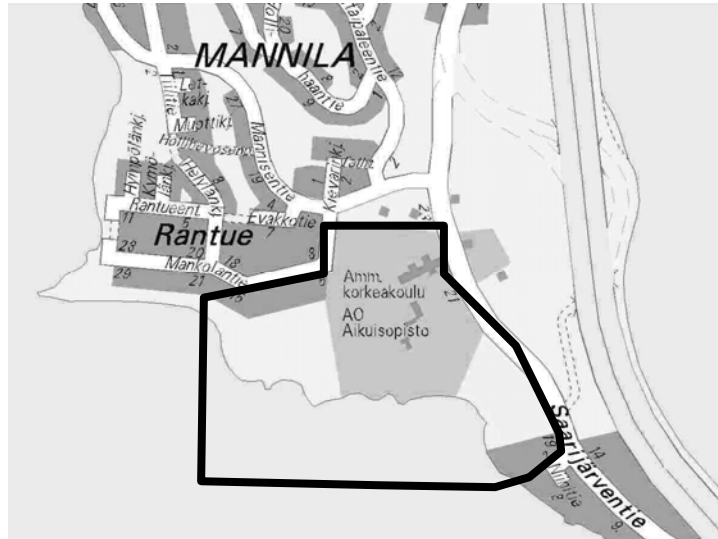


## MANKOLA II / 29:019

ASEMAKAAVAN LAAJENNUS 29. KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVALLE JA ASEMAKAAVAN MUUTOS  
12. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 17 TONTEILLE 18 JA 24 SEKÄ VIRKISTYSALUEELLE (Mankola II)



### 1. Suunnittelutehtävän määrittely ja alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä kaupungin keskustasta Tuomiojärven itärannalla. Suunnittelualueella on mm. Jyväskylän ammattikorkeakoulun Mankolan koulualue (Keski-Suomen kotitalousopettajaopisto).

Suunnittelualue on kuulunut alun perin ns. Mankolan asemakaavaan, joka suunnittelun edetessä jaettiin kahdeksi eri asemakaavaksi Mankola I:ksi ja Mankola II:ksi. Suunnitelman perusratkaisua on muutettu merkittävästi Mankola II:n alueen osalta ja siksi asemakaava on laitettava uudelleen luonnoksena nähtäville.

Kaavan laatimiseen on ryhdytty Jyväskylän kaupungin aloitteesta ja hanke on merkitty kaavoitusohjelmaan vuosille 2008 - 2009. Asemakaavalla mahdollistetaan uusien pientalojen rakentaminen Mankolan alueelle. Alueen suunnittelussa huomioidaan sen lähituntumassa olevat kulttuurihistoriallisesti arvokas ns. emäntäkoulun alue, sen rakennukset ja pihapiiri sekä maatalousympäristö.

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään yksityisten maanomistajien kanssa tarvittaessa maankäyttösopimus.

### 2. Suunnittelun tavoitteet ja sisältö

Asemakaavan laajennuksen tavoitteena mahdollistaa uusien asuinpienalojen sekä tiestön ja kunnallistekniikan rakentaminen suunnittelualueelle. Lisäksi alueen etelä osassa tutkitaan mahdollisuutta liittää Saarijärventie 19:n ja Niinitie 2:n länsipuolella Tuomijärven rannassa oleva VP- alue asuinkortteliin, jolloin tonteista tulisi omarantaisia. Suunnittelussa huomioidaan alueen erityisarvot. Tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden ja aluekokonaisuuksien huomioiminen aluekokonaisuutta suunniteltaessa.

### 3. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

#### Lähtökohdat

Alueelle on rakennettu kunnallisteknistä verkostoa, kuten runkovesi- ja viemäriverkostoa, jotka huomioidaan ja hyödynnetään suunnittelussa. Suunnittelualueen merkittävin rakennuskokonaisuus on Jyväskylän ammattikorkeakoulun matkailu-, ravitsemis- ja talousalan koulutuslaitos eli entinen emäntäkoulu. Koulun kulttuurihistoriallisesti arvokas päärakennus on otettu käyttöön vuonna 1932.

Suunnittelualue on yleisilmeeltään osin avaraa peltomaisemaa, jota on viljelty ja laidunnettu osana entisen emäntäkoulun opetusohjelmaa. Alue on osin lehtipuuvaltaista metsää ja luonnontilaista niittyä ja vesistöä. Maapohjaltaan suunnittelualue on pääosin hiesua ja hiekkamoreenia, mutta myös turvetta löytyy. Emäntäkoulun alue ja sen läheiset peltoalueet on katsottu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Suunnittelualueen maanomistaja on Jyväskylän kaupunki ja yksityiset maanomistajat (taloyhtiöt).

### Tehdyt selvitykset

Tielaitos on teettänyt maastomallitarkasteluun pohjautuvan melun nykytilanteen selvityksen. Mittauksessa on otettu huomioon sekä valtatie että Saarijärventien liikenteen aiheuttama melu päivällä klo 7-22. Muita selvityksiä ovat: Jyväskylän kaupungin alueen liito-oravaesiintymien yleisselvitys, Jyväskylän kaupungin uhanalaiset hyönteiset ja Jyväskylän kaupungin metsät 2002. Suunnittelualueelle on tehty luontoselvitykset sekä kesällä 2004 että 2004. Vuoden 2005 luontoselvityksen teki fil.yo Raimo Rajamäki. Maisema-arkkitehti Arto Kaituri on tehnyt alueelle maisema-analyysin asemakaavatyön pohjaksi. Alueelle on tehty myös liito-oravaselvitys, joka valmistui kesäkuussa 2006. Kesän 2006 aikana alueelle tehtiin maaperäselvitys. Museoviraston arkeologian osasto on edellyttänyt, että suunnittelualueelle on tehtävä muinaisjäänneinventointi. Inventointi tehtiin vuoden 2006 syksyllä. Alueelta ei löytynyt muinaisjäänneitä. Suunnittelualue on myös ollut osa laajempaa Mankolan alueen melumallinnusta (WSP.konsultit). Mallinnuksen mukaan suunnittelualueella on aivan Saarijärventien reunassa yli 55 dB:n alue.

### Tehtävät selvitykset

Uusia selvityksiä tehdään, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi. Asemakaavan luonnosvaiheeseen mennessä tehdyt selvitykset ovat hyvin kattavat.

### Voimassa olevat asemakaavat

Suurimmalla osalla suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Alueen eteläosassa ovat voimassa asemakaavat 12:022 (4.11.1986) ja 12:033 (16.1.1991). Näissä käyttötarkoituksina on AKR (Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.) ja VL (Lähivirkistysalue.). Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa asemakaava 29:001, jossa on käyttötarkoitus lähivirkistysalue VL.

Lähes koko alueella, sen eteläosaa lukuun ottamatta, on voimassa kaupunginvaltuuston 13.1.2003 hyväksymä oikeusvaikutteinen Mannilan yleiskaavan muutos. Yleiskaavassa määritellään maisemallisesti arvokas alue ja yksilöidään rakennukset, jotka tulee säilyttää. Esitettyjä maankäyttömerkintöjä ovat V (virkistysalue) osalla Tuomiojärven rantaa, PY (julkisten palvelujen alue) ammattikorkeakoulun alueella sekä AP (pientalovaltainen asuinalue) emäntäkoulun länsipuolella. Lisäksi yleiskaavassa esitetään ulkoilureittiä Tuomiojärven rantaan. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Jyväskylän yleiskaava 1982, jossa käyttötarkoituksia ovat virkistysalue (V) ja asuintoimintojen alue (A).

## **4. Vaikutusalue**

Vaikutusalueena on lähiympäristö. Alue voi tarkentua suunnittelun kuluessa. Alustava vaikutusalueen rajaus on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä.

## **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**

Mannilan asukasyhdistys ry / Jari Blom

Jyväskylän seudun ammatillisen koulutuksen kuntayhtymä

Luettelo yksityisistä maanomistajista on saatavilla kaupunkisuunnitteluosastolta

### **Viranomaiset**

- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Tonttituotanto
- Yhdyskuntatekniikka
- Jyväskylän Energia Oy / Siirto
- Jyväskylän Energia Oy / Vesi
- Jyväskylän Energia Oy/ Kaukolämpö
- Rakennusvalvonta
- Tilapalvelu
- Ympäristö
- Telia Sonera Finland Oy
- Elisa Oyj Tuotanto
- Keski-Suomen museo
- Museovirasto / arkeologian osasto
- Museovirasto / rakennushistorian osasto
- Tiehallinto / Keski-Suomen tiepiiri

## 6. Alustava suunnitteluajataulu, työstäminen, käsittely, osallistuminen ja tiedottaminen

VAIHE	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
<b>KESÄ 2004-TALVI 2006</b>  1. Asemakaavan laatimisprosessin käynnistäminen	Yleisten tavoitteiden asettelu.  Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta.  Perusselvitysten ja lähtötietojen kokoaminen.	Viranomaisneuvottelu on käyty 31.8.2004.  Maastotyöskentely ja arkistoselvitykset.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ja riittävyyden arviointi.	Kaavan vireille tulosta tiedottaminen. Tiedotus Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä, maanomistajille kirjeitse sekä kunnan www-sivuilla osoitteessa: <a href="http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus">www.jyvaskyla.fi/kaavoitus</a>
<b>KEVÄT 2006</b>  2. Selvitys- ja tavoiteasetteluvaihe sekä alustavien perusratkaisuvaihtoehtojen laatimismuoto	Tiedonkeruu ja analyysi.  Tavoitevaihtoehtojen valmistelu.  Perusratkaisujen hahmottuminen.	Kaavan tavoitteista keskustellaan kaupungin hallintokuntien, aloitusneuvottelussa viranomaisten kanssa sekä asiasta kiinnostuneiden asukkaiden kanssa. Kaavaa on käsitelty viranomaisneuvottelussa 30.11.2005.	Mielenpitojen esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.	
<b>KEVÄT 2008</b>  3. Luonnos- ja lausuntovaihe	Vaihtoehtoluonnoksia vertaillaan ja arvioidaan sekä tehdään lopullinen valinta kaavaluonnokseksi.  Asemakaavaluonnos on nähtävillä 29.4. – 30.5.2008 palvelupiste Hannikaisessa, Hannikaisenkatu 17, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiaan.	Valmistunut aineisto nähtävillä ja siihen mahdollisesti liittyvä yleisötilaisuus. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen nähtävillä pantavaksi MRL 30§:n mukaisesti. Kaava asetetaan nähtävillä vähintään 15 päivän ajaksi ja mahdollisesti esitellään yleisötilaisuudessa sekä pyydetään mielipiteet viranomaisilta, maanomistajilta ja muilta osallisilta. Luonnoksesta annetuista mielipiteistä sekä kaupunkisuunnittelutoimiston näkemyksistä tehdään kooste, joka tulee kaavaselostuksen osaksi.	Mielipiteen esittäminen valmistuneesta aineistosta kirjallisesti, sähköpostitse sekä suullisesti yleisötilaisuudessa tai suoraan suunnittelijalle kaupunkisuunnittelutoimistossa.	Nähtävillä asettamisesta ja oikeudesta mielipiteiden esittämiseen ilmoitetaan sanomalehti Keski-suomalaisessa, kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan sekä kaupunkisuunnittelutoimiston internet-sivuilla.  Maanomistajille tiedotetaan kirjeitse.
<b>SYKSY 2009</b>  4. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus.  Asemakaavaehdotus on virallisesti nähtävillä xx.yy.-xx.yy.2009 palvelupiste Hannikaisessa, Hannikaisenkatu 17, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiaan.	Kaupunkirakennelautakunta esittää kaavan laittamista kaupunginhallituksen käsitelyyn. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta. Kaavaehdotus laitetaan nähtävillä 30 päivän ajaksi. Viralliset lausuntopyynnöt. Kaavaehdotuksesta annetuista muistutuksista sekä kaupunkisuunnittelutoimiston näkemyksistä tehdään kooste, joka tulee kaavaselostuksen osaksi. Kunnan perusteltu kannanotto lähetetään niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.	Mahdolliset muistutukset kirjallisesti.	Nähtävillä asettamisesta ja oikeudesta mielipiteiden esittämiseen ilmoitetaan sanomalehti Keski-suomalaisessa, kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan sekä kaavoituksen internet-sivuilla.
<b>SYKSY-TALVI 2009</b>  5. Hyväksymisvaihe	Päätöksenteko kunnassa.  Kaavasta tiedottaminen.	Kaupunginvaltuusto käsittelee ja HYVÄKSYYY.	Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.	Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan sanomalehti Keski-suomalaisessa. Kaava lähetetään tiedoksi viranomaisille.

## **7. Viranomaisyhteistyö**

Asemakaava on ollut käsiteltävänä kaupunkisuunnittelutoimiston ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen kesken pidettävässä viranomaisneuvottelussa 31.8.2004, 30.11.2005 ja 27.11.2006.

## **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, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat vaikutukset alueen maisemakuvaan, rakennettuun kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

## **9. Vaikutusten arvioinnin menetelmät**

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

## **10. Päätöksenteko, yhteystiedot ja palaute**

Asemakaavan vahvistaa Jyväskylän kaupunginvaltuusto.

### **Yhteystiedot ja palaute**

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

Kaavoitusarkkitehti  
Reijo Teivaistenaho  
Jyväskylän kaupunki  
Kaupunkirakennepalvelut / kaavoituksen vastuualue  
Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä  
Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17  
Puh. 040-5662 457  
Fax. 014-625 085  
email: [reijo.teivaistenaho@jkl.fi](mailto:reijo.teivaistenaho@jkl.fi)