

Säynätsalon sataman yritysalueen asemakaavan laajennus ja muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

D/1715/10.02.03.01/2019

Asian valmistelija Jussi Sievänen puh. 014 266 5053

Asemakaavan laajennus koskee 31. kaupunginosaa. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan korttelia 41 sekä katualuetta.

Kaava-alueena on Säynätsalon sataman eteläpuolella Saunatien varressa sijaitseva teollisuusalue. Asemakaavassa alueelle esitetään yritys- ja satama-aluekokonaisuus, joka mahdollistaa nykyisen ja uuden yritystoiminnan sekä uusien satamatoimintojen kehittämisen alueella.

Lähtökohdat

Tavoite ja tarkoitus

Kaavan laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Tarkoituksena on ajantasaistaa alueen asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja yritysalueen toimijoiden ja kaupungin tulevia maankäytön tarpeita. Alueella voimassa oleva vanha rakennuskaava ei riittävästi ohjaa alueen maankäyttöä ja rakentamista. Kaupungin omien tarpeiden lisäksi alueelle on toivottu mm. uusia yritystontteja, liikerakentamismahdollisuutta, mahdollisuuksia erilaisten satamatoimintojen ja venesataman toteuttamiselle alueelle sekä nykyisen laiturin kunnostamismahdollisuutta.

Lähtötiedot

Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 20 hehtaaria, josta 15 hehtaaria on teollisuusaluetta ja 5 hehtaaria vesialuetta. Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on aiemmin harjoitettu puunjalostusteollisuutta 1890 -luvulta lähtien. Alueella on toiminut mm. saha ja höyläämö ja ranta-alueella on painekyllästetty puuta. Nykyisin alue on suurelta osin teollisuus- ja varastokäytössä. Alueella toimii mm. veneiden säilytykseen keskittynyt venetelakka ja muuta teollista yritystoimintaa. Alueen rakennuskanta koostuu varastohalleista ja teollisuusrakennuksista. Kaupungin omistuksessa oleva eteläosa ja ranta-alueet ovat metsittyneitä ja rakentamattomia. Itärannassa sijaitsee huonokuntoinen n. 80 metriä pitkä lastauslaituri. Alueen etelärannassa sijaitsevalle vuokra-alueelle on raivattu pieni satama-alue telakkatoimijan toimesta. Liikennöinti alueelle tapahtuu Saunatieltä.

Suunnittelualue on tasainen ja maaperältään luokiteltu täytemaaksi. Alueen maaperässä on rakennettavuusselvityksissä ja pilaantuneisuuden riskiarvioinnin yhteydessä havaittu paikoin saastuneita maa-aineksia, rakennusjätettä, puujätettä ja muita sekalaisia täytemaita. Suunnittelualueen vieressä sijaitseva UPM-Kymmene Oyj:n vaneritehdas aiheuttaa alueelle meluhäiriötä. Suunnittelualueelta ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja, mutta alueen etelärannassa ja koillisnurkassa sijaitsevat puustoltaan monipuoliset rantametsät

on suositeltu säästettäväksi. Alue sijoittuu maisemallisesti merkittävälle ja näkyvälle paikalle ja kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Säynätsalon teollisuusyhdyskunta).

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Säynätsalon rakennuskaava vuodelta 1975, jossa maa-alueet on osoitettu kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Alueelle ei ole kaavassa määritetty rakennusoikeutta tai kerroslukua. Rakennusoikeus on tulkittu vuoden 1962 rakennusjärjestyksen mukaan. Suunnittelualueeseen kuuluvalla vesialueella ei ole asemakaavaa. Jyväskylän yleiskaavassa alue on tilaa vaativien työpaikkojen aluetta, johon voidaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä tuottavaa tuotantotoimintaa ja tuotannolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. Alue kuuluu toissijaiseen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa alueelle esitetään monipuolinen yritys- ja satama-aluekokonaisuus, joka mahdollistaa nykyisen yritystoiminnan jatkumisen ja satamatoimintojen kehittämisen sekä uusien toimijoiden ja yritysten sijoittumisen alueelle. Alue sopii erityisesti sellaisten yritystoimintojen kehittämiseen, joille sataman ja Päijänteen vesistön läheisyys on tärkeää.

Nykyiset teollisuuskiinteistöt, osa kaupungin rakentamattomasta maa-alueesta sekä sataman viereinen ns. Tikkuniemi on osoitettu kaavaluonnoksessa teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueiksi (TL-1). Ajoyhteys ja kunnallistekniset verkostot kaupungin omistamalle TL-1 -korttelin osalle on osoitettu satama-alueen kautta.

Kaupungin omistamat ranta-alueet on osoitettu satama-alueeksi (LS), johon on mahdollista toteuttaa mm. satama- ja veneilytoimintaa palvelevia varasto- ja huoltotiloja, pysäköintipaikkoja ja polttoaineenjakelupiste. Satama-alueelle on osoitettu puustoisena säilytettävä suojaviheraluevyöhyke sekä alueita, joilla rannan puusto tulee pääosin säilyttää. Tavoitteena on säilyttää alueen vehreä ja puustoinen siluetti maisemassa ja lieventää teollisuusrakentamisen maisemavaikutuksia.

Satama-alueeseen liittyville vesialueille (W) on mahdollista toteuttaa venelaitureita ja kaksi aallonmurtajaa suojaamaan satamatoimintoja. Kaava mahdollistaa nykyisen laiturin kunnostamisen ja vuokratun alueen satamatoimintojen jatkumisen.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään maankäyttösopimus tarpeen vaatiessa. Asemakaavaluonnos pidetään nähtävänä 30 päivän ajan.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen internetsivulla osoitteessa: <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1065>

Liitteet:

- asemakaavaluonnos (kartta)
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/31_029/31_029kaavaluonnosltk1.pdf
- asemakaavan havainnekuva
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/31_029/havainnekuvaltk1.pdf
- asemakaavan selostus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/31_029/31_029selostuslvtk1.pdf

Toimialajohtaja Saarivaaran ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan laajennus- ja muutosluonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä -asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.