

Jyväskylän kaupunki

14.4.2003, 1.3.2007

6. kaupunginosan korttelin 112 osan, tontin 112-14 ja 9. kaupunginosan katualueen asemakaavan muutos, Keskussairaalan tie- Valajankatu / Saunatie, Valimonmäki ja Kyllön terveysasema (ak 06:078)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Tuleva asuntoalue sijaitsee kaupungin keskustasta länteen Metso Oyj, entisen Valmet Oy:n Rautpohjan alueen ja Kyllön terveysaseman alueen välissä rajoittuen lännessä Kyllön terveysaseman alueeseen, joka on mukana kaavamuutoksessa ja pohjoisessa ja idässä Valmet Oy:n tehdasalueeseen ja etelässä Keskussairaalan alueeseen.

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksella vanha Rautpohjan tehtaan teollisuusalueella sijaitseva asuntoalue kaavoitetaan varsinaiseksi asuntoalueeksi ja sitä täydennetään uudisrakentamisella. Uudisrakennusalueen on tarkoitus sijoittua alueen Kyllön terveyskeskuksen puoleisen sivun vanhojen asuinkerrostalojen ja Rautpohjan teollisuusalueen väliin alueelta puretun puutaloalueen paikalle. Kyllön terveysaseman asemakaava päivitetään ajantasalle.

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet Sato- Yhtymä Oyj ja Valmet Oyj (nykyinen Metso Oyj) syksyllä 1999. Hakemuksessaan he esittävät, että vuonna 1993 keskeytynyttä kaavoitusta jatkettaisiin Valajankadun asuntoalueen osalta. Kaavoitushanke oli vuoden 2002 kaavoitusohjelmassa ja on edelleen vuosien 2003–2004 ja 2005–2007 kaavoitusohjelmissa nimellä Valimonmäki.

Sato- Yhtymä Oyj ja Sato- Rakennuttajat Oy järjestivät kaupungin myötävaikutuksella Valimonmäen alueen suunnittelun ideakilpailun kutsukilpailuna talvella 2001-2002. Kilpailun tavoitteena oli kehittää Valimonmäestä tiivis ja viihtyisä asuinalue, jossa paikallinen omaleimaisuus ja arvot on otettu painotetusti huomioon. Kilpailun tarkoituksena oli aikaansaada alueelle korkeatasoinen suunnitelma, jonka pohjalta alueelle laaditaan asemakaavan muutos ja toteutusohjelmat. Melukysymykset huomioidaan jo kaavoituksessa.

Valajankadun varrella sijaitsevat asuinkerrostalot vuosilta 1947–48 suojellaan asemakaavalla.

Maankäyttösopimus neuvotellaan kaavoituksen yhteydessä. Sopimus koskee mm kunnallistekniikan rakentamista.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 2.8.1999 vahvistama seutukaava, jossa alue on teollisuustoimintojen aluetta. Kyllön terveysaseman alue on palvelujen ja hallinnon aluetta. Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa 1982 alue on teollisuus- ja varastoaluetta. Kyllön terveysaseman alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Alueella on voimassa 8.12.1981 hyväksytty teollisuusalueen asemakaava, jossa Valimonmäen rakennettu kerrostaloalue on ”Asuin-, sosiaali- ja toimistorakennusten rakennusala”, 28.10.1974 vahvistettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen asemakaava ja 24.4.1951, 12.11.1965, 28.10.1974 ja 11.4.2005 hyväksytyt katualueen asemakaavat. Teollisuusalueelle laadittiin kaavaluonnos jo vuonna 1989 koskien koko silloisen Rautpohjan aluetta, mutta kaavoitus keskeytyi vuonna 1993. Silloin lautakunta edellytti Valmetilta, nykyiseltä Metsolta, konkreettiset suunnitelmat Valajankadun kerrostaloalueen ympäristöhaittojen eliminoinemiseksi.

Suunnittelualueella sijaitsee viisi asuinkerrostaloa, ns insinööritalo ja saunarakennus. Rakennukset on rakennettu vuosina 1947 ja 1948 ja ne on alun perin rakennettu Valmet Oy:n Rautpohjan tehtaan työntekijöiden ja toimihenkilöiden asunnoiksi. Kyllön terveysasema on rakennettu vuosina 1978 ja 2003. Rajanaapurina on ja Metso Oyj:n tehdasalue siten, että lähimpänä tulevaa asuntoaluetta ovat Metso Paper Oy:n toimistotilarakennus ja Valimon rakennukset.

Suunnittelukilpailun voitti Arkkitehtitoimisto Kirsti Siven Ky:n ehdotus nimeltään ”Valajankaari”. Voittaneessa suunnitelmassa rakennukset on sijoitettu rinteeseen poikki siten, että piha-alueet jäävät osittain teollisuusmelulle alttiiksi. Piha-alueita ei ole suojattu ollenkaan tai suojaavat massat ovat

matalia eivätkä anna pihaille riittävää suojaa. Palkintolautakunta asetti yksimielisesti ehdotuksen ”Valajankaari” ensimmäiselle sijalle ja suositti ehdotusta myös jatkosuunnittelun pohjaksi todeten ehdotuksen vaativan kuitenkin tarkennuksia mm. kustannusten- ja melunhallinnan suhteen.

Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennettavan alueen melutasoon. Melutasot asuin-alueella tulee saada alle 55 dB. Alueen melua tutkineen Insinööritoimisto Heikki Heinimäki Oy:n mukaan melutasojen alentamiseksi on kolme vaihtoehtoa:

1. Meluste rajalle
 - ei toimi maaston muodoista johtuen
 - korkeus kasvaisi liian suureksi
2. Teollisuusmelun vaimentaminen lähteiden yhteydessä
 - teollisuuslaitoksen osallistuminen toimenpiteisiin välttämätöntä
 - vaatii laajan meluselvityksen, jonka perusteella selvitetään äänekkäimmät melulähteet
 - jokaiselle melulähteelle selvittävä erikseen meluntorjuntatoimenpiteet (äänilähteitä arviolta 30–100 kpl)
3. Meluongelma hoidetaan osittain asuinalueella
 - rakennusten sijoittelulla ja massoittelulla huolehditaan siitä, että alueelle muodostuu ulko-oleskelu ja leikkitiloja, joissa äänitaso on alle 55 dB
 - hyväksytään, että teollisuuslaitoksen puolella olevilla alueilla ja mahdollisesti muuallakin ylitetään valtioneuvoston ohjearvo 55 dB
 - asuntojen teknisille ratkaisuille tulee asettaa äänitekniset vaatimukset, joilla varmistetaan, ettei äänitaso sisällä ylitä valtioneuvoston ohjearvoja, eli rakennuksen ulkokuorelle tulee asettaa kokonaisääneneristysvaatimus (todennäköisesti vaatimustyyppinä on eristävyys muulle ulkomelulle, vaatimuksen tyyppin selvittäminen vaatii meluspektrin selvittämisen). Tämä puolestaan vaikuttaa asuntojen ikkunoiden, parvekeovien, korvausilmaventtiilien ja seinärakenteiden valintaan.

Melun osalta vaadittuihin normeihin pääseminen tarkoittaa käytännössä kilpailun ratkaisun ainakin osittaista muuttamista. Vaihtoehtoisista suunnitelmista edellytetään meluselvitysten tekemistä. Muutosvaihtoehdoista vastaa Arkkitehtitoimisto Kirsti Siven Ky.

Jo olemassa olevat viereisen Metso Oyj:n ympäristöluvut on selvitettävä kaavoituksen ja selvitysten pohjaksi. Metso Oyj:n kaikista melulähteistä tulisi tehdä kattava selvitys ja suunnitelma melun vaimentamiseksi.

Asuntoalueen rakentaminen vaikuttaa Metso Oyj:n tuleviin ympäristölupiin.

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 §.

Muutoksen hakija:

Sato- Yhtymä Oyj

Kiinteistön omistaja:

Taitokaari Oy

Asunto Oy Jyväskylän Valajankatu 1

Asunto Oy Jyväskylän Valajankatu 2

Asunto Oy Jyväskylän Valajankatu 3
 Asunto Oy Jyväskylän Saunatie 1
 Asunto Oy Jyväskylän Saunatie 2
 Asunto Oy Jyväskylän Saunatie 3
 Asunto Oy Jyväskylän Keskussairaalantie 16

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat:

Viranomaiset:

Tonttiosasto
 Katu- ja puisto-osasto
 JE-Siirto Oy
 Jyväskylän Energia Oy / vesi
 Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö
 Rakennusvalvontaosasto
 Ympäristöosasto
 Jyväskylän tilapalvelu
 Keski-Suomen museo
 Sosiaali- ja terveystalokeskus
 Keski-Suomen ympäristökeskus

Yhdistykset:

Jyväskylän asukkaiden paikallisagenda 21 JAPA ry

Muut:

Kirsti Siven ja Asko Takala Arkkitehdit Oy
 Elisa Oyj, Tuotanto
 TeliaSonera Finland Oyj, Sito-yhtiöt

Tiedottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille. Asemakaavan vireille tulosta tiedotetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä tai Keskisuomalaisessa. Edelleen kaavan etenemisestä ja muutoksista tiedotetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoitusta voi seurata internetistä osoitteesta www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/. MRA 30 §:n mukaisesta nähtävillä olosta luonnosvaiheen yhteistyötä varten tiedotetaan nimetyille osallisille kirjallisesti ja yleisesti Keskisuomalaisessa julkaistavalla kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedottamista vaativista tarkistuksista tiedotetaan osallisille kirjallisesti.

Osallistuminen

Osalliset voivat ottaa yhteyttä suunnittelijaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta joko kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä. Kaavan ollessa nähtävillä luonnosvaiheen yhteistyötä varten MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteen voi ilmaista kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä. Kaavan ollessa virallisesti nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti, muistutukset tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Osalliset saavat halutesaan palautetta MRA 30 §:n käsittelyn jälkeen ottamalla yhteyttä suunnittelijaan. Kaavan oltua virallisesti nähtävillä, MRL 65 §:n mukaisesti, muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto kirjallisesti.

Viranomaisyhteistyö

Yhteydenotto viranomaisiin tapahtuu yhteisissä palavereissa, joista ensimmäinen on aloituskokous. Asemakaavan muutos edellyttää viranomaisneuvottelua Keski- Suomen ympäristökeskuksen kanssa.

Selvitettävät vaikutukset

MRL 9 §:ssä edellytetään, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän kaavan liittyvien muutosten vaikutukset. Kaavan arviointityössä tullaan paneutumaan MRA 1 §:n mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä kaavassa ovat alustavan tarkastelun perusteella tärkeysjärjestyksessä:

- melu, haju, mahdolliset päästöt ja muut ympäristöhäiriöt, sekä niiden mahdolliset terveysvaikutukset
- vaikutukset ihmisiin ja elinympäristöön SVA
- liikenteelliset vaikutukset ja liikenteen vaikutukset, erityiskysymyksenä Keskussairaalantien-Valajankadun risteysjärjestelyt
- vaikutukset maisema- ja kaupunkikuvaan, erityisesti puusto
- vaikutukset virkistys- ja viheralueverkostoon, vaikutukset luontoon
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutusalue

Vaikutusalue vaihtelee tarkasteltavasta vaikutuksesta riippuen. Osin vaikutusaluetta on vain lähiympäristö, mutta esim. tarkasteltaessa vaikutuksia maisemaan, on vaikutusalue huomattavasti laajempi.

Vaikutusten arvioinnin menetelmät

Jyväskylän kaupunki tekee/teettää kaavoituksen yhteydessä MRL:n edellyttämät vaikutusten arvioinnit.

Arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arvioinnin pohjaksi tehdään maastokäyntejä. Arviointi tapahtuu kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä, myös osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenettelyiden kautta. Arvioinnin tulokset kootaan kaavaselostukseen.

Kaavoituksen pohjaksi tulee laatia tarvittaessa lisäselvityksiä liikenteestä, melusta, mahdollisista päästöistä ym.

Vaihtoehdot

Vaihtoehdot tutkitaan kaavoituksen yhteydessä.

Kaavoituksen kulku, tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille toukokuussa 2003
- Kaupunkisuunnittelulautakunta syksyllä 2006
- Kaavaluonnos nähtäville syksyllä 2006 luonnosvaiheen yhteistyötä varten (MRA 30 §)

- Kaupunkisuunnittelulautakunta syksyllä 2006
- Kaupunginhallitus, kaavaehdotus nähtäville 30:ksi päiväksi (MRL 65 §) vuoden 2006 lopulla
- Kaupunginvaltuusto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus antaa palautetta kaavan virallisesti nähtävillä oloon saakka.

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL 191 §:ssä.

Tarkemmasta aikataulusta saa tietoa asian valmistelijalta.

Yhteystiedot ja palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Asian valmistelija
Suunnitteluarkkitehti Annaliisa Puustinen
Yhdyskuntatoimi
Kaupunkisuunnitteluosasto
PL 233, 40101 Jyväskylä
p. 014-625 082
GSM 040 5590 687
fax. 014-625 085
sähköposti: annaliisa.puustinen@jkl.fi
www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

Suunnitelmaa on tarkistettu 19.5.2003, 31.8.2004, 13.10.2005, 31.7.2006, 31.8.2006 ja 1.3.2007.

(Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § 1 momentin mukaan kaavaa laadittaessa tulee laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.)