

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Kanavuoren varikkoalueen asemakaava

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKIEN 72. KAUPUNGINOSAN KATU-, LIIKENNE- JA SUOJAVIHERALUEITA.  
ASEMAKAAVAN LAAJENNUS KOSKEE 72. KUPUNGINOSAA

Kaavatunnus 72:009

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



### 1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualaue sijaitsee noin 10 kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta, Vaajakosken keskustajaman kaakkoispuolella. Alue sijoittuu Kuopiontien ja siitä haarautuvan Metsälehmuksetien pohjoispuolelle.

### 2. Suunnittelutehtävän määrittely sekä tavoitteet

Kaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle yksityisen maanomistajan aloitteesta ja se on kaavoitusohjelman mukainen hanke ajoittuen vuodelle 2017. Hakija perustelle kaavan laatimista kohteen soveltuvuudella yleiskaavan mukaiseksi työpaikka-alueeksi. Sijainti on logistisesti erinomainen valteiden solmukohtan läheisyydessä. Alueella on erityisominaisuuksia (mm. luolastot), joiden tehokas hyödyntäminen voisi tuoda lisäarvoa koko seutukunnalle. Asemakaava mahdollistaisi alueen kehittämisen kokonaisuutena hallitusti ja pitkäjänteisesti siten, että

- alueen ja lähialueen arvot tulisivat selvitytetyksi ja turvatuksi (vanhat rakennukset, natura-alue)
- oleva toiminta voitaisiin vakiinnuttaa
- infra saataisiin ajan tasalle
- alueen houkuttavuus investorien kannalta lisääntyisi.

Yksityisen maanomistuksen lisäksi alueella on kaupungin ja Suomen valtion omistamia maa-alueita.

Kaupungin tavoitteena on kehittää esikunta-alueen ympärillä olevia maa-alueitaan osana yritystoimintaa palvelevaa kokonaisuutta sekä turvata virkistys- ja viheralueiden jatkuvuus.

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

#### Kaavoitustilanne:

##### - Maakuntakaava

Suunnittelualaue sijoittuu maakuntakaavassa luonnonsuojelualaueen (SL) ja työpaikka-alueen (TP) väliin. Alue sijaitsee myös matkailun ja virkistysen (mv) kohdalla. Suunnittelumääräyksen mukaan on erityisesti kiinnitettävä huomiota reitistöjen ja virkistysalueiden verkostojen muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen sekä matkailulliseen hyödyntämiseen. Alueen rakentamisen suunnittelussa uusien matkailukeskusten rakentaminen tulee sopeutua ympäristöön.

##### - Yleiskaava

Kaupungin yleiskaavassa alue on tilaa vaativien työpaikkojen aluetta. Määräyksen mukaan alueelle voidaan asemakaavoittaa ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannon sijoittamiseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei voi sijoittaa muunlaisia kuin moottoriajoneuvojen toimialaan kuuluvia paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä. Näiden koko voi olla enintään 3000 kerrosalaneliometriä Ruokosaaren alueella.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon virkistys- ja viheralueiden jatkuminen sekä kiinnittää erityistä huomiota muodostuvien hulevesien käsittelyyn ja alueelta pois johtamiseen.

Suunnittelualaueella on yleiskaavan mukaista ulkoilua ja virkistystä varten varattua aluetta, jolle voi sijoittaa virkistysreittejä ja liikuntapaikkoja. Alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajotus (MRL 43.1). Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia tai rakennelmia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Rakentamisen sijoittumisessa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset viher yhteydet. Myös maanlajitystoiminta on mahdollista, mikäli tämä perustuu asianmukaiseen hyväksytyyn suunnitelmaan ja toimet eivät aiheuta pysyvää haittaa alueen virkistyskäytölle tai ympäristön erityisar-

voille. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelle sijoittuvien palvelujen saavutettavuus sekä vihverkon ja virkistysreittien jatkuvuus alueelta toiselle.

Yleiskaavassa Kanavuori on merkitty myös maisemallisesti merkittäväksi selännealueeksi.

Alue rajautuu NATURA 2000 –alueeseen (Kanavuori-Koskenvuori, Metsähallituksen suojelualue). Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.

#### Asemakaava

Pääosa alueesta on asemakaavoittamatonta. Asemakaavan muutos koskee vuonna 2009 hyväksytyt asemakaavan suojaviher- ja katualuetta.

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

Alueelle on tehty luontoselvityksiä vuosina 2005 - 2006 (Kanavuori-Kairahta-Ruokosaari osayleiskaavaluonnos) ja vuonna 2009 (suojaviheraluetta koskeva asemakaava).

Aluetta koskevat myös valtateiden parantamissuunnitelmat; erityisesti Valtatie 4 parantaminen Vaajakosken kohdalla, yleissuunnitelma 2013 ja siihen liittyvät melu- yms. selvitykset (Keski-Suomen ELY –keskus, A-Insinöörit Suunnittelu Oy).

Aluetta koskee Kaupallisten vaikutusten arviointi vuodelta 2007 (Tuomas Santasalo Ky), joka laadittiin Kanavuori-Kairahta- Ruokosaari osayleiskaavatyön yhteydessä.

Alueen rakennusperintöön liittyviä selvityksiä on täydennetty Keski-Suomen museon toimesta ja Kanavuoren varikkoaluetta esitetään maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristökohteeksi ja siten myös uudeksi maakuntakaavan kulttuuriympäristökohteeksi.

#### **Suunnittelualan nykytilanne:**

Suunnittelualan ydinosa sijoittuu Kanavuoren itäpuolen rantavyöhykkeelle, Hiidenlahden rannalle. Maisemaa hallitsee Kanavuoren metsäinen kallio- ja moreeniselänne. Kanavuoren korkeus on 197,5 metriä merenpinnasta ja yli sata metriä viereisten vesistöjen pinnasta. Luonnonympäristöltään alue on peitteistä jyrkästi Hiidenlahteen laskevaa rinnettä lukuun ottamatta piha- ja liikennöntialueena toimivaa ranta-aluetta sekä rakentamatonta tai väljästi rakennettua metsämaata. Suunnittelualueella on suojeltu lehmusmetsikkö ja joitakin liito-oravahavaintoja.

Alueelle liikennöidään Ysitien pohjoispuolella sijaitsevalta Metsälehmuskentältä erkanevalta Varikkotieltä. Varikkotie taas jatkuu etelään, Varikkotien asuntoalueelle alittaen Ysitien.

Alueen rakennettu ympäristö muodostuu 1940 –luvun luolasto- ja varastoalueesta, 1960 –luvun esikunta-alueesta ja Varikkotien länsipuolen 1960 –luvun varastoalueesta. Luolasto on alun perin toiminut puolustusvoimien Suojeluvarekissa. Vuorossa on useassa kerroksessa noin 13 000 m<sup>2</sup> varasto- ja työskentelytilaa. Luolasto louhittiin talvisodan aikana ja syntyneellä louhintajätteellä on täytetty Leppäveden rantaa ja muodostettu sinne tasainen kenttä. Vuodesta 2006 lähtien luolasto on ollut kiinteistöosakeyhtiö KOY Vuori-

luolat omistuksessa. Rakennukset edustavat tyyppillistä rakennusajankohtansa arkkitehtuuria, 1940 –luvun funktionalismia ja 1960 –luvun rakennukset pelkistettyä modernismia. Esikunta-alueen rakennuskokonaisuus koostuu ruokalarakennuksesta, esikuntarakennuksesta ja kasarmirakennuksesta, jotka sijoittuvat etelään laskevaan rinteeseen siten, että niiden keskelle jää suojaisa sisäpiha. Varikkotieltä haarautuu länteen Varikkorinne –niminen tie, joka johtaa metsän suojassa oleviin 1960 –luvulla rakennettuihin maastovarastoihin. Keskenään täysin samanlaiset yhdeksän varastorakennusta on hajautettu maastoon. Alue on valtion omistuksessa.

Kaupunki omistaa suunnittelualan eteläosassa sijaitsevan asemakaavoitetun suojaviheralueen sekä rakentamatonta metsämaata esikunta-alueen ja Vuoriluolien välissä.

Osa alueesta kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen.

#### **4. Maankäyttö- tai muut sopimukset**

Maankäytösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä 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

##### Viranomaiset:

Keski-Suomen ELY-keskus

Keski-Suomen liitto

Keski-Suomen museo

Jyväskylän Energia Oy / Vesi

JE-Siirto Oy

Elenia Oy

Järvi-Suomen Sähkö Oy

Ympäristöterveyshuolto

Liikenne ja viheralueet

Rakentaminen ja ympäristö

Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Yritysvaikutusten arviointiryhmä (YRVA)

#### **6. Viranomaisyhteistyö**

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

#### **7. Vaikutusalue**

Asemakaavan muutoksen vaikutusalueena on lähiympäristö. Alue tarkentuu suunnittelun kuluessa.

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

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavan arviointityössä tullaan paneutumaan MRA 1 §:n mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset luontoon ( mm. NATURA –arvio)
- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset virkistysalueisiin ja -yhteyksiin
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset
- yritysvaikutukset
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

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.

Lähtökohtaisesti tunnistettuja lisäselvitystarpeita ovat ainakin:

- luontoselvityksen ajantasaistaminen ml. mahdollisen lepakkoselvityksen laatiminen
- maaperäselvitys täyttömaan osalta
- yhdyskuntateknisen huollon yleissuunnitelma

## 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.

### Kaavaluonnoksen valmistelu (talvi-kevät 2017)

Kaavoittaja suunnittelee asemakaavaluonnoksen. Tätä varten kerätään tarvittavat tiedot sekä neuvotellaan tarvittaessa osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa.

**Osallistuminen:** Kaavan vireille tulosta tiedotetaan Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen www-sivuilla. Kaavoittajaan voi ottaa yhteyttä kirjallisesti tai suullisesti.

### Luonnosvaihe (kesä-syksy 2017)

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

**Osallistuminen:** Nähtävillä olosta tiedotetaan Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen www-sivuilla. Kaavaluonnos pidetään nähtävillä Rakentajantalon palvelupiste Hannikaisessa. Maanomistajille tiedotetaan myös kirjeitse. Mielipiteensä (huomautuksen) voi ilmoittaa kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteistä (huomautuksista) tehdään kooste, joka liitetään kaavaselostukseen.

### Ehdotusvaihe (talvi 2017-2018)

Kaavoittaja laatii luonnoksesta saatu palaute huomioonottaen kaavaehdotuksen, jonka **kaupunkirakennelautakunta** asettaa nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

### Hyväksymisvaihe (kevät 2018)

**Kaupunginvaltuusto** hyväksyy kaavaehdotuksen/kaavamuutos-ehdotuksen.

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

Asemakaavan voimaan tulosta kuulutetaan Keski-suomalaisessa.

## 10. Päätöksenteko ja palaute OAS:sta

Asemakaavan hyväksyy Jyväskylän kaupunginvaltuusto.

- Osallisilla on mahdollisuus antaa OAS:sta palautetta kirjallisesti tai suullisesti kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

## 11. Yhteystiedot

Tuija Solin, Projektipäällikkö

Jyväskylän kaupunki  
Asemakaavoitus  
Postiosoite PL 233, 40101 Jyväskylä  
Käyntiosoite Hannikaisenkatu 17 (Rakentajantalo, 3. krs)  
Puh. (014) 266 5054  
email [tuija.solin@jkl.fi](mailto:tuija.solin@jkl.fi)  
internet [www.jyvaskyla.fi/kaavoitus](http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus)