

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### TIKANRANTA II

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS 26. KAUPUNGIN-OSAN KORTTELIIN 9 SEKÄ ERITYISALUEELLE

#### Kaavatunnus 26:047



#### 1. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kuokkalassa Tikassa noin 3 kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta. Suunnitteluna on kortteli 9 (osa tilasta 402-8-11) ja viereinen suojaviheralue. Aluetta rajaavat Sippulantie ja Pohjantie.

#### 2. Suunnittelutehtävän määrittely sekä tavoitteet

Asemakaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle Jyväskylän kaupungin aloitteesta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle asunrakentamista muuttamalla korttelialueen käyttötarkoitus sekä määrittelemällä asemakaavamääräykset rakentamiselle. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinalueen muodostuminen noin 50–60 asukkaalle. Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä. Suunnittelun kohteena oleva alue on Jyväskylän kaupungin omistuksessa.

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

##### Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (vahvistettu 14.4.2009) suunnittelualaue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen pohjoispuolelta on osoitettu kulkemaan uusi seututie (st), Kuokkalan kehätie.
- Jyväskylän yleiskaavassa 1982 (Kv hyväksynyt 4.6.1984 oikeusvaikutuksettomana) suunnittelu-

alue on pientalovaltaista asuinalueita (AP) ja virkistysaluetta (V). Alueen pohjoispuolelta on osoitettu seudullinen väylä.

- Asemakaavassa (hyväksytty 13.5.1981) suunnittelualaue on yleistenrakennusten korttelialuetta (Y) ja suojaviheraluetta (EV). Yleistenrakennusten korttelialueelle on osoitettu kerrosluvuksi I ja tehokkuudeksi  $e=0.3$  (1949 kem<sup>2</sup>).

##### Suunnittelualaueen nykytilanne:

Suunnittelualaueella sijaitsee 1949 valmistunut yksikerroksinen pientalo piha-alueineen. Muutoin suunnittelualaue on rakentamatonta. Alue on maisemakovaltaan melko avonaista, ainoastaan alueen eteläosassa on puustoisempaa kasvillisuutta. Alue on maastonmuodoiltaan kohtalaisen jyrkästi itään päin laskevaa rinnettä. Suunnittelualaueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria.

Suunnittelualaueen lähiympäristössä on pääasias- sa pientalo- ja rivitalorakentamista. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Pohjantie ja itäpuolella Sippulantie. Tikan koulu sijaitsee Pohjantien pohjoispuolella.

Suunnittelualaueen äärelle on toteutettu kadut ja vesihuoltoverkosto. Suunnittelualaueen pohjois- osassa kulkee 110 kV:n ilmajohto vaara- alueineen. Suunnittelualaueen pohjoispuolella on kaavallinen tilavaraus Kuokkalan kehätielle.

Suunnittelualaueella ei ole todettavia luontoarvoja. Suunnittelualaue tukeutuu Kuokkalan alueen palveluihin.

##### Aiemmat suunnitelmat:

Kaava-alue kuului aiemmin suurempaan kaava- muutuskokonaisuuteen. Asemakaavoituksen jouduttamiseksi suuri kaavamuuotosalue jaettiin kah- teen osaan kerrostalopainotteiseen (Tikanranta II) ja pientalo- ja rivitalopainotteiseen (Tikanranta I).

Tikanrannan alueen (I ja II) yleissuunnitelman on laatinut Luonti Arkkitehdit Oy vuonna 2007. Laa- dittava kaava pohjautuu em. suunnitelmaan.

Maankäytön toteuttamishjelman (KymppiR) ker- rostaloseselvityksen laadinnan yhteydessä on tode- tu, että yleistenrakennusten korttelialuevarauksel- le ei ole tarvetta.

#### 4. Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutusalueena on lä- hiympäristö. Alue tarkentuu suunnittelun kulues- sa.

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa.

Kaavan arviointityössä tullaan paneutumaan MRA 1 §:n mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan arvion perusteella ovat:

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset virkistysyhteyksiin
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset

Arviointi tulee pohjautumaan olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin, jotka on selvitetty tai selvitetään neuvotteluin eri sidosryhmien kanssa. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan vaikutusten arviointiin.

### 5. Maankäyttö- tai muut sopimukset

Maankäyttö sopimuksen laatiminen ei ole tarpeellista, sillä alueen maanomistaja on Jyväskylän kaupunki.

### 6. 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
- Viranomaiset:
  - Keski-Suomen ympäristökeskus
  - Jyväskylän Energia Oy / Kaukolämpö
  - Jyväskylän Energia Oy / Vesi
  - JE-Siirto
  - Yhdyskuntatekniikka
  - Rakennusvalvonta
  - Tonttituotanto
  - Ympäristötoimi
  - Fingrid
  - Tiehallinto

Tarkempi listaus osallisista on saatavilla kaavoituksesta.

- Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot kaavan ehdotusvaiheessa.
- Osallisilla on mahdollisuus antaa OAS:sta palautetta kirjallisesti tai suullisesti kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka.
- Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n nojalla oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää Keski-Suomen ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

### 7. Alustava aikataulu ja osallistuminen

#### Kaavaluonnoksen valmistelu (kesä 2009)

Kaavoittaja suunnittelee asemakaavaluonnoksen. Tätä varten hän kerää tarvittavat tiedot sekä neuvottelee tarvittaessa osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa.

**Osallistuminen:** Kaavan vireille tulosta tiedotetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaavoituksen www –sivuilla. Kaavoittajaan voi ottaa yhteyttä kirjallisesti ja suullisesti.

#### Luonnosvaihe (kesä – syksy 2009)

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville MRL 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta.

**Osallistuminen:** Nähtävillä olosta tiedotetaan Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen www –sivuilla. Kaavaluonnos pidetään nähtävillä Rakentajantalon palvelupiste Hannikaisessa. Maanomistajille tiedotetaan myös kirjeitse. Mielipiteensä voi ilmoittaa kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteistä tehdään kooste, joka liitetään kaavaselostukseen.

#### Ehdotusvaihe (syksy 2009)

Kaavoittaja laatii luonnoksesta saatu palaute huomioonottaen kaavaehdotuksen, jonka **kaupunginhallitus** hyväksyy ja asettaa nähtäville 30 päivän ajaksi.

**Osallistuminen:** Nähtävillä olosta tiedotetaan Keski-suomalaisessa ja kaavoituksen www –sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä Rakentajantalon palvelupiste Hannikaisessa. Kaavaehdotuksesta annettavat mielipiteet (muistutukset) tulee osoittaa kaupunginhallitukselle ja toimittaa ne kirjallisena kaupungintalon kirjaamoon. Kunnan perusteltu kannanotto muistutuksista toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa. Muistutuksista tehdään kooste, joka liitetään kaavaselostukseen.

#### Hyväksymisvaihe (talvi – kevät 2010)

**Kaupunginvaltuusto** hyväksyy kaavaehdotuksen.

**Osallistuminen:** Hyväksymispäätöksestä kuuletetaan Keski-suomalaisessa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

### 8. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa on pidetty 30.11.2005 sekä 29.4.2008.

### 9. Päätöksenteko, palaute ja yhteystiedot

Asemakaavan hyväksyy Jyväskylän kaupunginvaltuusto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

#### **Yhteystiedot**

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa suullisesti tai kirjallisesti.

Mauri Hähkiöniemi, Kaavasunnittelija

Jyväskylän kaupunki  
Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus  
Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17 (Rakentajanta-  
lo, 3. krs)  
Puh. (014) 266 5034  
Fax. (014) 266 5029  
email: [mauri.hahkioniemi@jkl.fi](mailto:mauri.hahkioniemi@jkl.fi)  
web: [www.jyvaskyla.fi/kaavoitus](http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus)



Viistokuva suunnittelualueesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.