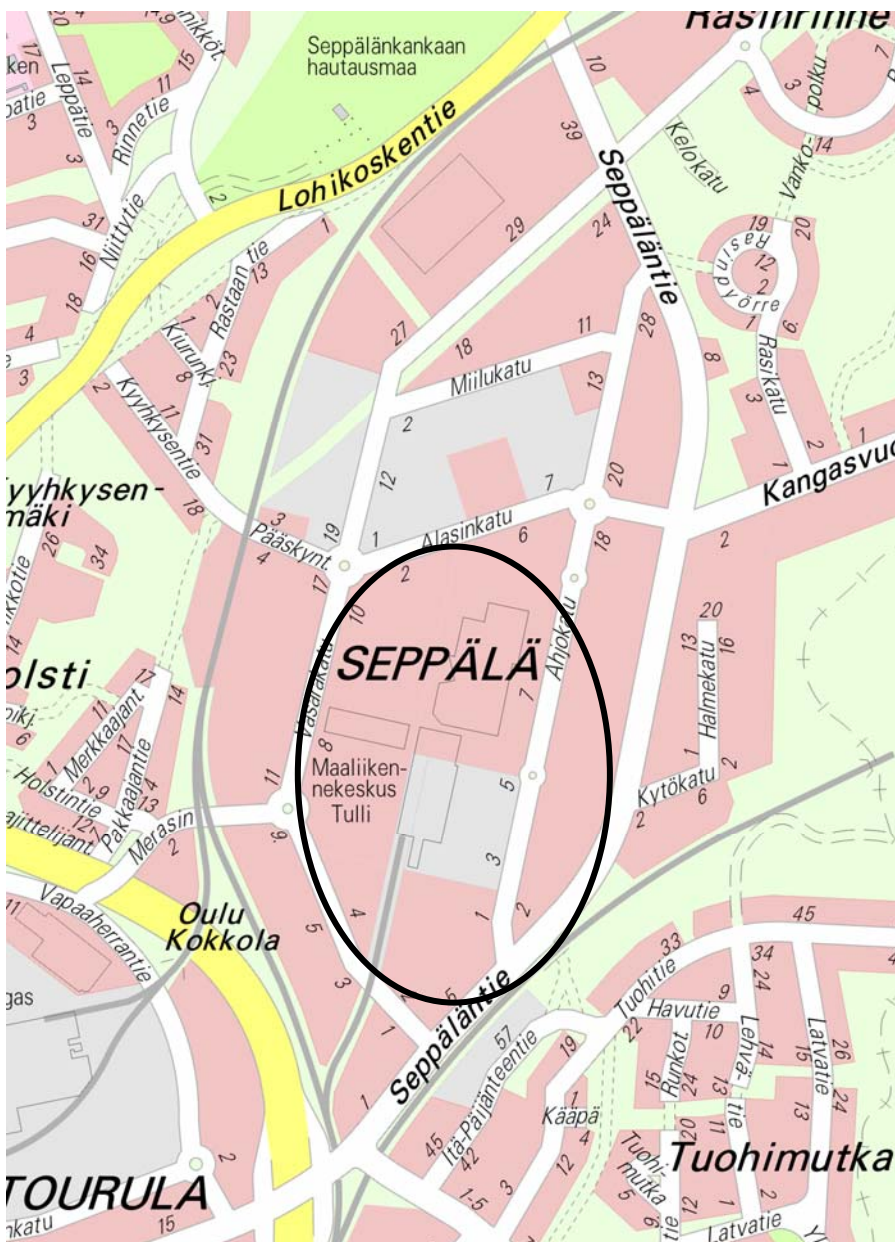


15. kaupunginosan korttelin 6 tonttien 10, 11, 16, 17 ja 19 sekä rautatie- ja katualueen asemakaavan muutos, Seppälän keskuskortteli (Ahjokatu 3-9 ja Vasarakatu 8-10, Seppälän Prisma, VR-Yhtymä Oy ja Jyväskylän Terminaali Oy) (kaavatunnus 15:072)

(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.)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Tontit sijaitsevat Seppälässä Ahjokadun, Alasinkadun ja Vasarakadun varrella rajoittuen etelässä Lidl Suomi Ky:n ja Gigantti Oy Ab:n tontteihin.

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Keskimaa Osk hakee asemakaavan muutosta vähittäiskaupan suuryksikölle varmistaakseen Seppälän Prisman kaupalliset laajentumismahdollisuudet. Pysäköintipaikkojen riittävyys halutaan varmentaa sijoittamalla pysäköinti kahteen maanpäälliseen kerrokseen. VR- Yhtymä Oy / Skanska Talonrakennus Oy hakee asemakaavan muutosta yleiskaavan mukaiseksi asemakaavaksi. Jyväskylän Terminaali Oy hakee asemakaavan muutosta liikekeskuksen rakentamisen mahdollistamiseksi. Asemakaavan muutoshakemukset perustuvat oikeusvaikutteiseen Seppälän yleiskaavaan.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Asemakaavan toteuttamiseksi tehdään maankäyttösopimus. Kaavamuutosta koskee sopimus Ahjokadun saneerauksesta välillä Seppäläntie-Alasinkatu. Sopimuksen mukaan kiinteistöjen maksama osuus vähennetään Ahjokatuun rajoittuvien kaavamuutosten yhteydessä mahdollisesti maksettavaksi tulevista maankäyttösopimus- tai kehittämismaksuista liitteen mukaisesti, mikäli muutokset käynnistetään kolmen vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat.

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 2.8.1999 vahvistama seutukaava, jossa alue on palvelujen ja työpaikkatoimintojen aluetta. Tekeillä oleva maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.5.2007. Kaava on ympäristöministeriössä vahvistettavana.

Seppälän oikeusvaikutteinen yleiskaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2002. Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C-1. Aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa pyritään edistämään alueen yrittäjien ja muiden toimijoiden yhteistyötä ja kauppakeskusmaisen rakenteen sekä kortteleiden sisäisten jalankulkuyhteyksien toteutumista. Toiminnot tulee suunnitella siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti hyvän ja toiminnallisesti monimuotoisen kokonaisuuden. Alueelle voidaan sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja, alueen toimintojen yhteyteen soveltuvaa erityisasumista sekä eri toimintojen edellyttämiä liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä pysäköintikansia ja laitoksia. Asemakaavan muutokset ja muut suunnitelmat on laadittava siten, että liikenteen järjestämiseen ja sen vaikutuksiin kiinnitetään erityistä huomiota.

Tonteilla 15-6-19, 16 ja 17 on voimassa 15.5.1996 vahvistettu asemakaava. Tonttia 19 koskee kaavamääräys ”KLTV-3; Liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Enintään 50 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa automarket- tyyppistä myymälätilaa. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineiden jakelu. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömät asunnot sallitaan”. Tontteja 16 ja 17 koskee kaavamääräys ”TL-2; Teollisuus-, varasto- ja liikeraakennusten korttelialue. Enintään 30 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi, jonka tulee olla pääasiassa myymälätilaa. Kortteliin ei saa perustaa automarket- tyyppistä suurmyymälää, joka määritellään asemakaavan selostuksen kohdassa 38. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineiden jakelu. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömät asunnot sallitaan”.

Tonteilla 15-6-10 ja 11 on voimassa 6.3.1964 vahvistettu asemakaava. Tontteja koskee kaavamääräys ”TTV; Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa asuinhuoneistoja sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön.”

Teollisuusraiteen LRT asemakaava on vahvistettu 1.11.1985. Katualueiden asemakaavat on vahvistettu 23.10.1961, 22.11.1990, 15.5.1996 ja 2.8.1999.

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:

Keskimaa Osk
VR-Yhtymä Oy / Skanska Talonrakennus Oy
Jyväskylän Terminaali Oy

Viranomaiset:

Tonttiosasto
Katu- ja puisto-osasto
JE-Siirto Oy
Jyväskylän Energia Oy / vesi
Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö
Rakennusvalvontaosasto
Ympäristöosasto
Keski-Suomen ympäristökeskus
Keski-Suomen liitto
Tiehallinto, Keski-Suomen tiepiiri

Kunnat:

Jyväskylän maalaiskunta

Muut:

Korttelin 15-6 maanomistajat
Keski-Suomen kiinteistöyhdistys ry
Jykes Oy Jyväskylän Seudun Kehittämisyhtiö
Arkkitehtitoimisto Lahdelma Mahlamäki Oy
Elisa Oyj, Tuotanto
TeliaSonera Finland Oyj, Sito-yhtiöt

Asukasyhdistykset:

Huhtasuon asukasyhdistys

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

Tiedottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta tiedotetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä tai Keski-suomalaisessa. Kaavoitusta voi seurata

internetistä osoitteesta www.jkl.fi/kaavoitus/. MRA 30 §:n mukaisesta nähtävillä olosta laatimisvaiheen yhteistyötä varten tiedotetaan nimetyille osallisille kirjallisesti ja yleisesti Keski-suomalaisessa julkaistavalla kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedottamista vaativista tarkennuksista tiedotetaan osallisille kirjallisesti.

Muutosluonnos pidetään nähtävänä palvelupiste Hannikaisessa, Hannikaisenkatu 17, 1. kerros. Kaava on internetissä Huhtasuon alueella, nimellä Seppälän keskuskortteli.

Osallistuminen

Osalliset voivat ottaa yhteyttä suunnittelijaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta joko kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä. Kaavan ollessa nähtävillä laatimisvaiheen 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 osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistuttua. Asemakaava edellyttää viranomaisneuvottelua Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa.

Selvitettävät vaikutukset ja tehtävät selvitykset

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

Tärkeää on tunnistaa juuri tähän kaavaan liittyvien muutosten vaikutukset. Kaavan arviointityössä tullaan paneutumaan MRA 1 §:n mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisvaiheessa on merkittävimmiksi selvitettäväksi vaikutuksiksi noussut liikenteellisten vaikutusten arviointi ja yksittäisen rakennushankkeen vaikutus koko korttelialueen kaupakeskusmaiseen rakenteeseen.

Lisäksi kaavan yhteydessä arvioidaan kaavan kaupallisia vaikutuksia. Arvioinnin lähtökohtana käytetään Seppälän yleiskaavan yhteydessä tehtyjä kaupallisia selvityksiä, joita tarkennetaan tarkoituksemukaisesti asemakaavatasoisiksi.

Vaikutusalue

Kaupallista vaikutusaluetta on koko kaupunkiseutu ympäristökuntineen. C-1 alueen liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat koko Seppälän alueelle tuleviin liikennevirtoihin, eli Tourulantien- Seppäläntien, Lohikoskentien- Seppäläntien ja Vapaaherrantien- Merasimen risteyskohtiin.

Vaikutusten arvioinnin menetelmät

Kaavahankkeelle tulee perustaa ohjausryhmä.

Seppälän Prisman laajennuksen ja VR-Yhtymä Oy:n ja Jyväskylän Terminaali Oy:n kauppakeskusten vaikutus koko C-1 korttelialueeseen tulee selvittää koko korttelia koskevalla yleissuunnitelmalla, jonka laadintaan kutsutaan koko korttelin 15-6 maanomistajat. Korttelin yleissuunnitelma on jatkokaavoituksen pohjana ja tuleviin kaavoihin liitettävissä.

Yleissuunnitelman yhteydessä selvitetään rakentamisen vaikutus sekä sisäiseen että ulkoiseen liikenteeseen. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa on pohjana Seppälän yleiskaavan liikenneselvitykset. Ramboll Finland Oy tekee alueesta liikenneverkkoselvityksen liikenteen parantamiseksi.

Muita vaikutusten arviointeja mukaan lukien kaupallisten vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoittajan ja muiden asiantuntijoiden yhteistyönä.

Osallisilla on mahdollisuus arvioida vaikutuksia.

Vaihtoehdot

Hanke perustuu oikeusvaikutteiseen Seppälän yleiskaavan muutokseen, joten käyttötarkoitus on jo ratkaistu. Koko korttelin yleissuunnitelman laadinnassa on tutkittava eri vaihtoehtoja.

Kaavoituksen kulku, tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille maaliskuussa 2008.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta toukokuussa 2008, kaavaluonnos nähtäville luonnosvaiheen yhteistyötä varten (MRA 30 §)
- Kaupunkisuunnittelulautakunta kesäkuussa 2008
- Kaupunginhallitus elokuussa 2008, kaavaehdotus nähtäville 30 päiväksi (MRL 65 §)
- Kaupunginvaltuusto syksyllä 2008

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus antaa palautetta kaavan virallisesti nähtävillä oloon saakka. Tarkemmasta aikataulusta saa tietoa asian valmistelijalta.

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

Yhteystiedot ja palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään antamaan asian valmistelijalle. Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää ympäristökeskuskelle (os. Ailakinkatu 17, postios. PL 110, 40101 Jyväskylä) neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Asian valmistelija
Suunnitteluarkkitehti Annaliisa Puustinen
Yhdyskuntatoimi
Kaupunkisuunnitteluosasto
PL 233,
40101 Jyväskylä
(käyntiosoite Rakentajantalo, Hannikaisenkatu 17)
puhelin (014) 625 082

matkapuhelin 040 559 0687

faksi (014) 625 085

sähköposti: annaliisa.puustinen@jkl.fi