

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

69. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 43 TONTTIEN 22 JA 23
ASEMAKAAVAN MUUTOS

SITOVA TONTTIJAKO HYVÄKSYTÄÄN ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ
KOTIMÄEN PÄIVÄKOTI, ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVATUNNUS 69:057

14.06.2010; 25.08.2010

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee 69. kaupunginosan korttelin 43 tonttia 22 ja 23.
Asemakaavan muutoksella muodostuu 69. kaupunginosan korttelin 43 tontti 25.
Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi	KOTIMÄEN PÄIVÄKOTI ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaavan tunnus	69:057
Kaavan päiväys	14.06.2010
Kaavan laatija	Pirjo Heinänen Jyväskylän kaupunki Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17 Puh. 014-266 5033 / 050-3819575 email: pirjo.heinanen@jkl.fi
Kaavan vireilletulo	Tiedotuslehti 09.12.2009
Hyväksymispäivämäärät	Ltk xx.xx.2010 Ltk xx.xx.2010

Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee n. 7 km päässä Jyväskylän keskustasta ja n. 1 km:n päässä Vaajakosken keskustasta Sulunperäntien varrella.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutosta on hakenut tilapalvelu.
Asemakaavan tavoitteena on yhdistää kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue YK-1 sosiaalista- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YSO-1) ja saattaa nykyinen asemakaava muutenkin ajan tasalle. Alueella olevaa päiväkotia on jo laajennettu poikkeamisluvan perusteella.

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	4
1.1	ASEMAKAAVA.....	4
1.2	KAHAVAPROSESSIN VAIHEET.....	4
1.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
2.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	5
2.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	5
2.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	5
2.1.4	<i>Maanomistus</i>	6
2.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	6
2.2.1	<i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i>	6
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	8
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	8
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	8
3.3.1	<i>Osalliset</i>	8
3.3.2	<i>Vireilletulo</i>	9
3.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	9
3.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	9
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	9
3.4.1	<i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i>	9
3.4.2	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</i>	9
3.5	ASEMAKAAVARATKAISUN MAHDOLLISET VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET TAI ASEMAKAAVALUONNOKSEN VAIKUTUKSET.....	9
3.5.1	<i>Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</i>	9
3.5.2	<i>Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu</i>	9
3.5.3	<i>Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta (mikäli niitä on)</i>	9
3.5.4	<i>Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</i>	10
3.5.5	<i>Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset (täydennetään myöhemmin)</i>	10
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
4.1	KAAVAN RAKENNE.....	10
4.1.1	<i>Mitoitus</i>	10
	<i>Koulun tontin rakennusoikeutta on vähennetty, koska osa tontista on tarkoitettu säilyttää puustoisena ja laajennusvaraa jää edelleen runsaasti.Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</i>	
4.1.2	<i>Palvelut</i>	10
4.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	10
4.3	ALUEVARAUKSET.....	10
4.3.1	<i>Korttelialueet</i>	10
4.3.2	<i>Muut alueet</i>	11
4.4	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	11
4.4.1	<i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön</i>	11
4.4.2	<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	11
4.4.3	<i>Muut vaikutukset</i>	12
4.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	12
4.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.....	12
4.7	NIMISTÖ.....	12
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
5.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	13
5.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	13
5.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	13

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) tilastolomakkeet
- 3) luontoselvitys
- 4) ehdotusvaiheen palaute ja vastineet, (liitetään myöhemmin)
- 5) ote ajantasa-asemakaavasta
- 6) tonttijakokartta
- 7) asemapiirros/havainnekuva
- 8) asemakaavakartan pienennös

1 TIIVISTELMÄ

1.1 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksella muodostetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta YL. Kaava-alueen pinta-ala on 1,1696 ha. Rakennusoikeutta alueelle tulee 4678 k-m² ja työpaikkoja n. 20.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituksen aloittamisesta tiedotettiin tiedostuslehdessä 09.12.2009.

Asemakaavaluonnos oli MRL 30§:n mukaisesti nähtävillä 15.06.-30.06.2010 välisen ajan.

Kaavamuutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.2010.

Kaavamuutosehdotus oli MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.yy. - xx.yy.2010.

Asemakaava hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnassa xx.yy.2010.

1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen on jo toteutettu alueelle poikkeamisluvan perusteella.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen etelä osassa toimii Kotimäen päiväkotiki. Päiväkodin laajennushanke on jo toteutettu poikkeamisluvan perusteella.

Kaava-alueen ympäristössä on eri aikoina rakentunutta omakotialuetta. Hiukan pohjoisempana on Sulunperän teollisuusalue.

Alue on kunnallisteknisten verkostojen ja kaukolämmön piirissä. Kaupalliset ja muut julkiset ja palvelut sijaitsevat Vaajakosken keskustan alueella.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemakuvaa hallitsee runsaspuustoinen Latostenmäki.

Luonnonolot

Maasto on Latostenmäen, itään laskevan jyrkän rinteen alaosassa, jossa on kapea kaistale rakentamiseen soveltuvaa aluetta. Aluetta ympäröi sankka metsä.

Luonnonsuojelu

Alueen lähiympäristöstä on tehty havaintoja liito-oravista.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei asu ketään.

Kaupunki-/taajamakuva

Taajamakuvaa hallitsee luonto. Puiden takaa pilkistelee muutamia omakotitaloja Sulunperäntien varrella.

Palvelut

Pääosa julkisista ja kaupallisista palveluista on noin kilometrin päässä Vaajakosken keskustassa. Yksi päivittäistavarakauppa polttoaineiden jakeluasema on n. 400 m:n päässä alueesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Työpaikkoja alueella on n. 20.

Virkistys

Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet ympäröiville virkistysalueille.

Liikenne

Liikennöinti tontille tapahtuu kahden Sulunperäntien liittymän kautta. Tämän tien varrella on myös viherkaistalla erotettu kevyen liikenteen.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen ja kaukolämmön piirissä

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tontille kantautuu hiukan liikennemelua. Melun määräksi on arvioitu liikennemäärän perusteella 52 dBA (Liikenneinsinööri Jorma Lipponen), joka on valtioneuvoston hyväksymien ohjearvojen alapuolella (55dBA).

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Aluetta koskevat erityisesti valtakunnalliset alueiden käytön yleistavoitteet joilla edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä.

Maakuntakaava

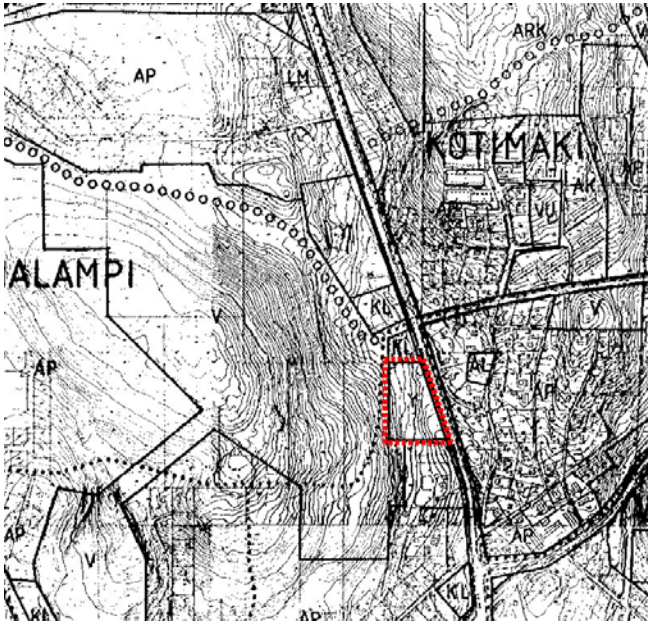
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 16.5.2007 hyväksymä maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 14.4.2009. Maakuntakaava on lainvoimainen.



Karttaote maakuntakaavasta.

Yleiskaavat

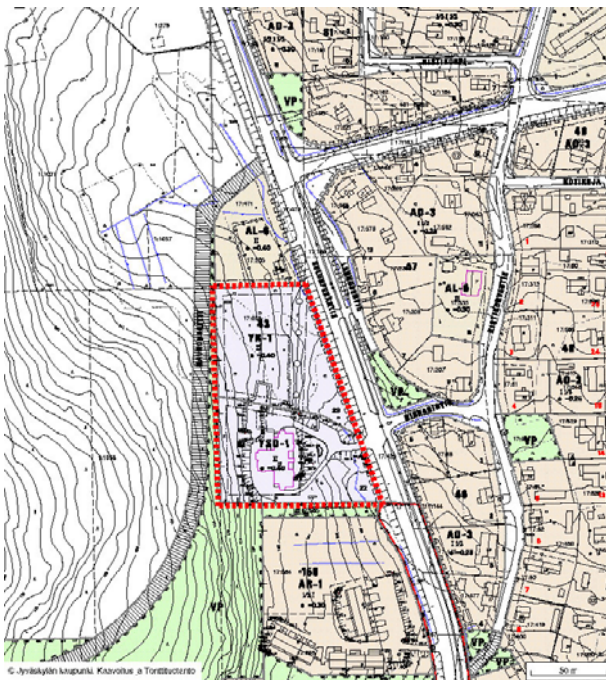
Alueella on voimassa Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton 30.9.1991 hyväksytty Vaajakoski – Jyskä osayleiskaava.



Karttaote Vaajakoski-Jyskä osayleiskaavasta

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 18.11.1983 hyväksytty asemakaava. Alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu sosiaalista- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YOS-1) sekä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK-1).



Ote voimassa olevasta / poistuvasta kaavasta

Rakennusjärjestys

Jyväskylän kaupungin kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 8.12.2009 (97§). Rakennusjärjestys määrittiin tulemaan voimaan 1.1.2009.

Tonttijako- ja rekisteri

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Pohjakartta

Pohjakartta (kaavanpohjakartta) on Jyväskylän kaupungin tonttituotannon laatima ja se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty tilapalvelun hakemuksesta. Kotimäen päiväkodin laajennus on jo toteutettu poikkeusluvalla ja nyt asemakaava saatetaan ajan tasalle.

3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutosta on käsitelty kaupunkirakennepalveluiden palaverissa 17.12.2009.

3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat: 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:

Kaavamuutoksen hakijat

Viranomaiset:

Keski-Suomen ELY-keskus

Jyväskylän Energia Oy / Kaukolämpö

Jyväskylän Energia Oy / Vesi

Vattenfall Verkko Oy

Yhdyskuntatekniikka

Rakennusvalvonta

Tonttituotanto

Ympäristötoimi

3.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa tiedotuslehdessä 9.12.2009.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on mahdollisuus palautetta sekä kirjallisesti että suullisesti koko kaavaprosessin ajan.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken olisi pitänyt järjestää.

3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan saattaminen ajan tasalle on ollut tavoitteena.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN MAHDOLLISET VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET TAI ASEMAKAAVALUONNOKSEN VAIKUTUKSET

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ei ole tehty.

3.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Ei ole.

3.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta (mikäli niitä on)

Ei ole.

3.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnos oli nähtävillä luonnosvaiheen kuulemista varten 15.6.-30.6.2010.

Palautetta asiaan antoivat Vattenfall Verkko Oy, jolla ei ole huomautettavaa, sekä Jyväskylän Energia Oy/vesiliiketoimi, joka esittää, että liittymissopimusta uusittaessa tulee varmistaa, että liittymiskohta on merkitty sopimukseen Sulunperäntien katualueen rajalle. Alueella ei ole hulevesiviemäriä, joten mahdollisesta hulevesien johtamisesta kadun sivuojaan tulee sopia kadunpitäjän kanssa.

Lausunnot (ja kaavoittajan vastineet)

3.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset (täydennetään myöhemmin)

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen mukaan.

4.1.1 Mitoitus

YL-tontin pinta-ala on 11696 m² ja rakennusoikeutta on 4678 k-m², kerrosluku on II ja tehokkuusluku e=0,40. Autopaikkoja on rakennettava 1/100 kem².

4.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle sijoittuu päiväkotit. Muut julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat Vaajakosken keskustaan.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL

Korttelialue muodostaa yhden tontin, jonka pinta-ala on 11696 m². Kerrosalaa on 4678 k-m², josta on käytetty 1771 k-m². Kerrosluku on II. Tontin pohjoisosaan on varattu pysäköintialue. Kaavassa on varauduttu Sulunperäntien liikennemäärien kasvuun. Sulunperäntietä on suunniteltu pohjoisen kehäväylän osaksi, sen itäiseksi alkupääksi. Kehäväylän toteuttaminen lisää liikennettä oleellisesti ja tontin leikkialueiden suojaksi on tarpeen rakentaa meluaita tai vastaava. Asemakaavassa on esitetty leikki- ja oleskelualueen ympärille melusuojarakenteen tekoa varten rakennusala.

4.3.2 Muut **alueet**
Ei ole.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

4.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Aluetta koskevat erityisesti valtakunnalliset alueiden käytön yleistavoitteet, joilla edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa ja asuinalueiden läheisyydessä. Joukkoliikenteen kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan. Alue on kaukolämmön piirissä.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei asu kukaan.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne säilyy ennallaan.

Kaupunki-/taajamakuva

Taajamakuvan kannalta ei oleellista muutosta.

Palvelut

Alueelle sijoittuu päiväkotia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Työpaikkoja alueelle tulee n. 20.

Virkistys

Alueelta on hyvät yhteydet ympäristön virkistysalueille.

Liikenne

Liikennejärjestelyt muuttuvat voimassa olevaan asemakaavaan nähden, kun tontille tulee 2 liittymää Sulunperäntielle yhden liittymän sijaan.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen ja kaukolämmön piirissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ulkoleikkialueiden suojaksi on varauduttu rakentamaan meluaidat tarvittaessa, mikäli liikenne Sulunperäntiellä lisääntyy oleellisesti.

Sosiaalinen ympäristö

Sosiaalisen ympäristön kannalta päiväkodin laajentamisella on myönteisiä vaikutuksia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen käyttöön otolla on ollut hiukan vaikutusta luontoon, koska luonnontilaista metsäaluetta otettu asemakaavan tontin osalta käyttöön.

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemakuvaan ei hankkeella ole oleellista vaikutusta

Luonnonolot

Luonnonoloihin ei hankkeella ole erityistä vaikutusta.

Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuuden kannalta hankkeella ei ole vaikutusta.

Pienilmasto

Pienilmastoon ei hankkeella ole vaikutusta. Alue on kaukolämmön piirissä. Turvalliset kevyen liikenteen yhteydet antavat hyvät mahdollisuudet liikkua ilmaston muutoksen kannalta edullisella tavalla kävellen tai polkupyörällä alueelle.

4.4.3 Muut vaikutukset

Taloudellisia vaikutuksia hankkeella on erityisesti rakentamisen aikaan ja sen jälkeen käyttö- ja huoltokuluina sekä palkkakuluina. Rakentaminen on tapahtunut laskusuhdanteen aikana.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Sulunperäntieltä kantautuu alueelle liikennemelua, jonka määräksi on tällä hetkellä arvioitu ajoneuvoliikenteen määrän perusteella n. 52 dBA. Kun joskus tulevaisuudessa Sulunperäntiestä tulee osa pohjoista kehäväylää, tulee liikenne lisääntymään alueella. jolloin pihan leikki- ja oleskelualueiden suojaksi tulee rakentaa melunsuojarakenne.

4.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteenä, ne ovat tavanomaisia

4.7 NIMISTÖ

Kaava-alueella ei ole nimiä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemapiirros/havainnekuva on liitteenä.

5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan toteuttaminen on jo pitkällä, päiväkotirakennuksessa on suoritettu käyttöönotto tarkastus toukokuussa 2010.

5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutusta seurataan kaupungin eri osastojen taholta.



Kuva: Päiväkodin tontti rakennustyön alkuvaiheessa