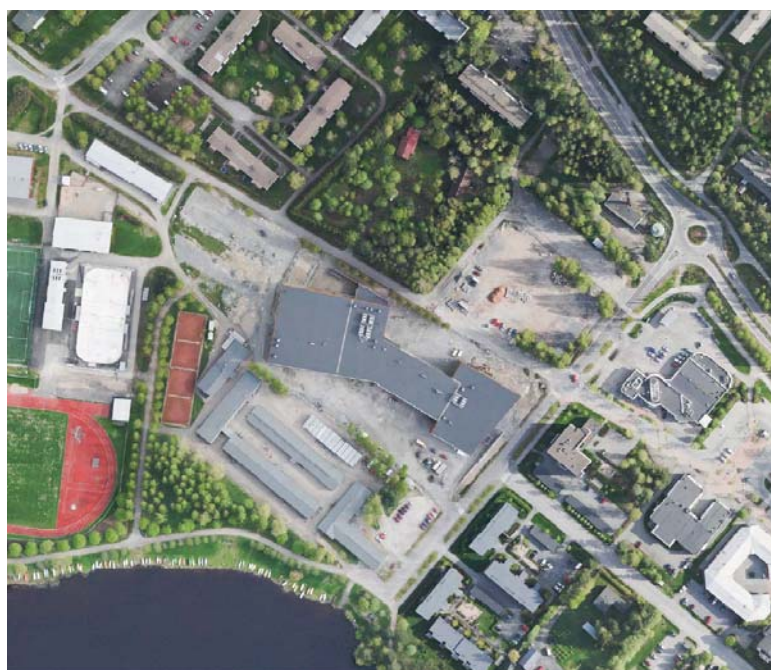




ASEMAKAAVAN SELOSTUS

41. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 12
TONTIN 2
SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEIDEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS

PALOKAN KESKUSKORTTELI
KAAVATUNNUS 41:036

KAAVAN PÄIVÄYS 7.8.2015
SELOSTUKSEN PÄIVÄYS 18.8.2015

ASEMAKAAVOITUS
JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee 41. kaupunginosan korttelin 12 tonttia 2 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 41. kaupunginosan korttelin 94 tontit 1 ja 2 sekä katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi	PALOKAN KESKUSKORTTELI
Kaavan tunnus	41:036
Kaavan päiväys	13.1.2015, 23.4.2015, 7.8.2015
Kaavan laatija	Nana Pentti, asemakaava-arkkitehti Jyväskylän kaupunki Asemakaavoitus Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17 Puh. 014 266 0992 email: etunimi.sukunimi@jkl.fi
Kaavan vireilletulo	Jyväskylän kaupungin tiedotuslehti 20.8.2014
Hyväksymispäivämäärät	Ltk 27.1.2015, 5.5.2015, 25.8.2015 Kh 14.9.2015 Kv 28.9.2015

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Palokan keskustassa Ritopohjantien, Koivutien ja Lukutien rajaamalla alueella. Etäisyys Jyväskylän keskustasta on noin 6 km. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä ja kaupunkirakenteellisesti merkittävällä paikalla. Alueen rakentuminen tulee linjaamaan Palokan keskustan tulevaisuuden kehittämistä.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa monipuolisen senioripainotteisen asuin- ja palvelukorttelin rakentaminen alueelle.

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan lisäksi Lukutien katualueen uudelleenjäsentely ja varmistetaan eri liikennemuotojen sujuvuus ja erityisesti jalankulun turvallisuus alueella.

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	ASEMAKAAVA	4
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
1.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2	Luonnonympäristö	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö	6
2.1.4	Maanomistus	8
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	8
2.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	11
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
3.3.1	Osalliset	12
3.3.2	Vireilletulo	12
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
3.3.4	Viranomaisyhteistyö	13
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
3.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	14
3.5	ASEMAKAAVARATKAISUN MAHDOLLISET VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET TAI ASEMAKAAVALUONNOKSEN VAIKUTUKSET	14
3.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	14
3.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	14
3.5.3	Asemakaavaratkaisusta luonnoksen nähtävilläoloaikana annetut lausunnot ja mielipiteet	14
3.5.5	Asemakaavaluonnokseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	16
3.5.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	16
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
4.1	KAAVAN RAKENNE	16
4.1.1	Mitoitus	16
4.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	17
4.3	ALUEVARAUKSET	17
4.3.1	Korttelialueet	17
4.3.2	Muut alueet	17
4.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
4.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön	17
4.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
4.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	21
4.7	NIMISTÖ	24
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
5.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	24
5.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	25
5.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	25
6	ASEMAKAAVAN SELOSTUKSEN LISÄLEHDET	26

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa-asemakaavasta
- 3) asemakaavakartta, pienennös
- 4) viitteellinen havainnekuva
- 5) asemakaavan seurantalomake
- 6) tonttijako

Muu lähdeaineisto

- Palokan keskuskorttelin ideasuunnitelma (Playa Arkkitehdit Oy 2014)
- Palokan keskuskorttelin suunnitelmia (Arkkitehtipalvelu Oy 2014)
- Palokan keskuskorttelin suunnitelmia (BST arkkitehdit 2015)
- Alueen pohjatutkimus (Geo – Control Oy 2014)
- Palokan keskuskorttelin liito-oravaselvitys (Kaavoitus 2014)
- Palokan keskuskorttelin liikennetarkastelu (Ramboll Oy 2014)
- Jyväskylän modernin rakennusperinnön inventointi 2012-2014 (Keski-Suomen museo)
- Hulevesiselvitys (Sweco Oy 2015)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta ja kuuluu kaupungin kaavoitusohjelmaan 2015 - 2017. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa monipuolisen senioripainotteisen asuin- ja palvelukorttelin rakentaminen alueelle.

Hankkeessa ovat yhteistyössä Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy, Varttuneiden Asumisoikeusyhdistys Jaso Ry ja SRV Oy. Hoivapalveluiden tuottajaksi on valittu Mehiläinen Oy.

Alueen maasto on topografian ja maaperän puolesta rakentamiseen soveltuva, alueella on valmiina kunnallistekniikan runkoverkkoja.

Kaavatyön pohjaksi on laadittu ideasuunnitelmia alueen kehittämiseksi (Playa Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtipalvelu Oy).



Alue sijaitsee Palokan keskustassa.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin Jyväskylän kaupungin tiedostuslehdessä 20.8.2014.
- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.1.2015.
- Asemakaavaluonnos oli MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 3.2. - 3.3.2015 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen yleisötilaisuus 4.2.2015.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 5.5.2015.
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 15.5. - 15.6.2015.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 25.8.2015
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 14.9.2015
- **Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.9.2015**

1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen rakentamisen on alustavasti arvioitu alkavan vuonna 2016. Kokonaisuudessaan alueen toteuttamiseen tulee vaikuttamaan yleinen taloudellinen tilanne ja asuntomarkkinoiden vilkkaus. Katualueen kunnallistekniikan ja tiestön toteuttaa Jyväskylän kaupunki. Jyväskylän kaupungin viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ritopohjantien, Koivutien ja Lukutien rajaamalla alueella Palokan keskustassa. Etäisyys Jyväskylän keskustasta on noin 6 km. Alueen luoteispuolella kulkee kevyen liikenteen yhteys Ritopohjantieltä koulukeskukselle.

Suunnittelualue on luonteva kaupunkirakenteen tiivistämisalue ja se sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä ja kaupunkirakenteellisesti merkittävällä paikalla. Alueen rakentuminen tulee linjaamaan Palokan keskustan tulevaisuuden kehittämistä. Kaukolämmön varavoimalaitosta lukuun ottamatta alue on rakentumaton.

Alueen rakentuminen edellyttää katu ympäristön kehittämistä ja erityisesti koulukeskuksen kohdalla katualueen uudelleensuunnittelua.



Tarkastelualueella sijaitsee rakentamattoman kaava-alueen lisäksi Palokan keskustatoimintoja kuten koulu, kirjasto ja liikekeskus.



Suunnittelualue sijaitsee Palokan koulukeskuksen pohjoispuolella.



Näkymä Koivutietä koulukeskuksen suuntaan

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualueella maanpinta kohoaa Lukutieltä Ritopohjantielle päin, korkeuseroa alueella on n. 8 metriä. Kaava-alueen puusto sijaitsee pienialaisilla puistomaisilla reuna-alueilla, ja se on Ritopohjantien varressa mänty- ja kuusivaltaista, alueen keskellä ja eteläosassa kasvaa täysikasvuisia koivuja. Alueen puustolle ei ole olemassa erityisiä säilyttämisperusteita.

Alueen maaperä on moreenia (Mr).

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei rajoitu vesistöihin. Alueen lähiympäristössä sijaitsee Palokkajärvi.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei sijaitse suojelualueita eikä –kohteita. Alueella sijaitsevat metsiköt ovat kooltaan pienialaisia ja luonteeltaan puistomaisia. Alueelta on laadittu liito-oravaselvitys v. 2014.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on yhdyskuntataloudellisesti luonteva kaupunkirakenteen tiivistämisalue, alueella on kunnallistekniikka valmiina ja Palokan alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Kaupunki-/taajamakuva

Suunnittelualue on pääosin rakentamaton, lukuun ottamatta alueen pohjoispäässä sijaitsevaa kaukolämmön varavoimalaitosta. Kaavaprosessin yhteydessä lämpövoimalan siirtäminen tapahtuu erillisellä sopimuksella.

Suunnittelualueella sijaitsi v. 1974 rakennettu kirjasto-, liike- ja päiväkotirakennus, joka purettiin 2000-luvulla.

Palokan keskustan nykytilan kaupunkikuva on hajanainen ja pääosin jäsentymätön. Keskustan rakenne muodostuu matalista 1980 –luvulla rakennetuista liiketaloista ja muutamista uudemmissa kerrostaloista. Uusi koulukeskus toimii julkisena rakennuksena alueen maamerkinä ja rakennetun ympäristön laadullisena esimerkkikohteena.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä ja kaupunkirakenteellisesti merkittävällä paikalla, mikä edellyttää alueen suunnitelmilta ja toteutukselta erityistä laatutasoa. Alueen rakentuminen tulee linjaamaan Palokan keskustan kehittämistä tulevaisuudessa.

Asuminen

Suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolella on 1970-luvulla rakennettuja II-IV –kerroksisia asuinkerrostaloja ja alueen eteläpuolella on 2000-luvulla rakennettuja II-VI -kerroksisia kerrostaloja.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Palokan keskustan ja lähiympäristön kunnallisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Palokan keskustassa työpaikat ovat pääosin palvelualojen ja julkisen sektorin työpaikkoja.

Virkistys

Palokan keskustassa on monipuoliset liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet, Palokkajärven ranta on noin 200m päässä suunnittelualueelta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Ajoyhteys suunnittelualueelle Ritopohjantien suunnasta on Koivutieltä ja Lukutieltä. Alueen lähiympäristön liikennemäärät ovat melko suuret erityisesti aamun ja iltapäivän huipputunteina.

Joukkoliikenne

Lähin linja-autopysäkki sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella Ritopohjantiellä. Linja-autoliikenteen vuorotiheys alueella on hyvä.

Kevyt liikenne

Kevyenliikenteen yhteydet ovat hyvät Jyväskylän keskustan ja Palokan keskuksen suuntaan.



Palokan keskuskorttelin liikenne- ja rakennettua ympäristöä (Kuva: Ramboll Oy)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojeltavia kulttuuriympäristö- eikä muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

Alueella on valmiina kunnallistekniikan runkoverkkoja (mm. talousvesi, jätevesi, kaukolämpö). Asemakaavan aiheuttama kunnallistekniikan rakentaminen ratkaistaan erillisellä sopimuksella.

Erityistoiminnot

Alueella sijaitsee kaukolämmön varavoimalaitos, jolle kaavamuutoksen aikana etsitään uusi sijainti Palokan alueelta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maa-alueen omistaa Jyväskylän kaupunki.



Ote maanomistuskartasta. Kaupungin maanomistus on merkitty vihreällä värillä.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

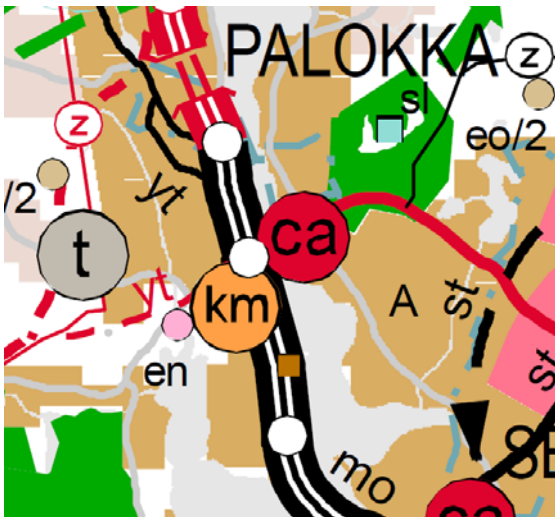
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.6.2001. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Maakuntakaava

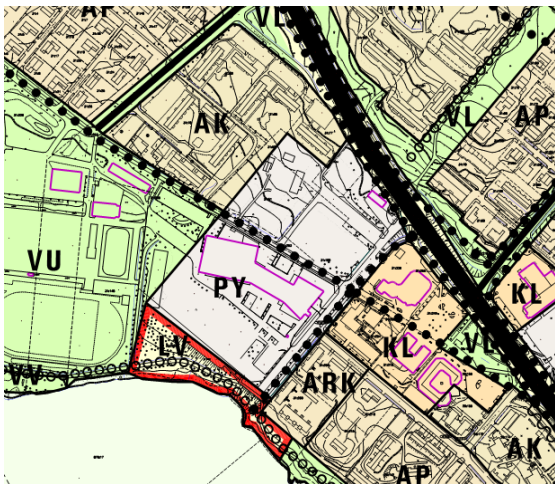
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 16.5.2007 hyväksymä maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 14.4.2009. Vahvistettu maakuntakaava kumoaa aiemman seutukaavan. Keski-Suomen maakuntakaava on tullut voimaan 10.12.2009 ympäristöministeriön vahvistuspäätöksen mukaisena. Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alakeskus-alueeseen (ca).



Karttaote maakuntakaavasta.

Yleiskaavat

Palokan v. 2002 vahvistetussa osayleiskaavassa alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).



Ote Palokan osayleiskaavasta v. 2002

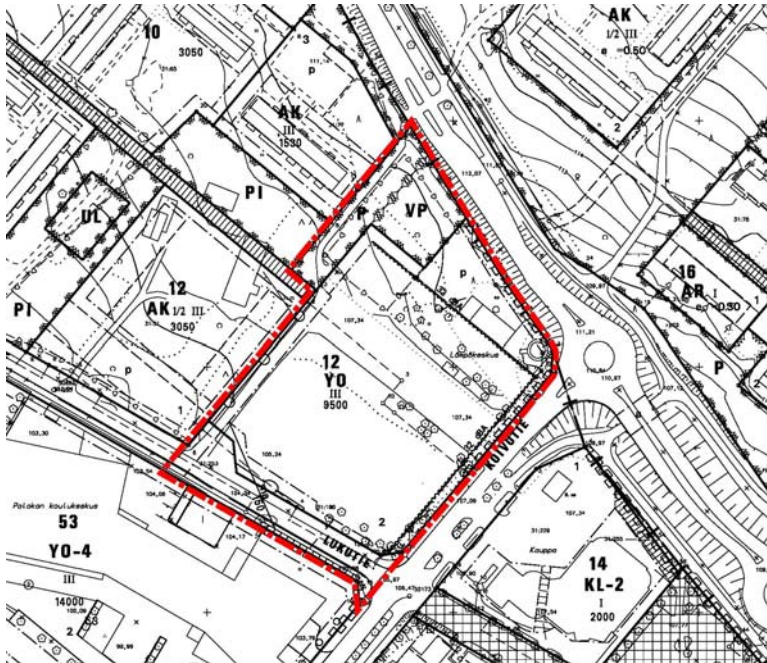
Jyväskylän kaupungin yleiskaavaehdotuksessa v. 2014 suunnittelualue on osoitettu aluekeskuksen alueeksi. Kaavamääräyksissä todetaan, että aluekeskus on asutokannaltaan ja toiminnoiltaan monipuolinen kaupunginosan keskus, jonka asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee noudattaa yleiskaavakarttojen 2-6 merkintöjä ja määräyksiä. Alueen täydennysrakentamisessa tulee tukeutua olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja siinä tulee ottaa huomioon moderni rakennusperintö. Suunnittelussa tulee edistää muiden tavoitteiden ohella viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily-, ja joukkoliikenneympäristöjä.



Karttaote yleiskaavaehdotuksesta.

Voimassa olevat asemakaavat

Ajantasa-asemakaavoissa (vahvistettu 12.5.2008 ja 6.2.1980) suunnittelualueella on kaavamerkin-
nät YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), VP (puisto) ja P (puistoalue).



Karttaote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen raja.

KymppiR -ohjelma

Maankäytön ja palveluiden yhteensovittamiseksi Jyväskylässä laaditaan kerran vuodessa KymppiR -ohjelma, joka sisältää maankäytön toteuttamishojelman kymmeneksi vuodeksi. Jatkuva, yhteistoiminnallinen ohjelmatyö varmistaa, että kaupungissa on vuosittain riittävästi tontteja asun-
rakentamiselle, tontit sijaitsevat alueellisesti tasapainoisesti eri puolilla kaupunkia ja mahdollistavat monipuolisen asuntotuotannon. Samalla turvataan sosiaalista eheyttä ja huomioidaan eri kaupunginosien erityispiirteet. Näin varmistetaan, että uusia asuntoalueita toteutettaessa palveluihin on varauduttu ja että olemassa olevaa palveluverkkoa hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

KymppiR2009 ohjelma valmistui syyskuussa 2009. Ohjelma oli 22.9.2009 kaupunkirakennelautakunnassa ja 19.10.2009 kaupunginhallituksessa ja se hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.10.2009. Valmistelutyö on jatkuvaa. Ohjelma kiertää kerran vuodessa luottamushenkilöiden käsittelyssä. Näin pyritään varmistamaan valmistelutyön ja poliittisen päätöksenteon yhtenäinen suunta.

Rakennusjärjestys

Jyväskylän kaupungin kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 8.12.2008 (97§). Rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2009.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Maankäyttösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

Pohjakartta

Pohjakartta (kaavanpohjakartta) on Jyväskylän kaupungin tonttituotannon laatima ja se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset. Kaava-alueen pohjakartta on tarkastettu 17.10.2013.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole tehtyjä suojelupäätöksiä.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Kaupungin strategiassa on esitetty tavoitteena mm. julkisten ulkotilojen ja viherrakenteen koheneminen sekä tunnisterakennusten aikaansaaminen.

Jyväskylän kaupungin asumisvisiossa on linjattu asumisen ja asuinympäristön kehittämistavoitteita (mm. kilpailukykyinen ja vetovoimainen asuminen, suvaitsevainen asuminen, aluekeskusten kehittäminen ja täydennysrakentaminen, rikas ja elävä kaupunkikuva, seniori- ja palveluasumisen kehittäminen, erityisryhmien sijoittamisessa vältetään suuria keskittyviä)

Kaavoituksen pohjaksi on alueelle tehty luonnossuunnitelmia, joissa on tutkittu alueen toiminnallisia, rakenteellisia ja kaupunkikuvallisia periaatteita. Luonnossuunnitelmat on laadittu yhteistyössä hankkeen toimijoiden kanssa.



Korttelin rakenteesta ja toimintojen sijoittumisesta on laadittu ideasuunnitelmia (Playa Arkkitehdit Oy 2014).

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähiympäristössä ei ole käynnissä kaavahankkeita.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, muun muassa tehdyt inventoinnit

Aluetta koskevia selvityksiä:

- liito-oravaselvitys (Kaavoitus 2014)
- modernin rakennuskannan inventointi (Keski-Suomen museo)
- yleissuunnitelma / selvitys katualueiden jäsentämisestä ja liikennejärjestelyistä (elokuu 2014)
- pohjatutkimus, geo-control 26.11.2014
- Liikenneselvitykset (Ramboll 2014)
- Hulevesiselvitys (Sweco Oy 2015)

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Asemakaavatyö ajoittuu vuosille 2014-2015.

3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutoshakemus on käsitelty kaavoituksen sisäisessä palaverissa 26.8.2013. Asemakaavahanke on käsitelty kaupunkirakennepalveluiden sisäisessä palaverissa 21.8.2014.

3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 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 laajennuksessa ja muutoksessa osallisia ovat:

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat

Kaavamuutoksen hakija:

- Jyväskylän kaupunki

Viranomaiset:

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen pelastuslaitos
- Jyväskylän Energia Oy / Kaukolämpö
- Jyväskylän Energia Oy / Vesi
- Elenia Oy

Jyväskylän kaupunki:

- Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
- Rakentaminen ja ympäristö
- Liikenne ja viheralueet

3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 20.8.2014.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot.

Kaavaluonnoksen valmistelu

Osallistuminen: Kaavan vireille tulosta tiedotettiin Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 20.8.2014 sekä kaavoituksen www-sivuilla. Kaavoittajaan voi ottaa yhteyttä kirjallisesti tai suullisesti.

Luonnosvaihe

Osallistuminen: Nähtävillä olosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 3.2.2015 sekä kaavoituksen www-sivuilla. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 3.2.-3.3.2015 Rakentajantalon palvelupiste Hannikaisessa. Mielipiteensä oli mahdollista ilmoittaa kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteistä on tehty kooste kaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe

Osallistuminen: Nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaavoituksen www-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä Rakentajantalon palvelupiste Hannikaisessa. Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset toimitetaan kirjallisena Jyväskylän kaupungin kirjaamoon.

Kaupungin perusteltu kannanotto muistutuksista toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Muistutuksista tehdään kooste, joka liitetään kaavaselostukseen.

Hyväksymisvaihe

Osallistuminen: Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan Keski-suomalaisessa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen (MRL 191 §).

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen kesken pitäisi järjestää.

3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

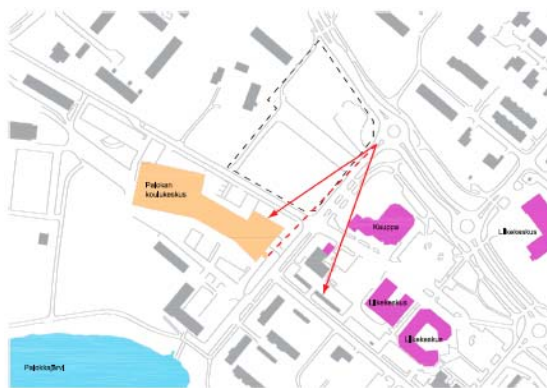
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 6.1.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistettujen tavoitteiden tulivat voimaan 1.3.2009. Tätä asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja niiden toteutumista kuvataan kaavaratkaisun arvioinnissa kappaleessa 4.4.1.

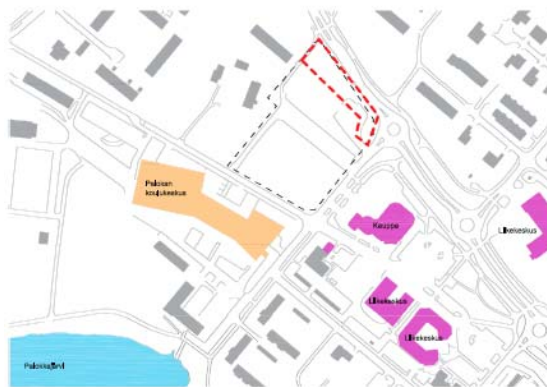
Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on rakennetun ympäristön kehittäminen sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti kestäväällä tavalla (täydennysrakentaminen, viherympäristö, katualueet).

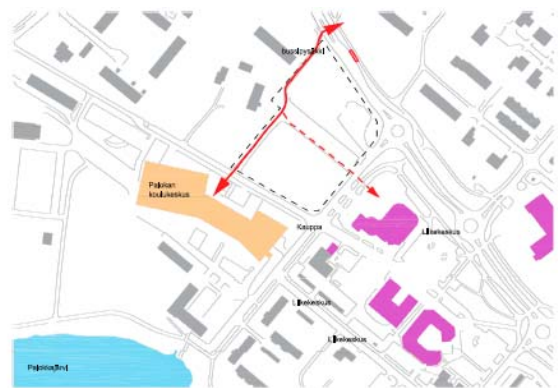
Asemakaava edistää Jyväskylän kaupungin asumisvision tavoitteiden toteutumista, asukasmäärän kasvu edistää Palokan alueen yleistä kehittymistä. Kaupungin strategiassa on esitetty tavoitteena mm. julkisten ulkotilojen ja viherrakenteen kohentaminen sekä tunnisterakennusten aikaansaaminen.



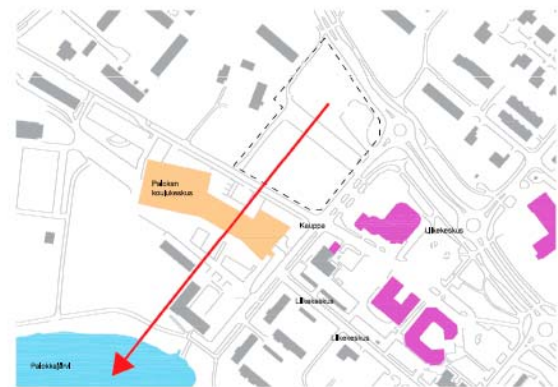
KIRJASTON NÄKYVYYS



SUOJAPUUSTO - SUHDE RITOPOHJANTIEHEN



KEVYEN LIIKENTEEN REITIT



JÄRVINÄKYMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältötavoitteita

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen. Palokan osayleiskaavaan alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, ja tältä osin asemakaavaratkaisu ei ole voimassa olevan osayleiskaavan mukainen. Kaavaratkaisu on kuitenkin kaupunginvaltuustossa 10.11.2014 hyväksytyn Jyväskylän yleiskaavan mukainen ja noudattaa aluekeskusmerkinnän mukaisesti asuntokannaltaan ja toiminnoiltaan monipuolista kaupunginosan keskustan rakennetta ja käyttötarkoituksia.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena alueen suunnittelussa on hyödyntää maaston korkeuseroja ja Palokkajärvelle avautuvia näkymiä osana asumisviihtyisyyttä.

Katualueiden kehittämisessä tavoitteena on varmistaa eri liikennemuotojen sujuvuus, tavoitteena on erityisesti pyöräilyn ja kävelyn olosuhteiden parantaminen alueella.

Uudisrakentamisessa on tavoitteena sopeuttaa rakennukset ja pihatilat huolellisesti alueen korkeuseroihin ja koulukeskuksen mittakaavaan sekä varmistaa että rakentamisen laatutaso vastaa paikan erityisluonnetta Palokan keskustassa.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteena on varmistaa eri liikennemuotojen sujuvuus, tavoitteena on turvallinen liikkumisympäristö alueen käyttäjille. Tavoitteena on myös rakennetun ympäristön kehittäminen sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti kestäväällä tavalla sekä aluetta koskevan hankkeen osalta senioriasumisen ja palvelujen toimintaedellytysten parantaminen.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Laadullisena tavoitteena on sopeuttaa rakennukset ja pihat sekä paikoitusalueet huolellisesti alueen korkeuseroihin ja viereisen koulukeskuksen mittakaavaan sekä varmistaa arkkitehtuurin ja rakentamisen laatutaso Palokan keskustassa.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN MAHDOLLISET VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET TAI ASEMAKAAVALUONNOKSEN VAIKUTUKSET

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaratkaisuja on tutkittu aluetta koskevien alustavien maankäyttösuunnitelmien (Playa Oy ja Arkkitehtipalvelu Oy) pohjalta.

3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tutkimisen ja vertailun perusteella on päädytty korttelirakentamiseen, jossa rakentaminen muodostaa yhtenäisen, Koivutien ja Lukutien varteen sijoittuvan rakennuskokonaisuuden, jolloin pihatilat sekä paikoitusalueet jäävät tontin sisä- ja reunaosiin.

3.5.3 Asemakaavaratkaisusta luonnoksen nähtävilläoloaikana annetut lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana luonnoksesta annettiin 6 kpl lausuntoja ja 1kpl kirjallisia mielipiteitä. Lausunnon antoivat Elenia Oy, Keski-Suomen ELY-keskus, Jyväskylän Energia vesiliiketoiminta, Keski-Suomen museo, Jyväskylän kaupungin liikenne- ja viheralueet- vastuualue sekä Keski-Suomen pelastuslaitos. Lausunnoista liikenne- ja viheralueet-vastuualueen lausunnoissa ei ollut kaavaratkaisusta huomautettavaa.

Asemakaavan luonnoksen nähtävilläolon aikana järjestetyssä yleisötilaisuudessa annettiin runsaasti suullista palautetta, josta suurin osa koski alueen tulevaa toimintaa nk. senioriasumisen kort-

telina. Yleisötilaisuudessa Palokan kirjastolla 4.2.2015 osallistujia oli yli 200henkilöä ja pyydettyjä kommenttipuheenvuoroja yli 20 kpl.

3.5.4 Lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioonottaminen kaavaratkaisussa

Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot pääpiirteittäin:

Keski-Suomen ELY- keskus

Ritopohjantien liikennemelun vaikutusta suunnittelualueeseen tutkitaan kaavaprosessin aikana ja tutkimustulokset lisätään kaavaselostukseen. Kaavaan on tarvittaessa lisättävä meluntorjuntaa koskevat kaavamääräykset piha-alueiden ja rakennusten sisätilojen suojaamiseksi melulta.

Kaavoittajan vastine:

Meluselvitys on lisätty kaavan liiteaineistoon ja tutkimustuloksia on lisätty kaavaselostukseen kuten lausunnossa on esitetty. Kaavaan on lisätty rakennusten sisätilojen melunsuojausta koskeva kaavamerkintä.

Elenia Oy

Kaava-alueella oleva Palokan kaukolämmön varalämpökeskuksen tila varataan Elenian käyttöön siihen saakka, kunnes vastaavan alueen vuokraamisesta on sovittu Jyväskylän kaupungin kanssa.

Kaavoittajan vastine:

Kaavan toteuttamisivaiheessa toimitaan kuten lausunnossa on esitetty, asia on huomioitu asemakaavan selostuksessa.

Jyväskylän Energia Oy

Palokan keskuskorttelin osalta on käynnissä hulevesiselvitys, jonka pohjalta kaavaan tulee lisätä mahdollisia huleveden viivytysvaatimuksia tai muita toimenpiteitä hulevesien hallitsemiseksi.

Kaavoittajan vastine:

Hulevesiselvitys on lisätty kaavan liiteaineistoon. Kaavaan on lisätty hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä kuten lausunnossa on esitetty.

Keski-Suomen museo

Kaavaselostuksessa lähdeaineistona mainittu Keski-Suomen modernin rakennusperinnön inventointi tulisi lisätä osallistumis- ja arviointisuunnitelman selvityksiin.

Kaavoittajan vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kuten lausunnossa on esitetty.

Keski-Suomen pelastuslaitos

Kaavassa oleva liittymäkielto kiinteistön Koivutien ja Lukutien puoleisilla alueilla ei saa rajoittaa pelastustoiden aloittamista.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavamääräyksiin on sekä Koivutien ja Lukutien osalta liittymäkiellon asemakaavamääräyksestä huolimatta sallittu yhden huoltoliittymän avaaminen. Huoltoliittymä voi toimia myös pelastustienä.

Kaavaluonnoksesta annettujen mielipiteiden pääkohdat:

Kirjallisen mielipiteen mukaan asemakaavan mahdollistaman rakentamisen ja koulukeskus-kirjaston tarpeista ja tapahtumista seuraa liikenne- ja paikoituspaineita. Lisäksi on kiinnitetty huomiota asemakaavan rajaukseen sekä Palokan liikenneongelmiin myös Rovastintien osalta.

Asemakaavan muutoksen yleisötilaisuudessa tulleiden suullisten kyselyiden ja kommenttien pääkohdat asemakaavoituksen osalta puuttuivat alueen liikenne- ja paikoitusjärjestelyihin sekä rakennusten käyttötarkoituksiin.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, jonka perusteella korttelin rakentaminen ja tuleva käyttötarkoitus ei merkittävästi lisää liikennettä Koivutien-Ritopohjantien tuntumassa. Ritopohjantie ja nykyisen kiertoliittymän välityskyky mahdollistavat liikennemäärän maltillisen lisäämisen alueella. Liikenneselvitys on lisätty kaavaselostuksen liiteaineistoksi ja selvityksen tuloksia on referoitu kaavaselostuksessa. Kaavamutoksen yhteydessä on myös tutkittu alueen paikoitustarpeita. Palokan koulukeskus-kirjaston läheisyydessä on 10 -150 m:n säteellä paikoitustilaa mm. iltakäyttöä varten koulukeskusrakennuksen Lukutien puolella sekä pohjoispuolella (opettajien paikoitusalue) ja koulukeskuksen Palokkajärven puolella sijaitsevalla paikoitusalueella sekä Palokan torialueella yhteensä noin 100 autopaikkaa. Lisäksi Palokan koulukeskuksesta noin 200 metrin säteellä sijaitsee urheilukeskuksen laaja paikoitusalue.

Rovastintien liikenteen parantamista ei ratkaista Palokan keskuskorttelin asemakaavalla; Ko. tiealueen sekä siihen liittyvän Ritopohjantie on ELY-keskuksen hallinnoima tiealue, ja tieyhteyden parantaminen riippuu ELY-keskuksen tienparannushankkeiden aikataulutuksesta sekä rahoituksesta.

3.5.5 Asemakaavaluonnokseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavaa on muutettu luonnosvaiheen jälkeen saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella.

- LPA-alueen merkinnästä on poistettu korttelin 53 osuus
- Määräykseen on lisätty meluntorjuntaa koskeva asuinrakennusten sisätiloja koskeva määräys
- Määräykseen on lisätty hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä
- Yksi huoltoliittymä on sallittu Koivutien lisäksi myös Lukutielle
- Kevyen liikenteen väylän leveyttä on tarkistettu siten, että väylän leveys on vähintään 7m
- Asemakaavan selostusta on tarkistettu ja täsmennetty

3.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavaluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.1.2015
- Asemakaavaluonnos nähtävillä 3.2.-3.3.2015
- Asemakaavan luonnosvaiheen yleisötilaisuus 4.2.2015
- Asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 5.5. 2015
- Asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnan hyväksymiskäsittelyssä 25.8. 2015

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE**4.1.1 Mitoitus**

Kaavoitettavan alueen koko on n. 1,45ha

AKY-1-korttelialuetta on 0,78ha ja rakennusoikeus 12 500kem². Rakennusoikeuden muutos voimassa olevaan kaavaan nähden on +3 000kem².

LPA-korttelialuetta on 0,37ha ja katualuetta 0,30ha.

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen lisää alueen asukkaita n. 250 asukkaalla.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa rakentamiseen osoitettujen alueiden luonnon tasapainoa ja alueen maaperän vesiolosuhteet muuttuvat. Aikaisemmin lähes rakentamaton maa-alue muuttuu rakennetuksi ja laajalti päällystetyksi sekä erityistä kunnossapitoa vaativaksi alueeksi. Puuston kaataminen ja maan voimakas muokkaaminen muuttavat alueen esteettistä laatua, kunnes istutettu ja säästetty kasvillisuus sekä rakennusten valmistuminen parantavat tilannetta.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualue muodostaa kaavaratkaisussa korttelirakenteen, jossa rakentaminen muodostaa yhtenäisen, Koivutien ja Lukutien varteen sijoittuvan rakennuskokonaisuuden. Pihatilat sekä paikoitusalueet jäävät tontin sisä- ja reunaosiin.

Asuinkerrostalojen korttelialue AKY-1

Asemakaavalla muodostuu asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue, jolle tulee sijoittaa seniori- ja palveluasuntoja tehostetun palvelun asuntoja sekä niiden toimintaa tukevia liike-, toimisto- ja yhteistiloja. Korttelialueen rakennusoikeus on 12 500kem² ja kerrosluku vaihtelee (½)I – VII. AKY-1-alueen poikki kulkee kevyen liikenteen reittivaraus.

4.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Asemakaavalla muodostuu autopaikkojen korttelialuetta suunnittelualueen länsiosaan. Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin 94 tontin 1 autopaikkoja. LPA-alueen reunassa kulkee kevyen liikenteen reittivaraus.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

4.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen rakentuminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Rakentuminen eheyttää kestävästi yhdyskuntarakennetta, mikä osaltaan edistää hillitsemään ilmastomuutosta, parantaa kaupunkirakenteen toimivuutta ja säästää yleisesti kustannuksia.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen lisää alueen asukasmäärää noin 250 asukkaalla. Lähialueen väestön ikarakenne on monipuolinen, ja kaava-alueen viereinen koulun korttelialue muodostaa alueen sosiaalisen ympäristön monipuolisuuden.

Yhdyskuntarakenne

Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on myönteinen. Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja alueen luonne muuttuu keskustamaisemmaksi ja edistää alueen monipuolista väestörakennetta. Toteutuessaan korttelialue edustaa Palokan lähikeskuksen täydennysrakentamista parhaimmillaan. Alue sijoittuu erinomaisten julkisten palvelujen lähietäisyydelle ja julkisen liikenteen verkostot sivuavat korttelialuetta.

Kaupunki-/taajamakuva

Alueen rakentuessa puistomainen ympäristö muuttuu luonteeltaan kaupunkimaisemmaksi, alue mahdollistaa kaupunkimaisten toimintojen kehittymisen sekä korkealaatuisen kaupunkikuvan muodostumisen alueella. Korttelialueen kaavamääräyksillä on mahdollista muodostaa keskuskorttelista arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkainen kokonaisuus, joka toimii toteutuessaan

merkittävänä Palokan iäosan tunnistarakennuksena ja jatkaa Palokan koulukeskuksen arkkitehtuurin tasoa ja laatua.

Asuminen

Kaava mahdollistaa viihtyisän, keskustaläheisen asuinalueen rakentumisen alueelle ja edistää alueen monipuolista väestörakennetta. Kaavan mukaan alueelle mahdollistetaan seniori- ja palveluasumisen korttelialue, jonka asukkaat ovat suunnitelman mukaan pääosin yli 55-vuotiaita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

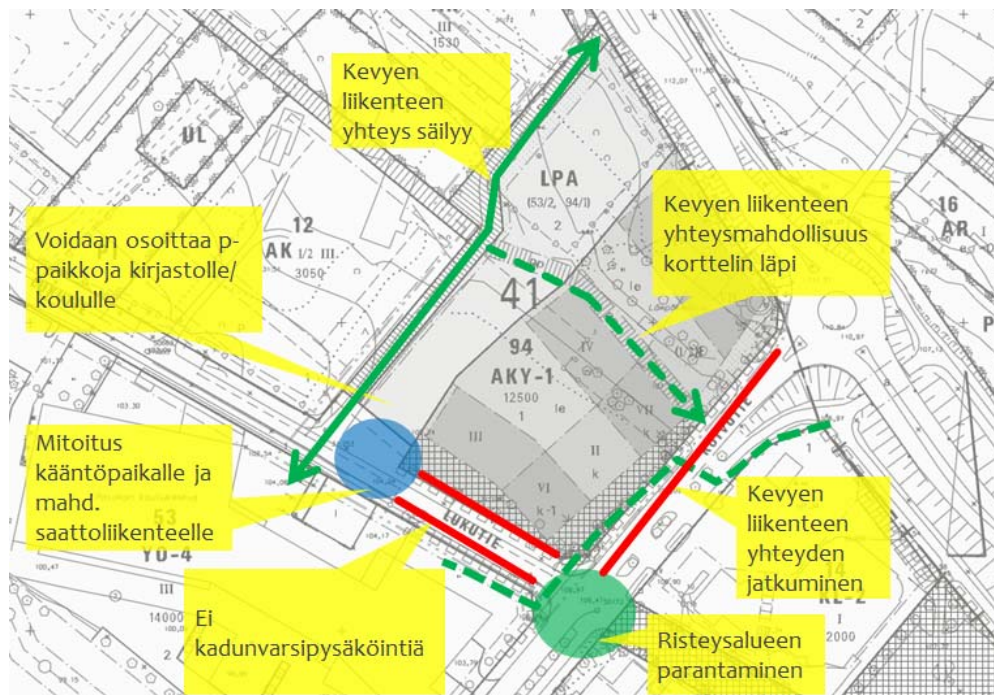
Kaava mahdollistaa liike- ja toimitilojen rakentamisen AKY-1 korttelin katutasen kerrokseen. Kaavalla muodostuu seniori- ja palveluasumisen korttelialuetta, mikä mahdollistaa uusien työpaikkojen syntyminen palvelu- ja hoivasektorille.

Virkistys

Asemakaavalla säilytetään kevyen liikenteen yhteys Ritopohjantieltä Lukutielle, sekä varmistetaan korttelin poikkisuuntainen kevyen liikenteen yhteys alueen laajoille kevyen liikenteen yhteysverkoille. korttelin sisäosiin muodostuu asukaspihoja, joiden suunnittelussa huomioidaan esteettömyyden vaatimukset sekä seniori- ja palveluasumiseen liittyvät erityispiirteet.

Liikenne

Rakentaminen lisää ajoneuvoliikennettä alueella, ajoyhteys korttelialueelle tulee säilymään Lukutieltä, Koivutien puolelle sallitaan huoltoajoyhteys. Koivutien ja Lukutien katu ympäristön kehittäminen parantaa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita alueella.



Kaavio asemakaavan muutoksen mahdollistamista liikennejärjestelyistä

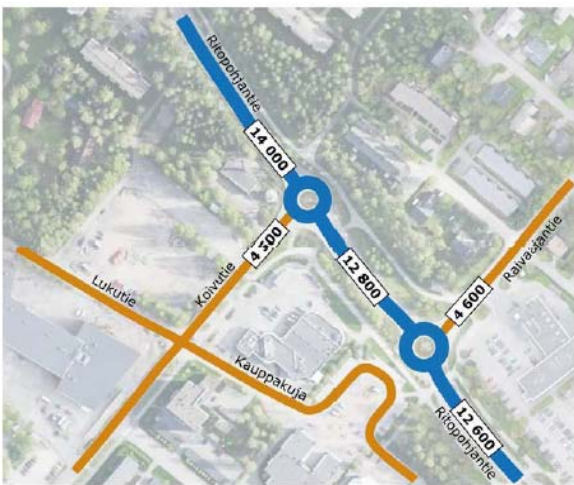
Liikenne-ennusteen mukaan liikenne tulee lisääntymään täydennysrakentamisen myötä. Liikenneselvitysten johtopäätösten mukaan ennustetilanteessa v. 2025 liikenteen toimivuus alueella on kuitenkin hyvä.

Lisäksi lähialueen asukkaiden ikärakenne on monipuolinen ja korttelin viereinen koulun alue muodostaa arkiympäristön liikkumisympäristöstä ikärakenteeltaan monipuolisen.

Ritopohjantien liikennemelman vaikutusta suunnittelualueeseen on tutkittu kaavaprosessin aikana, tutkimustulokset on lisätty kaavaselostukseen.



Ote nykytilanteen vuorokausiliikennetarkastelusta 2014 (Ramboll Oy) suunnittelualueen lähiympäristöstä



Ote vuorokausiliikenteen ennustetilanteesta 2025 suunnittelualueen lähiympäristöstä (Ramboll Oy)

Johtopäätökset liikenteen toimivuudesta

Ritopohjantien kiertoliittymissä Koivutien ja Raivaajantien kohdalla on nykytilanteessa runsaasti käyttämätöntä kapasiteettia.

Suunnitellun asuinkorttelin toteutuksella Lukutien ja Koivutien kulmaan on hyvin vähäinen vaikutus Ritopohjantien liikenteeseen (lisäys n. 3 % kokonaisliikennemääriin).

Uudet asuinkorttelit ja niiden aiheuttamat uudet henkilöautomatkat eivät aiheuta toimivuusongelmia tarkastelualueelle.

Myös vuonna 2025 liikenteen toimivuus alueella on numeeristen tarkasteluiden perusteella erittäin hyvä.

Johtopäätökset liikenteen toimivuudesta liikenneselvityksen 2014 mukaan (Ramboll Oy)

Liikennemelu

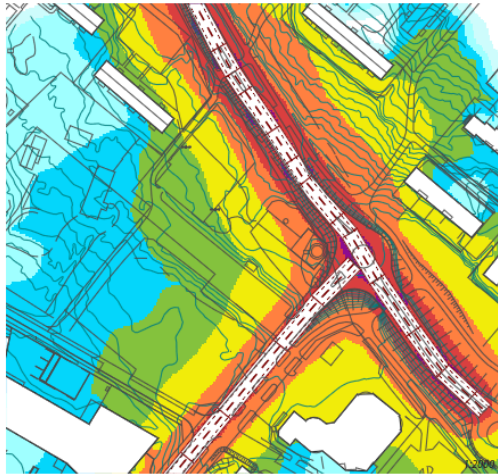
Liikennemelun selvittämiseksi alueelta laadittiin meluselvitys nykytilanteesta sekä ennustetulla liikennemäärällä.

Meluselvityksen tuloksena ja johtopäätöksenä nykytilanteessa päivä- ja yöajan ohjearvot ylittävät meluvyöhykkeet ulottuvat keskimäärin n. 30 metrin etäisyydelle Koivutien reunasta ja n. 40 metrin etäisyydelle Ritopohjantiestä suunnittelualueen suuntaan.

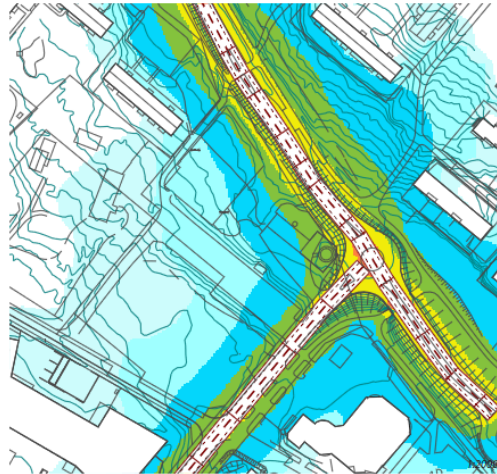
Ennustetilanteessa 2030 päivä- ja yöaikaan ohjearvot ylittävät meluvyöhykkeet ulottuvat n. 30 metrin etäisyydelle Koivutien reunasta ja n. 45 metrin etäisyydelle Ritopohjantiestä suunnittelualueen suuntaan. Ennustettu liikennemäärän lisäys ei siten merkittävästi lisää liikennemelun määrää suunnittelualueella nykytilanteeseen verrattuna.

Suunnitellussa korttelirakenteessa uudisrakennukset muodostavat muurimaisen meluesteen korttelin liikenneväylien puoleisiin korttelin reunoihin, johon ohjearvot ylittyvät meluvyöhykkeet rajoittuvat pääasiassa rajoittuvat.

PALOKAN KESKUSKORTTELIN MELUMALLINNUS - Nykytilanne

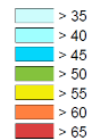


Nykytilanteessa päiväaikaan ohjearvot (55 dB) ylittävät meluvyöhykkeet ulottuvat n. 30 metrin etäisyydelle Koivutien reunasta ja n. 40 metrin etäisyydelle Ritopohjantiestä suunnittelualueen suuntaan.

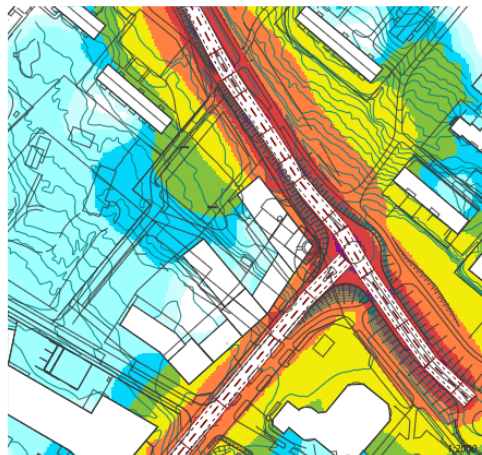


Nykytilanteessa yöaikaan ohjearvot (45 dB) ylittävät meluvyöhykkeet ulottuvat n. 30 metrin etäisyydelle Koivutien reunasta ja n. 45 metrin etäisyydelle Ritopohjantiestä suunnittelualueen suuntaan.

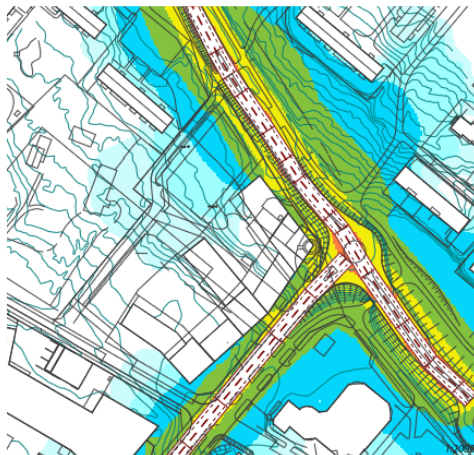
Melun keskiäänitason ohjearvo
asuinalueilla on päiväaikaan alle
55 dB ja yöllä alle 45 dB.



PALOKAN KESKUSKORTTELIN MELUMALLINNUS - Ennustetilanne 2030, toteutuneet uudisrakennukset

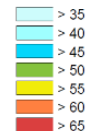


Ennustetilanteessa 2030 päiväaikaan ohjearvot (55 dB) ylittävät meluvyöhykkeet rajoittuvat pääasiassa uudisrakennusten kadunpuoleisille alueille. Korttelin suojaiseen keskiosaan suunnitellut sisäpihat jäävät selvästi alle keskiäänitason ohjearvojen.



Ennustetilanteessa 2030 yöaikaan ohjearvot (45 dB) ylittävät meluvyöhykkeet rajoittuvat uudisrakennusten kadunpuoleisille alueille.

Melun keskiäänitason ohjearvo
asuinalueilla on päiväaikaan alle
55 dB ja yöllä alle 45 dB.



Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Alueella on valmiina kunnallistekniikan runkoverkkoja. Asemakaavan aiheuttama kunnallistekniikan rakentaminen ratkaistaan erillisellä sopimuksella.

Yritysvaikutukset

rakennushankkeen yritysvaikutukset ovat keskisuuria ja rakentamisen aikaiset positiiviset vaikutukset kohdistuvat rakennusalaan sekä rakentamiseen liittyviin palveluihin. Pitkäaikaiset vaikutukset kohdistuvat palvelutarjonnan monipuolistumiseen Palokan keskustassa alueelle lisaavan palvelutoimintojen tarvetta alueella jo sijaitsevien palvelujen lisäksi.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue on maaston muodoiltaan loivaa Palokkajärven (lounaan) suuntaan laskevaa rinnettä. Alueella on korkeuseroa n. 8 metriä. Alue ei erotu suurmaisemassa.

Luonnonolot

Alue on lähes rakentamaton ja pääosin hiekkapintainen, alueelta on 2000-luvulla purettu liikekeskus. Alueella olevat metsiköt ovat pienialaisia ja puistomaisia. Selvityksessä ei ole havaittu liitoravan pesintä- tai levähdyspaikkoja.

Asemakaava muuttaa alueen luonnonoloja, kun alue muuttuu rakennetuksi asuin ympäristöksi sekä paikoitusalueiksi. Kaavamääräyksillä kuitenkin varmistetaan rakennusten väleihin jäävät piha-alueet sekä puurivit, joilla edistetään puistomaisten alueiden syntymistä.

4.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue, jolle tulee sijoittaa seniori- ja palveluasuntoja sekä hoitolaitostasoisia palveluasuntoja ja niiden toimintaa tukevia liike-, toimisto- ja yhteistiloja. Enintään 500 kem2 saa rakentaa liiketilaksi. Liiketilat tulee sijoittaa rakennuksen katutasen kerrokseen. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.



Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontin jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Alueelle saa sijoittaa auto- ja jätekatoksia sekä muita kevyitä rakenteita.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Tontin raja.

41

Kaupunginosan numero.

94

Korttelin numero.

1

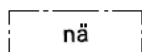
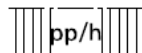
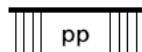
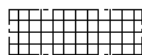
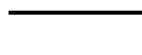
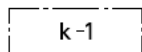
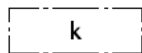
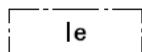
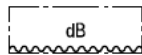
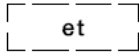
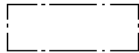
Tontin numero.

LUKUTIE

12500

VII

(1/2) I



Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka korkeuden on oltava vähintään 3,2 metriä.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Rakennusala, jonka katutasen kerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja kokoontumistilaa.

Rakennusala, jonka katutasen kerrokseen Koivutien ja Lukutien puolelle tulee toteuttaa liike-, toimisto-, työ- ja kokoontumistilaa vähintään 120 kem2.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

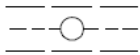
Katu.

Katuaukion/torin rakennusala.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Näkemäalueeksi varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Merkinästä voidaan poiketa yhden huoltoliittymän järjestämiseksi Koivutieltä ja Lukutieltä, ei kuitenkaan näkemäalueen kohdalta.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava AKY-1-korttelialueelle vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka 150 seniori- ja palveluasuntojen kerrosalaneliömetriä kohti,
- 1 autopaikka 75 liiketilojen kerrosalaneliömetriä kohti.

Autopaikat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle.

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa AKY-1-korttelialueelle vähintään seuraavasti:

- 1 polkupyöräpaikka 250 kerrosalaneliömetriä kohti.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja sopia mittasuhteiltaan, muodoiltaan, julkisivuiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöönsä. Rakennusten tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennusten luoteen ja koillisen puoleisten julkisivujen materiaalina tulee olla valkoinen rapattu kiviaines yhtenäisenä pintana. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Rakennusten kaakon ja lounaan puoleisten julkisivujen materiaalina tulee olla paikalla muurattua tumman ruskeaa poltettua tiiltä tiilen värisillä saumoilla.

Julkisivuissa ei saa käyttää erivärisiä tai eriaineisia tehostekenttiä.

Koivutien ja Lukutien risteykseen sijoittuvan rakennusmassan kadun puolen pohjakerroksen julkisivua tulee rytmittää muusta julkisivusta poiketen suurilla liikelamaisilla ikkuna-aukoilla.

Rakennusten tulee olla tasakattoisia.

Parvekkeiden tulee olla julkisivusta sisäänvedettynä ja osana julkisivurakennetta. Julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei sallita. Parvekkeiden sisäpintoissa voi poiketa julkisivumateriaalista. Parvekkeiden sisäpintojen tulee olla väriltään vaaleita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja kirkkaalla lasilla. Lasin tulee olla samaa materiaalia joka rakennuksessa. Parvekkeissa tulee olla metallinen pinnakaide. Ranskalaiset parvekkeet ovat sallittuja.

Merkityn kerrosluvun estämättä sallitaan ilmanvaihtokonehuonetilan rakentaminen ylimmän kerroksen yläpuoliseen tilaan, vaikka tila ei täyttäisi ullakkokerroksen määritelmää. Konehuonetila tulee sijoittaa Koivutien ja Lukutien varren rakennusten katon keskilinjaan nähden pihanpuoleiselle katon osalle.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

PIHA-ALUEET JA MAASTON MUOTOILU

AKY-1- ja LPA-alueille tulee toteuttaa hulevesien viivyttämiseen soveltuvia rakenteita.

Kaava-alueelle tulee laatia pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman tulee laatia ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi. Rakennukset ja piha-alueet tulee toteuttaa esteettömän liikkumisen periaatteita noudattaen.

Korttelin pääsisäänkäynnit tulee toteuttaa Lukutien ja Koivutien puolelta.

Katuaukio tulee toteuttaa viihtyisänä puolijulkisena tilana ja pinnoitteena tulee käyttää kiveystä. Katuaukiota ei saa aidata.

Katuaukion alueelle ei saa toteuttaa asuntokohtaisia pihvoja tai terasseja eikä suoria huoneistokohtaisia sisäänkäyntejä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla.

Ulko-oleskelutilaa tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 palveluasumisen kerrosalaneliometriä kohti.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Kiinteistön jätehuolto, autopaikoitus ja vss-tilat tulee toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksilla.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma ja tonttien pihasuunnitelma.

Alueelta on laadittu hulevesien käsittelyä koskeva yleissuunnitelma.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

4.7 NIMISTÖ

Kaavanmuutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Tavoitteena on mahdollisimman hyvin kaavan tarkoitusta noudattava toteuttaminen. Ohjeiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena rakennusluvasta päätettäessä. Asemakaavaprosessin aikana on laadittu hulevesien käsittelyä koskeva hulevesiselvitys, jossa on selvitetty vaihtoehtoja hulevesien käsittelytoimenpiteiksi. Selvitys toimii ohjeena kaavan toteutusvaiheessa.

Ote hulevesiselvityksestä (Sweco Oy 2015)



Kuva 5.1. Hulevesien johtaminen rakennetussa uomassa/kourussa.

Selvitysalueen suunnittelussa on johdonmukaista noudattaa Jyväskylän kaupungin hulevesiohjelmassa asetettuja periaatteita, joiden mukaisesti hulevesien hallinnan painopiste tulee olla synty-paikalla tehtävissä toimenpiteissä. Koska korttelin maaperä ei sovellu huleveden imeyttämiseen, hulevesien hallinta toteutetaan viivyttävillä rakenteilla. Haittojen ehkäisemiseksi alueelta purkautuvia hulevesien virtaamahuippuja tulee pyrkiä tasaamaan. Lähtökohtana on pitää alueelta purkautuva vesimäärä nykyisellä tasolla. Viivyttävien rakenteiden ylläpidon helpottamiseksi huleveden sisältämä kiintoaine erottaa hulevesistä ennen viivytysrakenteeseen johtamista. Samalla vähennetään kiintoaineeseen sitoutuneiden haitta-aineiden määrää hulevesissä.

Koska tarkastelualue on pinta-alaltaan melko pieni (1,3 ha), alueelta muodostuvat virtaamat jäävät melko pieniksi. Tulevaisuudessa alue on pääosin katto- ja asfalttipintaa, joilla hulevesivalunta on erittäin nopeaa. Tämä aiheuttaa huippuvirtaaman kasvua varsinkin lyhyillä rankkasateilla. Suuret hetkelliset virtaamahuiput voivat aiheuttaa eroosiohaittoja, huippuvirtaamat voivat ylittää Tarkastelualueella muodostuvista hulevesistä noin 45 % on kattopinnoilta muodostuvaa ns. puhdasta hulevettä. Pysäköintialueilta muodostuu noin 30 % hulevesistä ja 25 % muodostuu torialueelta sekä kevyenliikenteenväyliltä. (Lähde: Sweco Oy).

5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alueen rakentaminen voi käynnistyä kaavan tultua voimaan. Toteuttamisen ajoittumiseen vaikuttaa asuntomarkkinatilanteen kehittyminen, alueen toteuttaminen tulee kokonaisuudessaan ajoittumaan usealle vuodelle.

5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutusta seurataan kunnallisilla ja valtakunnallisilla seurantajärjestelmillä, tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin kaupunkirakennepalveluiden kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista asioista on keskusteltava kaupunkirakennepalveluiden kaavoituksen edustajien kanssa.

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Suurimpana epävarmuustekijänä on kaavan mukaisen rakentamisen toteutumatta jääminen tai viivästyminen, jolloin ympäristö säilyy keskeneräisenä.



Viitteellinen havainnekuva Palokan keskuskorttelin rakennuskokonaisuudesta (BST Arkkitehdit Oy).

6 ASEMAKAAVAN SELOSTUKSEN LISÄLEHDET

(Selostuksen lisälehdillä selostetaan julkisen nähtävillä olon palaute ja vastineet niihin sekä mahdolliset toimenpiteet muistutusten johdosta.)

Asemakaavan muutosehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä –asetuksen 27 §:n määräysten mukaisesti julkisesti nähtävillä 15.5. - 15.6.2015 välisen ajan.

Julkisen nähtävilläolon aikana asemakaavan muutosehdotuksesta annettiin neljä (4) lausuntoa ja yksi (1) muistutus.

Lausunnon antoivat Jyväskylän Energia Oy, Jyväskylän yrittäjät ry., Keski-Suomen ELY-keskus ja Rakennus- ja ympäristölautakunta. Lausunnoista Keski-Suomen ELY-keskuksella ja rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisusta.

Muistutuksen antoi Palokan sosiaalidemokraatit ry.

Lausunnot joissa oli huomautettavaa sekä kaavoittajan vastineet

Jyväskylän Energia/ Vesiliiketoiminta

Jyväskylän Energia Oy:n lausunnon mukaan kaavaan tulee lisätä maanalaiselle johdolle varatun alueen kaavamerkintä vesihuoltolinjoja varten niille kohdille, joissa johdot kulkevat osittain tontin puolella.

Kaavoittajan vastine

Kaavakarttaan lisätään aluevarausmerkintä kuten lausunnossa on esitetty.

Jyväskylän yrittäjät ry.

Jyväskylän yrittäjät ry. toteaa lausunnossaan, että rakennushankkeen yritys-vaikutukset ovat keskisuuria ja rakentamisen aikaiset positiiviset vaikutukset kohdistuvat rakennusalaan sekä rakentamiseen liittyviin palveluihin. Pitkääaikaiset vaikutukset kohdistuvat palvelutarjonnan monipuolistumiseen Palokan keskustassa.

Kaavoittajan vastine

Palokan keskuskorttelin asemakaavan muutos mahdollistaa alueen rakentamisen tavoitteet kuten lausunnon vaikutusarvioinnissa on esitetty. Vaikutusarviointi on lisätty asemakaavan selostukseen.

Muistutus pääpiirteittäin sekä kaavoittajan vastine

Palokan sosiaalidemokraatit ry.

Muistutuksessa huomautetaan Palokan keskustan pysäköinnin järjestämisestä erityisesti koulukeskuksen ilta- ja viikonloppukäyttöä varten. Lisäksi puututaan asemakaavalla muodostuvan korttelin tarvitsemaan autopaikkojen määrään ja korttelin paikoitusalueisiin. Muistutuksessa myös esitetään käynnistettäväksi erillinen pysäköintipaikkojen suunnitteluprojekti.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavalla muodostuva autopaikkojen korttelialue (LPA) mahdollistaa mitoituksellisesti noin 108 autopaikkaa asuinkorttelia (AKY-1) varten, mikä kattaa korttelialueen asemakaavan määräämät autopaikat (85 autopaikkaa). Korttelialueen (AKY-1) autopaikkoja ei osoiteta alueen viereisille tonteille Koivutien eteläpuolella.

Palokan koulukeskuksen tontti ei kuulu asemakaavan muutosalueeseen. Paikoitusruutujen laskennan perusteella koulukeskuksen omalla tontilla sijaitsee yhteensä 94 rakennettua autopaikkaa, joista 52 rakennuksen pohjoispuolella, 30 rakennuksen eteläpuolella ja 12 rakennuksen itäpuolella. Lisäksi tontilla sijaitsee huoltoajoneuvoille tarkoitettuja autopaikkoja. Tontin autopaikkojen määrä vastaa kirjaston ja kansalaisopiston autopaikkojen tarpeeseen ilta- ja viikonloppukäyttöä varten eri toimintojen mahdollistaman vuorokäytön vuoksi. Lisäksi Palokan keskuskorttelin sekä Palokan koulukeskuksen lähietäisyydellä sijaitsee Palokan urheilukeskus, jonka laajan paikoitusalueen kaavamerkintä mahdollistaa lisäpaikoitusta alueen tarpeisiin.

Erillistä, laajemman alueen pysäköintipaikkojen suunnitteluprojektia ei käynnistetä Palokan keskuskorttelin asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan on lisätty ohjeelliset maanalaista johtoa varten varatut alueen osat sekä ohjeellinen, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa. Lisäksi kaavamääräyksiin on tehty vähäisiä korjauksia.