Jyväskylän kaupunki / Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

VALKEAMÄEN OSAYLEISKAAVA

Oikeusvaikutteinen

Kaavatunnus: y1:024

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue, n. 550 hehtaaria, sijaitsee noin 6 km kaupungin keskustasta länteen. Alue rajautuu lännessä Sallaajärven laaksomuodostumaan, pohjoisessa Petäjävedentiehen, idässä Mustalammen asuntoalueeseen ja etelässä Taka-Keljon alueeseen. Alue sijaitsee pääosin ns. Hanhiperän ylänköalueella. Sen vieritse kulkee kaupungista länteen Haapamäelle johtava rautatie.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnitteluun on ryhdytty Jyväskylän kaupungin aloitteesta kaavoitusohjelman mukaan.
Alueelle alettiin laatia jo 1980- ja 1990-luvun taitteessa oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa, mutta kaavatyö keskeytettiin ehdotusvaiheeseen, koska kaupunginvaltuusto päätti, että ensin tehdään kaupunkirakennetta tiivistävä ja kaavataloudellisesti edullisempi *Täydennysrakentamisen osayleiskaava*.
Tuolloin yleiskaavoitusta varten ehdittiin laatia varsin kattavat lähtötietoselvitykset, joita on sittemmin täydennetty.

Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on laatia **oikeusvaikutteinen** ja kaupunginvaltuuston hyväksymä osayleiskaava asemakaavoituksen pohjaksi. Yleiskaavatyössä huomioidaan erityisesti suunnittelualueen luonto-, kulttuuri- ja maisema-arvot sekä joukkoliikenteen kehittämisedellytykset. Alueen läpi on tarkoitus johtaa kokoojaluokkainen tie Ronsuntaipaleen tielle ja sieltä aina Eteläporttiin asti Keljonkankaalle. Joukkoliikenteen käytön edistämiseksi varataan kaavassa rinnakkainen tieyhteys myös Petäjävedentien eteläpuolelle Keltinmäestä Ruokkeelle ja aina Vesankaan asti.
Valkeamäen alueelle on tarkoitus toteuttaa pääasiassa matalaa omakotitalo- ja rivitalorakentamista, mutta alueen tiiviimpään keskukseen on tarkoitus kaavoittaa alueita myös pienkerrostaloille.
Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarpeen vaatiessa asemakaavavaiheessa maankäyttösopimuksia.

Suunnittelualueen nykytilanne

Maanomistus
Suunnittelualueen omistaa pääosin Jyväskylän kaupunki. Alueella on myös yksityistä maanomistusta. Rata-aluetta hallinnoi Liikennevirasto ja valtatietä K-S ELY -keskus.

Rakennettu ympäristö
Suunnittelualueesta pääosa on mäkistä metsätalousmaata. Alueella on Hanhiperän yksityistie sekä tilustieverkostoa, muutama asuinpientalo ja maatila. Alue liittyy itäosastaan Mustalammen pientaloalueeseen.

Alueen halkaisevat merkittävä luoteis-kaakkoissuuntainen Fingrid Oy:n suurjännitelinja 2 x 110 kV sekä itä-länsisuuntainen sähkölinja, jolla on 110 kV rakentamisvaraus Tourulan alueelle.

Petäjävedentien varressa, sen eteläpuolella, on sijainnut entinen Ruokkeen alueen kaatopaikka. Maaperä on kaatopaikan osalta merkitty lähtötietoihin saastuneisiin alueisiin, vaikka sieltä ei selvityksissä ole löydetty mitään huolestuttavaa. Alue on kaavassa tarkoitus jättää viheralueeksi.

Luonnonympäristö
Suunnittelualueelle on teetetty kaupungin toimesta *luontoselvitys* vuonna 2004. Sitä on täydennetty Hanhiperän, Köhniöntauksen ja Köhniönjärven pohjoisrannan alueille vuosina 2006 - 2007.

Erityisiä suojelu-, maisema- ja/tai luonnonarvoja omaavina kohteina alueelta on tuotu esille mm. **Sallaajärven** laaksomuodostuma, **Hanhijärvi** laskupuroineen, **Sintinsuo**, Keuruuntien suuntaan laskeva purolaakso, Valkeamäen **lähdekosteikkometsä,** Mustalampi rantasoineen sekä Hanhinotkon - Mäyrämäen välinen suolaakso.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkitystä on myös hakkaamatta säilyneillä iäkkäillä kuusikoilla ja alueelta laskevilla kahdella muulla metsäpurolla (Ruokepuoliseen laskeva sekä Mustalammesta Köhniönjärveen laskeva). Köhniönjärven lounaisella ranta-alueella Köhniöntauksen mäessä on lähes sen koko pituudelta todettu olevan **liito-oravaesiintymä**. Liito-oravien selvittelyä alueella on jatkettu vielä vuonna 2008.

Valkeamäen maisemanäkymät ovat erityisesti lännen, pohjoisen ja idän suuntaan upeat, seudullisesti merkittävät. Alueen maaperä on pääosin moreenia, turvetta ja kalliota. Pääosa kaava-alueesta on jääkauden vesistöjen aikana jäänyt huuhtoutumattomaksi.

Kaavoitustilanne
Maakuntakaavassa (hyväksytty 16.5.2007) alue on osoitettu taajamarakenteen laajenemisalueeksi, voimalinjan alueeksi ja kehitettäväksi virkistysalueeksi.

Alueelle on laadittu oikeusvaikutukseton yleiskaava vuonna 1982. Siinä suunnittelualue on selvitysalueeksi varattua maa- ja metsätalousaluetta **MS,** maa- ja metsätalousaluetta **MU**, virkistykseen osoitettua aluetta **V** ja pientaloaluetta **AP**.
Alueelle sijoittuu myös täydennysrakentamisen osayleiskaavassa ja viherosayleiskaavassa tarkasteltuja alueita. Viherosayleiskaava on ollut nähtävillä syksyllä 2008.

Alueella ei ole asemakaavoja. Lähin asemakaavoitettu alue on ns. *Mustalammen alue* alueen itäpuolella. Myös Killerin alueelle Vesangantien varteen on laadittu asemakaavaa.

Aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset

Kaavat

Keski- Suomen maakuntakaava
Seutukaavat
Jyväskylän yleiskaava 1982
Täydennysrakentamisen osayleiskaava
Laajavuoren osayleiskaava
Läheisten alueiden asemakaavat (mm. Mustalammen ja Killerin asemakaavat)
Jyväskylän maalaiskunnan laatima Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaava

Suunnitelmat ja ohjelmat

Jyväskylän keskustaajama-alueen vesihuollon laajentaminen, esiselvitys v. 2009
Vesihuollon esisuunnitelma v. 2005
Tekeillä oleva infra-kustannuselvitys v. 2005
Valtatien 18 parantaminen Könkkölän liittymän kohdalla, v. 2004
Jyväskylän kaupungin liikuntasuunnitelma vuosille 2001 - 2010, v. 2000
Metsäsuunnitelmat
Jyväskylän seudun liikennesuunnitelma, Jyseli 2010, v. 1998
Jyväskylän seudun tie- ja katusuunnitelma, v.1992

Petäjävedentien kehittämissuunnitelma, K-S tiepiiri v, 1991

Selvitykset

Sintinsuon ennallistamisselvitys v. 2008
Liito-orava -alueiden tarkennus v. 2008
Luontoselvityksen täydennys vv. 2006 – 2007
Valkeamäen osayleiskaavan joukkoliikennetarkastelu v. 2006, Liidea Oy
Köhniöntaustan luontoselvitys v.2006
Maisemaselvitys v. 2005
Luontoselvitys v. 2004
Keltinmäki – Myllyjärven alueen sva-analyysi v. 2004
Valkeamäen osayleiskaavaehdotus v. 1991
Lounaissektorin lähtötietoselvitys v. 1991
Valkeamäen lähtötietoselvitys v. 1987

Tehtävät selvitykset ja vaikutusten arviointi

Kaavan yhteydessä tulevia tehtäviä selvityksiä ja selvitysten tarkennuksia ovat:

Vesihuollon yleissuunnitelma
Viheralueiden yleissuunnitelma
Hulevesiselvitys
SVA tarkastelun tarkennus
Liikenneverkkotarkastelu (sekä mahdollinen liikennemelutarkastelu)
Keskeisten korttelialueiden havinnekuvat 3D

Osayleiskaavatyön yhteydessä arvioidaan kaavan merkittävät vaikutukset. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat alustavan tarkastelun perusteella:

- yhdyskuntarakenteeseen (asumisen, työpaikkojen ja virkistyksen sijoittuminen)
- yhdyskuntatalouteen
- liikenteeseen
- luontoon ja luonnonvaroihin
- maisemaan
- ihmisiin (sosiaaliset vaikutukset)
- palveluihin ja palveluverkkoon

Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin ja tehtäviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on mahdollisuus arvioida kaavan vaikutuksia.

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 §).

Maanomistajat

Alueen maanomistajaluettelo on saatavissa kaavoittajalta tai kaupungin tonttiosastolta.

Alueen ja lähiympäristön asukkaat
Keltinmäen asukasyhdistys ry
Kypärämäen-Köhniön asukasyhdistys
Mäyrämäen asukasyhdistys ry

Toimialat, osastot ja vastaavat
KRP/Yhdyskuntatekniikka
KRP/Tonttituotanto
KRP/Rakennusvalvonta
KRP/Ympäristötoimi
Sosiaali- ja terveyspalvelukeskus
Opetuspalvelukeskus
Liikuntapalvelut
Perusturvalautakunnan ympäristöterveysjaosto
Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö
JE Siirto Oy / sähköverkko
Jyväskylän Energia Oy / vesiliiketoiminta
Jyväskylän Energia Oy Siirto
Keski-Suomenmuseo.toimisto@jkl.fi
Keski-Suomen pelastuslaitos

Viranomaiset
Keski-Suomen ELY -keskus
Keski-Suomen liitto
Ratahallintokeskus / Kunnossapitoyksikkö

Muut asianosaiset
Vattenfall Verkko Oyj

Fingrid Verkko Oyj
Elisa Oyj
TeliaSonera Finland Oyj

K-S kauppakamari
Jyväskylän latu Ry
Jyväskylän seudun luonnonsuojeluyhdistys ry

Alustava suunnitteluaikataulu, työstäminen, käsittely, osallistuminen ja tiedottaminen

VAIHE	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
2005 - 2007 1. Yleiskaavan laatimisprosessin käynnistäminen	Yleisten tavoitteiden asettelu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta. Perusselvitysten ja lähtötietojen kokoaminen.	Vireille tulosta tiedotettiin Jyväskylän tiedotuslehdessä 6/2005 sekä Keskisuomalaisessa 13.12.2005. Tavoitteiden tarkennusta varten on pidetty kaupungin hallintokuntien aloitusneuvottelu oli 24.11.2005. Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 30.11.2005. Maastotyöskentely ja arkistoselvitykset.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ja riittävyyden arviointi.	Kaavan vireille tulosta tiedottaminen. Tiedotus Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä ja Keskisuomalaisessa ja kunnan www-sivuilla osoitteessa: www.jyvaskyla.fi/kaavoitus. OAS lähetetään osallisille ja laitetaan nettisivuille.
2005 - 2007 2. Selvitys- ja tavoiteasettelu-vaihe sekä alustavien perusratkaisuvaihtoehtojen laatimisvaihe	Tiedonkeruu ja analyysi. Tavoitevaihtoehtojen valmistelu. Perusratkaisujen hahmottuminen.	Kaavan tavoitteiden täsmentäminen ja alustavan kaavaluonnoksen laatiminen.	Mielipiteiden esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.	
Kevät 2007 3. Luonnos- ja lausuntovaihe	Vaihtoehtoluonnoksia vertaillaan ja arvioidaan sekä tehdään lopullinen valinta **kaavaluonnokseksi**. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 1.6 - 13.7.2007 välisen ajan.	Valmistunut aineisto oli nähtävillä ja siihen liittyvä yleisötilaisuus pidettiin 31.5.2007. **Kaupunkisuunnittelulautakunta** hyväksyy kaavaluonnoksen nähtäville pantavaksi MRL 30§:n mukaisesti. Kaava asetetaan nähtäville ja 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 kaupunkisuunnitteluosastolle. Suunnittelijan yhteystiedot ovat mm. tämän OAS:n lopussa.	Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta mielipiteiden esittämiseen ilmoitetaan sanomalehti Keskisuomalaisessa, kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan sekä kaupunkisuunnitteluosaston internet-sivuilla. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille tiedotetaan kirjeitse. Luonnosvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 31.5.2007.
2010 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	Mahdolliset muistutukset pyydetään jättämään kirjallisesti kaupungin-kansliaan. Kaava-aineisto on nähtävillä palvelupiste Hannikaisessa, Hannikaisenk. 17.Hannikaisen henkilöstö ja pyydettäessä suunnittelijat esittelevät aineistoa kiinnostuneille.	Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta mielipiteiden esittämiseen ilmoitetaan sanomalehti Keskisuomalaisessa, kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan sekä kaupunkisuunnitteluoaston internet-sivuilla. **Mahdollinen yleisötilaisuus.**

		lähetetään niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.		
2011 5. Hyväksymisvaihe	Päätöksenteko kunnassa. Kaavasta tiedottaminen.	**Kaupunginvaltuusto** käsittelee ja HYVÄKSYY.	Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.	Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan sanomalehti Keski-suomalaisessa. Kaava lähetetään tiedoksi viranomaisille.

Yleiskaavan hyväksyy Jyväskylän kaupungin kaupunginvaltuusto. Kyseessä on oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään saadun palautteen pohjalta tarvittaessa. Merkittävistä muutoksista tiedotetaan osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pvm 24.2.2005 on tarkistettu 24.11.2005, 28.11.2005, 30.11.2005, 30.11.2006, 14.5.2007, 9.12.2009 ja 1.10.2010.

Yhteystiedot

Apulaisyleiskaava-arkkitehti Jorma Häkkinen
puh. (014) 266 5035 tai
puh. 040-559 0628,
jorma.hakkinen@jkl.fi

Jyväskylän kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut/ kaavoitus
http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

Käyntiosoite Hannikaisenkatu 17 (Rakentajan talo)
Postiosoite PL 233, 40101 Jyväskylä

Yleiskaava-arkkitehti Leena Rossi
puh. (014) 266 5050 tai
puh. 040-741 9187
leena.rossi@jkl.fi

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

Käyntiosoite Hannikaisenkatu 17 (Rakentajan talo)
Postiosoite PL 233, 40101 Jyväskylä