

## ASEMAKAAVAN | SELOSTUS

83. KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIN 273  
TONTIN 1  
SEKÄ VIRKISTYSALUEEN  
ASEMAKAAVAN MUUTOS

### KORPILAHDEN KAUKOLÄMPÖKESKUS

KAAVATUNNUS 83 | 006

22.9.2009

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee 83. kaupunginosan korttelin 273 tonttia 1 sekä virkistysaluetta Asemakaavan muutoksella muodostuu 83. kaupunginosan korttelin 273 tontti 4 sekä virkistysalue Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

Kaavan nimi	<b>KORPILAHDEN KAUKOLÄMPÖKESKUS</b>
Kaavan tunnus	83:006
Kaavan päiväys	27.5.2009
Kaavan laatija	Mauri Hähkioniemi, kaavasuunnittelija
Osoite	Jyväskylän kaupunki Kaavoitus PL 233 40101 Jyväskylä
Puhelin	(014) 266 5034
Sähköposti	mauri.hahkioniemi@jkl.fi
Kaavan vireilletulo	Jyväskylän kaupungin tiedotuslehti 27.5.2009
Hyväksymispäivämäärät	Ltk 6.10.2009, xx.xx.2009 KH xx.xx.2009, xx.xx.2009 KV xx.xx.2009

### ***Kaavan tarkoitus***

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kaukolämpökeskuksen toteuttaminen hyvien liikenneyhteyksien äärelle ja sijainniltaan sopivalla etäisyydellä Korpilahden keskusta olevalle alueelle. Asemakaavan tavoitteena on ohjata kaukolämpökeskuksen rakentamista niin, että se sopeutuu maisemakuvassa keskeisellä paikalla olevalle alueelle.

### ***Kaava-alueen sijainti***

Suunnittelualue sijaitsee Korpilahdella n. 1,5 km päässä Korpilahden keskustaajamasta pohjoiseen Valtatie 9 ja Petäjävendentien risteyksen tuntumassa. Suunnittelualueena ovat osat määräaloista 430-6-341, 430-6-341-M601 ja 430-6-363-M601. Kaava-alue on rakentamatonta.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
<b>1 LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
1.1.2 Maisema ja luonnonympäristö	5
1.1.3 Yhdyskuntarakenne ja palvelut	6
1.1.4 Rakennettu ympäristö	6
1.1.5 Liikenne	6
1.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	7
1.1.7 Maanomistus	7
1.2 SUUNNITTELUTILANNE	7
1.2.1 Maakuntakaava	7
1.2.2 Yleiskaava	8
1.2.3 Voimassa oleva asemakaava	8
1.2.4 Muut suunnitelmat ja päätökset	9
1.2.5 Selvitykset ja inventoinnit	9
<b>2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>10</b>
2.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN	10
2.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
2.2.1 Osalliset	10
2.2.2 Vireilletulo	10
2.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
2.2.3 Viranomaisyhteistyö	11
2.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
2.3.1 Kaupungin asettamat tavoitteet	11
2.3.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	11
2.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	12
<b>3 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>13</b>
3.1 ASEMAKAAVA LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI	13
3.2 KAAVAN RAKENNE	13
3.2.1 Mitoitus	13
3.2.2 Palvelut	13
3.3 ALUEVARAUKSET	13
3.3.1 Korttelialueet	13
3.3.2 Viheralueet	14
3.3.3 Muut alueet ja liikennejärjestelyt	14
3.3.4 Muut kaavamerkinnot ja - määräykset	14
3.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	14
3.4.1 Vaikutusten arvioinnin suorittamistapa	14
3.4.2 Epävarmuustekijät	14
3.4.3 Haitallisten vaikutusten lieventäminen	14
3.4.4 Vaikutusten arviointi	15
<b>4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>17</b>
4.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	17
4.2 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	17
4.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	17
<b>LIITTEET</b>	<b>17</b>

## TIIVISTELMÄ

### ***Kaavaprosessin vaiheet***

**Punaisella merkityt vaiheet ovat kesken.**

Kaavoituksen aloittamisesta tiedotettiin Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 27.5.2009. OAS on ollut nähtävillä kaupunkisuunnitteluosaston internet-sivuilla.

Kaavahankkeen alustava esittely Korpilahden aluelautakunnassa 20.8.2009

Asemakaavaluonnos on nähtävillä Jyväskylän kaupungin kaupunkirakennepalveluiden toimitalolla Palvelupiste Hannikaisessa ja Korpilahden aluetoimistossa 1.9.-15.9.2009 välisen ajan. Lisäksi kaava-asiakirjat ovat nähtävillä Jyväskylän kaupungin kaavoituksen internet-sivuilla.

Luonnosvaiheen aineisto lähetettiin osallisille ja viranomaisille 27.8.2009. Aineisto on nähtävillä myös kaupunkisuunnitteluosaston internet-sivuilla.

Kaavamuutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä **6.10.2009.**

Kaavamuutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä **xx.xx.2009.**

Kaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä **xx.xx.-xx.xx.2009.**

Kaupunginhallituksen hyväksyminen **xx.xx.2009.**

Kaupunginvaltuuston hyväksyminen **xx.xx.2009.**

### ***Asemakaavan sisältö***

Asemakaavan muutoksella muodostetaan suunnittelualueelle ET –tontti Jyväskylän Energia Oy:n kaukolämpökeskukselle. Kaavamuutoksella päivitetään myös puistoalue (VP) lähivirkistysalueeksi (VL).

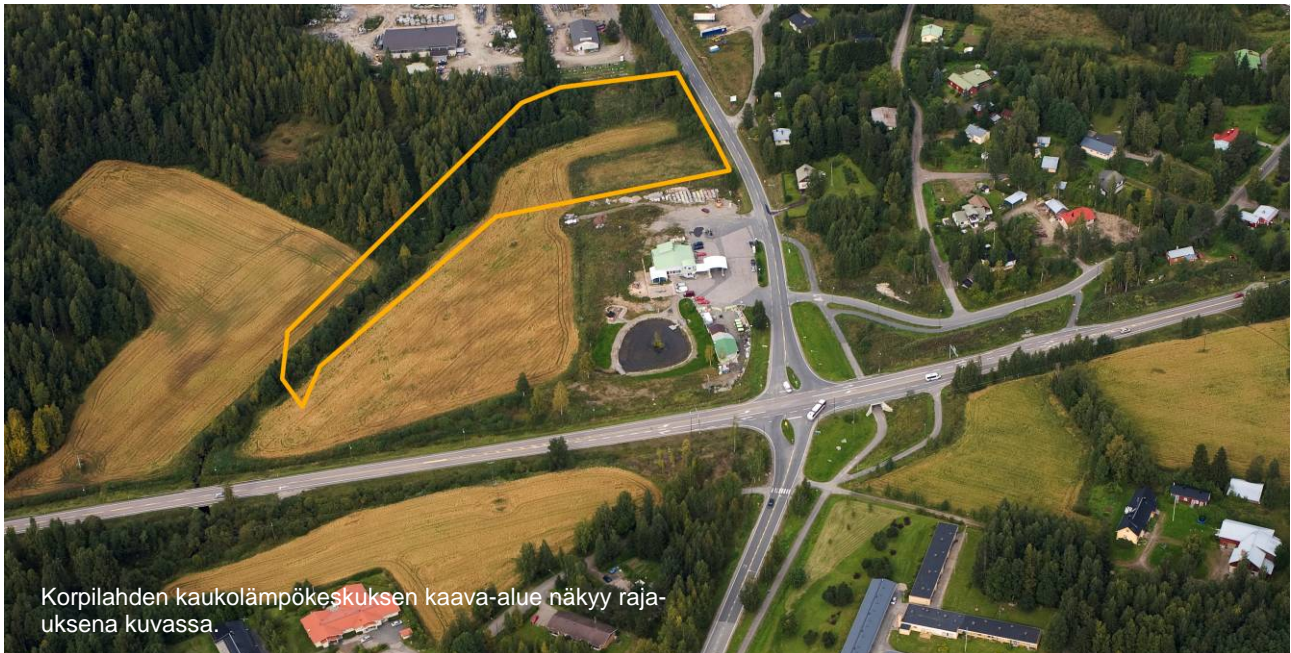
Alue on hyvin saavutettavissa keskeisen sijaintinsa ja hyvien liikenneyhteyksien ansioista. Asemakaava ohjaa kaukolämpökeskuksen kaupunkikuvallista toteuttamista tarkoilla kaavamääräyksillä.

### ***Asemakaavan toteutus***

Jyväskylän Energia Oy toteuttaa alueen rakennukset ja piha-alueet. Jyväskylän kaupungin viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta tontinluovutuksen ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

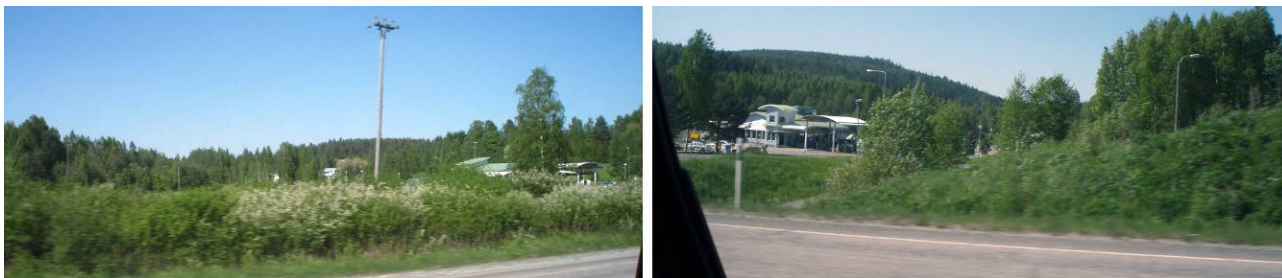
Suunnittelualue sijaitsee Korpilahden alueella n. 1,5 km Korpilahden keskustaajamasta pohjoiseen Valtatie 9 pohjoispuolella Petäjävendentien varressa. Alue on nykyisellään rakentamatonta aluetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa toteuttamattomaan Niittytien katualueeseen ja teollisuustoimintojen tonttiin, etelässä huoltoasematoimintojen tonttiin, lännessä Niittytien katualueeseen ja idässä Petäjävendentien katualueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,24 hehtaaria.

### 1.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan tasaista. Suunnittelualueen korkein kohta on noin +89,7 mpy. Suurmaisemassa alue ei erotu mainittavasti. Paikallisessa maisemakuvassa alueella on kohdallisesti merkitystä sen sijaitessa vilkkaasti liikennöidyn valtatievarressa avonaisessa maisematilassa. Suunnittelualueen ympäristön maisemakuvassa hallitsevaa on avonaisuus, joka johtuu laajasta katualueesta ja viljellyistä peltoalueista. Suunnittelualueen maaperä on hietaa.

Suunnittelualue on kasvillisuudeltaan suuriltaosin ruohovartista kasvillisuutta alueen ollessa viljeltävää peltoa. Suunnittelualueen pohjois- ja länsiosassa on kapeakaistalehtipuuvaltaista aluetta. Alueen läpi kulkee pieni joki, Korpioja. Korpioja on osa arvokasta pienvesialuetta, vaikka itsessään suunnittelualueen kohdalla oja on muuntunut omaa. Suunnittelualueella ei ole muita mainittavia luontoarvoja.





### 1.1.3 Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Suunnittelualueen lähiympäristön yhdyskuntarakenne on väljä ja hajanainen. Alueelle laaditut asemakaavat eivät ole toteutuneet kuin pieneltä osin. Petäjävedentien länsipuoleinen alue on kaavoitettu liike- ja teollisuustoiminnoille ja itäpuoli asumiselle. Aluerakenteellisesti suunnittelualue liittyy Korpilahden alueisiin ja tukeutuu näin ollen kyseisen alueen palveluihin.

Suunnittelualueen äärelle on toteutettu kadut.

### 1.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on nykyisellään rakentamaton.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee huoltoasema piha-alueineen sekä puutarhamyymälä. Pohjoispuolella sijaitsee muutama teollisuustoiminnan rakennus. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee muutama erillispientalo.



### 1.1.5 Liikenne

#### Ajoneuvoliikenne

Ajoyhteys suunnittelualueelle on Petäjävedentieltä. Suunnittelualueen eteläpuolitse kulkeva Ysitie (Valtatie 9) on vilkkaasti liikennöity valtatie.

Petäjävedentien ja Ysitiien liikennejärjestelyjä on esitetty muutettavan Iloniemen alueen tie- ja katuverkkoselvityksessä niin, että Petäjävedentie kulkisi Ysitiien alitse ja varsinainen Petäjävedentien kulkisi hieman nykyistä lännempää ja yhteys Ysitielle olisi eritasoliittymän kautta Huovilan alueen kohdalla.

#### Kevyt liikenne

Petäjävedentien varressa ei kulje kevyenliikenteenväylää.



### 1.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen läpi kulkeva Korpioja on osa ekologisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi arvioitua Korpiojen pienvesialuetta. Korpiojan ympäristönsuojellinen arvo on huomioitava kaavasuunnittelussa. Suunnittelualueella ei ole muita todettavia luontoarvoja.

Suunnittelualueen epäsiisti ja jäsentymätön kokonaisuus avonaisessa näkyvällä paikalla voidaan katsoa ympäristöhäiriöksi. Myös alueen eteläpuolitse kulkeva vilkkaasti liikennöity Valtatie 9 on ympäristöhäiriö.

### 1.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueena on kaavallinen tontti 83-273-1 ja puistoalue. Tonttialue koostuu pääosin Jyväskylän kaupungin omistamista määräaloista 430-6-341-M601 ja 430-6-363-M601. Vain pieni pala tontin länsiosassa on yksityisessä omistuksessa (430-6-341 ja 430-876-1). Puistoalue on kokonaisuudessaan yksityisen omistamaa maata (430-6-341 ja 430-876-1).

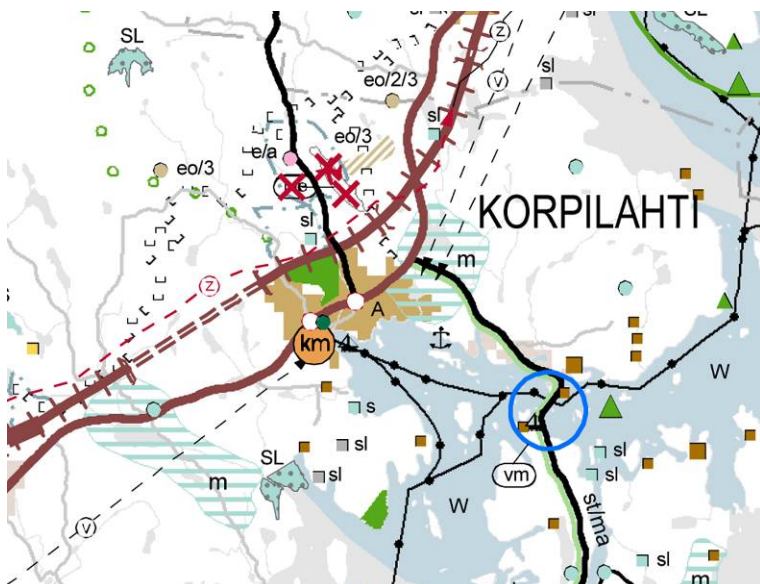
## 1.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 1.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 16.5.2007 hyväksymä maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 14.4.2009. Vahvistettu maakuntakaava kumoaa aiemman seutukaavan. Ympäristöministeriö on määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201§:n 1 momentin nojalla maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

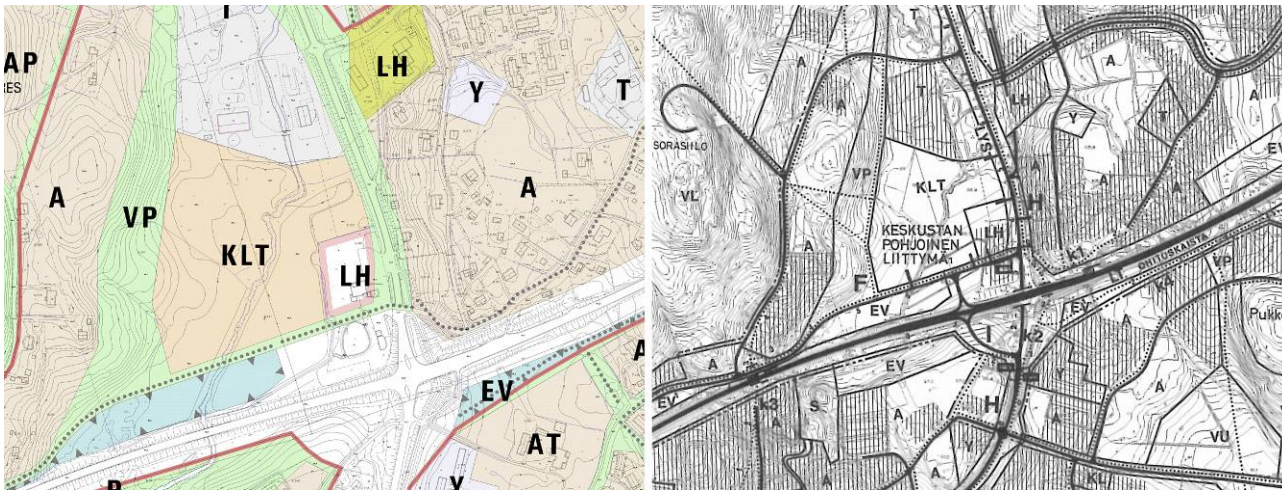
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Taajaman ydinaluetta tulee kehittää taajamakuvallisesti ja toiminnallisesti selkeäksi keskukseksi. Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelun kohteet.

Maakuntakaavassa alueen eteläpuolelle on osoitettu valtatie/runkotien merkittävä parantaminen (vt/rt). Merkintä osoittaa valtakunnallisesti merkittäviä korkealuokkaisia valtateitä. Suunnittelumääräyksen mukaan tiejaksolla tulee varautua liittymien vähentämiseen ja tapauskohtaisesti joko maanteinä, katuina tai yksityisteinä toteutettavaan rinnakkaistieverkkoon, eritaso- ja kevytväyläjärjestelyihin taajamien ja kylämäisen asutuksen kohdalla sekä meluhaittojen torjumiseen. Erityisesti Jämsä-Muurame tiejaksolla varaudutaan nelikaistatiehen ja eritaso- ja rinnakkaistiejärjestelyihin taajamien kohdalla. Maakuntakaavassa on myös osoitettu Petäjävedentien ja Valtatie 9 risteykseen eritasoliittymä.



### 1.2.2 Yleiskaava

VT 4 maankäytön ja liikenteen osayleiskaavassa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutuksettomana 18.10.1982, suunnittelualue on yhdistettyjen liike- ja teollisuusrakennusten aluetta (KLT). Osayleiskaavassa on osoitettu kaava-alueen eteläpuolelle Petäjävedentien ja Valtatie 9 risteykseen uusia liikennejärjestelyjä, muun muassa uudet liittymäpaikat ja Valtatie 9 alikulku.



### 1.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavaa 83:002, jonka lääninhallitus on vahvistanut 11.10.1983. Asemakaavassa suunnittelualue on yhdistettyjen liike-, teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (KLT) sekä puistoaluetta (VP). Liike-, teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueelle on osoitettu kerrosluvuksi II ja tehokkuudeksi  $e=0.4$ , jolloin rakennusoikeudeksi tulee 2280 kerrosalaneliömetriä.

Suunnittelualueen ympäristö on asemakaavassa yleistä tietä suoja- ja näkemäalueineen (LYS), huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH), yhdistettyjen liike-, teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (KLT), teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T) ja katualuetta. Petäjävedentien itäpuolella on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) ja erillispientalojen korttelialuetta (AO).

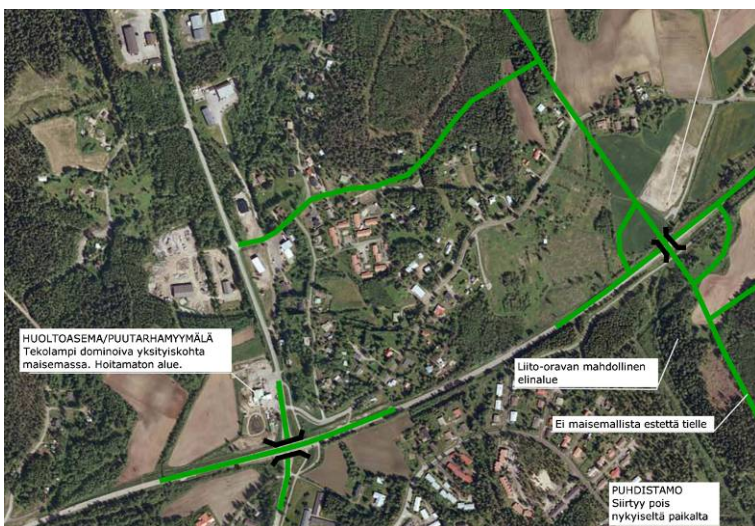


### 1.2.4 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaavoitettavan alueen pohjakartta on tarkistettu vuonna 2008.

Korpilahden maankäytön esiselvitys (ESSU) on laadittu vuoden 2008 aikana. Esiselvitykseen on koottu Korpilahden alueen maankäyttöön liittyvää olemassa olevaa tietoutta. Esiselvityksessä on esitetty Korpilahden alustavat analyysit ja kehittämismahdollisuudet karttaesityksenä.

Iloniemen alueen tie- ja katuverkko selvityksen on laatinut vuonna 2008 Ramboll Finland Oy Jyväskylän kaupungin ja Keski-Suomen tiepiirin toimeksiannosta. Selvityksessä on tutkittu ja vertailtu erilaisia tie- ja katuverkkoratkaisuja Iloniemen alueella Korpilahdella alueen tulevan maankäytön ja liikennejärjestelyjen jatkosuunnittelun pohjaksi. Selvitys on luonteeltaan esiselvitys, jolla ei ole oikeudellisia vaikutuksia. Yhtenä selvityksen lähtökohtana on ollut hahmotella sellaiset valtatie 9 rinnakkaistie- ja liittymäjärjestelyperiaatteet, joilla voidaan parantaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Valtatie 9 osalta lähtökohtana on ollut myös pitkän aikavälin tavoitetilä, jossa valtatie 9 kehitetään eritasoliittymällä varustetuksi korkealuokkaiseksi ohituskaitatieksi. Selvityksessä esitetään Petäjavedentien viemistä Valtatie 9 alitse ja uuden yhteyden toteuttamista Ysitieltä eritasoliittymän kautta pohjoisempaa Huovilan alueen kohdalta.



### 1.2.5 Selvitykset ja inventoinnit

Aluetta on inventoitu ja tutkittu kaavoittajien tekemin maastokäynnein.

Suunnittelualueen läpi virtaa Korpioja, joka on osa arvokasta Korpiojen pienvettä. Korpijoki on kokonaisuudessaan sisällytetty vuonna 2008 laadittuun pienvesiselvitykseen "Pienvesiselvitys Jyväskylän – Korpilahden alueella" (A. Eloranta). Korpioesta noin 78 % on luonnontilaisena tai luonnontilaisen kaltaisena säilynyttä uomaa ja noin 22 % on muuntunutta uomaa. Suunnittelualueen kohdalla Korpijoki (Korpioja) on muuntunutta uomaa. Selvityksessä todetaan, että suunnittelualueen kohdalla joen suojavyöhyke on melko kapea (<5m) ja suojavyöhykettä tulisi jättää huomattavasti leveämmälti. Leveämpi suojavyöhyke pidättäisi peltoalueelta jokeen johtuvia ravinteita ja kiintoainesta sekä suojaisi joen jyrkkää ja sortuvaa rantatörmää eroosiolta. Selvityksessä todetaan, että Korpijoki on ekologisesti ja maisemallisesti arvokas luontokohde. Selvityksessä esitetään, että jokuoma ja sen lähirannat tulisi jättää voimakkaiden maankäyttötoimien ulkopuolelle ja jokeen johtuvaan ravinne- ja kiintoainekuormitukseen sekä hulevesien huuhtoutumiseen tulisi myös kiinnittää erityistä huomiota. Korpiojen eteläosaan on suunnitteilla kunnostushanke.

## 2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 2.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavamutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle Jyväskylän kaupungin tonttutuotannon hakemuksesta. Jyväskylän Energia Oy on esittänyt tarpeen toteuttaa Korpilahden alueelle kaukolämpöä ja toiminnan käynnistämistä varten kaukolämpökeskukselle etsittiin toimintaa soveltuva sijoituspaikka. Laajan tarkastelun perusteella päädyttiin kaavoittamaan kaukolämpökeskukselle tontti nyt kaavan laadinnan kohteena olevalle alueelle.

Kaavamuutos on ilmoitettu vireille 27.5.2009.

### 2.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 2.2.1 *Osalliset*

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat. Tarkempi listaus osallisista on saatavilla kaavoituksesta.

Viranomaiset:

- Tonttutuotanto
- Yhdyskuntatekniikka
- Rakennusvalvonta
- Ympäristötoimi
- Jyväskylän Energia Oy/kaukolämpö
- Jyväskylän Energia Oy/vesiliiketoiminta
- Vattenfall
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Tiehallinto
- Korpilahden aluelautakunta

#### 2.2.2 *Vireilletulo*

Kaavoituksen aloittamisesta tiedotettiin Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 27.5.2009. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla.

#### 2.2.3 *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt*

Korpilahden kaukolämpökeskuksen asemakaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) postitettiin osallisille ja viranomaisille elokuussa 2009 luonnosvaiheen nähtävilläoloaineiston yhteydessä.

Sisäisessä aloitus- ja kaavakokouksessa kaavaa on käsitelty 20.5.2009.

Asemakaava muutosluonnos oli nähtävillä 1.9.–15.9.2009 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa ja osallisille lähetetyillä kirjeillä. Nähtävilläolon aikana asemakaavaluonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa. Lausunnon antoivat Vattenfall Verkko Oy ja Jyväskylän Energia Oy:n vesiliiketoiminta.

Vattenfall Verkko Oy / Janne Eerola

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Vattenfall Verkko Oy:n 0,4 kV sekä 20 kV ilmalinjat. Mahdolliset verkonmuutostyöt laskutetaan työn tilaajalta. Suunnitelmaa tehtäessä tulee huomioida vähimmäisetäisyydet sähkölinjoihin.

Kaavoittajan vastine: 20 kV:n ilmajohto sijaitsee virkistysalueella, eikä sen läheisyyteen ole osoitettu rakentamista. Myös 0,4 kV:n maakaapeli sijoittuu virkistysalueelle etäälle kaavan osoittamasta rakentamisesta.

#### Jyväskylän Energia Oy:n vesiliiketoiminta / Jukka Tyrväinen

Kaavassa osoitetun ET –alueen keskellä sijaitsee rakennettu vesijohto. Vesihuoltolinjaa varten tulee kaavaan tehdä tilavaraus maanalaista johtoa varten joko johdon nykyisen sijainnin tai mahdollisen siirretyn sijainnin mukaisesti.

Kaavoittajan vastine: Kaavakarttaan on merkitty alueen osa maanalaista johtoa varten Jyväskylän Energia Oy:n vesiliiketoiminnan esittämään paikkaan.

### **2.2.3 Viranomaisyhteistyö**

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty viranomaisille luonnosvaiheen kuulemisen aikana.

## **2.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

### **2.3.1 Kaupungin asettamat tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kaukolämpökeskuksen rakentaminen suunnittelualueelle siten, että rakentaminen sopeutuu maisemaan. Tavoitteena on myös osoittaa kaukolämpökeskukselle sijainniltaan toimiva paikka, jolloin toiminnan taloudellisuus ja järkevyyden turvataan. Asemakaavan tavoitteena on monipuolistaa Korpilahden alueen lämmitysmuotoja kaukolämpötuotannolla.

Korpilahden kaukolämpökeskus sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeässä ja näkyvässä paikassa, joten alueen rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja toteutukseltaan korkealaatuisia.

Jyväskylän kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa esitetään kaupungin yleiset tavoitteet, jotka koskevat arkkitehtuuria ja alueiden suunnittelua.

### **2.3.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Suunnittelualue sijaitsee maisemassa ja kaupunkirakenteessa näkyvällä paikalla liikenteen solmukohdassa, joten alueen rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja toteutukseltaan korkealaatuisia. Alueen läpi kulkeva arvokas pienvesi tulee huomioida suunnittelussa asianmukaisilla suojavyöhykkeillä.





## 2.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan laadinta aloitettiin keväällä 2009. Asemakaavan mahdollistamalle toiminnalle, kaukolämpökeskukselle, etsittiin Korpilahdenalueelta toiminnan kannalta mahdollisia sijoituspaikkoja. Muita vartenotettavia vaihtoehtoja kaukolämpökeskuksen sijoittamiseksi ei löytynyt, joten kaavan muuttamiseen kyseisellä alueella ryhdyttiin. Yhtenä sijoittamiskaikkamahdollisuutena tutkittiin myös ns. Huovilan teollisuusaluetta Valtatie 9 pohjoiseen päin mentäessä, mutta alue oli kuitenkin liian kaukana taloudellisesti kannattavan toiminnan näkökulmasta katsottuna. Myös kaavan laatiminen suuremmalle aluekokonaisuudelle olisi ollut aikataulullisesti haastavampaa. Kaavateknisesti ei moniakaan vaihtoehtoja ollut suunnittelun aikana.

Kaukolämpökeskuksen kaupunkikuvallista ilmettä on kaavasunnittelun aikana tutkinut Luonti arkitehdit Oy.

## 3 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 3.1 ASEMAKAAVA LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI

Asemakaavan muutosehdotusta on korjattu luonnosvaiheen jälkeen seuraavasti:

- Asemakaavakarttaan on muutettu ET –tontin länsirajaa maanomistusrajojen mukaiseksi.
- Kaavakarttaan on lisätty alueen osa maanalaista johtoa varten ET –tontin itä- ja etelä-osaan.

Edellä kuvattuja muutoksia lukuun ottamatta asemakaavaehdotus vastaa asemakaavaluonnosta.

### 3.2 KAAVAN RAKENNE

#### 3.2.1 *Mitoitus*

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,2402 hehtaaria. Yhdyskuntateknisen huollon alueen (ET) pinta-ala on yhteensä 5211 m<sup>2</sup> ja virkistysalueen (VL) pinta-ala on yhteensä 7191 m<sup>2</sup>.

Yhdyskuntatekniselle huollolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2084 kem<sup>2</sup>. Aikaisemmassa kaavassa rakennusoikeutta KLT –tontilla oli yhteensä 2289 kem<sup>2</sup>, joten rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksella 205 kem<sup>2</sup>.

Asemakaavan aluetehokkuus on 0.17. ET –korttelin tehokkuus on 0.4.

#### 3.2.2 *Palvelut*

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavallisia varauksia palveluille. Alue tukeutuu pääasiassa Korpilahden keskusta-alueen palveluihin.

### 3.3 ALUEVARAUKSET



#### 3.3.1 *Korttelialueet*

**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)** sijoittuu Petäjävendentien varteen ja muodostaa suurimmaksi osaksi kaava-alueen. ET –aluetta on yhteensä 5211 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kortteliin on osoitettu yhteensä 2084 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvuksi on osoitettu II. Tontille sijoittuvien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan tummaa tiiltä ja ruostutettua terästä. Liikennöinti kortteliin on Petäjävendentieltä.

### **3.3.2 Viheralueet**

**Lähivirkistysaluetta (VL)** kaavassa on osoitettu yhteensä noin 7191 m<sup>2</sup>. Lähivirkistysalue sijoittuu kaava-alueen länsiosaan Korpiojan suojavyöhykkeeksi. Lähivirkistysalue on lähinnä peltomaista aluetta ja kevyttä pensaikkoa.

### **3.3.3 Muut alueet ja liikennejärjestelyt**

Liikennöinti suunnittelualueelle tulee Petäjavedentieltä. Pysäköinti järjestetään korttelialueelle.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/100 kerrosalaneliometriä kohti.

### **3.3.4 Muut kaavamerkinnot ja -määräykset**

#### **Julkisivumääräykset:**

Tontilla olevan päärakennuksen julkisivujen tulee olla tummaa tiiltä tiilen värisin saumoin. Varastorakennusten julkisivujen tulee olla ruostutettua teräslevyä. Rakennusten ikkunoiden ja ovien tulee olla keltaiseksi maalattua terästä tai alumiinia. Rakennuksiin kuuluvien piippurakennelmien tulee olla ruostutettua terästä.

Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto. Kattojen tulee olla väriltään tumman harmaita.

#### **Muita määräyksiä:**

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

## **3.4 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **3.4.1 Vaikutusten arvioinnin suorittamistapa**

Vaikutusten arviointia on tehty asiantuntija-arvioina perustuen olemassa oleviin lähtötietoihin, joita täydennettiin tarvittavilta osin kaavoituksen edetessä.

### **3.4.2 Epävarmuustekijät**

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Asemakaavan aluevarausten ja muiden kaavamerkintöjen luonteesta johtuen ei voida varmuudella sanoa, miten alue tulee tarkemmin kehittyämään ja minkälaisia muutoksia alueen ilmeessä voi tapahtua. Kaavamerkinnoilla on kuitenkin pyritty ohjaamaan rakentamista niin, että suunnittelun yhteydessä sovitut periaatteet ja tavoitetilat voisivat toteutua.

### **3.4.3 Haitallisten vaikutusten lieventäminen**

Kaavan laadinnan kuluessa on pohdittu arvioitujen haitallisten vaikutusten lievennysmahdollisuuksia. Näistä on kerrottu tarkemmin seuraavassa kappaleessa vaikutusten arvioinnin tulosten kuvailun yhteydessä.

### 3.4.4 Vaikutusten arviointi

#### Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Kaavalla on päivitetty puistoalueen kaavamerkintä VP VL:ksi (lähivirkistysalue). Lähivirkistysaluetta on myös suurennettu niin, että Korpioja sijaitsee kokonaisuudessaan virkistysalueella. Osoitetun lähivirkistysalueen tarkoitus on toimia ekologisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi arvioidun Korpiojen osan suojavao-alueena. Kyseisellä kohdalla Korpijoki on muuntunut uomaa ja sen ekologiset ja maisemalliset arvot ovat muuta jokea vähäisemmät. Suoja-alueelle on kuitenkin nähty tarvetta.

Voimassa olevaa kaavaa, joka mahdollistaa alueelle liike-, teollisuus- ja varastorakentamista, ei ole toteutettu, joten laaditun kaavan toteuttamisen näkyvä vaikutus maisemaan on suuri. Kaavan mahdollistaman toiminnan vaatimat rakennelmat korkeine piippuineen vaikuttavat voimakkaasti alueen maisemakuvaan. Rakentamisella on vaikutusta etenkin lähimaisemaan. Maisemalliset vaikutukset korostuvat etenkin, koska alueen ohitse kulkee vilkkaasti liikennöity Valtatie 9. Rakentamisen vaikutuksia maisemaan on pyritty vähentämään määräämällä kaavamääräyksiin rakentamisen julkisivujen käsittelyperiaatteita.

#### Vaikutukset viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin. Asemakaavassa alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta yhteensä 7191 m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella ei vaikuteta lähivirkistysalueen toiminnallisuuteen. Lähivirkistysalue toimii lähinnä Korpiojen suojavao-alueena.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavamuutoksella on kohtalaisen suuri vaikutus alueen kaupunkikuvaan. Nykyisellään alue on rakentamatonta. Voimassa olevaa asemakaavaa ei ole toteutettu. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna korttelin rakennusoikeus pysyy lähes samansuuruisena ja kerroskorkeuskin on sama laaditussa asemakaavassa. Suurin kaupunkikuvallinen vaikutus on kaukolämpökeskuksen korkean piipun rakentaminen. Rakentamisen kaupunkikuvallinen merkitys korostuu etenkin koska alueen ohitse kulkee vilkkaasti liikennöity Valtatie 9.

Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on pyritty vähentämään osoittamalla tarkat kaavamääräykset rakennusten julkisivuille. Kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti toteutettuna uusi kaukolämpökeskus voi muodostaa alueelle uutta mielenkiintoista ja näkyvää kaupunkikuvaa ja muodostua alueen maamerkiksi.

#### Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä. Kaavamuutoksen mahdollistaman toiminnan, kaukolämpökeskuksen, vaatima liikennöinti koostuu noin 1-2 autosta päivässä talvikaudella. Muina aikoina liikennöinti on vähäisempää. Kulku alueelle on Petäjävedentieltä. Toiminnan vaatimat autopaidat on osoitettava korttelialueelle.

Vuonna 2007 Valtatie 9:n liikennemäärä oli noin 8300 ajon./vrk, josta raskasta liikennettä oli noin 975 ajon./vrk eli noin 12%. Petäjävedentien liikennemäärä vuonna 2007 oli noin 500 ajon./vrk, josta raskasta liikennettä oli noin 3 %. Kaavamuutoksen vaikutukset liikennemääriin ovat siis varsin marginaaliset.

Liikenneturvallisuus tulee oletettavasti hieman heikkenemään liikenteen lisääntyessä katu-/tieverkossa. Valtatie 9 ja Petäjävedentien risteysalueen liikennejärjestelyjä on selvitetty useaan otteeseen ja viimeisin selvitys on vuodelta 2008. Vuoden 2008 selvityksessä on osoitettu nykyisten risteysjärjestelyjen muuttamista niin, että liikenteen sujuvuus ja turvallisuus paranisivat. Selvityksessä esitetään Petäjävedentien viemistä Valtatie 9 alitse ja uuden yhteyden toteuttamista Ysitieltä eritasoliittymän kautta pohjoisempaa Huovilan alueen kohdalta. Uusien liikennejärjestelyjen toteuttamisesta ei ole tehty päätöksiä, eikä niiden toteuttamisajankohdasta ole tietoa kaavan laadinnan aikana saatavilla.

### Vaikutukset yhdyskuntatekniikkaan ja tekniseen huoltoon

Laadittu asemakaava mahdollistaa kaukolämpökeskuksen sijoittamisen kaava-alueelle. Asemakaavalla on siis merkittävä vaikutus Korpilahden alueen energiahuoltoon. Kaukolämpökeskus tuottaa lämpöä lähinnä Korpilahden keskusta-alueelle. Kaukolämpökeskuksen tuottaman lämmön jakelua varten tulee rakentaa putkistot alueille, joilla lämpöä käytetään. Kaukolämpökeskuksen arvioitu polttoainetarve on sellainen, että polttoainekuljetuksia olisi talviaikana noin 1-2 autoa päivässä, muulloin vähemmän. Itsessään kaava-alueen sisäisellä teknisellä huollolla ja yhdyskuntatekniikalla ei ole suuria vaikutuksia, mutta kaavan mahdollistaman toiminnan heijastevaikutukset yleisesti Korpilahden alueen yhdyskuntatekniikkaan ovat suuremmat.

### Vaikutukset ympäristöön

Kaukolämpökeskuksen rakentamisaikana, noin yksi vuosi, syntyy rakennustoiminnalle tyypillistä tilapäistä meluhaittaa kaava-alueen lähiympäristössä. Itsessään kaukolämpökeskuksen toiminnasta ei synny lähiympäristöön suuria meluhaittoja, melu ei ylitä melulle asetettuja ohjearvoja.

Kaukolämpökeskuksen toimintaan liittyvät polttoainekuljetukset ei synnytä lähiympäristöön suuria meluhaittoja. Polttoainekuljetusten vaikutus liikennemääriin ja -turvallisuuteen ovat vähäisiä.

Kaukolämpökeskuksen toiminnasta aiheutuvien savukaasupäästöjen epäpuhtauspitoisuudet ovat pieniä. Kaavamuutoksen mahdollistaman toiminnan toteuttaminen vaatii ympäristöluvan hakemista. Ympäristöluvassa tarkastellaan kaavoitusta tarkemmin toiminnasta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä yms.

## **4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **4.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Asemakaavam muutoksen mahdollistaman rakentamisen toteuttaminen ajoittuu kaavan laadinnan aikana tiedossa olevan aikataulun mukaan vuodelle 2010. Kaukolämpökeskuksen on tarkoitus olla toiminnassa vuoden 2010 loppupuoliskolla. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kun kaava on tullut voimaan ja rakennuslupa on myönnetty.

Kaavan mahdollistaman hakkeen (kaukolämpökeskus) toteuttaminen edellyttää ympäristöluvan hakemista. Ympäristöluvassa annetaan määräyksiä muun muassa toiminnan laajuudesta, päästöistä ja niiden vähentämisestä.

### **4.2 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Kaavan laadinnan yhteydessä on Luonti arkkitehdit Oy:n toimesta laadittu kaukolämpökeskuksen kaupunkikuvallisia tarkasteluja. Kaavamääräykset julkisivujen osalta pohjautuvat em. tarkasteluihin.

Alueelle on laadittu kaavan yhteydessä sitova tonttijako.

### **4.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA**

Asemakaavam muutoksen toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan kanssa.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava kaavoituksen edustajien kanssa.

## **LIITTEET**

- 1 Ote ajantasa- asemakaavasta
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Asemakaavan muutosluonnos (pienennös)
- 4 Asemakaavan muutosehdotus (pienennös)
- 5 Kaava-alueen havainnekuvia
- 6 Tonttijakokartta
- 7 Asemakaavan seurantalomake