

Kanavuoren varikkoalueen asemakaavan laajennus ja muutos

D/506/10.02.03.01/2016

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 17.10.2017/253

Asian valmistelija Tuija Solin, puh. 014 266 5054

Asemakaavan laajennus koskee 72. kaupunginosaa ja asemakaavan muutos koskee 72. kaupunginosan katu-, liikenne- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella mahdollistetaan Kanavuoren varikkoalueen ja sen ympäristön kehittäminen työpaikka-alueena. Yksityisen maanomistuksen lisäksi alueella on kaupungin ja valtion omistamia maa-alueita.

Lähtökohdat

Kaavan laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta ja on kaavoitusohjelman mukainen hanke. Suunnittelualue on pääosin asemakaavan laajennusta ja vähäiseltä osaltaan asemakaavan muutosta. Alue sijaitsee logistisesti edullisesti valtateiden 4 ja 9 solmukohdan läheisyydessä ja asemakaavaa tarvitaan nykyisten toimintojen vakiinnuttamiseksi ja kehittämiseksi. Kaupungin tavoitteena on kehittää esikunta-alueen ympärillä olevia maa-alueita osana yritystoimintaa palvelevaa kokonaisuutta sekä turvata virkistys- ja viheralueiden jatkuvuus. Alueen pinta-ala on noin 56 hehtaaria.

Asemakaavan muutosluonnos on voimassa olevan maakuntakaavan ja kaupungin yleiskaavan mukainen.

Pääosa alueesta on asemakaavoittamatonta. Asemakaavan muutos koskee vuonna 2009 hyväksytyn asemakaavan suojaviher- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutosluonnos

Suunnittelualueen pääkäyttötarkoitus on työpaikkarakentaminen. Kaavalla pyritään myös turvaamaan NATURA 2000- alueeseen rajoittuvat lähivirkistysalueet ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristökohteet.

Asemakaavan kokonaisrakenne noudattaa jo rakennettua ympäristöä täydentäen sitä. Alue jakaantuu toiminnallisesti ja rakenteellisesti Vuoriluolien ja Hiidenrannan alueeseen, esikunta-alueeseen ja kaupungin maalla olevaan Metsälehmuksentien varren teollisuusalueen laajennukseen. Kaavassa on myös mukana valtion omistama Kanavuoren etelärinteellä sijaitseva ns. maastovarastojen alue, joka on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Uutta rakennusoikeutta asemakaava sisältää yhteensä noin 20 000 kerrosalaneliömetriä, josta kaupan ja toimitilarakentamisen osuus on noin 6 000 kerrosalaneliömetriä.

Uusi rakentaminen on osoitettu pääosin jo rakennetuille tai muutoin käsitellyille maa-alueille. Kanavuoren rinteille ei ole osoitettu rakentamista. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat luolastoalueen edessä olevalle täyttömaasta rakennetulle ranta-alueelle (TLY-1 ja TL-3), esikunta-alueen laajentumana sen pohjoispuolelle (KTY-1) sekä Metsälehmuksestien varrelle (TL-2).

Paljon tilaa vaativa erikoistavarakauppa on rajattu alle 3000 kerrosalaneliömetriä käsittäväksi moottoriajoneuvojen toimialaan kuuluvaksi liiketoiminnaksi ja teollisuustonteilla saa käyttää enintään 30% sallitusta rakennusoikeudesta pääkäyttötarkoitukseen liittyvien liiketilojen rakentamiseen.

Esikunta-alue ja osa luolastoalueesta kuuluvat maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen ja ne on rajattu kaavakarttaan su-merkin-
noilla sekä varustettu erityisillä kaavamääräyksillä.

Kaavamuutoksella poistetaan Metsälehmuksestien suuntaisliittymä Ysitielle ja tiealue yhdistetään korttelialueeseen. Ratkaisu perustuu VT4:n parantamissuunnitelmiin, joiden mukaan Ysitielle suuntautuva liikenne ohjataan Metsälehmuksestieltä ns. Mustaniemen eritasoliittymän kautta.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevassa TLY-1- korttelissa sallitaan toiminnan kannalta välttämättömät asunnot, muualla ei sallita asumista.

Hiidenlahden pohjukan ulkoilureitti antaa mahdollisuuden virkistys- / viheryhteyden rakentamisen Vähälän terminaalin viereisen ranta-alueen kautta Ruokosaaren suuntaan sekä luolastoalueen rantaan, josta reitti voi jatkua osittain ajoyhteyden vieressä kaava-alueen pohjoispuolelle.

Alueen liikenteellisenä runkona toimii Varikkotie luolastoalueen rajalle saakka ja siitä pohjoiseen Varikkotien jatkeena luolaston ja Hiidenrannan sisäisenä ajoyhteytenä. Alueen eteläosa tukeutuu Metsälehmuksestiehen.

Kaavamääräyksillä on huomioitu eri osa-alueiden ominaispiirteet kuten suojeluarvot sekä rakentamisen sijoittuminen maisemaan ja olevaan rakennuskantaan. Määräyksillä on profiloitu eri osa-alueita; mm. Hiidenrannan puiset rantamakasiinit ja esikunta-alueen modernia rakennusperintöä jatkava uudisrakentaminen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta asemakaava tukee kulttuuri- ja luontoperintöarvojen säilyttämistä ja logistisesti keskeinen sijainti täydentää yhdyskuntarakennetta olevien yhdysverkostojen ja energihuollon osalta.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävänä 30 päivää. Asemakaavan toteuttamiseksi tehdään maankäyttösopimuksia. Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen tonttijako.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa: <http://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/954>

Oheisliitteet:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/72_009/72_009_oas.pdf
- asemakaavan selostusluonnos
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/72_009/72_009_selostus_ltk1.pdf
- ote ajantasa-asemakaavasta
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/72_009/72_009_ajantasa.pdf
- asemakaavan muutosluonnos
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/72_009/72_009_kaavaluonnos_ltk1.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuvia
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/72_009/72_009_havainne.pdf

Toimialajohtaja Saarivaaran ehdotus

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

Toimialajohtaja Erja Saarivaara muutti ehdotuksensa seuraavaksi:

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan laajennus- ja muutoslouonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä – asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Ennen nähtäville asettamista asemakaavan laajennus- ja muutoslouonnosta tarkistetaan siten, että VL-merkintä muutetaan SL-merkinnäksi.

Päätös Toimialajohtajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Karltk 20.2.2018/39

Asian valmistelija Tuija Solin, puhelin 014 266 5054

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 24.10. - 24.11.2017 ja siitä on saatu seitsemän lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, Jyväskylän Energia Oy, Keski-Suomen liitto, Oravasaaren kalastuskunta, Ympäristöterveysjaosto sekä Liikenne- ja viheralueet. Liikenne- ja viheralueilla ei ollut huomautettavaa. Mielipiteitä saatiin kaksi, joista toisessa oli 38 allekirjoittanutta.

Lausunnoissa ja mielipiteissä tuotiin esille seuraavat asiakokonaisuudet:

- Hiidenlahden ekologian ja veden laadun turvaaminen sekä hulevesimääräysten tarkentamien korttelialueilla, (Oravasaaren kalastuskunta, ELY -keskus, mielipiteet).
- Rannan massiiviset laiturerakennelmat ulottuvat pitkälle kohden vastarantaa, eivätkä ole toivottuja. Rannan ruoppaukset / täyttämiset voivat horjuttaa lahden ekosysteemiä, (mielipiteet).
- VL -alueiden kaavamerkinnän tarkentaminen metsän käsittelyn osalta, (ELY -keskus).
- Pilaantuneiden maiden esittäminen kaavakartalla ja tarvittavat määräykset, (ELY -keskus).
- MRL 132/1999 56 §:n mukaisen maanalaisille tiloille tarkoitetun asemakaavan laatimisen harkitseminen, (ELY -keskus).
- Kaavaselostuksen täydentäminen, (ELY -keskus, Keski-Suomen liitto). Täydentäminen koskee vaikutusten arviointeja Hiidenlahteen sekä pilaantuneita maita ja maakuntakaavan tarkistukseen liittyviä tietoja.
- Useita asuntoja sisältävän asuntoalueen muodostaminen teollisuusalueelle ei ole tarkoituksenmukaista, (Ympäristöterveysjaosto).
- Esitys luolastoalueella olevan alueen alkuperäiseen rakennuskantaan kuuluvan funktionalistisen autotalli-saunarakennuksen kaavamääräyksestä (Keski-Suomen museo).
- Näkemys et- alueen suurentamisesta (Jyväskylän Energia Oy).
- VT-4 -aluevaraussuunnitelman huomioiminen suojaetäisyyksien osalta Ysi-tien varrella (ELY -keskus).

Kaavoittajan tiivistetty vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin asiakokonaisuuksittain:

- *Hiidenlahden ekologian ja veden laadun turvaaminen on huomioitu hulevesien käsittelyä koskevissa määräyksissä. Määräysten mukaan Hiidenlahteen rajoittuvilla Hiidenrannan ja luolaston alueilla tulee kiinteistön hulevedet käsitellä tonteilla. KTY-1 -korttelissa tulee hulevedet käsitellä myös tonteilla ja johtaa maastoon hulevesijärjestelmän viivytyksen kautta. Hiidenlahden pohju-kan lähivirkistysalueelle ja KTY-1 -korttelin länsiosaan on osoitettu alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (s). Alueella sijaitsee kalliojyrkänne ja sen alusmetsä sekä purouoma. Määräyksen mukaan alueen ominaispiirteitä ei saa muuttaa ja alueen topografia tulee säilyttää.*

Osaltaan myös TL-3 -alueen (luolasto) käyttötarkoituksmerkinnän muuttaminen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaksi korttelialueeksi TLY-2 rajaa pois mahdolliset toiminnasta johtuvat ympäristöön kohdistuvan haitat.

Suunnittelualueen eteläosassa, Metsälehmuksentien ympäristössä on hulevesien hallinta huomioitu katualueen mitoituksessa sekä KTY-1 -korttelin lounaiskulmassa ja suojaviheralueella (EV) olevalla hu -merkinnällä. Määräyksen mukaan alueen osa on tarkoitettu hulevesien viivytukseen ja poisjohtamiseen.

- Hiidenlahteen ulottuva vesialue -merkintä (W) sekä venevalkama-alue -merkintä (lv) on poistettu. Kaavaehdotus ei siis ulotu vesialueelle.*
- Lähivirkistysaluemerkintä Kanavuoren itärinteellä on täydennetty muotoon VL-1. Määräyksen mukaan alueella ei sallita avohakkuita.*
- Pilaantuneet maa-alueet on merkitty kaavakarttaan katkoviivalla (sijainti likimääräinen). Merkintä rajaa puhdistettavan / kunnostettavan maa-alueen. Määräyksen mukaan muut paitsi teollisuustoimintaan osoitetut alueet tulee puhdistaa / kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Luonnonsuojelu- ja lähivirkistysalueilla olevien maa-alueiden osalta kunnostustoimenpiteiden riittävyys tulee arvioida käyttötarkoituksen osalta erikseen. Pilaantuneita maa-alueita on valtion, kaupungin ja yksityisillä mailla.*
- Lähtökohtaisesti luolastoa ei ole nähty mahdolliseksi merkitä kaavakartalle eikä laatia maanalaisille tiloille tarkoitettua asemakaavaa (MRL 132/1999) johtuen toiminnan sisällöstä (mm. turvatiloja).*
- Kaavaselostusta on täydennetty mm. pilaantuneiden maiden, Hiidenlahdelle ja vastarannalle aiheutuvien vaikutusten sekä maakuntakaavan tarkistusta koskevien tietojen osalta.*
- Asuminen on rajattu kaavamääräyksellä TLY-1 -korttelissa neljään toiminnan kannalta välttämättömään asuntoon.*
- Rannan tuntumassa oleva vanha kunnostettu autotalli- saunarakennus on varustettu merkinnällä "Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden säilymisen kannalta merkittävä rakennus" (sr-1).*
- Metsälehmuksentien varrella oleva ohjeellinen et- alueen koko on tarkistettu Jenergia Oy:n lausunnon mukaiseksi.*
- VT-4 -aluevarussuunnitelma on huomioitu rakennusalojen sijoittelussa Ysitien puolella korttelissa 20. Rakennusalan tarkistus (rakentamiseen käytettävän alueen etäisyys tiealueesta) on myös hulevesien hallinnan kannalta tarpeellinen.*

Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet ovat tämän asian liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty vastineissa esitetyt muutokset ja lisäykset.

Asemakaavan muutosehdotus perustuu kaavaratkaisultaan pitkälti nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen. Edellä esitetyn lisäksi on asemakaavaehdotusta muutettu uudisrakentamista koskevien tarkentuneiden suunnitelmien osalta seuraavasti: Luolastoalueella on rakennusala laajennettu ja rakennusoikeutta on lisätty 1 000 kerrosalaneliömetriä. Esikunta-alueella on laajennettu tontin 1 rakennusala ja rakennusoikeutta on lisätty 300 kerrosalaneliömetriä. KTY-1 -korttelin lounaiskulmasta on liitetty osa istutettavaksi alueeksi merkittyä tonttia katualueisiin hulevesien hallinnan parantamiseksi.

Asemakaavan alueella tulee laatia erillinen sitova tonttijako. Alueella tullaan laatimaan maankäyttösopimuksia.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutosehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa

<http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla>

Oheisliitteet:

- asemakaavaselostus liitteineen
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/72_009/72_009_selostus_ltk2.pdf
- asemakaavaehdotus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/72_009/72_009_kaavaehdotus_ltk2.pdf
- lausunnot ja mielipiteet joissa huomautettavaa
- muistutukset (jakelu kokoukseen osallistuville)

Toimialajohtaja Saarivaaran ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä -asetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta asianmukaiset viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä asemakaavamuutosehdotukseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.