisveneille suunnitellaan satama-alueelle laituripaikkoja, niille tulee järjestää pääsy, jotta pelastustoimet vesialueilla eivät viivästy. Alueelle tulee myös suunnitella pysäköintialueet viranomaisten käyttämille ajoneuvoille. Muutoin kaavamuutokselle ei ole henkilö- ja paloturvallisuuden kannalta esteitä.

Vastine

Satamasuunnitelmassa on paikka viranomaisveneille ja kaavamuutosehdotuksessa alueella on merkintä, joka mahdollistaa venelaitureiden rakentamisen. Kaavamuutosehdotus sallii satama-alueella pysäköinnin. Keski-Suomen pelastuslaitoksen lausunto on lähetetty tiedoksi satamasuunnittelutyöryhmälle.

Krister Nyman ehdottaa muistutuksessaan veneiden laskuluiskan pohjoispuolelle uutta laituria. Perusteluna on, että laituria suojaa veneiden nostotapahtumaa tässä kohdassa yleiseltä pohjoistuulelta sekä helpottaa veneiden ohjaamista laiturilta käsin trailerille. Ongelma koskee 5-10 m kokoisia veneitä. Tämän kokoisille veneille laiturin pituuden tulisi olla 10-15 m.

Vastine

Kaavamuutosehdotuksessa kyseiselle alueelle sallitaan venelaitureiden rakentaminen. Muistutus koskee satamarakenteita ja kirje on toimitettu katu- ja puisto-osastolle, jossa on vastuu satamarakenteiden suunnittelusta.

Julkisen nähtävillä olon jälkeen on kaavaehdotukseen tehty tarkistuksia satama-alueen LS-1 tekstiin ja sillan pielestä on poistettu rakennusala, koska alueella on vesi- ja viemärijohtoja. Lisäksi kaavaan on lisätty liiketilojen autopaikkamitoitusta koskeva määräys.

Muutokset ovat vähäisiä eivätkä aiheuta kaavan uudelleen nähtävillä asettamista.