

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA Kortepohjan keskusta

KAAVATUNNUS 17:088

18.4.2005, 4.4.2006, 17.12.2008



1. Suunnittelutehtävän määrittely ja alueen sijainti

Kortepohjan keskusta sijaitsee n. 2 km kaupungin keskustasta luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu lännessä Laajavuorentiehen, idässä Emännätiehen ja etelässä Tietoniekantiehen. Suunnittelualueen pohjoisosassa on Kortepohjan kirkon ja Kortepohjan päiväkodin ja kirjaston tontit.

Kortepohjan keskustan alueella sijaitsevat keskeiset Kortepohjan alueen palvelut, kuten kirjasto, päiväkotia, kirkko ja liikekeskus. Liikekeskuksen vieressä on asuinkerrostalo. Suunnittelualueella on laaja ja avoin julkisia palveluita, liikekeskusta ja ylioppilaskylää palveleva pysäköintialue sekä asunto-osakeyhtiöiden parkkialue, jossa on autotallirakennuksia. Laajavuorentien varrella suunnittelualueella sijaitsee polttoaineiden kylmäjakeluasema sekä Jyväskylän kaupungin sosiaali- ja terveystalokeskuksen vammaispalveluiden asumiskoti Pehtori ja Päiväharjun toimintakeskus.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos on merkitty kaupungin kaavoitusohjelmaan asuinkerrostalokohteena.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 6,5 ha.

2. Suunnittelun tavoitteet ja sisältö

Kortepohjan keskustan asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa Kortepohjan liikekeskuksen toimintaedellytyksiä tehostamalla keskustan alueen maankäyttöä ja kehittämällä alueen kaupunkikuvaa ja ympäristöä. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on lisätä asumismahdollisuuksia alueella ja kartoittaa, millaista ja mitä kohderyhmää palvelevaa asumista Kortepohjan keskustan alueelle olisi luontevaa sijoittaa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkastellaan alueen liikennejärjestelyjä, kuten Tietoniekantien liittymistä Laajavuorentiehen sekä pysäköinnin järjestämistä Kortepohjan keskustan alueella. Tavoitteena on tutkia seniori- ja palveluasumisen sijoittumista alueelle.

Suunnittelualueen merkittävyyden ja suunnittelutehtävän haasteellisuuden vuoksi varsinaista kaavasunnittelua ennen laaditaan alueesta yleissuunnitelma, jota hyödynnetään asemakaavoituksessa. Yleissuunnitelman laatii arkkitehtitoimisto kaupungin toimeksiannosta. Aikaisemmassa vaiheessa esitetystä arkkitehtuurikilpailusta on luovuttu.

Asemakaavan yhteydessä tehtävien maankäyttösopimusten tarve ratkeaa kaavan laadinnan yhteydessä.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

3. Suunnittelun lähtökohdat, selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Kortepohjassa, jonka asemakaava pohjautuu vuonna 1964 käytyyn asemakaavakilpailuun. Kilpailun voittaneeseen Bengt Lundstenin ehdotukseen sisältyi aluekeskus, joka ei ole kuitenkaan toteutunut kilpailun mukaisesti. Alueen julkiset palvelut alkoivat rakentua 1970-luvun alussa ja nykyinen liikekeskus on valmistunut 1972. Keskustan alueella sijaitsee nykyisinkin Kortepohjan koulu, kaksi päiväkotia ja kirjasto. Alueella toiminut neuvola on lopettanut toimintansa. Lisäksi alueella on Kortepohjan kirkko.

Liikekeskuksessa toimii nykyisin mm. kaksi päivittäistavarakauppaa, kioski, ravintola ja kampaamo. Liikekeskuksen rakennuksen omistavan Kortepohjan liikekeskus Oy:n kanssa on käyty neuvotteluja alueen kehittämisestä ja kaavoituksesta.

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, joten alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Alueen maanomistajia ovat Jyväskylän kaupunki, Jyväskylän seurakunta, As. Oy Kortepohjan Isännänkartano, As. Oy Timontorppa ja As Oy Laurinpirtti. Kaupungin omistamasta maasta valtaosa on vuokrattuna.

Tehdyt selvitykset

Keski-Suomen museo on inventoinut Kortepohjan keskusta-alueen vuonna 2008 ja todennut sillä olevat merkittäviä arvoja, jotka tulee suunnittelussa ottaa huomioon.

Tehtävät selvitykset

Alueen pysäköintitarve on selvitettävä. Laajavuorentien varressa olevan polttoaineen jakeluaseman paikalla on aikaisemmin ollut huoltoasema. Alueen maaperän saastuneisuutta on tarvittaessa selvitettävä.

Suunnittelualueelta tehdään lisäselvityksiä, mikäli tähän ilmenee asemakaavatyön aikana tarvetta.

Voimassa olevat seutu-, maakunta-, yleis-, ja asemakaavat

Alueella on voimassa maakuntakaavana Seutukaavan 5. vaihekaava, jossa alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi A. Maakuntakaavaehdotuksessa alue on taajamatoimintojen aluetta A. Yleiskaavassa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi AK sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi P.

Alueella on voimassa useita eri 1966-1990-luvulla vahvistettuja asemakaavoja. Alueella on yleistenrakennusten korttelialuetta Y, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta YL, asuntolakerrostalojen korttelialuetta AKS, huoltoasemarakennusten korttelialuetta LH, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta YK1, autopaikkojen korttelialuetta AP ja LPA sekä puisto- ja katualueita.

4. Vaikutusalue

Vaikutusalueena on lähiympäristö.

5. 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 (Lista on mahdollista nähdä kaupunkisuunnitteluosastolla).

Asukasyhdistys

Kortepohjan asukkaat ry.

Hallintokunnat ja vastaavat

- Tonttituotanto
- Yhdyskuntatekniikka
- Jyväskylän Energia Oy/ Je-siirto Oy
- Jyväskylän Energia Oy/ Vesiliiketoiminta
- Jyväskylän Energia Oy/ Kaukolämpö
- Rakennusvalvonta
- Ympäristötoimi
- Sosiaali- ja terveystieteiden keskus
- Liikuntapalvelukeskus
- Tilapalvelu
- Telia Sonera Finland Oyj
- Keski-Suomen museo
- Relacom Finland Oy

Viranomaiset

- Keski-Suomen ympäristökeskus

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot kaavan ehdotusvaiheessa.

Osallisilla on mahdollisuus antaa OAS:sta palautetta kirjallisesti tai suullisesti kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka.

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n nojalla oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää Keski-Suomen ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävytydestä.

6. Alustava suunnitteluaiakataulu, työstäminen, käsittely, osallistuminen ja tiedottaminen

VAIHE	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
2005-2007 1. Aloitusvaihe	<p>Yleisten tavoitteiden asettelu.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta.</p> <p>Perusselvitysten ja lähtötietojen kokoaminen.</p>	<p>Viranomaisneuvottelu 8.9.2005.</p> <p>Maastotyöskentely ja selvitykset.</p> <p>Kaavoituksen aloituskokous 21.4.2005.</p>	<p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ja riittävyyden arviointi.</p> <p>Mielipiteiden esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.</p>	<p>Kaavan vireille tulosta tiedottaminen Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 3/2005 sekä kunnan www-sivuilla osoitteessa: www.jyvaskyla.fi/kaavoitus</p>
2008-2009 Luonnosvaihe	<p>Laaditaan yleissuunnitelma- ja lähiympäristösuunnitelma- luonnokset kaavaluonnoksen pohjaksi.</p> <p>Tehdään kaavaluonnos.</p>	<p>Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen nähtävälle maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä -asetuksen 30 §:n määräysten mukaisesti, jotta osalliset voivat esittää mielipiteensä asiasta.</p> <p>Nähtävillä oloaikana järjestetään yleisötilaisuus.</p>	<p>1. yleisötilaisuus keskustan kehittämisen tavoitteista 3.5.2006.</p> <p>2. yleisötilaisuus nähtävillä oloaikana.</p> <p>Mielipiteen esittäminen valmistuneesta aineistosta kirjallisesti, sähköpostitse sekä suullisesti yleisötilaisuudessa tai suoraan suunnittelijalle. Suunnittelijan yhteystiedot OAS:n lopussa.</p> <p>Neuvotteluja tarpeen mukaan.</p>	<p>Nähtävälle asettamisesta ja oikeudesta mielipiteiden esittämiseen ilmoitetaan Keskiuomalaisessa kuulutuksena sekä kaavoituksen internet-sivuilla.</p> <p>Maanomistajille tiedotetaan kirjeitse.</p>
2011 4. Ehdotusvaihe	<p>Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus.</p>	<p>Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsittelyyn.</p> <p>Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen alustavasti ja asettaa sen julkisesti nähtävälle 30 päivän ajaksi ja pyytää viralliset lausunnot.</p> <p>Kaavaehdotuksesta annetuista muistutuksiin annetaan vastineet, joka tulevat kaavaselostuksen osaksi. Vastine lähetetään muistutuksen tehneille.</p>	<p>Mahdolliset muistutukset kirjallisesti.</p> <p>Neuvotteluja tarpeen mukaan.</p>	<p>Virallisesta nähtävillä olosta ja oikeudesta mielipiteiden esittämiseen ilmoitetaan sanomalehti Keskiuomalaisessa kuulutuksena sekä kaavoituksen internet-sivuilla.</p>
2011 5. Hyväksymisvaihe	<p>Päätöksenteko.</p> <p>Kaavasta tiedottaminen.</p>	<p>Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutoksen ja esittää sen hyväksymistä kaupunginvaltuustossa.</p> <p>Kaupunginvaltuusto käsittelee ja hyväksyy.</p>	<p>Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.</p>	<p>Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan Keskiuomalaisessa.</p> <p>Kaava lähetetään tiedoksi viranomaisille.</p>

7. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaa on käsitelty aloitusvaiheen viranomaisyhteistyössä 8.9.2005. Tarvittaessa käydään viranomaisyhteistyö ehdotusvaiheessa.

8. Selvitettävät vaikutukset

MRL 9 §:ssä edellytetään, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset.

Kaavan arviointityössä tullaan paneutumaan MRA 1 §:n mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin. Alustavan tarkastelun perusteella tässä asemakaavahankkeessa vaikutusarviointin kohteita ovat:

- yhdyskuntarakenne
- liikenne ja pysäköinti
- yhdyskuntataloudelliset vaikutukset
- kaupunkikuva
- sosiaaliset vaikutukset

9. Vaikutusten arvioinnin menetelmät

Arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin, jotka on selvitetty tai selvitetään neuvotteluin eri sidosryhmien kanssa. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa.

10. Päätöksenteko, yhteystiedot ja palaute

Asemakaavan hyväksyy Jyväskylän **kaupunginvaltuusto**.

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan tarvittaessa. Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa suullisesti tai kirjallisesti kaavoittajalle.

Leila Strömberg, apulaisasemakaava-arkkitehti
Jaana Nyman, suunnitteluavustaja

Jyväskylän kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus
Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä
Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17 (Rakentajantalo, 3. krs)
Puh. 040 771 8867 / (014) 625 087, (014) 65042

sähköposti leila.stromberg@jkl.fi
jaana.a.nyman@jkl.fi
internet <http://www.jyvaskyla.fi>