

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot



JYVÄSKYLÄN MAALAISKUNTA PALOKAN KYLÄ

180-02-04-008

NUUTIN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU KORTTELIT 126-131 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE-, ERITYIS- JA KATUALUETTA



JYVÄSKYLÄN MAALAISKUNNAN KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖOSASTO

15.02.2002, 30.04.2002, 08.05.2002

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta 12.5.1999, 14.6.2000, 27.9.2000

Kunnanhallitus 24.5.1999, 3.12.2001,

Nähtävillä 28.7. – 17.8.1993, 12.7. – 13.8.1999

Kunnanvaltuusto 10.12.2001

Keski-Suomen ympäristökeskus oikaisukehotus 16.01.2002

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta 27.2.2002

Kunnanhallitus 11.3.2002

Nähtävillä 14.3. – 12.4.2002

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta 8.5.2002

Kunnanhallitus 13.05.2002

Kunnanvaltuusto 20.05.2002 § 69

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Keski- Palokassa, noin 7 kilometriä Jyväskylän keskustasta pohjoiseen, Saarenmaantien pohjoispuolella Nuutin asuntoalueen asemakaavan länsilaitaan rajoittuen. Alueen sijaintikartta on kansilehdellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Nuutin teollisuusalueen asemakaava, koska alue sijaitsee Palokassa alueella, josta jo perinteisesti on käytetty em. nimeä.

Kaavalla on tarkoitus osoittaa uusia teollisuusrakentamiseen soveltuvia tontteja ja alueita näitä toimintoja palveleville toiminnoille, kuten polttoaineen jakelulle ja ruokalalle. Palokan alueella on pulaa teollisuustonteista. Kunnalla on vain n. 2 ha ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta varten vapaana eikä yhtään muuta teollisuutta varten. Palokan alueen työpaikkaomavaraisuus on alhaisin maalaiskunnan taajamista. Uusien työpaikkojen saaminen kohtuullisen matkan päähän asutuksesta on myös yhdyskuntarakenteellisesti ja –taloudellisesti toivottavaa kestävää kehitystä.

Kaava-alueen pinta-ala on 42,82 ha, kerrosalaa yht. 109117 k-m². (Kerrosala ei todennäköisesti toteudu täysimääräisenä ja työpaikka-arvio perustuu pienempään kerrosalaan). Työpaikkoja arvioidaan toteutuvan n. 330 kpl ja asukkaita n. 20 henkilöä.

1.4 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Vireille tulo	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	10
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	11
4.5.2	Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	11
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	11
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.1.1	Mitoitus	13
5.1.2	Palvelut	13
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	13
5.3	Aluevaraukset	14
5.3.1	Korttelialueet	14
5.3.2	Muut alueet	14
5.4	Kaavan vaikutukset	15
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ja elinympäristöön	15
5.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	16
5.4.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	19
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
5.4.5	Muut vaikutukset	19

5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	19
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
5.7	Nimistö	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	21
6.3	Toteutuksen seuranta.....	21
6.4	Maankäyttösopimukset.....	21

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote seutukaavasta
2. Ote Palokan osayleiskaavaehdotuksesta
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Rakentamis- ja ympäristön hoito-ohjeet
5. Maa-ainesten ottoalueet
6. Asemakaavan pienennys määräyksineen
7. Oikaisukehotuksen jälkeen saadut lausunnot ja muistutukset sekä ote vastineista (liitetään vasta lopullisiin asiakirjoihin.)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Nuutin teollisuusalueen kasvillisuusselvitys; FM Tiina Lappalainen, 1999
- Seutukaavan 5. vaihekaava
- Palokka-Rantue osayleiskaava vuodelta 1978
- Palokan osayleiskaavaehdotus vuodelta 1994, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi, mutta Keski-Suomen ympäristökeskus kumosi päätöksen kaavamerkinnän vuoksi, joka ei koskenut tätä aluetta.
- Palokan osayleiskaava, liiteaineistoinen. Sen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 12.11.2001. Ympäristökeskus on antanut siitä oikaisukehotuksen, joka ei koske ko. teollisuusaluetta.
- Palokan osayleiskaavan liikennesuunnitelma; TVL Keski-Suomen piiri, Viatek Oy 1989
- Jyväskylän seudun tie- ja katuverkkosuunnitelma; Tielaitos, Panplan Oy 1992
- Tarveselvitys, Valtatie 4:n parantaminen välillä Kirri-Tikkakoski 1998, Tielaitos, Keski-Suomen tiepiiri, konsultointi, Jyväskylän yksikkö

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen alueelle aloitettiin kaavoitusohjelman mukaisesti vuoden 1991 loppupuolella.

Pääpiirteiltään tämän ehdotuksen mukainen kaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä jo vuonna 1993.

Koko maata kohdanneen laman vuoksi teollisuustonttien kysyntä oli hyvin hiljaista suurimman osan 1990-lukua.

Vuoden 1998 lopulla kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä tarkistuksia ja kaava siirrettiin atk-järjestelmään.

Laatimisvaiheen kuuleminen suoritettiin maaliskuussa 1999, minkä jälkeen ehdotusta tarkistettiin mm. poistamalla kaavasta asfaltti- ja betoniaseman sekä murskauslaitoksen rakentamisen salliva määräys.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 12.5.1999.

24.5.1999 kunnanhallitus asetti kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville.

Nähtävillä 12.7. – 13.8.1999.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta jätti kaavaehdotuksen pöydälle 14.6.2000.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 27.9.2000.

Kunnanhallitus esitti kokouksessaan 3.12.2001 valtuustolle kaavan hyväksymistä.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen 10.12.2001.

Ympäristökeskus antanut kaavasta oikaisukehotuksen 16.01.2002.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 27.2.2002.

Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen 11.3.2002 ja asetti sen virallisesti nähtäville.

Nähtävillä 14.3. – 12.4.2002.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 8.5.2002.

Kunnanhallitus esitti kokouksessaan 13.05.2002 valtuustolle kaavan hyväksymistä.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen 20.05.2002 § 69.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostetaan teollisuusalue, joka sisältää kuusi teollisuusrakentamiselle varattua korttelialuetta, joihin sisältyy 39 kpl teollisuudelle varattua tontteja ja yksi huoltoasematontti. Liikenneyhteydet alueelle on osoitettu Saarenmaantien ja uuden Laajavuori-Lintukangas tien kautta. Teollisuusalueen ja viereisen asuntoalueen välissä on noin 150 metrin levyinen alue, johon sijoittuu liikennealue ja viheralueet erottamaan asutusta tiestä. Kortteleista kaksi, yhteensä 22 tonttia, on varattu ympäristöhäiriötä tuottamattomalle teollisuudelle. Neljälle korttelialueelle ja 17:lle tontille on sallittu myös muunlaisen maisema- ja ympäristöhaittaa aiheuttavan teollisuuden sijoittaminen. Näiden etäisyys Nuutin asuntoalueesta on n. 300 m, muutamia omakotitaloja Saarenmaantien varrella on tätä lähempänä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutuu pitkällä aikavälillä kysynnän perusteella alueen eteläosasta pohjoiseen päin. Kaava antaa mahdollisuuden hoitaa ajoneuvoliikenne alueelle aluksi suoraan Saarenmaantieltä Nuutintielle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue on rakentamaton. Alueen kautta kulkee 20 kV:n voimalinja. Alueella on Maansiirtoliike Kuormaus ja Raivaus Perälä & Kumppaneilla laaja kallioulouhinta- ja läjitystyömaa

Itäpuolella on vuonna 1997 rakentamisen osalta käynnistynyt Nuutin asuntoalue, jossa tällä hetkellä on rakennettuna noin 60 omakotitaloa, yksi rivitalo ja yksipienkerrostalo.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueesta on tehty kasvillisuusselvitys 1999, FM Tiina Lappalainen.

Maasto on yleisilmeeltään kumpuilevaa, mutta korkeuserot eivät ole kovin suuria. Valtaosa alueen pinta-alasta on moreenia.

Alueella on laajoja siemenpuuaukkoja ja nuoria taimikkoja. Luonnontilaista metsää on vain pieniä saarekkeitä. Lähes puolet alueesta on soistunutta, mutta ojitettuja ja siksi kuivahtaneita.

Selvityksen mukaan alue soveltuu kaavoitettavaksi rakennuskäyttöön. Alueella ei esiinny uhanalaisia tai harvinaisia kasvilajeja, myöskään maisemallisesti merkittäviä kohteita ei alueella ole.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alue on rakentamaton, mutta alueelta on louhittu kalliota. Ottotoiminta kohdistuu alueen eteläosassa olevaan korkeahkoon kalliomäkeen, johon kunnanhallitus on 28.9.1992 myöntänyt maa-ainesten ottoluvan. Lupa-aikaa on jatkettu kh:n päätöksellä 10.5.1999 neljällä vuodella. Ottolupa-alue on pinta-alaltaan noin 3 hehtaaria rajoittuen Nuutintiehen, Louhijankuunaan sekä etelässä ja lännessä kaavan pohjakartalla näkyviin alueen sisäisiin teihin. Mäestä on tarkoitus louhia kalliota vielä noin 30 000 m³.

Kunnanhallitus on myöntänyt toisen maa-ainesten ottoluvan 2.7.2001. Otto-alueenpinta-ala on n. 4,3 ha ja se sijaitsee aikaisemman ottoalueen luoteispuolella n. 400 m:n etäisyydellä Nuutin asuinpientaloalueesta. Alueelta on tarkoitus louhia yhteensä n. 250 000 k-m³, vuotuisen louhemäärän ollessa n. 25 000 k-m³. Lupa on voimassa 30.09.2006 saakka.

3.1.4 Maanomistus

Kunta omistaa kaavoitettavasta alueesta noin puolet. Toisen puolen omistaa alueen keskellä olevan Oksalan tilan RN:o 3:143 omistajat. Alueen itälaidan LT-alue sijoittuu yksityisen omistamille alueille.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Seutukaava

Alueella on voimassa Keski-Suomen seutukaavan 5. vaihekaava, joka on ympäristöministeriön 2.8.1999 vahvistama. Siinä alue on merkitty teollisuustoimintojen alueeksi T 082. Aluevarauksen mukaan se on Nuutinkorven teollisuusalue, joka soveltuu myös maisema- ym. ympäristöhaittaa aiheuttaville toiminnoille. Seutukaavassa on myös esitetty Lintukangas-Haukkala yhdystievaraus, joka sijoittuu keskiosaltaan alueelle.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Palokka-Rantue osayleiskaava on vuodelta 1978. Siinä on Saarenmaantien varteen esitetty teollisuusalue ja myös pohjois-eteläsuuntaisen tieyhteyden tarve. Palokan alueen voimakkaan kasvun myötä on teollisuusaluevarausta siirretty myöhemmissä osayleiskaavaehdotuksissa lännemmäksi asumiseen tarkoitettujen alueiden laajennuksen alta.

Em. osayleiskaavaa on kunnan taholta yritetty uudistaa useita kertoja, onhan se jo lähes 25 vuotta vanha.

Palokan osayleiskaavaehdotuksessa vuodelta 1994 alue on varattu teollisuudelle. Kunnanvaltuusto hyväksyi ehdotuksen, mutta Keski-Suomen ympäristökeskus kumosi päätöksen kaavamerkinnän vuoksi, mikä ei koskenut tätä aluetta.

Palokan osayleiskaavan on kunnanvaltuusto hyväksynyt 12.11.2001. Siinä alue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi uuden yhdystien varrelle. Keski-Suomen ympäristökeskus on antanut osayleiskaavasta oikaisukehotuksen 14.12.2001. Oikaisukehoitus ei koske ko. teollisuusalue- tai yhdystievarausta.

Asemakaava

Alueella ei ole aiempaa asemakaavaa. Itäisivulta alue rajautuu 12.7.1993 vahvistettuun Nuutin asemakaavaan. Nuutin omakotialueen kaavoitus käynnistyi samoihin aikoihin, kuin tämän teollisuusalueen kaavoitus. Joten ei voida sanoa, että teollisuusalueen kaavoitus ei ole ollut tiedossa Nuutin omakotialueella. Lamasta ja osittain myös muista syistä johtuen teollisuusalueen kaavoitus ei edennyt nähtäville panoa pidemmälle.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto on 28.1.1991 hyväksynyt voimassa olevan rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestyksen uusiminen on vireillä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää 23.12.1999 voimaan tulleen kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

Selvitykset

Ks. kohta 1.6

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnan teollisuustonttien tarjonta on tällä hetkellä kokonaisuudessaan vähäinen. Palokassa kunnalla on vain n. 2 ha ympäristöhäiriötä tuottamatonta teollisuutta varten vapaana eikä yhtään aluetta muunlaista teollisuutta varten. Palokan alueen työpaikkaomavaraisuus on alhainen. Uusien työpaikkojen saaminen kohtuullisen matkan päästä asutuksesta on myös yhdyskuntarakenteellisesti ja –taloudellisesti toivottavaa kestävä kehitystä.

Asemakaavan tavoitteena on tarpeellisten teollisuustonttien muodostaminen pitkälle tulevaisuuden tarvetta varten. Tällä asemakaavalla tilanne paranee merkittävästi, kun pystytään tarjoamaan eri kokoisia tontteja verrattain lyhyen ja sujuvan ajoyhteyden päässä kaupungista. Alue sijoittuu myös hyvin suunniteltuun päätieverkkoon nähden. Alueen arvioidaan rakentuvan hitaasti, jolloin päätieverkon täydentyminen pitkällä aikavälillä vastaa liikennemäärien kehitystä.

Koska ehdotetuilla muutoksilla pienennetään seutukaavassakin esitettyä maisemaym. ympäristöhaittaa aiheuttaville toiminnoille varattua teollisuusaluetta, esitetään ko. tyyppiselle toiminnalle sopivia kortteleita Sulunperän teollisuusalueen laajennushankkeessa, joka sijoittuu kauemmaksi mm. asutuksesta. Hanke on kaavoitusohjelman mukainen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen alueelle perustuu kunnanhallituksen jo vuoden 1991 loppupuolella hyväksymään kaavoitusohjelmaan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Asemakaavan laadinta on käynnistynyt jo rakennuslain aikana. Koska kunnanvaltuusto on jo hyväksynyt asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännösten puitteissa, ei kaavaa valmisteltaessa ole laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan laadinta on tullut vireille jo vuoden 1991 loppupuolella.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Laadinnassa on noudatettu rakennuslain mukaista kaavoitusmenettelyä. Rakennuskaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 28.7. – 17.8.1993. Silloin ei jätetty yhtään muistutusta.

Rakennuskaavaehdotusta muutettiin ja Nuutin omakotialueen asukkaita ja lähimpiä maanomistajia koskeva laatisivaiheen kuuleminen suoritettiin maaliskuun 1998 aikana. Silloin saatiin kolme muistutusta, joista kahdessa oli useita allekirjoittajia.

Muistutusten johdosta kaavaan lisätty asfaltti- ja betoniaseman sekä murskauslaitoksen pystyttämisen salliva kaavamääräys poistettiin.

Toisen kerran rakennuskaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 12.7. – 13.8.1999, jolloin jätettiin yksi muistutus 27 allekirjoituksen kera.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Rakennuskaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 28.7. – 17.8.1993, jolloin siitä saatiin myös lausunnot Keski-Suomen liitolta ja Keski-Suomen tiepiiriltä sekä ympäristö- ja ympäristöterveyslautakunnilta.

Toisen kerran rakennuskaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 12.7. – 13.8.1999, jolloin siitä saatiin teknisen lautakunnan, ympäristölautakunnan ja ympäristöterveyslautakunnan lausunnot. Muita viranomaislausuntoja ei siitä pyydetty.

Keski-Suomen ympäristökeskus antoi kunnanvaltuuston 10.12.2001 hyväksymästä asemakaavasta oikaisukehotuksen 16.01.2002.

Asemakaava oli uudelleen julkisesti nähtävillä 14.03.-12.04.2002 ja siitä pyydettiin lausunnot K-S:n liitolta, K-S:n tiepiiriltä, K-S:n ympäristökeskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta ja ympäristöterveyslautakunnalta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueen käyttö teollisuusalueena ja liikennejärjestelyt alueen kohdalla perustuvat seutukaavaan ja laadittuihin osayleiskaavaehdotuksiin, joissa alueen käyttö on osoitettu. Suunnitelmia valtatie 4:n jatkosta moottoritienä Kirristä pohjoiseen ollaan kustannussyistä muuttamassa seutukaavan linjauksesta poiketen entiselle paikalleen, jolloin myös Lintukankaan eritasoristeys poistunee. Nämä muutokset eivät kuitenkaan vaikuta asemakaavoitettavalle alueelle tulevan yhdystien linjaukseen, koska yhteys pohjoiseen tarvitaan joka tapauksessa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Prosessin aikana on alueelle lisätty asfaltti- ja betoniaseman sekä murskauslaitoksen pystyttämisen salliva kaavamääräys, josta on sittemmin luovuttu.

Kaavan käsittelyvaiheessa kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa v.2000 tuli esille ympäristöohjeiden laadinta. Ks. kohta 4.5.5.

Ympäristökeskuksen oikaisukehotuksen johdosta asemakaavaa on muutettu poistamalla lämpökeskuksen rakentamisen mahdollistava kaavamääräys. Se on tullut tarpeettomaksi, koska alue on liitettävissä muuten kaukolämpöverkostoon. Oikaisukehotuksen johdosta myös asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on muutettu siten, että Nuutin asuntoaluetta lähimpänä olevien teollisuuskorttelialueiden merkinnäksi tuli ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuusalue lisämääräyksineen ja myös muun teollisuuden määräystä

tarkennettiin mm. poistamalla alueelta asumisen salliva määräys..
Liikennemelun rajoittamista koskeva määräys lisättiin liikennealueelle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueen perusratkaisu on ollut koko ajan sama. Tonttien määrää ja kokoa on suunnittelun kuluessa muutettu, samoin itä-länsi suuntaisten tonttikatujen määrää. Oleellista oli KaRan käsittelyssä 14.06.2000 esille tullut tarve rajoittaa asumisen sijoittamista alueelle. Kaavamerkintöjä ja –määräyksiä on tarkennettu prosessin kuluessa.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valitun vaihtoehdon vaikutukset on selvitetty kohdassa 5.4.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Suunnittelun kuluessa on luonnosten pohjalta päädytty valittuun vaihtoehtoon. Lopputulokseen ovat vaikuttaneet myös osalliset ja ympäristökeskuksen oikaisukehotus.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopulliseen asemakaavaratkaisuun on päädytty jäljempänä selitetyn kaavoitusprosessin kautta.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan laatiminen alueelle perustuu kunnanhallituksen jo vuoden 1991 loppupuolella hyväksymään kaavoitusohjelmaan.

Nuutin asuntoalueen kaavoitus oli vireillä samanaikaisesti.

Aikaisempi, likimäärin ja pääperiaatteiltaan kunnanhallituksen 24.5.1999 hyväksymän rakennuskaavaehdotuksen mukainen kaava on ollut virallisesti nähtävänä. 28.7. –17.8.1993. Teollisuustonttien kysynnän hiipuesssa 1990 -luvun alkupuolella, rakennuskaavaehdotuksen käsittely oli keskeytyneenä noin viisi vuotta.

Vuoden 1998 lopulla kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä tarkistuksia ja kaava piirrettiin uudelleen atk -pohjaisesti.

Laatimisvaiheen kuuleminen suoritettiin maaliskuussa 1999, minkä jälkeen ehdotusta tarkistettiin mm. poistamalla kaavasta asfaltti- ja betoniaseman sekä murskauslaitoksen rakentamisen salliva määräys. Tämän jälkeen se asetettiin virallisesti nähtäville 12.7.-13.8.1999 väliseksi ajaksi.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunnan kokouksessa 14.6.2000 216 § muistutuksen ja lausuntojen käsittelyjen yhteydessä kaava jätettiin pöydälle erillisten

rakennustapaohjeiden laadinnan selvittämiseksi ja yhden tontin suurentamisen selvittämiseksi. Merkityksellistä oli asumisen sijoittumisen yms. ympäristön viihtyvyyteen vaikuttavien tekijöiden määrittely muutoin ympäristöhäiriötä aiheuttavassa ympäristössä.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja rakennustapaohjeet 27.9.2000 341 §.

Asemakaavaan on ennen kunnanhallituksen 03.12.2001 ja valtuuston 10.12.2001 hyväksymistä tehty merkitykseltään vähäisiä tarkistuksia, jotka perustuvat alueen yksityisen maanomistajan ja kunnan välillä tehtävään maankäyttösopimukseen.

Ympäristökeskuksen oikaisukehotuksen perusteella kaavan kaavamerkintöjä ja määräyksiä on muutettu ja tarkistettu. Rakennustapaohjeet on saatettu ajan tasalle. Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi muutetun asemakaavaluonnoksen 27.2.2002.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan nähtäville 11.3.2002.

Asemakaava virallisesti nähtävillä 14.3. – 12.4.2002.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen 08.05.2002.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen 13.05.2002.

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 20.05.2002 § 69.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Rakenne suhteessa Palokan osayleiskaavaan on sellainen, että se on keskimmäinen kolmesta tulevan yhdystien länsipuolisista uusista teollisuusalueista. Alue on suunniteltu toteutettavaksi ensin mm. siitä syystä, että siellä on jo (teollista) toimintaa (murskaamo).

Kaavan rakenne perustuu pohjois-eteläsuuntaiseen pääkatuun Nuutintiehen, johon sen itäpuolisilta tonteilta on liittymät. Länsipuoliset tontit liittyvät tähän katuun lyhyiden länsisuuntaisten tonttikatujen kautta. Ajoneuvoliikenne alueelle johdetaan Haukkala-Lintukangas yhdystieltä. Alkuvaiheessa, kun teollisuusaluetta otetaan käyttöön ja yhdystietä ei ole vielä rakennettu, voidaan tehdä väliaikainen liittymä Nuutintien päästä Saarenmaantielle.

Saarenmaantien pohjoispuolelle tehdään osayleiskaavan mukaan kevyenliikenteen väylä, joka kulkee uuden yhdystien ali. Kaava-alueelle on esitetty ohjeellisena lähinnä virkistyskäyttöä palvelevat polut, jotka kulkevat alueen kautta länsi-itäsuuntaisina. Kaava-alueen sisäisen katuverkon mitoituksessa on otettu huomioon jalkakäytävän rakentamismahdollisuus Nuutintien varrelle.

5.1.1 Mitoitus

Alueelle on mahdollista rakentaa tehokkuuslukujen mukaan maksimissaan n. 107283 k-m2 teollisuus- ja varastotilaa. Tämä ei tule täysin toteutumaan.

Arvio työpaikka määrästä perustuu siihen, että n. puolet kerrosalasta toteutuu ja tästä n. 30% on varastotilaa, jonka osalle ei lasketa lisätyöpaikkoja.

Eli työpaikka-arvion pohjana käytettävä kerrosala on 37549 k-m2 ja 120 k-m2/työpaikka. Teollisia työpaikkoja alueelle muodostuu näin laskien n. 312 kappaletta. Huoltoasematontille saa rakentaa 1834 k-m2, ja n. 18 työpaikkaa (100 k-m2 työpaikka). Alueelle on mahdollista rakentaa 22 kpl asuntoja kiinteistönhoitohenkilökuntaa varten. Asukasmäärä alueella on maksimissaan 50 henkilöä (2,3 asukasta/asunto). Toteutumisarvio on n. 20 henkilöä.

5.1.2 Palvelut

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole kunnallisia palveluja. Ala-asteen koulu, päiväkotia ja korkeatasoiset kauppapalvelut ovat 1,5 - 2 km etäisyydellä nelostien tuntumassa. Alueelle sijoittuva huoltoasemalle on mahdollista sijoittaa myös ruokailupalveluja.

Palokan osayleiskaavan mukaiset palvelualuevaraukset läheisyydessä tuovat toteutuessaan palveluja lähemmäksi aluetta kevyenliikenteen yhteyksien varrelle. Ks. liite Palokan osayleiskaava.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on täydennetty ja muutettu ympäristökeskuksen oikaisukehotuksen johdosta siten, että niillä rajoitetaan teollisuuden, varastoinnin ja liikenteen haitallisia ja häiriötä aiheuttavia ympäristövaikutuksia. Uudet teollisuutta koskevat kaavamääräykset on esitelty kohdassa 5.3.1. ja 5.6.

Suojaviheralueita on esitetty koko yhdystien länsipuoliselle alueelle ja sille on annettu lisämääräyksiä.

Lähimmäksi asutusta sijoittuvat teollisuusalueet Nuutintien itäpuolella on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle. Muun teollisuusrakentamisen yhteydessä on ympäristöluvan myöntämisen yhteydessä sovittava sellaiset rajoitukset melun, päästöjen ja muun ympäristön pilaamisen osalta, ettei ympäristölle ja erityisesti asuntoalueille aiheudu kohtuutonta rasitusta. Yhdystien liikennealue on varustettava melusteella siten, etteivät valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjearvot asumiseen varatuilla alueilla ylity.

Asumista teollisuusalueella on vähennetty ja rajoitettu oleellisesti siten, että sallitaan vain yhden asunnon rakentaminen ja vain ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden tontille. Asuntoa ei saa sijoittaa teollisuustilojen ylä- tai alapuolelle.

Piha-aluetta on varattava myös leikkialueeksi, jos asuntoja rakennetaan.

Korttelissa 131 on tonteille 1-5 osoitettu osa, jolle asunnon saa sijoittaa. Tämä tontin osa sijoittuu puistoa vasten suojaisalle alueelle.

Ympäristön visuaalista ja hygieenistä laatua ohjataan rakennustapaohjeilla, joissa on annettu määräykset tonttien ja ympäristön käsittelystä, kuten aitaamisesta, pihajärjestelyistä, suojaistutuksista ja ulkovarastoinnista. Ohjeistus on suuntaa antava ja toimii lähinnä idealähteenä rakentajille ja ohjeistona rakennusvalvontaviranomaisille.

Näillä toimenpiteillä estetään erityisesti Nuutin asuntoalueen asukkaiden elinympäristön laadun oleellinen heikkeneminen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alueelle on esitetty muodostettavaksi 17 kpl teollisuus- ja varastorakennusten tonttia (TTV-7) ja 22 tonttia ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta varten (TY-5) sekä yksi huoltoaseman rakentamisen mahdollistava tontti (LH-2) alueen sisään menokadun ja liikennealueen (LT) risteyksen tuntumaan.

Merkinnän TTV-7 määräys pitää sisällään varauksen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle, jossa näiden välistä suhdetta ei ole määrätty. Alueelle ei saa rakentaa asuntoja. Syntyviä haittoja, kuten melu-, pöly yms. tulee vähentää käyttämällä aitoja, maavalleja yms. rakennelmia ja rakennuksia suojaamaan ympäristöä.

Merkinnän TY-5 määräyksen mukaan korttelialue on varattu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle. Alueelle saa sijoittaa enintään yhden asunnon tonttia kohti. Asuntoja ei saa sijoittaa teollisuustilojen ylä- tai alapuolelle.

Yhteensä teollisuusaluetta on 26,8 ha, virkistysaluetta 5,8 ha, suojaviheraluetta n 2,6 ha ja liikennealuetta 7,5 ha. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 42,82 ha.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealue (LT) on osoitettu yhdystien rakentamista varten.

Puisto-(VP) ja suojaviheralueet (EV-1) erottavat teollisuusalueet ympäröivistä alueista. Suojaviheralueen topografia ja kasvillisuus tulee säilyttää sekä hoitaa

niin, että sillä on merkitystä suojaviheralueena. Sähkölinjalle on varattu alue siten, että siihen voidaan sijoittaa 110 kV:n linja.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ja elinympäristöön
Palokan yhdyskuntarakenteeseen työpaikkaomavaraisuuden kasvulla ja työpaikkojen sijoittumisella kohtuulliselle etäisyydelle asutuksesta on myönteistä, eheyttävää vaikutusta. Lyhyt työmatka mahdollistaa työssäkäynnin myös kävellen tai pyöräillen, jolloin voidaan vähentää haitallista ajoneuvoliikenteen kasvua. Alue sijaitsee myös edullisesti joukkoliikenteen reitteihin nähden.

Teollisuusalueen tonttijako ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakentamisen sijoittaminen on suunniteltu siten, että kooltaan pienemmät rakennukset ja häiriötä aiheuttamattomat laitokset sijoittuvat lähemmäksi olevaa asutusta, jolloin ne mittakaavaltaan pienempinä muodostavat asteittaisen rakennusmassojen suurenemisen siirryttäessä kauemmaksi asutuksesta ja muodostavat lisäsuojaa olevan asutuksen suuntaan. Tätä tarkoitusta palvelevat myös istutettaviksi määrätty tontin osat. Asumista alueelle sallitaan vain ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden tarpeisiin ja enintään yksi asunto tonttia kohti.

Ympäristön kannalta alueen rakentamisella voi olla kielteisiä vaikutuksia. Ympäristöhäiriöiden määrää ja laatua rajoitetaan kaavamääräyksillä ja ympäristöluvilla. Kaavamääräyksillä pyritään turvaamaan se, ettei olevalle asutukselle aiheudu kohtuutonta rasitusta ja elinympäristön heikkenemistä. Ks. kohta 5.2. Ympäristölupien avulla rajoitetaan lainsäädännön puitteissa ympäristöhaittoja ja ehkäistään negatiivisia vaikutuksia mm. ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen.

Kaavalla on toisaalta myönteisiä sosiaalisia vaikutuksia mm. työpaikkojen lisääntymisen, työmatkojen lyhentymisen myötä, jolloin aikaa jää enemmän mm. vapaa-ajan viettoon perheen kanssa ja toisaalta kielteisiä vaikutuksia. Lähialueen asukkaat kokevat, että teollisuusalue heikentää heidän alueensa arvoa ja arvostusta sekä teollisuuden ja liikenteen aiheuttama kohtuullinenkin ympäristöhäiriö on liikaa.

Toisaalta Nuutin omakotialueen asema(rakennus)kaavoitus on käynnistynyt samoihin aikoihin ja teollisuusaluevaraus on ollut mukana jo aiemmin osayleiskaavoissa, joten asukkailla on ollut tieto teollisuuden tulosta viereiselle alueelle. Varautumismahdollisuus jonkinasteisen haitan syntymiseen on ollut olemassa.

Alueen sijainti on sellainen, ettei sillä ole merkitystä taajamakuvasallisesti kovin laajalle tai keskeiselle alueelle. Alueen rakentamistapaohjeilla pyritään saamaan alueesta ulospäin miellyttävän näköinen ja laadukas teollisuusalue uuden yhdystien varteen.

Alueen rakentaminen tukee Palokan olemassa olevien ja uusien kaupallisten palvelujen käyttöä, koska itse alueelle ei ole tarkoitus rakentaa muuta kuin polttonesteiden jakelua, korjaamotoimintaa ja mahdollisesti ruokailupalveluja.

Aluetta ei ole tarkoitettu ylemmissä kaavoissa virkistysalueeksi. Virkistysreittejä ei alueen läpi ole tarkoitus osoittaa.

5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen rakentamisella ei ole merkittäviä, nopeasti toteutuvia vaikutuksia liikenteeseen. Liikennemäärät tulevat jonkin verran hitaasti kasvamaan, mutta koska alueen rakentamisen on arvioitu toteutuvan kokonaisuudessaan useiden, jopa kolmenkymmenen vuoden kuluessa, liikennemäärien yleinen kasvu tulee olemaan nopeampaa.

Yhdystien rakentamisaikataulusta ei ole olemassa varmaa tietoa. Jyväskylän seudun tie- ja katuverkkosuunnitelmassa sen on arvioitu toteutuvan aikaisintaan vuosien 2011-2020 välisenä aikana. Joka tapauksessa yhdystien jatko pohjoiseen tulee liittymään Kirrin pohjoispuolelle tehtäviin valtatie neljän rinnakkaistiejärjestelyihin. Oheisessa kuvassa on valtatie 4:n parantaminen välillä Kirri- Tikkakoski tarveselvityksessä esitetty rinnakkaistien linjaus Puuppolantiestä pohjoiseen. Kuvaan on lisätty yhdystie katkoviivalla. Yhdystieltä tuleva liikenne on mahdollista ohjata nelostielle Kirrin eritasoliittymän kautta tai se voi jatkaa pohjoiseen rinnakkaistietä pitkin.



Kuva: Tarveselvitys, Valtatie 4:n parantaminen välillä Kirri-Tikkakoski 1998

Liikennemäärät Saarenmaantiellä ovat tällä hetkellä vähäisiä, noin 800 ajon./vrk:ssa. Oheisessa listauksessa muiden alueen yleisten teiden keskimääräisiä vuorokausiliikenteen määriä viikolta 35/2001. Ne perustuvat Tiesuunnitelman laatimiseen välille Vt 4 Etu-Palokka-Kirri.:

Vt 4 Etu-Palokka – Kirri Tiesuunnitelman laatiminen

Vuoden 2001 liikennemäärä

Valtatien ja suunnittelualueen muiden yleisten teiden **viikon 35/2001** keskimääräiset vuorokausiliikenteen määrät ovat:

• vt 4, Lohikoski (Etu-Palokka) – Palokan etl	19 350 ajon/vrk
• vt 4, Palokan etl – Kirri	16 440 ajon/vrk
• vt 4 / Palokan etl eteläinen ramppi	4 570 ajon/vrk
• vt 4 / Palokan etl pohjoinen ramppi	3 980 ajon/vrk
• mt 630 *	2 440 ajon/vrk
• pt 16685, Palokan rs**	11 500 ajon/vrk
• pt 16685, vt 4 itäpuolella	9 440 ajon/vrk
• pt 16685, vt 4 länsipuolella	6 960 ajon/vrk
• pt 16689, Etu-Palokka – pt 16685	2 340 ajon/vrk
• pt 16689 pt 16685 – Kirri	6 710 ajon/vrk
• Taulumäentie, Mannilantie – Lahjajarjuntie***	5 300 ajon/vrk
• Taulumäentie, Lahjajarjuntie- Lohikoskentie***	8 500 ajon/vrk

* Lähde tierekisteri, keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä muutettu vuoden 2001 tasoon. Laskentapiste ei suunnittelualueella.

** Lähde Palokan eritasoliittymäalueen toimivuustarkastelut / Palokan osayleiskaavan tarkistaminen, Jyväskylän mlk, Keski-Suomen tiepiiri, kuva 2 sivu 4, keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät KVL-99

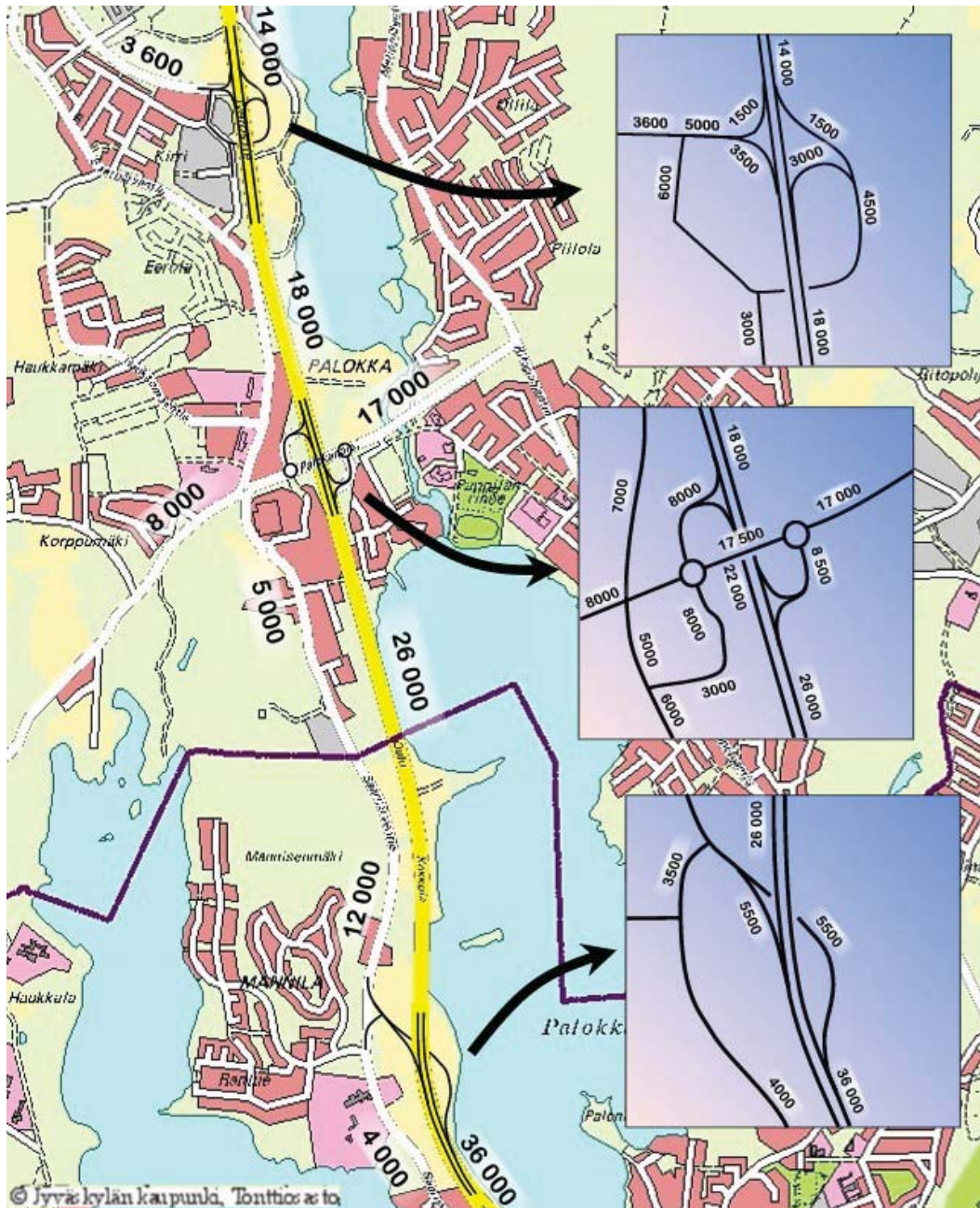
*** Lähde Jyväskylän kaupungin liittymäkohtaiset liikennelaskennat vuodelta 2000.

Liikennemäärät Ruokkeentiellä (pt 16685 länsipuolella), jonka kautta liikennöinti alueelle tulee tapahtumaan aluksi, ovat nyt n. 6960 ajon/vrk. Vuonna 1990 vastaava luku oli 3500. Eli kasvua on ollut lähes puolet n. kymmenessä vuodessa. Vuonna 2020 on liikennemääräksi ennustettu n. 8000. Nyt rakennettavaksi aiotulta alueelta aiheutuva liikennemäärien lisäys (kaikkiaan 40 tonttia, joista rakentunee n. 1-2 tonttia vuosittain) ei ole nopeaa ja merkittävää. Yhdystien rakentamisajankohdan tulevat ratkaisemaan muut seikat. Sen rakentamisen myötä liikenne kaavoitettavalla alueella tulee lisääntymään huomattavasti, koska yhdystie palvelee ohitus- ja kiertotienä. Alustavasti liikennemääräksi on arvioitu yhdystielle n. 4000 ajon./vrk. Yhdystien rakentamisella on kielteisiä vaikutuksia Nuutin asuntoalueelle, mutta myönteisiä vaikutuksia laajemmalle alueelle, kun osa liikenteestä voi kiertää Jyväskylän ruuhkautuneen keskustan ja siten helpottaa ja nopeuttaa liikenteen sujuvuutta. Myös Nuutin asuntoalueen liikenneyhteyksiin tulee parannuksia lyhyempien matkojen vuoksi.

Yhdystiellä on arveltu olevan myös merkitystä työmatkaliikennettä ajatellen, koska paljon työpaikkoja sijaitsee Jyväskylän kaupungissa Rautpohjan ja Kukkumäen alueella, mm. Metso-Paperin tehtailla ja Keski-Suomen keskussairaalassa. Tien suunnittelun yhteydessä päätetään myös rakennettavista melusteista. Kaavassa on esitetty vaatimustaso liikennemelun rajoittamisesta asuntoalueen suuntaan.

Saarenmaantiellä on raskaan liikenteen määrä vähentynyt huomattavasti viime vuosina sen jälkeen kun, kaatopaikka suljettiin vuoden 1999 lopussa. Alueen asukkaiden kannalta teollisuusalueen rakentamisen myötä lisääntyvä liikenne on vähäistä poistuneeseen haittaan nähden.

Oheisena päätieverkon liikennemääräennuste vuodelle 2020:



Tiesuunnitelman liikenne-ennuste, KVL 2020

Tiesuunnitelmassa esitetylle verkolle (SCEN101) vuodelle 2020 käyttäen perusteina

- Jyväskylän seudun liikennemallia,
- Palokan eritasoliittymäalueen toimivuustarkastelut –selityksessä esitettyjä liikennemäärä- ja liikenteen suuntautumistietoja sekä
- asiantuntija-arviota.

- 5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja teknisen huollon järjestämiseen
- Yhdyskuntataloudelle alueen rakentamisella on pitkällä aikavälillä merkittäviä vaikutuksia. Kunnallistekniikan rakentaminen alueelle voidaan jaksottaa rakentamisen myötä. Kokonaiskustannuksiksi on arvioitu 0,57-0,67 milj. euroa. Kunta saa alueelta tuloja tonttien myynnistä ja kiinteistö- ja muiden verojen myötä. Työpaikkaomavaraisuuden kasvulla on myös myönteistä taloudellista vaikutusta. Alue on kytkettävissä kaukolämpöverkkoon, jolloin aikaisemmin esillä olleesta lämpökeskusvarauksesta on luovuttu. Alueen kautta kulkee 20 kV:n voimalinja ja linjan tilavaraus on mitoitettu 110 kV:n voimalinjaa varten. Alue on siten helposti liitettävissä sähköverkkoon.
- 5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- Rakentamisen myötä alueen luonto tulee vaihteittain muuttumaan. Luonnontilaisia alueita ei jää kuin puistoalueille. Luontoselvityksen mukaan alue soveltuu kaavoitettavaksi, koska alueella ei ole uhanalaisia tai harvinaisia kasvilajeja eikä maisemallisesti merkittäviä kohteita. Toisaalta istutusten ja suojapuuvyöhykkeiden myötä alueen ympäristöä kohennetaan ja tehdään viihtyisämmäksi. Ks. ympäristönhoito-ohjeistus ja ks. kohta 5.6.
- 5.4.5 Muut vaikutukset
- Koska on kyse pitkällä aikavälillä toteutuvasta alueesta, saattaa sillä olla ennalta arvaamattomia vaikutuksia mm. tekniikan nopean kehittymisen myötä. Toisaalta esim. päästöjä veteen ja ilmaan voidaan yhä tehokkaammin rajoittaa uuden tekniikan kehittymisen myötä ja myös koneiden aiheuttamia melutasoja laskea.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tällä hetkellä alueella vielä jatkuvasta kivenlouhinnasta ja murskauksesta on melu- ja värinähaittaa ympäristöön. Maa-ainesten ottoluvassa on määritelty ehdot tälle toiminnalle. Haittaa on pyritty vähentämään maavallin avulla. Kun louhinta loppuu alueen rakentuessa teollisuuskäyttöön, tämä haitta poistuu. Tosin aluetta joudutaan tasaamaan teollisuudelle sopivaksi ja rakennuslupa vaiheessa tutkitaan mahdollisesta louhinnasta aiheutuva haitta.

Alueelta aiheutuu ympäristöön häiriötä, mutta sen määrää ja laatua rajoitetaan kaavamääräyksillä ja ympäristönsuojelulainsäädännön avulla. Aiheutuva häiriö tai haitta on todennäköisesti melun tai värinän lisäys, joka aiheutuu toiminnasta tai liikenteestä, pölyn, höyryn tms. päästöstä ilmaan aiheutuva haitta tai ympäristöä likaava vaikutus tai hajuhaitta, visuaalinen haitta, joka aiheutuu alueella käsiteltävästä tavarasta tai aineesta, esim. romusta. Alueelle on rakennettava tarvittaessa suoja-aidat, jotka vähentävät visuaalista ympäristöhaittaa ja niillä voidaan vähentää tarvittaessa myös melua ja rajoittaa pölyn tms. leviämistä ympäristöön.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkintöjen- ja määräysten pienennös on liitetty selostuksen loppuun.

Merkinnän TTV-7 määräys: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontti ei saa olla 2000 m² pienempi. Kortteliin on varattava yksi autopaikka teollisuustilojen 50 m² kohti. Rakennuksen etäisyyden naapurin rajasta on oltava vähintään viisi (5) metriä. Alueella mahdollisesti syntyvien melu-, pöly-, maisema yms. haittojen vuoksi tulee käyttää aitauksia, maavalleja yms. rakennelmia ja mahdollisesti myös rakennuksia suojaamaan ympäristöä.

Merkinnän TY-5 määräys : Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa toiminnan kannalta tarpeellisia asuntoja, kuitenkin enintään yhden kappaleen tonttia kohti. Asuntoja ei saa sijoittaa teollisuustilojen ylä- tai alapuolelle. Tontti ei saa olla 2000 m² pienempi. Korttelialueelta on varattava yksi autopaikka teollisuustilojen kerrosalan 75 m² kohti ja yksi autopaikka jokaista asuntoa kohti. Asuntoa kohti on varattava lasten leikkialueeksi vähintään 50 m². Tähän alaan ei saa lukea mattojen piiskaukseen, jätteiden varastointiin yms. varattavia alueita. Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään viisi (5) metriä. Alueelle saa sijoittaa vain sellaista teollisuutta, joka ei tuota ympäristölle savu-, melu tms. haittoja.

Merkinnän LH-2 määräys: Huoltoasema- tai liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen huoltoasema- ja siihen liittyviä korjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia. Korttelialueelle on varattava autopaikkoja tarpeellinen määrä. rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään viisi (5) metriä.

Merkinnän EV-1 määräys: Suojaviheralue. Alueen luontainen topografia ja kasvillisuus tulee säilyttää sekä hoitaa niin, että sillä on merkitystä suojaviheralueena.

Muut määräykset ovat pääosin ympäristöministeriön 31.3.2000 antaman asetuksen mukaisia.

5.7 Nimistö

Alueelle muodostuu neljä katua, joille on annettu nimet. Kokoojakatu on Nuutintie, josta erkaantuvat Porarinkuja, Panostajankuja sekä Louhijankuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laaditaan erilliset rakennustapaohjeet , joilla alueen ulkoista ilmettä ohjataan laadukkaampaan ympäristörakentamiseen, sekä pyritään pienentämään ympäristöön kohdistuvia haittatekijöitä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Aluetta aloitetaan toteuttaa kysynnän mukaan lähivuosina. Toteutus etenee vaiheittain etelästä käsin ja se riippuu myös teiden, katujen ja kunnallistekniikan rakentamismahdollisuuksista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Teollisten tonttien toteutusta seurataan vuosittain.

6.4 Maankäyttösopimukset

Alueen suurimman yksityisen maanomistajan kanssa on käyty maankäyttösopimusneuvottelut. Valtuusto hyväksyi Nuutin asemakaavan sekä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön luovutuksesta kunnanhallituksen ehdotuksen mukaisesti 10.12.2001.

Asemakaavan laatimiseen Jyväskylän maalaiskunnan kaavoitusosastolla ovat osallistuneet kaavoituspäällikön lisäksi
kaavoitusinsinööri Paavo Häikiö
kaavasuunnittelija Pirjo Heinänen
suunnittelusihteeri Marja Särkkä

08.05.2002

30.04.2002

Jyväskylässä 15.02.2002

Tuija Solin, kaavoituspäällikkö