



## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

3. KAUPUNGINOSAN VIRKISTYS-, VESI- JA KATUALUEEN  
 14. KAUPUNGINOSAN KORTTELEIDEN 32 JA 33  
 KORTTELIN 34 TONTTIEN 1, 4 JA 10  
 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE-, ERITYIS-, VESI- JA KATUALUEEN  
 ASEMAKAAVAN MUUTOS

### TOURULAN BUSINESSPARK VOIMALA

KAAVATUNNUS 14:052

KAAVAN PÄIVÄYS 6.10.2009

**LUONNOS** SELOSTUKSEN PÄIVÄYS 31.5.2010

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan virkistys-, vesi- ja katualuetta ja 14. kaupunginosan korttelia 32, korttelin 33 tonttia 3, korttelin 34 tontteja 1, 4 ja 10 sekä virkistys-, liikenne-, erityis-, vesi- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 3. kaupunginosan virkistys-, vesi- ja katualue ja 14. kaupunginosan korttelin 32 tontit 2, 3 ja 4, korttelin 33 tontit 4 ja 5, korttelin 34 tontit 10, 12 ja 13, korttelin 41 tontti 1 sekä virkistys-, liikenne-, vesi ja katualue.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 14–32-2, 3 ja 4, 14–33-4 ja 5, 14–34-12 ja 13 ja 14–41-1.

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Kaavan nimi           | <b>TOURULAN BUSINESSPARK VOIMALA</b>   |
| Kaavan tunnus         | <b>14:052</b>  |
| Kaavan päiväys        | 6.10.2009  |
| Kaavan laatija        | Annaliisa Puustinen, suunnitteluarkkitehti<br>Jyväskylän kaupunki<br>Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus<br>Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä<br>Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17<br>Puh. 014-266 5045<br>email: <a href="mailto:annaliisa.puustinen@jkl.fi">annaliisa.puustinen@jkl.fi</a> |
| Kaavan vireilletulo   | Jyväskylän kaupungin tiedotuslehti 26.8.2009   |
| Hyväksymispäivämäärät | Ltk 1.6.2010<br>Kh xx.xx.2010<br>Kv xx.xx.2010   |

### Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustan tuntumassa Tourujoen itäpuolella ja rajoittuu Heikinkatuun, 3. kaupunginosan kortteliin 59, Tourulantiehen ja sen varrella sijaitsevaan huoltoaseman tonttiin, Kiväärитеhtaankatuun, vanhaan kiväärитеhtaaseen ja rautatiealueeseen.

### Kaavan nimi ja tarkoitus

Tourulan Businesspark Voimalan asemakaavan muutos perustuu rakennushankkeeseen, jolla moottoritien pohjois- ja eteläpuoliset alueet yhdistetään yhdeksi yhtenäiseksi yrityspuistiksi. Alueelle tulisi uusia toimisto- ja liiketiloja noin 40 000 kerrosalaneliometriä. Alu-

een suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikilpailu ja voittanut ehdotus on suunnittelun lähtökohtana.

## SISÄLLYSLUETTELO

|          |   |    |
|----------|---|----|
| <b>1</b> | <b>TIIVISTELMÄ</b> .....  | 4  |
| 1.1      | ASEMAKAAVA.....   | 4  |
| 1.2      | KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....   | 5  |
| 1.3      | ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....  | 5  |
| <b>2</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....  | 5  |
| 2.1      | SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....   | 5  |
| 2.1.1    | <i>Alueen yleiskuvaus</i> .....   | 5  |
| 2.1.2    | <i>Luonnonympäristö</i> .....   | 9  |
| 2.1.3    | <i>Rakennettu ympäristö</i> .....   | 9  |
| 2.1.4    | <i>Maanomistus</i> .....  | 10 |
| 2.2      | SUUNNITTELUTILANNE.....   | 10 |
| 2.2.1    | <i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i> .....                                  | 10 |
| <b>3</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....   | 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    | <i>Osalliset</i> .....  | 12 |
| 3.3.2    | <i>Vireilletulo</i> .....   | 12 |
| 3.3.3    | <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i> .....  | 12 |
| 3.3.4    | <i>Viranomaisyhteistyö</i> .....  | 13 |
| 3.4      | ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....   | 14 |
| 3.4.1    | <i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i> .....  | 14 |
| 3.4.2    | <i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</i> .....                              | 14 |
| 3.5      | ASEMAKAAVARATKAISUN MAHDOLLISET VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET TAI ASEMAKAAVALUONNOKSEN VAIKUTUKSET..... | 15 |
| 3.5.1    | <i>Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</i> .....  | 15 |
| 3.5.2    | <i>Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu</i> .....                      | 15 |
| 3.5.4    | <i>Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</i> .....   | 17 |
| 3.5.5    | <i>Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset</i> .....   | 17 |
| <b>4</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....   | 17 |
| 4.1      | KAAVAN RAKENNE.....   | 17 |
| 4.1.1    | <i>Mitoitus</i> .....   | 17 |
| 4.1.2    | <i>Palvelut</i> .....   | 17 |
| 4.2      | YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....  | 17 |
| 4.3      | ALUEVARAUKSET.....  | 18 |
| 4.3.1    | <i>Korttelialueet</i> .....   | 18 |
| 4.3.2    | <i>Muut alueet</i> .....  | 18 |
| 4.4      | KAAVAN VAIKUTUKSET.....   | 19 |
| 4.4.1    | <i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön</i> .....                 | 19 |
| 4.4.2    | <i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i> .....   | 19 |
| 4.4.3    | <i>Muut vaikutukset</i> .....   | 19 |
| 4.5      | YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....   | 20 |
| 4.6      | KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.....  | 20 |
| 4.7      | NIMISTÖ.....  | 20 |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....   | 20 |
| 5.1      | TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....  | 20 |

|     |                                |    |
|-----|--------------------------------|----|
| 5.2 | TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS ..... | 20 |
| 5.3 | TOTEUTUKSEN SEURANTA.....      | 20 |

## **LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA** (Ympäristöministeriön oppaan mukaan liitteissä on oltava)

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.8.2009 / 25.5.2010
- 2) ote valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (voiko olla selostuksen sisällä?)
- 3) ote maakuntakaavasta (voiko olla selostuksen sisällä?)
- 4) ote yleiskaavasta (voiko olla selostuksen sisällä?)
- 5) ote ajantasa-asemakaavasta
- 6) maanomistuskartta (voiko olla selostuksen sisällä?)
- 7) luonnosvaiheen palaute ja mahdolliset vastineet (voi olla selostuksen sisällä)
- 8) ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (erillinen liite)
- 9) seurantalomake
- 10) tonttijako (jos tehdään)
- 11) asemakaavakartta tai sen pienennös (pvm)
- 12) kaavaa perusteleva havainnollistava materiaali

### Muu lähdeaineisto

- x) laatimispäätös liitteineen
- x) viheralueiden nykyinen käyttöluokitus
- x) viheralueiden tavoitteellinen käyttöluokitus ja reitit
- x) luontoselvitys
- x) liito-oravaselvitys
- x) lepakkoselvitys
- x) tärinäselvitys
- x) melumallinnus/selvitys
- x) maaperäkartta
- x) asemakaavaluonnos

## **1 TIIVISTELMÄ**

### **1.1 ASEMAKAAVA**

Asemakaavan muutoksella moottoritien eteläpuolinen kaista siirretään pohjoispuolisen kaistan viereen. Alueen läpi Heikinkadulta Kivääritehtaankadulle rakennetaan uusi ajoneuvoliikenteen salliva Ramoninkatu. Tourujoen ylittävä silta ja Moottoritien alittava tunneli uusitaan. Kavennetun moottoritien pohjoispuolelle tulee kaksi toimistorakennusta ja eteläpuolelle kolme toimistorakennusta. Rakennuksissa on kerroksia porrastetusti kaksi, neljä ja yhdeksän. Olemassa oleva Ruuti rakennus ja siihen liittyvä suojeltu rakennus säilyvät käyttötarkoitukseltaan nykyisellään.

## **1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

Kaavoitushakemus käsiteltiin aloituskokouksessa 20.8.2009

Kaavoituksen aloittamisesta tiedotettiin Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 26.8.2009

Asemakaavahanke käsiteltiin viranomaisneuvottelussa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) osalta 10.9.2009 ja alustavana kaavaluonnoksena 6.5.2010.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille ja viranomaisille 25.8.2009.

Kaupunkirakennelautakunta käsitteli asemakaavaluonnoksen 1.6.2010.

Asemakaavaluonnos oli MRL 30§:n mukaisesti nähtävillä 3.6 - 24.6.2010 välisen ajan.

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 9.6.2010.

Kaavamuutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.200x.

Kaavamuutosehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.200x.

Kaavamuutosehdotus oli MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.yy. - xx.yy.200x.

Asemakaava oli käsiteltävänä viranomaisneuvottelussa xx.xx.200x

Asemakaava oli kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä xx.xx.200x

Asemakaava oli kaupunginhallituksen käsiteltävänä xx.xx.200x

Asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.200x.

## **1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Kaavan toteuttaminen käynnistyy Jykes Kiinteistöt Oy:n toimesta. Tarkoitus on käynnistää ensimmäinen rakennusvaihe vuoden 2011 alkupuolella.

# **2 LÄHTÖKOHDAT**

## **2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA**

### **2.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Kaavoitettava alue on rakentamaton lukuun ottamatta Ruuti rakennusta ja siinä kiinni olevaa säilytettävää rakennusta. Moottoritien pohjoispuolen liike- ja toimistorakennuksen tontti huoltoaseman vieressä on rakentamaton. Kaksi pysäköintialuetta on pysäköintikäytössä. Moottoritien eteläpuolen toimistorakennuksen tontti on myös rakentamaton. Moottoritien, Tourujoen ja Ramoninkadun välinen alue on luonnontilaista puistoaluetta. Moottoritien eteläinen ja pohjoinen kaista erkaantuvat toisistaan viidenkymmenen metrin etäisyydelle Tourulantielle tultaessa. Tästä johtuen aluetta ei mielletä yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Kaava-alue muuttuu rakentamattomasta rakennetuksi. Läheinen Heikinkadun eteläpuolinen Veturitallin alue on rakentumassa valmiiksi. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Sappin tehtaan toiminnan loppuminen ja alueen uudelleen suunnittelu ja rakentaminen tulevat muuttamaan lähiympäristöä ehkä merkittävästikin.

Alue on yleisilmeeltään luonnontilaista puistoa ja pysäköintialueita vanhojen puiden seassa. Ainoastaan Ruuti rakennuksen viereinen alue on selkeästi rakennettu pysäköintialue. Ruutirakennuksessa ja sen viereisessä vanhassa rakennuksessa on eri toimialojen toimistoja, urheiluvälineidenvähittäiskauppa ja henkilöstöruokala.



Huoltoaseman viereinen pysäköintialue.



Rakentamaton hiekkapintainen pysäköintialue.



Moottoritien eteläpuolinen rakentamaton tontti.



Ruutirakennuksen viereinen pysäköintialue.



Moottoritien varren säilytettävää puustoa.

## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Maisemarakenne, maisemakuva

Moottoritien pohjoisosa näyttää vanhalta rakennetulta alueelta, jolla vanhan puuston sekaan rakentamattomille alueille on pysäköity autoja. Moottoritien eteläosa on maisemaltaan luonnontilassa olevaa metsikköä. Tourujoen laakso on maisemakuvan kannalta erittäin arvokas.

Tekeillä olevassa viherosayleiskaavassa Tourujoen lähiympäristö on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi lähivirkistysalueeksi (VLM). ”Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat, maisemakuvan kannalta erittäin arvokkaat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Alueiden suunnittelussa tulee turvata alueen virkistyskäyttömahdollisuudet sekä maisemalliset arvot. Alueella on voimassa MRL 43.2§:n mukainen ehdoton rakentamisrajoitus. Alueen luonteeseen soveltuvat, virkistystoimintoja ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat vähäiset rakennelmat ovat sallittuja silloin, kun ne eivät turmele arvokasta maisemakuvaa. Alueelle ei saa rakentaa mastoja.”

Kaavoitettava alue nousee Tourujoen laaksosta koilliseen noin yhdeksän metriä. Maaperä on pääasiassa savea ja silttiä. Rakentaminen edellyttäneen pääasiassa paaluperustusta. Tourujoen lähiympäristö on nuorehkoa pensoittunutta lehtimetsää, jossa kasvaa yksittäisiä vanhoja puita, lähinnä koivuja. Ramoninkadun länsipuolella kasvaa lehtimetsää ja itäpuolella vanhalla pelto- ja pihapiirialueella sekametsää ja nuorempaa lehtimetsää. Pohjakasvillisuus on suuruohovaltaista ja kulttuurivaikutteista kasvaen mm. mesiangervoa, koiranputkea, lehtoakileijaa ja mustakonnanmarjaa. Tourujoen etelärannalla sillan itäpuolella kasvaa maisemallisesti hieno vanha mänty ja länsipuolella ryhmä eri-ikäisiä haapoja.

Kaava-alueella tehtiin havaintoja liito-oravasta syksyllä 2009. Vuonna 2008 havaintoja ei vielä ollut. Liito-orava on uhanalaisuusluokituksessa määritetty vaarantuneeksi lajiksi (VU) ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulain 49. pykälä ja luontodirektiivin liite IVa).

Ramoninkadun varressa ollut vanha kuusirivi on kaadettu keväällä 2010. Kaava-alueen pohjoisosassa nykyisen kevytväylän varrella kasvaa istutettu lehmusrivi. Pysäköintialueiden reunoilla kasvaa pääasiassa koivuja.

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettavalla alueella asuu yksi henkilö. Uudisrakentamisen yhteydessä ei rakenneta asuntoja. Kaavoitettavan alueen välittömässä läheisyydessä kivääritehtaan uudisrakennusalueella ja vanhoilla alueilla sekä Tourujoen eteläpuolisessa korttelissa asuu noin 740 henkilöä. Kaavoitettava alue on sekä keskustan että Seppälän palvelujen tuntumassa. Uudisrakentaminen lisää varsinaisen kivääritehtaan alueen palveluja. Kaava-alueella on noin 50 työpaikkaa. Vanhalla kivääritehtaan alueella on satoja työpaikkoja. Alue liittyy viheralueverkostoon Tourujoen rantapuistojen kautta.

Aluetta halkoo moottoritien liikennealue. Ajoneuvoliikenne moottoritien pohjoispuolelle tahtuu Tourulantieltä Kivääritehtaan katua ja edelleen Asekatua pitkin. Hyvä kevyen liikenteen yhteys keskustan suunnasta ja Heikinkadulta alueelle on Ramoninkadun kevyen lii-

kenteen väylää pitkin Tourujoen yli ja edelleen moottoritien ali ja Hahlo nimistä kevyen liikenteen väylää pitkin Asekadulle ja edelleen Kivääritehtaankadulle. Joukkoliikenne kulkee Tourulantietä, joten alue on hyvin myös joukkoliikenteen saavutettavissa. Henkilöautoliikenne alueelle on runsasta. Kaikki mahdolliset alueen pysäköintipaikat, myös rakentamaton tontti, ovat käytössä. Kuljetukset ja huoltoajo tapahtuvat Kivääritehtaankadulta.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Päätös ei ole vielä saanut lainvoimaa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 30.11.2000 ja niiden tarkistus 1.3.2009. Kaavoitettava alue on korttelin 14–34 osalta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuurihistoriallista ympäristöä. Alueella sijaitsee Jyväskylän Tourulaan perustetun Valtion kivääritehtaan, nykyisen Valmetin Tourulan tehtaiden ensimmäisen vaiheen tiiliset rakennukset on rakennettu 1926–1927. Klassistinen tehdasrakennus on puolustusvoimien rakennustoimiston arkkitehtien suunnittelema. Tehdasalueella on pieniä tehdashalleja 1930-luvulta 1970-luvulle alkuperäiseen tehdasmiljööseen sovitettuna. Tehtaan läheisyydessä on tehtaan johtajien asuinalue, jossa on kolme asuinrakennusta, niistä yksi on funkisrakennus 1930-luvulta. Alueen koilliskulmassa ovat työntekijöiden asuinkerrostalot 1940-luvulta

Voimassaolevassa asemakaavassa korttelissa 14–34 sr merkinnällä merkitty funktionalistinen rakennus on vuonna 1939 rakennettu entinen työnjohtajien talo, jonka on suunnitellut vuonna 1938 Puolustusvoimien rakennustoimiston arkkitehti Airi Seikkala- Viertokangas, jonka jäljen on tarkistanut arkkitehti Olavi Sorta. Rakennus on valmistunut vuonna 1939 tehtaan työnjohtajien asuintaloksi. Vuoden 1983 rakennusinventointitiedon mukaan kyseinen asuinrakennus on vuonna 1974 otettu osittain konttorikäyttöön ja vuonna 1976 muutettu kokonaan konttorikäyttöön tehdasruokalarakennuksen valmistuttua.

Moottoritien pohjoispuoli on liitetty kaupungin yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Moottoritien eteläpuolella on jätevesi- ja hulevesiviemäri ja Jyväskylän Energian, Soneran ja Elisan kaapeleita.

Moottoritien pohjoispuolella LPA- tontilla sijaitsee puistomuuntamo, joka joudutaan poistamaan.

Sekä moottoritien että rautatien liikenne aiheuttaa melua. Rautatien liikenne aiheuttaa lisäksi tärinää.

#### **2.1.4 Maanomistus**

Moottoritien liikennealueen omistaa valtio / liikennevirasto. Kortteli 14–32, tontit 14–33-3 ja 4 ovat Jykes- Kiinteistöt Oy:n omistuksessa. Tontit 14–34-4 ja 10 kaupunki on vuokrannut Jykes- Kiinteistö Oy:lle. Katualueet ja Tourujoen ranta-alueen omistaa Jyväskylän kaupunki.

## **2.2 SUUNNITTELUTILANNE**

### **2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 30.11.2000. 13.11.2008 valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 16.5.2007 hyväksymä maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 14.4.2009. Vahvistettu maakuntakaava kumoaa aieman seutukaavan. Keski-Suomen maakuntakaava on tullut voimaan 10.12.2009 ympäristöministeriön vahvistuspäätöksen mukaisena. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

Alueella on voimassa 16.7.1971 vahvistettu puistoalueen (PI) asemakaava, 19.11.1985 vahvistettu liikennealueen (LT) asemakaava, 30.5.1989 vahvistettu toimistorakennusten (KT) korttelialueen, puistoalueen (VP), vesialueen (W) ja katualueen asemakaava, 12.3.2001 vahvistettu puistoalueen (VP) ja katualueen asemakaava, 13.5.2002 vahvistettu liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialueen, autopaikkojen (LPA) korttelialueen ja katualueen asemakaava ja 4.3.2008 vahvistettu autopaikkojen (LPA) korttelialueen asemakaava.

### **Karttaote ajantasa-asemakaavasta.**

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

Tonttijaot on hyväksytty kaikille tonteille; KT tontille 14–32-1 18.9.1989, tontin mittaus 26.3.1990 K tontille 14–34-4 27.8.2002, tontin lohkominen 5.9.2002, K tontille 14–33-3 3.5.2006, tontin lohkominen 20.5.2006, LPA tontille 14–34-1 27.8.2002, tontin lohkominen 20.5.2006 ja LPA tontille 14–34 10 4.3.2008, tontin lohkominen 30.5.2008.

Pohjakartta on Jyväskylän kaupungin tonttituotannon laatima ja se täyttää kaavoitusmitausasetuksen vaatimukset.

Alueella on havaintoja luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella suojeltujen liito-oravien esiintymisestä, mikä huomioidaan asemakaavoituksessa.

Alueelle on tehty luontoselvitys / kaavoitus 19.12.2008. Selvitystä on tarkistettu liito-oravien osalta vuonna 2009. Alueen moottoritien eteläpuoleisesta osasta on tehty puiden kuntotutkimus / Metsäpalvelu Kari Hänninen Ky, 15.2.2010. Tourulan liikenneselvitys on valmistunut joulukuussa 2008 / Ramboll, Tourulan kivääritehtaan uusien alueiden alustava perustamistaparajaous ja alustavat suositeltavat alimmat lattiatasot on valmistunut 22.10.2008 / Ramboll. Alueen ensimmäisen vaiheen pohjatutkimuslausunto on valmistunut 29.3.2010 / Ramboll. Keski-Suomen museo on antanut tammikuussa 2010 suojelutiedot, jotka perustuvat aiempaan inventointiin vuodelta 1983.

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä alueelle on tekeillä lähiympäristösuunnitelma ja katu- ja liikennealueen viheryleissuunnitelma / LOCI Maisema-arkkitehdit Oy, yleisten alueiden eli Tourujoen ranta-alueen viheryleissuunnitelma / VSU Arkkitehtuuri- ja vihersuunnittelu, MT 6018 (Mootoritie) aluevarausuunnitelma / Ramboll, Ramoninkadun yleissuunnitelma / Trafix Oy ja tulvareittien ja verihuollon yleissuunnitelma / Ramboll. Tärinä- ja meluselvityksen teettää Jykes Kiinteistöt Oy. Tourujoen tulvarajan ja Tourujoen penkan mahdollista eroosiota tulee lisäksi selvittää kaupungin toimesta.

## **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Jykes Kiinteistöt Oy:n aloitteesta. Jykes Kiinteistöt Oy järjesti Tourulan Kivääritehtaan yrityspuisto laajennuksen ideakilpailun. Asemakaava on vuosien 2010–2012 kaavoitusohjelmassa.

### **3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Kilpailu alkoi 16.10.2008 ja päättyi 20.1.2009. Kilpailuun valittiin kuusi toimistoa. Kilpailun voittivat JKMM Arkkitehdit. Jykes Kiinteistöt Oy jätti asemakaavan muutoshakemuksen 15.5.2009. Asemakaavan muutoshakemus on käsitelty kaavoituksen sisäisessä palaverissa 18.5.2009.

### **3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **3.3.1 Osalliset**

*Muutoksen hakija:*

Jykes Kiinteistöt Oy

*Viranomaiset:*

Tonttituotanto

Yhdyskuntatekniikka

JE- Siirto Oy

Jyväskylän Energia Oy / vesi

Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö

Rakennusvalvonta

Ympäristötoimi

Keski-Suomen museo

Keski-Suomen Ely- keskus / ympäristö- ja luonnonvarat ja liikenne ja infrastruktuuri

Liikennevirasto / Rautatieosasto

Keski-Suomen liitto

*Muut:*

Elisa Oyj, Relacom Finland Oy

TeliaSonera Finland Oyj, Sito-yhtiöt

Arkkitehtitoimisto JKMM Oy

*Yhdistykset:*

Jyväskylän alakaupungin asukasyhdistys

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

#### **3.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 26.8.2009. Osallisille on lähetetty kirjeet 25.8.2009.

#### **3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 25.8.2009. Hallintokuntien sisäiset aloituskokoukset on pidetty 20.8.2009 ja 18.3.2010. Jykes Kiinteistöt Oy:n ja yhteis-

työtahojen kesken on pidetty toistakymmentä palaveria 12.5.2009 - 10.5.2010 välisenä aikana. Asemakaavan muutosluonnos on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 1.6.2010 ja luonnos on ollut alustavasti nähtävillä 3.6.–24.6.2010, jotta osallisilla on ollut tilaisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Yleisötilaisuus on pidetty 9.6.2010. Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen alustavasti **x.x.2010**. Asemakaavan muutosehdotus on ollut virallisesti nähtävillä **x.x.-x.x.2010**.

### 3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan aloitusvaiheessa asemakaavaa on käsitelty viranomaisneuvottelussa 10.9.2009. Ote viranomaisneuvottelun muistiosta: ”Annaliisa Puustinen (kaavoitus) esitteli asiaa. OAS oli lähetetty liitteenä. Jykes Kiinteistöt Oy hakee asemakaavan muutosta Kivääritehtaan ympäristöön yrityspuistoalueen uudishankkeiden toteuttamista varten. Hanke perustuu alueella yhteistyössä Jyväskylän kaupungin kanssa toteutettuun arkkitehtikilpailuun. Alueelle tulisi uusia toimisto- ja liiketiloja noin 40000 kerrosalaneliometriä osana vanhan kivääritehtaan miljöötä. Tarkoituksena on yhdistää moottoritien pohjois- ja eteläpuoliset alueet yhdeksi yhtenäiseksi yrityspuistoksi. Asemakaavan yhteydessä tutkitaan alueen liikennejärjestelyt ja pysäköinnin järjestäminen. Jouni Nurminen (Keski-Suomen pelastuslaitos) kertoi, että suunnittelussa tulee huomioida pelastustiet sekä riittävän kantavat sillat pelastusajoneuvoille. Pirjo Hokkanen (Keski-Suomen ympäristökeskus) kysyi alueen meluntorjunnasta. Alueelle tulee vain työpaikkarakentamista, jolloin meluntorjunta voidaan ratkaista rakennusteknisin ratkaisuin. Lisäksi Pirjo Hokkanen toivoi, että rakentaminen ja julkisivut toteutetaan siten, että ne sopeutuvat kivääritehtaan ympäristöön. Heli- Maija Voutilainen (Keski-Suomen museo) kertoi, että Kivääritehtaan alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Kaavamuutosalueella sijaitseva suojeltava rakennus inventoidaan uudelleen. Jarmo Koskinen (Keski-Suomen liitto) kertoi, että osallisiin tulisi lisätä Keski-Suomen liitto. Osallisiin lisättiin Keski-Suomen liitto. Heikki Sihvonen (Jyväskylän kaupungin ympäristötoimi) toivoi, että myös luontovaikutukset tulisi lisätä arvioitaviin vaikutuksiin. Pirjo Hokkanen totesi, että rautatiestä johtuva tärinä tulisi selvittää, mikäli rautahallintokeskus sitä vaatii. Jarmo Koskinen toi esille, että myös alueen hulevesiratkaisuja tulisi tutkia.”

Asemakaavan muutosluonnosta on käsitelty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 6.5.2010. Ote viranomaisneuvottelun muistiosta: ”Annaliisa Puustinen (kaavoitus) kertoi, että hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on jo aiemmin käsitelty viranomaisneuvottelussa ja esitteli hankkeen nykyvaihetta. Moottoritien liikennealue kavennetaan siirtämällä eteläpuolinen kaista pohjoispuolisen kaistan viereen. Näin saadaan tilaa uuden toimistorakennuksen tontille. Luonnos on tarkoitus saada nähtäville ennen kesälomia. Tulvaraja on määritelty tasolle +81.00, onko se riittävä korkeus? Pohjaveden pysyvä alentaminen kielletään. Viheryleissuunnitelma on tekeillä. Tarvitseeko selvittää tärinävaikutukset alueen pohjoisosassa, koska etäisyyttä rautatiehen on jo enemmän? Keskustelun aikana todettiin mm. lisäselvitystarpeet hulevesien osalta. Selvitettävä on, onko eroosiovaaraa olemassa. melu- ja tärinäselvitykset ovat tarpeen. Liikennealuevarauksen riittävyys tulee selvittää, jotta moottoritie kaikkine rakenteineen mahtuu alueelle. uudesta raideyhteydestä Jyväskylään ei ole tietoa. Rautatieliikenne lisääntyy kuitenkin Keljonlahden voimalan myötä. Ramoninkadun sillan kantavuuden kanssa on ongelmia, mutta se uusitaan. Alueelta löytyneet liito-oravat on huomioitu kaavassa. Taru Heikkisen (kaavoitus) lisäys muistioon kokouksen jälkeen. ”Alueelta on löytynyt syksyllä 2009 kolme liito-oravan todennäköisesti asuttamaa kolo- ja pönttökoivua, jotka on rajattu kaavaluonnokseen s-1 -merkinnällä. Kohde toiminee reviiriosana, josta merkittävin osa sijoittunee Tourujoen pohjoispuolelle joen

lähiympäristöön”. Liikennevirastosta on syytä tarkistaa tärinäselvitysalue pohjoiseen suuntaan, koska alueelle tulossa korkea rakennus, johon tärinä voi vaikuttaa. Tulvakorkeus tulee selvittää ja lisätä oas:in maininta. Asiasta voi tiedustella myös Timo Sokalta ELY-keskukselta. Tulvavedellä ei tosin ole mahdollisuuksia nousta kuin mahdollisesti paikoituskerroksiin. Pelastusväylät alueelle tulee selvittää. liikenneviraston kommentit ovat tulleet sähköpostilla: kaavoituksessa on huomioitava (raide)liikenteen melu- ja tärinävaikutukset.”

### 3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 30.11.2000. 13.11.2008 valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteet koskevat osaa kaavoitettavasta alueesta

##### Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupunki ei ole asettanut tavoitteita alueen työpaikkojen suhteen eikä toimintojen sijoittumisen suhteen. Alueelle ei tarvita julkisia palveluja. Liikenneolot alueella eivät ole parhaat mahdolliset huolimatta Tourulantien kaistalisäyksistä. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti jo nyt suojeltu rakennus suojellaan edelleen.

##### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen rakentamisen ja yritysten sijoittumisen myötä alueelle on mahdollista saada toista tuhatta työpaikkaa, joko muualta siirtyviä tai kokonaan uusia työpaikkoja. Kaupunkikuvallisesti alueen muutos on suuri, mutta hyvin toteutettuna kaupunkikuvaa parantava. Kaikki korttelit on tarkoitus rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen pääasiassa toimistokäyttöön.

##### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueella on rakentamatonta tonttimaata ja runsaasti puustoa, mikä antaa osasta aluetta puistomaisen vaikutelman. Rakentamisella voidaan tuhota kaunista ja viihtyisää luonnonympäristöä. Hyvällä lähiympäristösuunnittelulla ja rakentamisella alueesta on mahdollista saada viihtyisä ja vihreitä alueita sisältävä ympäristö. Tähän pyritään suhteellisen tiukoilla kaavamääräyksillä ja viher- ja lähiympäristösuunnittelulla.

#### 3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet poikkeavat jossakin määrin toisistaan. Jykes Kiinteistöt Oy painottaa hyviä kaikille riittäviä pysäköintimahdollisuuksia. Kaupunki korostaa alueen säilyttämistä joiltakin osin nykyisellään, lähinnä puuston osalta ja Tourujoen ranta-alueen osalta. Hyvin toteutettu viihtyisä alue on vetovoimainen työympäristönä vähemmilläänkin pysäköintimahdollisuuksilla ihan työpaikan vieressä.

### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamääräykset rakentamisen ja ympäristön osalta ovat sellaiset, että niitä noudattamalla alueesta pitäisi tulla viihtyisä ja vetovoimainen työpaikka-alue. Lähiympäristön asukkailta on tullut jo suunnittelun alkuvaiheessa palautetta heidän mielestään alueen liian raskaasta ja liian lähelle joen rantaa tulevasta rakentamisesta.

### Muut tavoitteet

Tavoitteena on saada aikaiseksi suunnitelma, joka toteutuisi muutamassa vuodessa. Alueen pohjoispuolen rakentamisen jälkeen alueen eteläpuoli pitäisi rakentaa pian, jotta alue ei jäisi näyttämään keskeneräiseltä ja pysäköintiin otetulta rakentamattomalta alueelta. Väliaikaisella pysäköintialueella radan varressa tulisi säilyttää ainakin hyväkuntoiset koivut ja vaahtera niin kauan, kunnes ne joudutaan alueen rakentamisen vuoksi kaatamaan.

## **3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN MAHDOLLISET VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET TAI ASEMAKAAVALUONNOKSEN VAIKUTUKSET**

### **3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Alueen kaavoitus perustuu voittaneeseen arkkitehtikilpailuun rakennusmassojen osalta. Pysäköinnin osalta kaavoitus poikkeaa voittaneesta ehdotuksesta, jossa pysäköinti oli sijoitettu maan alle. Näin ollen vaihtoehtoja on ollut vain pysäköinnin järjestämisessä ja pysäköintipaikoille on annettu rakentamismahdollisuuksia jopa enemmän, mitä ehkä tullaan toteuttamaan.

### **3.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

Suunnittelun alkuvaiheessa todettiin, että kokonaan maan-alainen pysäköinti tulee liian kalliiksi. Ruvettiin etsimään halvempaa pysäköintiratkaisua pienemmistä pysäköintilaitoksista ja osittaisesta rakennusten kellaripysäköinnistä ja pysäköinnistä ensimmäiseen kerrokseen ainakin osittain.

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen rakentaminen ei lisää alueen asukasmäärää rakentamisen ollessa toimistorakentamista. Yhdyskuntarakenteeltaan alue muuttuu rakentamattoman alueen muututtua rakennetuksi. Kaava-alueella on vain kaksi rakennusta, joista toinen on suojeltu. Suuremmalle Ruuti rakennukselle ei ole tässä vaiheessa purkamistarvetta. Kaupunkikuva muuttuu moottoritien kaventamisen myötä ja uudisrakennuksista muodostuu ”portti” Tourulantielle saavuttaessa. Uudisrakentaminen tuo alueelle uusia palveluja, joita sekä alueella työssä käyvät henkilöt että lähialueen asukkaat voivat hyödyntää. Uusia työpaikkoja alueelle on arvioitu tulevan noin 1000–15000, mikä vaikuttaa elinkeinotoimintaan myönteisesti. Tourujoen ranta-alueen kunnostaminen ajan kuluessa lisää alueen virkistysmahdollisuuksia.

Ramoninkadun rakentaminen parantaa alueella liikkumista. Toisaalta liikenteen lisääntyminen aiheuttaa ruuhkautumista, mikäli Ramoninkatua ruvetaan käyttämään läpiajoliikenteeseen, mikä ei ole tarkoitus. Kevyen liikenteen yhteydet paranevat. Joukkoliikennettä voidaan tarpeen vaatiessa ohjata myös Kiväärיתהאankadulle. Henkilöautoliikenteen väheneminen on epätodennäköistä, jos kaikki mahdolliset pysäköintipaikat rakennetaan ja pysäköintiongelmien alueella ovat siedettävät. Huoltoliikenne on toimiva.

Rakennettua kulttuuriympäristöä kaava-alueella ei ole lukuun ottamatta suojeltua rakennusta. Uudisrakentaminen sopeutetaan varsinaiseen jo uusiokäyttöön otettuun vanhaan kivääritehtaaseen. Tekninen huolto joudutaan rakentamaan uusiksi joko sen riittämättömyyden tai olemattomuuden vuoksi. Vanhasta viherympäristöstä suojellaan kaavamääräyksiin Tourujoen ranta-alue ja rakennettavan alueen vanhaa puustoa mahdollisimman paljon. Mootoritien liikenteen melu ja junaliikenteen aiheuttama melu ja tärinä aiheuttanevat ulkoalueilla jonkinasteista haittaa.

Sosiaaliseen ympäristöön rakentamisella ei ole ainakaan kielteisiä vaikutuksia.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen rakentamisella on vaikutus sekä suurmaisemaan että lähimaisemaan. Suurmaisemassa alueesta tulee kauaksi näkyvä korkeiden liikerakennusten alue ja lähimaisemassa puistomaisesta alueesta keskustamainen alue.

Alueen luonnonolot muuttuvat. Vain Tourujoen ranta-alue pystytään säilyttämään kasvillisuutensa ja eläimistönsä osalta ennallaan. Liito-oravien asuinolot on turvattu kaavalla. Luonnon monimuotoisuus uudisrakentamisalueella vähenee, koska alkuperäinen luonto joudutaan hävittämään joen ranta-alueita lukuun ottamatta. Torujoen ranta-alueita suojellaan jo tekeillä olevalla viherosayleiskaavalla. Pienilmasto ja alueen vesiolosuhteet muuttuvat.

Hulevesien osalta pyritään myös osittain ekologisuuuteen. Hulevesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään tonttikohtaisilla ratkaisuilla, mikä vähentää Tourujokeen ja sen ranta-alueisiin kohdistuvia vaikutuksia etenkin rankkojen sateiden aikana. Kaava kieltää pohjavesien pysyvän alentamisen. Rakentamisaikainen alentaminen on sallittu.

### Vaikutukset talouteen

Vaikutus kokonaistalouteen on myönteinen, mikäli alue rakentuu nopeasti ja tilat täyttyvät yrityksistä. Kunnan investointikustannuksia alueen rakentaminen lisää huolimatta maankäytösopimuksista. Vaikutus kunnan talouteen pitkällä aikavälillä on myönteinen, sillä jo rakentaminen sinänsä tuo työpaikkoja, uudisrakennuksiin tulee uusia työpaikkoja, mikä lisää myös verotuloja. Lisäksi palveluita voidaan tuottaa miltei kaupungin keskustassa, jonne on hyvät yhteydet ympäristöstä.

### Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Liikenteen lisääntyminen alueella vaikuttaa liikenneturvallisuuteen. Mikäli lähiympäristön asukkaat kokevat alueen rakentamisen kielteisenä, on myös vaikutus elinoloihin ja terveellisyyteen negatiivinen. Ympäristön puhtaus paranee uudisrakennusten piha-alueiden rakentumisen myötä.

### Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asukkaiden määrä ei muutu, sillä alueelle ei rakenneta asuntoja. Uusien palvelujen mahdollinen tuleminen alueelle parantaa eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia. Sosiaaliset olot eivät muutu.

### Muut kaavan merkittävät vaikutukset.

Merkittävin vaikutus on lähiympäristön täydellinen muuttuminen keskustamaiseksi alueeksi.

#### **3.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Asemakaavaratkaisun valinta on ollut myös taloudellinen kysymys. Alkuperäistä voittanutta kilpailuratkaisua on pyritty kunnioittamaan mahdollisimman pitkälle hyvän rakennetun lopputuloksen aikaansaamiseksi.

#### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavan muutosluonnoksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-24.6.2010 ja siitä on saatu x lausuntoa ja x mielipidettä. Lausunnon antoivat

Mielipiteensä antoivat x.x.,

#### Lausunnot (ja kaavoittajan vastineet)

#### Mielipiteet (ja kaavoittajan vastineet)

#### **3.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt asemakaavaluonnoksen alustavasti 1.6.2010. Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen x.x.2010 kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen alustavasti x.x.2010 virallisesti nähtäville asettamista varten.

## **4 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **4.1 KAAVAN RAKENNE**

#### **4.1.1 Mitoitus**

Uusia työpaikkoja alueella tulee olemaan noin 1000–1500.

Kaava-alue on pinta-alaltaan x ha. Tonttimaata on x ha. Katualueetta on x ha ja liikennealuetta x ha. Puistoalueetta on x ha. Rakennusoikeutta alueella on 47720 kam<sup>2</sup>, josta on rakennettu 2226 kam<sup>2</sup>. Uudisrakennusoikeutta voimassaolevassa kaavassa on 12500 kam<sup>2</sup> ja tekeillä olevassa kaavassa 44300 kam<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 31800 kam<sup>2</sup>. Tehokkuudet x.

#### **4.1.2 Palvelut**

Alueella on omia palveluja, mutta se tukeutuu myös kaupungin julkisiin palveluihin.

### **4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN**

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoisen toimistorakennusalueen rakentaminen vanhassa kulttuuriympäristössä. Asemakaava muuttaa rakentamattoman pysäköintialueena käytetyn moottoritien pohjoisosan ja metsäiseksi viheralueeksi kasvaneen eteläosan rakennetuksi kaupunkimaiseksi ympäristöksi. Tonttien piha-alueiden rakentaminen lähiympäristösuunnitelman mukaisesti tekee alueesta viihtyisän. Vanhoja puita säilyy jonkun verran ja uudet istutetut puut ja puurivit korvaavat osittain vanhaa rakentamisen alta poistettavaa puustoa.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialueet

Esitetään kortteleiden käytön periaatteet kuten rakennusten sijoittelu, pihat, leikki- ja oleskelupaikat, istutukset, huolto ja autopaikat. Kerrotaan perustelut rakentamista ohjaaville kaavamääräyksille kuten rakennusten muodolle, koolle, tyypeille ja rakentamistavalle.

#### Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Liike- ja toimistorakennusten tontteja on kuusi. Yksi tontti on rakennettu ja sillä sijaitsee myös vanha suojeltu rakennus. Kerrosluku on suojellussa rakennuksessa II ja uudemmassa rakennuksessa II ja IV. Rakennusoikeudet ovat 420 kam<sup>2</sup> ja 3000 kam<sup>2</sup>. Uudemman rakennuksen kaikkea rakennusoikeutta ei ole käytetty.

Uusia liike- ja toimistorakennusten tontteja on viisi. Kerrosluvut tonteilla ovat II, IV ja IX. Kolmessa rakennuksessa kerrokset II ja IX on rakennettava kaavan mukaisesti, mikä takaa rakennustavan yhtenäisyyden. Rakennusoikeudet ovat 10700, 8800 ja 8000. Ilmastointikonehuoneita ei saa sijoittaa katolle. Kerrosaltaan suurimman rakennuksen kellariin saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja. Piha-alueiltaan tontit täytyy rakentaa lähiympäristösuunnitelman mukaisesti. Tällä taataan istutusten yhtenäinen toteuttaminen kaava-alueella. Moottoritien eteläpuolisiin kolmeen rakennukseen saa sijoittaa myös kellari-pysäköintiä. Korttelin 33 rakennusta lukuun ottamatta kaikkien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa pysäköintiä. Korttelin 34 rakennukseen on mahdollista sijoittaa pysäköintiä myös toiseen kerrokseen. Korttelissa 32 pysäköintiä saa sijoittaa rakennuksissa kahteen kellarikerrokseen ja korttelissa 41 yhteen kellarikerrokseen. Korttelialueilla on määräyksiä sekä säilytettävistä että istutettavista puista. Rakentamista ohjaavat julkisivu-materiaali- ja melumääräykset.

### 4.3.2 Muut alueet

Autopaikkojen korttelialueita (LPA) alueella on kolme. Kaksi aluetta on moottoritien pohjoispuolella ja yksi eteläpuolella. Pohjoispuolen alueet on tarkoitettu sillä alueella olevien rakennusten pysäköintipaikoiksi. Jo olemassa oleva pysäköintialue rakennetun Ruuti rakennuksen vieressä säilyy nykyisellään. Uudisrakennuksen viereinen pysäköintialue on pysäköintilaitos, johon voidaan sijoittaa pysäköintiä neljään tasoon.

Moottoritien eteläpuolen pysäköintilaitos on mahdollista rakentaa myös kolmeentasaan.

Moottoritien liikennealue halkaisee alueen kahtia, mutta koska liikennealue kavennetaan, tulee siitä katumainen alue istutuksineen.

Tourujoen ranta rakennettavine kävely-yhteyksineen on alueen henkireikä tarkoitettuna kaikkien virkistykseen. Palokkajärvestä Jyväsjärveen virtaava Tourujoki on osa Tourujoen laaksoa, joka on osittain asemakaavallakin suojeltua aluetta.

#### **4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET**

Asemakaavan vaikutukset voidaan esittää tässä kappaleessa täydellisinä. Kohdan 3.5.2 arviointi voidaan kuvata suppeammin. Tässä kappaleessa voi käyttää kohdan 3.5.2 jäsentelyä.

##### **4.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat korttelia 34 ja siksi alueella sijaitseva suojeltu rakennus on edelleenkin suojeltu, vaikka siihen on aikanaan rakennettu kiinni uusi rakennus, joka peittää vanhan rakennuksen yhden ulkoseinän. Mikäli korttelissa uudisrakennetaan, on vanha rakennus palautettava ennalleen irti uudemmasta rakennuksesta.

Kortteliin 34 on tulossa myös uusi yhdeksänkerroksinen toimistorakennus, jonka rakentamisesta johtuen tontilla olevaa vanhaa koivukujaa ei voida säilyttää kahta puuta lukuun ottamatta.

Kaupunkikuva muuttuu merkittävästi. Tourujoen rantapuisto, joka on näyttänyt ulottuvan moottoritiele asti, muuttuu rantatörmää lukuun ottamatta rakennetuksi alueeksi. Tämä vaikuttaa Tourujoen eteläpuolella sijaitsevan Heikinkadun varren korttelin asukkaisiin muuttamalla näkymää. Alueen pohjoisosan rakentaminen puolestaan muuttaa näkymää Kivääritehtaan kadun varren korttelissa.

Tourujoen rantapuistoon rakennetaan aikanaan kevyen liikenteen väylä, mikä antaa uuden liikkumismahdollisuuden alueelle

Lisääntyvä liikenne tuo alueelle oman merkityksensä, kun alue on rakennettu valmiiksi. Kunnallistekniikka joudutaan rakentamaan miltei kokonaan uudelleen. Rakentamisaikaisen paalutuksen lähiympäristön asukkaat saattavat kokea häiritsevänä. Uudisrakennusalue on toteutettava niin, ettei valmiissa rakennuksissa tule melu- eikä värinäongelmia.

Katu- ja liikennealuetta vihreytetään puuistutuksin, mikä täydentää alueen yhtenäisyyttä.

##### **4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Olemassa olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Alueelle istutetaan myös uutta puustoa. Vanhaa puustoa ei ole tarkoitus kaataa ennen rakennusluvan hakemista tonteille. Näin maiseman muutos tapahtuu vähitellen rakentamisen myötä.

Alueelle rakennetaan hulevesijärjestelmä, mikä säätelee vesien hallitsematonta valumista Tourujokeen. Tourujoen eroosiovaara täytyy selvittää. Arviota Tourujoen tulvarajasta on myös selvitettävä.

##### **4.4.3 Muut vaikutukset**

Voimala Businesspark alueesta tulee selkeä osa Seppälän suuntaan laajenevaa keskusta-alueetta.

#### **4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Mahdollisesti lisääntyvä rataliikenne aiheuttaa meluhäiriötä. Rakennuksissa sisällä häiriö vältetään rakenteellisin ratkaisuin.

#### **4.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä säädellään kerroslukuja pakottamalla rakentamaan määrättyyn kerroslukuun, julkisivumateriaaleja, rakennusten yhteensopivuutta ja ympäristön viherrakentamista.

#### **4.7 NIMISTÖ**

Katuväli Heikinkadulta Kiväärитеhtaankadulle on nimetty Ramoninkaduksi. Hahlo niminen katu poistuu.

### **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kaavan tarkoituksen välittyminen toteuttajalle on keskeinen hyvän toteuttamisen edellytys. Toteuttamista voidaan edistää kunnan ja muiden toimijoiden toimenpitein sekä säätää ajoitusta. Toteuttamisen seuranta on kunnan tapa selvittää kaavan muutostarpeet sekä muut tarvittavat toimenpiteet ympäristön kehittämisessä.

Yksityiskohtaista suunnittelua saati rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin suunnittelijat ja rakentajat ovat tutustuneet tähän asemakaavaselostukseen. Erityisen suositeltavaa se on rakennuslupatarkastajille. Mikäli ao. henkilöillä ei ole aikaa lukea tätä työaikana, ovat he velvoitettuja lukemaan sitä iltalukemistona Harlekiinisarjojen ja isänpäivänä lahjaksi saatujen sotakirjojen sijasta.

#### **5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Toteuttamista ohjaavia suunnitelmia ovat kaavamääräysten lisäksi viheryleissuunnitelma, lähiympäristösuunnitelma, katuyleissuunnitelma ja sen viheryleissuunnitelma, moottoritien aluevaraussuunnitelma ja sen viheryleissuunnitelma.

#### **5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Rakentamisen on tarkoitus alkaa keväällä 2011. Kaavan toteuttaminen riippuu kaupungin ja Jykes Kiinteistöt Oy:n välisistä maankäyttösopimuksista, Jykes Kiinteistöt Oy:n aikataulusta, markkinoinnista ja suhdanteista.

#### **5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA**

Erityistä toteuttamisen seurantaa ei ole. Rakentamisen tulisi tapahtua kuitenkin suhteellisen nopeasti, jotta alue ei jäisi keskeneräiseksi.