

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SÄILYKE

Säilytettävien pientaloalueiden osayleiskaava
5.10.2005, 17.2.2006, 4.9.2006



SISÄLTÖ

1. Suunnittelualue.....	
2. Säilyke-osayleiskaavatyön taustaa	
3. Suunnittelun tavoitteet ja sisältö.....	
4. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat	
5. Vaikutusalue.....	
6. Osalliset 3	
7. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen	
8. Viranomaisyhteistyö	
9. Vaikutusten arviointi	
10. Kaavoituksen työvaiheet, päätöksenteko ja arvioitu aikataulu (kuukausi/vuosi)	6
11. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta	6
12. Suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden yhteystiedot	6
13. Liitteet	7

1. Suunnittelualue

Osayleiskaavatyön kohteena on koko Jyväskylän kaupunki sisältäen myös Säynätsalon. Jo rakennetuista pientalo-alueista valitaan perusteltuja kokonaisuuksia oikeusvaikutteisen osa-yleiskaavan piiriin. Alueiden luettelo sijaintineen on esitetty erillisessä liitteessä. Luetteloa ja rajauksia päivitetään työn edetessä. Lähtötilanteessa mukana on 25 aluekokonaisuutta eri puolilta kaupunkia: Mattilanpelto, Mattilanpellon Asevelikylä, Halssila, Holsti, Kangasvuori, Kortemäki, Kukkumäki, Kuokkalanpelto, Kypärämäki, Kyyhkysenmäki, Köhniö, Mäki-Matti, Rantue, Ristikivi, Roninmäki, Tarhamäki, Tikka ja Tuohimutka sekä useita eri alueita Lohikoskelta, Keljonkankaalta ja Säynätsalosta.

2. Säilyke-osayleiskaavatyön taustaa

Pientaloasumisen historia Jyväskylässä kattaa reilun sadan vuoden aikajakson. Keski-Suomen museo on selvittänyt ja rajannut arvokkaita pientaloalueita vuonna 1999 valmistuneessa inventoinnissa. Inventoinnin tulokset on koottu rakennustutkija Päivi Anderssonin valmistelumuistioon Jyväskylän kaupungin rakennussuojelun yhteistyöryhmälle. Muistion ja siihen liittyneen tutustumisretken tarkoituksena oli luoda yhteistyöryhmäläisille yleiskuva ennen v. 1940 rakentuneiden ja 1940-1950-luvuilla syntyneiden Jyväskylän omakotialueiden senhetkisestä maisemakuvasta ja rakennuskannan tilasta kaavoitus-, korjaus- ja suojelutavoitteiden määrittelyä ja toimenpiteiden yhteensovittamista varten. Taustatiedot, tutustumisretket, v.1998 - 1999 tehty alueinventointi sekä rakennusvalvontaviraston ja museon yhteistyö synnyttivät suojelutavoitteisen kartta-aineiston kaavojen muuttamiseksi.

Pieni osa arvokkaista alueista on jo suojeltu asemakaavalla. Jäljellä on vielä runsaasti omaleimaisia aluekokonaisuuksia, joille ajan kuluessa on tehty monenlaisia muutoksia. Osa muutoksista on heikentänyt alueiden arvoja.

Kasvavana kaupunkina paine olemassa olevien alueiden täydentämiseen ja lisärakentamiseen on jatkuva. Osalla alueista voimassa olevan asemakaavan määräykset sallivat voimakkaitakin muutoksia, joiden ohjaamisen keinot ei välttämättä riitä.

Viranomaisohjauksen tueksi sekä yhtä lailla alueiden kiinteistönomistajien oikeuksien turvaamiseksi tarvitaan kokonaisvaltainen prosessi, jossa alueiden arvot yksilöidään vuorovaikutteisesti.

3. Suunnittelun tavoitteet ja sisältö

Säilyke-osayleiskaavan tavoitteena on määritellä säilytettävien pientaloalueiden kokonaisuus Jyväskylässä. Mukaan valittavien alueiden ominaispiirteiden sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen turvataan oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla.

Osayleiskaavatasoisella työtavalla halutaan korostaa käsiteltävän kokonaisuuden historiallista edustavuutta ja katavuutta. Eri aikakausina syntyneet pientaloalueet ovat Jyväskylän seudun merkittävä asuntopoliittinen voimavara, joiden omaleimaisuutta on tuettava ja samanlaistumista vältettävä.

Työn tulee vastata mm. seuraaviin kysymyksiin:

- **Mitkä Jyväskylän pientaloaluekokonaisuudet tulisi säilyttää tuleville sukupolville ja miksi?**
- **Minkälaisiin tekijöihin alueiden omaleimaisuus perustuu, miten alueiden arvoja voidaan kuvata ja täsmentää?**
- **Minkälaisia em. arvoja edistäviä ja heikentäviä muutoksia alueilla on havaittavissa?**
- **Onko alueita mahdollista/suotavaa täydennysrakentaa ja miten?**
- **Tuleeko alueen asemakaava uudistaa ja miten kiireellisesti?**

Alueet analysoidaan tätä työtä varten kehitetyn inventointilomakkeen avulla (ks. esimerkki, liite 1).

Osayleiskaava ei juridisesti muuta rakentamisen edellytyksiä alueilla. Alueilla voimassa olevan asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on tärkeä osa suunnittelutyötä. Säilyke-työn tavoitteena onkin löytää perusteet ja linjat alueiden mahdolliselle lisä- ja muutosrakentamiselle. Asemakaavan muutosprosesseja käynnistetään tarpeen mukaan. Tuloksena on lähtötilannetta yksityiskohtaisempi ja perustellumpi näkemys säilytettävien alueiden kokonaisuudesta, yksittäisten alueiden arvoista, lisä- ja muutosrakentamisen sekä ylläpidon ohjaustarpeesta ja tavoista.

Osayleiskaavan lähtökohtana on edellä mainittu Keski-Suomen museon inventointimuistio ja siihen liittyvä paikkatietoaineisto. Alueiden luettelo tarkistetaan historiallinen edustavuus ja kattavuus huomioiden. Alueiden arvojen säilyttämisen taso ja alueiden rajaukset määritellään ja perustellaan. Kokonaisuuteen lisätään tarvittaessa pientaloasumisen kirja laajentavia kohteita omakotiasumisesta pientaloihin ja ajallisesti uudempiin kokonaisuuksiin. Kaavaprosessin yhteydessä pohditaan myös muita em. tavoitteiden toteutumista edistäviä toimenpiteitä.

4. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

4.1. Yleiset lähtökohdat

Säilyke-osayleiskaava on mukana kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuosille 2005-2007 nimellä "Rakennussuojelun Oyk". K-S museon rakennustutkija Päivi Anderssonin laatima valmistelu-
muistio/inventointi Jyväskylän arvokkaista pientaloista on tärkeä pohja-aineisto.

Kaupunginvaltuuston 7.6.2002 hyväksymä Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma linjaa rakennussuojelun tavoitteita seuraavasti: "Kaupungin rakennussuojelun toimenpiteet ovat alkaneet käytännössä vasta vuodesta 1970. Merkittävä määrä rakennuksia on suojeltu, pääosin asemakaavalla. Kuitenkin suojelemisen tai säilyttämisen arvoisia rakennuksia tulee käsiteltyssä esiin jatkuvasti ja yllättäen. Asia on epäkohta kaikkien asianosaisten kannalta: kiinteistön omistajan, kiireellisen hankkeen ja erityisesti kaupunkirakenteen kerroksellisuuden säilymisen kannalta. Toimenpiteet: • Kartoitetaan vanhentuneet asemakaavat ja määritellään niiden uusimisen kiireellisyysjärjestys
• Laaditaan rakennussuojelun luokitus kohteen merkittävyyden mukaisesti

- Laaditaan ohjeet rakennussuojelun periaatteista paikalliselta kannalta”

Säilyke-osayleiskaava vastaa osaltaan yllä esitettyihin tarpeisiin.

4.2. Seutukaava / Maakuntakaava

Seutukaavan tilanne kerrotaan tarvittaessa aluekohtaisilla inventointilomakkeilla, joita päivitetään kaavatyön edetessä. Työssä otetaan huomioon myös tekeillä olevan maakuntakaavan tilanne.

4.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tilanne kerrotaan tarvittaessa aluekohtaisilla inventointilomakkeilla, joita päivitetään kaavatyön edetessä. Valtaosassa alueita on voimassa Jyväskylän kaupungin yleiskaava 1982, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.6.1984.

4.4. Asemakaava

Asemakaavatilanteesta kerrotaan aluekohtaisilla inventointilomakkeilla, joita päivitetään kaavatyön edetessä. Säilyke-osayleiskaavatyössä on tärkeää tunnistaa ne alueet, joilla voimassa olevan asemakaavan toteutuminen selkeästi uhkaa alueen ominaispiirteiden säilymistä ja muita arvoja.

4.5. Rakennuskielto

Säilyke-osayleiskaavaan **ei liity** kokonaisvaltaista päätöstä mukana olevien alueiden julistamisesta rakennuskieltoon (MRL 38§). Rakennuskieltoja valmistellaan tärkeysjärjestyksessä ja tarpeen mukaan sellaisille alueille, joissa voimassa olevan asemakaavan uudistaminen on kiireellisintä.

Tällaiset, asemakaavan muuttamista varten erikseen päätettävät rakennuskiellot ovat voimassa kaksi vuotta kerrallaan. Rakennuskiellon avulla estetään sellaisten kaavan laatimisen aikana alueilla tehtävien, peruuntumattomien muutosten tapahtuminen, jotka heikentäisivät alueen ominaispiirteiden säilymistä ja muita arvoja.

Rakennuskielto ei tarkoita sitä, että kiellon voimassa ollessa rakennuksiin kohdistuvat toimenpiteet olisivat kokonaan kiellettyjä, vaan sitä, että esimerkiksi rakennuslupaa myönnettäessä suoritetaan normaalia laajempaa harkintaa. Huomioon otetaan myös tekeillä olevan kaavan tavoitteet. Lisää tietoa rakennuskiellosta saa kaupungin rakennusvalvontavirastosta.

4.6. Muut kaupungin suunnitelmat ja päätökset

Muut mahdolliset suunnitelmat ja päätökset esitellään aluekohtaisissa tiedoissa. Tietoja täydennetään suunnittelutyön edetessä.

5. Vaikutusalue

Vaikutusalueena on koko Jyväskylän kaupunki.

Aluekohtaisten analyysien tuloksena esitetään myös se, onko varsinaisesti säilyttämisen arvoisten alueiden välittömässä läheisyydessä reuna-alueita, joiden käyttöä olisi ohjattava säilytettävän kokonaisuuden ehdoilla.

6. Osalliset

Osallisia ovat osayleiskaavaan valittavien alueiden kiinteistönomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Tässä tapauksessa erityisen tärkeä osallisten ryhmä ovat alueilla asuvat ihmiset, jotka useimmiten myös omistavat oman talonsa ja tekevät kiinteistöjen muutoksia ja hoitoa koskevia päätöksiä. Osallisia tullaan kuulemaan myös esimerkiksi naapurustoon kohdistuvien muiden lupien, kuten rakennus- ja toimenpidelupien yhteydessä. On tärkeää, että alueiden arvot tiedostetaan mahdollisimman laajasti.

7. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

7.1. Tiedottaminen

Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä. Kaavan etenemisestä ja muutoksista tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Yleisötilaisuuksia järjestetään tarpeen mukaan sekä yhteisesti että aluekohtaisesti.

Tiedottamisen tueksi Säilykkeestä laaditaan erillinen tiedote, jossa kuvataan työn tavoitteita ja sisältöä, sekä esitellään mukana olevat alueet.

Osallisten suuren määrän takia nähtävillä olosta ei voi tiedottaa kirjeitse. Luonnosvaiheen MRA 30§:n ja ehdotusvaiheen MRL 60§ mukaisesta nähtävillä olosta tiedotetaan yleisesti Keski-Suomalaisessa julkaistavalla kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedottamista vaativista tarkennuksista ja muutoksista tiedotetaan osallisille joko suullisesti tai kirjallisesti. Kaupunkisuunnitteluosaston internetsivuilta voi seurata kaavoituksen etenemistä.

7.2. Osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on osallisten saatavilla kaavan vireille tulosta lähtien. Osallisilla on lain mukaan mahdollisuus antaa siitä palautetta *kaavan virallisesti nähtävillä oloon saakka*. Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtävillä mahdollisuus esittää ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §).

Kaavan tavoitteiden muotoilemiseksi ja tarvittavan lähtötietomateriaalin keräämiseksi järjestetään yleisötilaisuuksia sekä tarpeen mukaan erilaisia teemakävelyitä. Näistä ilmoitetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä.

Kun *kaavaluonnos* ja siihen liittyvä muu mahdollinen materiaali asetetaan nähtävillä (MRA 30 §), osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä. Tämä vaihe ajoittuu arvioidun aikataulun mukaan syksyyn 2006. Osalliset saavat halutessaan palautetta kaavaluonnosvaiheen jälkeen ottamalla yhteyttä suunnittelijoihin (yhteystiedot sivulla 6).

Kaavaluonnosvaiheessa vastaanotetun palautteen perusteella laaditaan *kaavaehdotus*. **Kaavaehdotus on virallisesti nähtävillä (MRL 65 §) 30 päivää, jolloin osalliset voivat tehdä muistutuksia. Ehdotusvaihe ajoittunee syksyyn 2007. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä.** Kun kaava on ollut virallisesti nähtävillä, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

8. Viranomaisyhteistyö

Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.9.2005. Kaupungin sisäinen aloituskokous on pidetty 22.9.2005. Kaavan etenemistä käsitellään tarvittaessa viranomaisneuvotteluissa. Kaavatyötä ohjaa Jyväskylän kaupungin rakennus-suojelun yhteistyöryhmä (Raksu-ryhmä).

Kaavasta pyydetään jo luonnosvaiheessa Keski-Suomen museon lausunto sekä lausunnot sisäisessä aloituskokouksessa sovituilta tahoilta.

9. Vaikutusten arviointi

9.1. Selvitettävät vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa tullaan tarkastelemaan kaavaratkaisujen vaikutuksia erityisesti seuraaviin asioihin

1. vaikutukset ihmisiin ja elinympäristöön
 - *kaava-alueella asuviin ihmisiin*
 - *aluetta muuten käyttäviin ihmisiin*
 - *asumisen valinnanmahdollisuuksiin*
2. vaikutukset virkistys- ja viheralueverkostoon, erityiskysymyksenä
 - *alueiden liittyminen laajempaan viherrakenteeseen, alueiden viherympäristön tunnistettavuus, säilyminen ja kehittäminen*
3. vaikutukset kulttuuriympäristöön, erityiskysymyksenä
 - *Jyväskylän pientalotasuminen muotona historiallinen*

MRL 9 §:ssä edellytetään, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ynnä muut vaikutukset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on alustavasti tunnistettu tähän kaavaan liittyvät vaikutukset sekä arvioitu niiden merkittävyyttä. Tämä on tehty Kaupunkisuunnittelutoimiston Kaavoitusprosessi-oppaan muistilistan (oppaan liite 2) avulla.

9.2. Vaikutusten arvioinnin menetelmät

Jyväskylän kaupunki teettää kaavoituksen yhteydessä MRL:n edellyttämät vaikutusten arvioinnit.

Alueen maisemallisten, kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen selvitystyössä pyritään mahdollisimman kokonaisvaltaiseen lähestymistapaan ja menetelmiin. Tämä tarkoittaa sitä, että arviointi suoritetaan Säilyke-alueita eri näkökulmasta tarkastelevien ihmisten yhteistyönä. Menetelmänä ovat mm. maastokävelyt. Kaavatyön edetessä arvioidaan tarvittaessa myös kaavaan otettavien määräysten sosiaalisia vaikutuksia. Arvioinnissa sovelletaan mm. Jyväskylän kaupungin sva-projektissa kehitettyjä menetelmiä.

Muilta osin arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin, joita on mm. kaupunkisuunnitteluosastolla ja Keski-Suomen museolla. Arviointi tapahtuu suunnittelijoiden ja sidosryhmien yhteistyönä, myös asukkaat voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenettelyiden kautta. Suunnittelijat kokoavat arvioinnin tulokset kaavaselostukseen. Arviointien laajuus ja suorittamistapa sovitetaan käytävissä oleviin resursseihin.

9.3. Lisäselvitykset

Osayleiskaavatyön yhteydessä tarkennetaan Keski-Suomen museon inventointeja, analysoidaan alueiden rakentamista ja ominaispiirteitä. Käytännössä tämä tapahtuu aluelomakkeiden avulla. Säilytettäväksi ehdotettavien alueiden rajaus tutkitaan ja perustellaan. Alueiden viherympäristö analysoidaan.

9.4. Vaihtoehdot

Alueet ovat pääsääntöisesti jo rakentuneet. Vaihtoehtoja laaditaan erityisesti mahdollisesta täydennysrakentamisesta. Asemakaavojen uudistamisen tueksi laaditaan tarvittaessa aluekohtaisia rakennusten laajentamista tai lisärakentamista tutkivia vaihtoehtoja.

Tarkoituksenmukaisten kaavamerkintöjen ja –määräysten kehittämisen, soveltamisen ja niiden ohjauskyvyn arvioinnin tueksi laaditaan tarvittaessa erilaisia vaihtoehtoja sisällöltään erilaisista merkinnöistä ja määräyksistä.

10. Kaavoituksen työvaiheet, päätöksenteko ja arvioitu aikataulu (kuukausi/vuosi)

Aikataulua tarkistettu 4.9.2006.

Aloitusvaihe syksy/2004 – 04/2007

- kaavatyön käynnistäminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta
- kaavoituksen vireille tulosta ilmoittaminen
- alkuvaiheen viranomaisneuvottelu ja kaavoituksen aloituskokous
- alueinventoinnit ja asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi
- keskustelu kaavan tavoitteista
- muut selvitykset ja arvioinnit

Luonnosvaihe (MRA 30 §) aikaisintaan syksy 2007

- kaavaluonnoksen tai -luonnosten laatiminen
- kaavaluonnoksen tai -luonnosten sekä muun materiaalin nähtävälle asettaminen
- yleisötilaisuudet tarvittaessa
- osalliset voivat jättää mielipiteitä
- mielipiteiden ja kommenttien käsittely, vastineet niitä pyytäneille

Kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §) aikaisintaan syksy 2008

- kaavaehdotus
- kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 30 pv
- lausunnot, muistutukset
- lausuntojen ja muistutuksien käsittely, vastineet
- hyväksymiskäsittelyt, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto
- kaava lainvoimainen vuonna 2009

11. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osalliset voivat antaa suunnittelijoille palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan virallisesti nähtävillä oloon saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavana kaupunkisuunnitteluosastolta, yhteystiedot ohessa.

12. Suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden yhteystiedot

Leena Rossi, yleiskaava-arkkitehti
puh. 014 - 625 088, sähköposti leena.rossi@jkl.fi

Leila Strömberg, apulaisasemakaava-arkkitehti (asemakaava-arkkitehdin sijainen)
puh. 014 – 625 089, sähköposti leila.stromberg@jkl.fi

Orvokki Riekkinen, kaavoitustutkija
puh. 014 – 624 373, sähköposti orvokki.riekkinen@jkl.fi

Raija Harju, suunnitteluavustaja
puh. 014 – 624 374, sähköposti raija.harju@jkl.fi

postiosoite:
Jyväskylän kaupunki
Yhdyskuntatoimi, Kaupunkisuunnitteluosasto
PL 233
40101 Jyväskylä

fax 014 - 625 085

käyntiosoite:
Kilpisenkatu 1, Jyväskylä (3. kerros)

Muut asiantuntijat:

Päivi Andersson, rakennustutkija, Keski-Suomen museo
p. 014 - 624 916, sähköposti paivi.andersson@jyvaskyla.fi

Kaavan etenemistä voi seurata internetissä www.jyvaskyla.fi/kaavoitus
Kaavoitusprosessista on saatavilla yleistietoa internetissä www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

13. Liitteet

1. Esimerkki Inventointilomakkeesta (Volmarinkatu)
Erillinen liitekartta ja alueluettelo saatavissa kaupunkisuunnitteluosastolta