

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## LEHMÄPORTINTIE 3 JA 5

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 18. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 104 TONTTEJA 4 JA 5  
SEKÄ KATU- JA SUOJAVIHERALUETTA.

Kaavatunnus 18:081



Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § 1 momentin mukaan kaavaa laadittaessa tulee laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

### 1. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Keltinmäen ja Kukkumäen välisellä alueella Länsiväylän sekä VT 18 ja 23 risteysalueiden läheisyydessä. Suunnittelualue sijaitsee noin puolen kilometrin etäisyydellä Keski-Suomen Keskussairaalaan länteen.

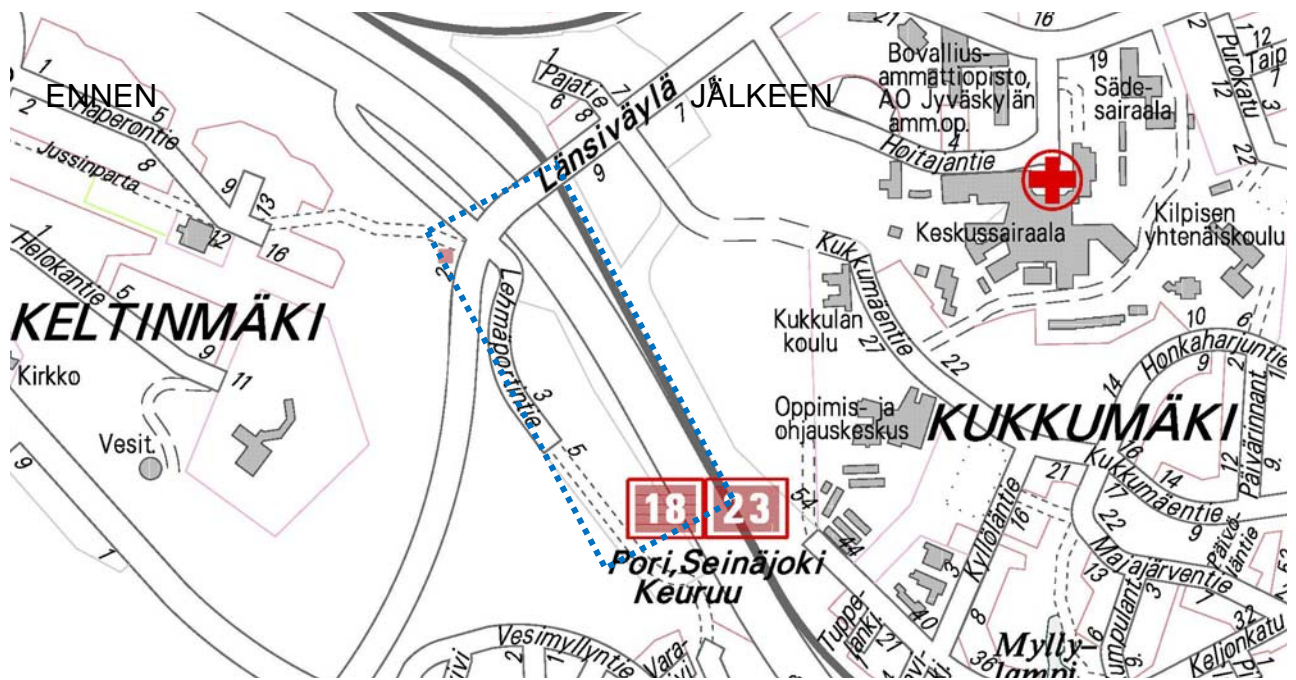
### 2. Suunnittelutehtävän määrittely sekä tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on liittää osa teollisuustonttien (T) ja VT 18 ja 23 välisestä suojaviheralueesta (EV) tontteihin. Tontteja on tarkoitus levittää EV- alueen puolelle mahdollisuuksien mukaan mm. valtatie asettamat turvaetäisyydet huomioiden. Tonttien laajentamisella mahdollistetaan tonttien pihatoimintojen tarkoituksenmukainen sijoittuminen alueelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on ohjata alueen yleisilmettä selkeästi jäsentäväksi ja siistiksi.

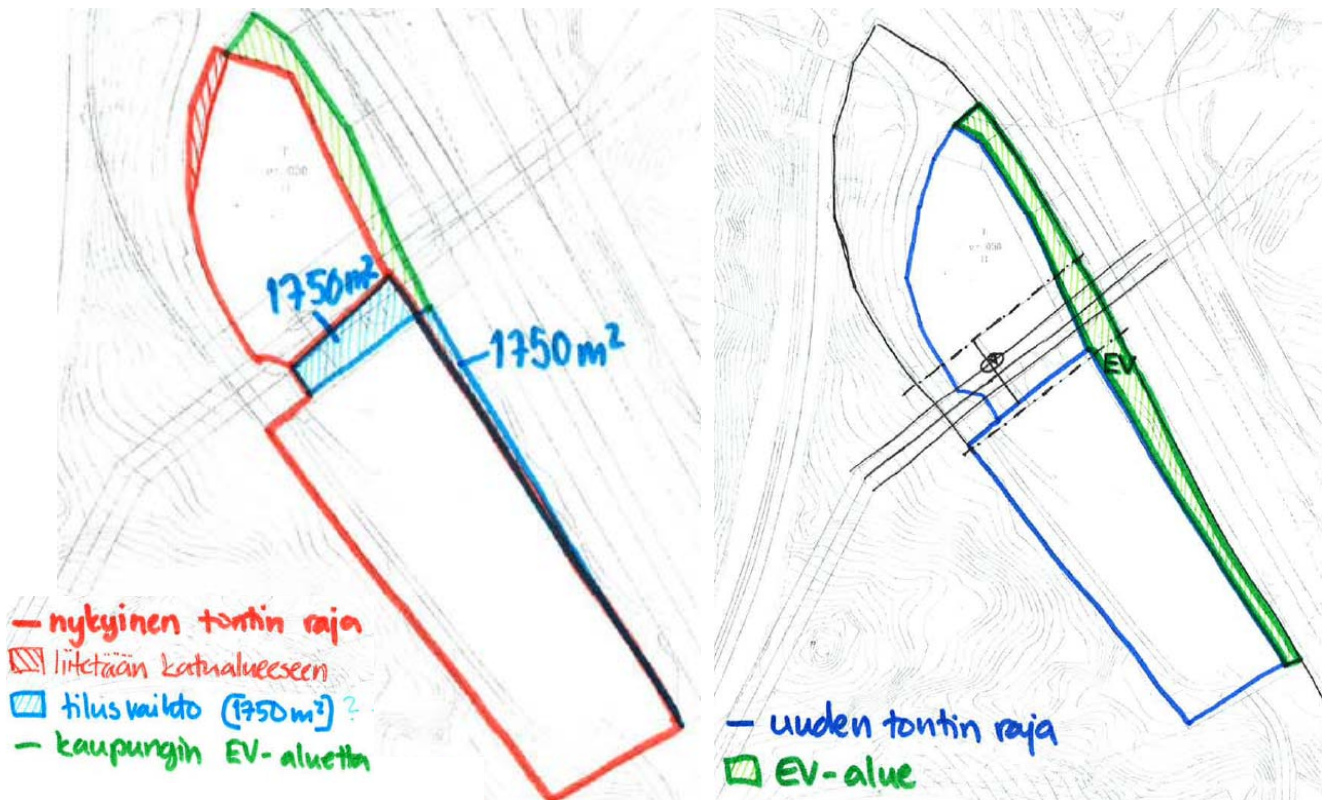
Kaavassa tutkitaan mahdollisuutta liittää pieni osa voimassa olevan kaavan mukaisen teollisuustonttien numero 5 länsilaidasta Lehmäportin katualueeseen; osa Lehmäportti- kadun rakentamiseen vaaditusta liuskasta ja oja sijaitsevat tontin puolella.

Laajennettavat teollisuustontit ovat Kiinteistö Oy Pärnäkorven (tontti numero 5) ja KOY Myllykeskuksen (tontti numero 4) omistuksessa. Jyväskylän kaupunki omistaa EV- alueen ja katualueen. Suunnittelualueella kulkeva 110 kV:n voimalinja on Fingridin ja Elenian omistuksessa.

Kaavamuutokseen liittyy kaupungin ja toimijoiden välinen maakauppa ja/tai tilusvaihto. Alustavan suunnitelman mukaan toimijoiden välisessä maakaupassa/ tilusvaihdossa Kiinteistö Oy Pärnäkorpi ostaa KOY Myllykeskuksesta tonttien keskellä kulkevan 110 kV:n voimalinjan alusen itselleen (nykyisin tonttien raja kulkee linjan keskellä ja osa linjan alusta on KOY Myllykeskuksen omistuksessa). Lisäksi Kiinteistö Oy Pärnäkorpi luovuttaa/ myy KOY Myllykoskelle pinta-alaltaan vastaavan suuruisen tontteihin liitetyn EV- alueen suikaleen valtatie varresta (KOY Myllykosken tontin pinta-ala säilyy ennallaan maa-alueiden ollessa samansuuruiset). Periaatepiirros tulevista tonttienrajoista on esitetty kuvassa 2 ja 3.



KUVA 1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä pistekatkoviivalla



KUVAT 2 ja 3 Alustava periaatepiirros kaavamuutoksesta. Pinta-alat ovat ohjeellisia ja ne tarkentuvat suunnittelun edetessä.

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

#### Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (vahvistettu 14.4.2009) alue on teollisuus- ja varastoalue, jolla on/ jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (t/ kem). Alueen läheisyydessä kulkee rautatie (musta hakasviiva) ja valtatie, jonka parantaminen vaatii merkittäviä toimenpiteitä (vt, punaruskea viiva).

Alueen ja lähiympäristön suunnittelussa tulee huomioida vaarallisten aineiden käyttöön, varastointiin ja kuljetukseen liittyvät riskit. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Suunnittelualueen ympärille on osoitettu suojavyöhyke (sv, harmaa pistekatkoviiva). Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden käyttöä on vaaran tai huomattavaa häiriötä aiheuttavan toiminnan vuoksi rajoitettava. Kaavamääräyksen mukaan suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoitumista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisälle on pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa turvatekniikan keskuksen lausunto. Alueen maankäytönsuunnittelussa on varauduttava kattavan rinnakaistiestön toteuttamiseen. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto.

Alue kuuluu lisäksi kulttuuriympäristön kehittämisen kohdealueeseen (kuk, vaaleansininen viivamerkintä). Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla on kulttuuriympäristön näkökulmasta erityistä kehittämispotentiaalia.

- Jyväskylän yleiskaavassa 1982 (hyväksytty oikeusvaikutuksettomana 4.6.1984) alue on osoitettu suurimmaksi osaksi teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä virkistysalueeksi (V). Virkistysalueeksi on osoitettu suunnittelualueen pohjoinen kärki. Alue on tarkoitettu pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön. Alue sisältää myös sen toiminnalle tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja kuten toimisto- ja terminaalitylöjä.

Kaavaan on osoitettu tilavaraus sähkönsiirtolinjalle, 110 kV tai sitä suurempi (z).

- Jyväskylän yleiskaava on hyväksytty 10.11.2014, mutta kaava ei ole tullut voimaan. Jyväskylän yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kestävän liikkumisen taajamaksi (vaaleanruskea väri) ja viheralueeksi (vaaleanvihreä väri).

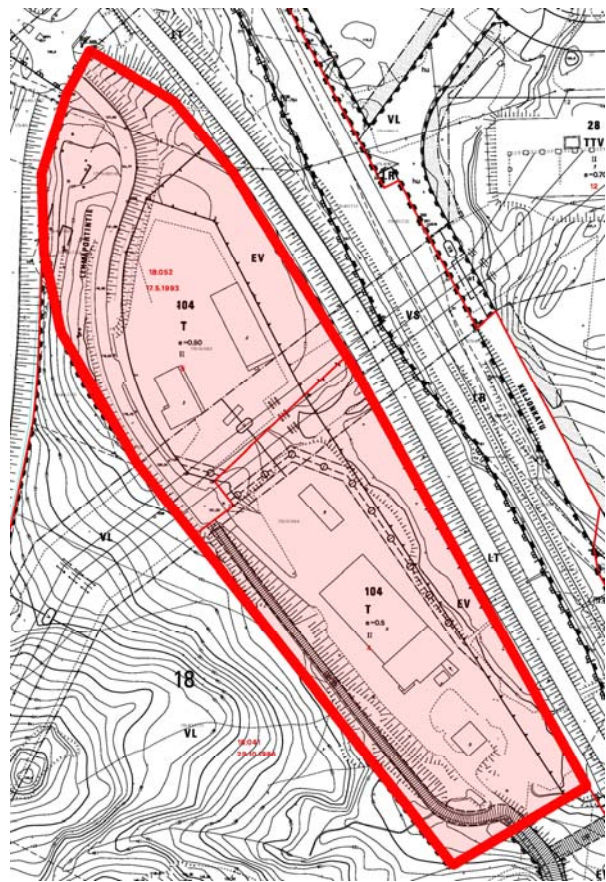
- Asemakaavassa (lainvoimaiset 29.10.1986 ja 17.5.1993) suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), suoja-

viheralueeksi (EV) ja kaduksi. Tonttien tehokkuusluku  $e = 0,50$  ja kerrosluku II.

Suunnittelualueen keskellä kulkee 110 kV:n voimalinja (Fingrid ja Elenia), jonka ympärille on osoitettu vaara-alue (v). Tontilla numero 4 (eteläisempi tontti) kulkee ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tontin osa, jolla tontin sisäinen liikenne sallitaan (pp/ th).

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 100 kem<sup>2</sup> ja 1 ap/ asunto. Korttelialueelle saa rakentaa toiminnan kannalta välttämättömät asunnot.

Korttelialueella olevat avovarastoalueet on aidattava kaksi metriä korkealla peittävällä aidalla. Korttelin osat, joita ei rakenneta, käytetä liikenteeseen tms. on istutettava pensalla ja puilla.



KUVA 4 Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

#### Muut suunnitelmat ja selvitykset sekä tehdyt päätökset:

Suunnittelualueella sijaitsee Myllyportin arvioitava/ puhdistettava PIMA- kohde. Alueelle on tehty osittainen kunnostus loppuvuonna 2002.



KUVA 5 Suunnittelualueetta pohjoisesta. Likimääräinen raja-osa osoitettu valkoisella katkoviivalla.

### Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Jyväskylän keskustasta lounaaseen VT 18 ja 23 varrella. Länsiväylä kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella. Suunnittelualue käsittää kaksi teollisuustonttia (T), osan viereisestä suojaviheralueesta (EV) ja Lehmäportin katualueen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta ja idästä liikennealueeseen (LT) ja etelästä lähivirkistysalueeseen (VL). Lännessä alue rajautuu Ronsun-  
taipaleentien katualueeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on 6,31 ha. Suunnittelun kohteena olevat teollisuustontit ovat kooltaan 2,58 ha (tontti numero 4) ja 1,18 ha (tontti numero 5). Tonttien rakennusoikeudet ovat 12905 kem<sup>2</sup> ja 5914 kem<sup>2</sup>. EV- aluetta kaavamuutokseen sisältyy 1,19 ha.

Tontilla numero 4 sijaitsee vuonna 1959 valmistunut kaksikerroksinen teollisuushalli (3443 kem<sup>2</sup>), jossa sijaitsee myös vakituiseen asumiseen käytetty 140 kem<sup>2</sup>:n suuruinen asunto. Teollisuusrakennusta on laajennettu kaksikerroksisella lisärakennuksella, jonka valmistuttua rakennuksen yhteenlaskettu kerrosneliömetrimäärä on noussut 4468 kem<sup>2</sup>:iin.

Lisäksi tontilla sijaitsee vuonna 1970 valmistunut yksikerroksinen teollisuusrakennus (309 kem<sup>2</sup>) ja vuonna 1984 valmistunut yksikerroksinen teollisuus- ja pienteollisuusrakennus (234 kem<sup>2</sup>). Tontille on myönnetty vuonna 2006 rakennuslupa 48 kem<sup>2</sup>:n suuruiselle teollisuusrakennuksen laajen-

nukselle (uusi polttoaine varasto). Tontilla sijaitsevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 5059 kem<sup>2</sup>.

Tontilla numero 5 sijaitsee vuonna 1987 valmistunut kaksikerroksinen teollisuusrakennus ja vuonna 2010 valmistunut yksikerroksinen teollisuusrakennus. Tontilla sijaitsevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 1587 kem<sup>2</sup>.

Tonttien piha-alueet ovat jäsentymättömiä ja alueita käytetään myös avovarastointiin. Tonttien pihatoiminnot varastointineen ovat nykytilanteessa levittäytyneet Jyväskylän kaupungin omistaman EV- alueen puolelle. Kaavamuutoksen yhtenä lähtökohtana on tonttien pihatoimintojen selkeyttäminen ja varastoinnin selkeä ohjaus.

Alue sijoittuu olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Suunnittelualueen keskellä ja tontin numero 4 alueella kulkee rasiiteena Fingridin ja Elenian hallinnoima 110 kV:n voimalinja. Voimalinjan tilavarauksena käsittää johtoaukean ja voimalinjan kummallakin puolella olevan reuna-  
vyöhykkeen. Linjan ja sen vaatiman vaara-alueen (v) leveys on yhteensä noin 60 m.

EV- alueen kaventamisella ei ole olennaista vaikutusta sen suojaavaan tarkoituksen osalta; EV- aluetta jätetään alueelle enemmän kuin ELY-keskuksen vaatima vähintään 30 metrin levyinen vyöhyke tien (VT 18 ja 23) keskilinjasta mitattuna.



Kuva 6 Suunnittelualueella sijaitseva 2010 valmistunut rakennus.



KUVA 7 Tontin eteläosassa sijaitseva Fingridin 110 kV:n voimalinja. Rakennukset sijoittuvat kiinni voimalinjan vaara-alueeseen (v).

#### 4. Maankäyttö- tai muut sopimukset

Maankäyttösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavatyon edetessä tarpeelliseksi.

#### 5. 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

Kaavamuutoksen hakija  
Kiinteistö Oy Pärnäkorpi  
Kiinteistö Oy Myllykeskus

Viranomaiset ja yhteisöt:  
Keski-Suomen ELY- keskus  
Keski-Suomen pelastuslaitos  
Jyväskylän Energia Oy / Kaukolämpö  
Jyväskylän Energia Oy / Vesi  
JE-Siirto Oy  
Fingrid Oyj  
Elenia Oy  
Liikenne- ja viheralueet  
Rakentaminen ja ympäristö

Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

#### 6. Viranomaisyhteistyö

Kaavan laadintaan ei liity tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY- keskuksen kesken tulisi järjestää. (MRL 66 § 2 mom.)

ELY- keskus on antanut suostumuksensa tonttien laajentamiselle EV- alueen puolelle, kunhan tontin rajan etäisyys VT 18 ja 23 keskilinjasta mitattuna on vähintään 30 metriä.

#### 7. Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksen vaikutusalueena on lähiympäristö.

#### 8. Selvitettävät vaikutukset ja laadittavat lisäselvitykset sekä vaikutusten arvioinnin menetelmät

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. MRL 9 §:n mukaisesti kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä tullaan paneutumaan MRA 1 §:n mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset luontoon
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön (asuminen, palvelut, virkistys, rakennettu kulttuuriympäristö)
- sosiaaliset vaikutukset
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan
- yritysvaikutukset

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin, jotka on selvitetty tai selvitetään neuvotteluin eri sidosryhmien kanssa. Selvityksien pohjaksi tehdään mm. maastokäyntejä. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osallistua kaavan vaikutusten arviointiin.

#### 9. Alustava aikataulu ja osallistuminen

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.

#### **Kaavahankkeen käynnistäminen (kesä 2016)**

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

**Osallistuminen:** Kaavan vireilletulosta tiedotetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä tai

Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen www-sivuilla. Kaavoittajaan voi ottaa yhteyttä kirjallisesti tai suullisesti.

#### Luonnosvaihe (kesä 2016)

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

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

#### Ehdotusvaihe (syksy-talvi 2016)

Kaavoittaja laatii luonnoksesta saatu palaute huomioonottaen kaavaehdotuksen, jonka **kaupunkirakennelautakunta** asettaa nähtäville 14 päivän ajaksi.

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

#### Hyväksymisvaihe (talvi 2016-2017)

**Kaupunkirakennelautakunta** hyväksyy kaavamuutosehdotuksen.

**Osallistuminen:** Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen (MRL 191 §). Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan Keskisuomalaisessa.

### 10. Päätöksenteko ja palaute OAS:sta

Asemakaavan hyväksyy kaupunkirakennelautakunta.

- 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 ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

### 11. Yhteystiedot

Henriikka Lonka, kaava-suunnittelija  
Jaana Nyman, suunnitteluavustaja

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite Hannikaisenkatu 17 (Rakentajantalo, 3. krs)

Puh. (014) 266 8654 (Henriikka)

(014) 266 5042 (Jaana)

email

henriikka.lonka@jkl.fi

jaana.a.nyman@jkl.fi

internet

www.jyvaskyla.fi/kaavoitus