

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA Etelä-Keljon liikekeskus

KAAVATUNNUS 21:075

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKIEN 21. KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 148 - 153 JA KATUALUEITA



1. Suunnittelutehtävän määrittely ja alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 6 km päässä kaupungin keskustasta valtatie 9:n itäpuolella. Alue rajautuu itäosastaan Sohlberginkatuun, eteläosastaan Eteläväylään ja länsiosastaan valtatiehen. Kaavan laatimiseen on ryhdytty Jyväskylän kaupungin aloitteesta ja hanke on merkitty kaavoitusohjelmaan vuosille 2006 - 2008.

2. Suunnittelun tavoitteet ja sisältö

Jyväskylän kaupunki on aloittanut Etelä-Keljon alueen maankäytön kehittämisen, jonka tavoitteena on rakentaa alueelle monipuolinen ja hallittu, toiminnoiltaan Seppälän/Seppälänkaan keskittymää vastaava, Jyväskylän kaupunkiseudun eteläinen liike- ja työpaikkakokonaisuus. Alue sijaitsee nykyisestä Keljonkeskuksesta noin kaksi kilometriä etelään ja yhdessä nämä muodostaisivat Jyväskylän eteläisen liike- ja työpaikkakeskittymän.

Etelä-Keljon alueen kaupallinen kehittäminen käynnistyy valtatie itäpuolisen alueen asemakaavoituksella. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle kaupallinen keskittymä, esimerkiksi hypermarket-erikoiskaupan keskus. Alueen kaupan rakenne, mitoitus ja kehittämisediat tarkentuvat suunnittelun edetessä. Suunnittelualan luonnonolosuhteita, kuten puroja pyritään hyödyntämään suunnittelussa.

3. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualueella on varttunutta metsää ja joutomaata. Alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia. Sohlberginkadun varressa on vesi- ja viemäriverkostoa. Alue on pinnanmuodoil-

taan melko loivasti vaihtelevaa. Maisemavaurion aiheuttaa selvitysalueen halki kulkeva sähkölinja. Erityisiä luontoarvoja ei luontoselvityksen yhteydessä alueelta löytynyt.

Suunnittelualueen länsipuolella valtatie takana on aloitettu teollisuus- ja työpaikka-alueen rakentaminen vuonna 2003. Maastoa on käsitelty voimakkaasti, jotta se sopisi suurille rakennuksille ja piha-alueille, joissa säilytetään raskasta ajokalustoa.

Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy laatinut ideasuunnitelman Etelä-Keljon alueen kehittämisen perustaksi. Ideasuunnitelman mukaan valtatie länsipuolelle sijoittuisi pääosin erikois- ja tilaa vievää kauppaa sekä työpaikka-alueita. Itäpuolelle suunnitelmassa on osoitettu hypermarket-erikoiskaupan keskittymä, jonka suuruusluokka on n. 40 000 ke-m².

Suunnittelualueen maanomistaja on Jyväskylän kaupunki.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2003. Selvityksen teki biologian opiskelija Tuomas Talvitie.

Voimassa olevat seutukaavat, yleiskaavat ja asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa **seutukaavan** 5. vaihekaava, jossa suunnittelualue on varattu asumiselle. Tekeillä olevassa maakuntakaavassa alue on alustavasti aiottu vähittäiskaupan suuryksiköiden alueeksi.

Alueella on voimassa Muuramen-Sääksvuoren oikeusvaikutukseton **osayleiskaava** vuodelta 1996, jossa alue on esitetty teollisuuden (**T**) ja kerrostaloasumisen (**AK**) tarpeisiin.

Asemakaava on vahvistettu 21.8.1996. Alueen käyttötarkoituksiksi on siinä esitetty **TL-1** (*Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue. Enintään 50 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi, jonka tulee olla pääasiassa myymälätilaa. Kortteliin ei saa perustaa automarket-tyyppistä suurmyymälää. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineiden jakelu. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömät asunnot sallitaan*) ja **AK** (*Asuinkerrostalojen korttelialue*).

4. Vaikutusalue

Vaikutusalue vaihtelee tarkasteltavien vaikutusten mukaan. Esimerkiksi kaupallisissa vaikutuksissa vaikutusalue on Jyväskylän seudun eteläosa, sen sijaan luonnonympäristön muutokset kohdistuvat asemakaavoitettavalle alueelle.

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

Keljonkankaan asukasyhdistys / pj. Pentti Närhi

Viranomaiset

- Keski-Suomen ympäristökeskus, PL 110, 40101 Jyväskylä
- Keski-Suomen Liitto / Jarmo Koskinen
- Tiehallinto / Keski-Suomen tiepiiri / Tapio Koikkalainen
- Tonttiosasto / Erja Saarivaara
- Katu- ja puisto-osasto / Jorma Lipponen, Jari Lohi ja Mika Koliseva
- Jyväskylän Energia Oy / Anmari Ala-Kolu ja Heikki Aarnio
- JE / Vesi / Jukka Tyrväinen
- Rakennusvalvontaosasto / Raimo Ström
- Ympäristösasto / Heikki Sihvonen

6. Suunnitteluajakaulu, työstäminen, käsittely, osallistuminen ja tiedottaminen

VAIHE	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
SYKSY 2006 1. Asemakaavan laatimisprosessin käynnistäminen	Yleisten tavoitteiden asettelu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta. Kaupallisen selvityksen laadinta.	Viranomaisneuvottelu 27.9.2006 . Maastotyöskentely ja arkistoselvitykset.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ja riittävyyden arviointi.	Kaavan vireilletulosta tiedottaminen. Tiedotus Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä, maanomistajille kirjeitse sekä kunnan www-sivuilla osoitteessa: www.jyvaskyla.fi/kaavoitus
TALVI 2006 - 2007 2. Selvitys- ja tavoiteasetteluvaihe sekä alustavien perusratkaisuvaihtoehtojen laatimisevaihe	Tiedonkeruu ja analyysi. Tavoitevaihtoehtojen valmistelu. Perusratkaisujen hahmottuminen.	Kaavan tavoitteista keskustellaan kaupungin hallintokuntien, aloitusneuvottelussa viranomaisten kanssa 5.9.2006 sekä asiasta kiinnostuneiden asukkaiden kanssa.	Mielenpitojen esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.	
TALVI 2007 3. Luonnos- ja lausuntovaihe	Vaihtoehtoluonnoksia vertaillaan ja arvioidaan sekä tehdään lopullinen valinta kaavaluonnokseksi .	Valmistunut aineisto nähtäville ja siihen liittyvä yleisötilaisuus. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen nähtäville pantavaksi MRL 30§:n mukaisesti. Kaava asetetaan nähtäville 26 päivän ajaksi ja esitellään yleisötilaisuudessa sekä pyydetään mielipiteet viranomaisilta, maanomistajilta ja muilta osallisilta. Luonnoksesta annetuista mielipiteistä sekä kaupunkisuunnittelutoimiston näkemyksistä tehdään kooste, joka tulee kaavaselostuksen osaksi.	Mielenpitojen esittäminen valmistuneesta aineistosta kirjallisesti, sähköpostitse sekä suullisesti yleisötilaisuudessa tai suoraan suunnittelijalle kaupunkisuunnittelutoimistossa.	Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta mielipiteiden esittämiseen ilmoitetaan sanomalehti Keski-suomalaisessa, kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan sekä kaupunkisuunnittelutoimiston internet-sivuilla. Maanomistajille tiedotetaan kirjeitse.
KEVÄT 2007 4. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus .	Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaavan laittamista kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotus laitetaan nähtäville 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.	Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta mielipiteiden esittämiseen ilmoitetaan sanomalehti Keski-suomalaisessa, kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan sekä kaupunkisuunnittelutoimiston internet-sivuilla.
KESÄ 2007 5. Hyväksymisevaihe	Päätöksenteko kunnassa. Kaavasta tiedottaminen.	Kaupunginvaltuusto käsittelee ja HYVÄKSY .	Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.	Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan sanomalehti Keski-suomalaisessa. Kaava lähetetään tiedoksi viranomaisille.

7. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan lähtökohdat ja OAS on käsitelty kaupunkisuunnitteluosaston ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen kesken pidettävässä viranomaisyhteistyössä 27.9.2006.

8. Selvitettävät vaikutukset

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

Etelä-Keljon alueelle tehdään erillinen selvitys kaupallisista vaikutuksista. Selvityksen laatii Suunnittelukeskus ja selvitys valmistuu syksyn 2006 aikana.

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, koko Etelä-Keljon alueen kaupallisia vaikutuksia tarkastellaan selvityksessä myös yleiskaavallisella tasolla. Asemakaavoitusta varten selvitetään asemakaavoitettavan alueen vaikutuksia.

Kaupallisten vaikutusten arvioinnin yhteydessä tarkastellaan, millaisia vaikutuksia asemakaavoitukselle on mm. palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikkumiseen ja liikenteeseen, elinympäristön laatuun, kuluttajiin ja kauppaan.

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 vahvistaa Jyväskylän **kaupunginvaltuusto**.

Yhteystiedot ja palaute

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

Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Reijo Teivaistenaho
puh. 014-625 081,
reijo.teivaistenaho@jkl.fi

Jyväskylän kaupunki
Yhdyskuntatoimi / kaupunkisuunnitteluosasto
<http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus>

Puhelin (014) 625 081
Faksi (014) 625 085
Käyntiosoite Hannikaisenkatu 17 (Tietotalo)
Postiosoite PL 233, 40101 Jyväskylä

Projektipäällikkö Jouni Mäkäraainen
puh. 014-625 508,
jouni.makarainen@jkl.fi

Jyväskylän kaupunki
Yhdyskuntatoimi / kaupunkisuunnitteluosasto
<http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus>

Puhelin (014) 624 372
Faksi (014) 625 085
Käyntiosoite Hannikaisenkatu 17 (Tietotalo)
Postiosoite PL 233, 40101 Jyväskylä