

SITOWISE

Teknitaloudellisten toteutusedellytysten huomioiminen maankäytön suunnittelussa

Case Jyväskylän asemanseutu

EEVA VAHTERA 11.5.2023



Jyväskylän asemanseutu

Jyväskylän kaupunki 2019-2021

TOTEUTTAMISEDELITYSTEN SELVITYS JA PERIAATESUUNNITELMA

Keskusta-asemanseudun
täydennysrakentamismahdollisuuksien
teknistaloudellinen, toiminnallinen ja
kaupunkikuvallinen periaatesuunnitelma
sekä alustava toteutusmalli.



11 KESTÄVÄT
KAUPUNGIT
JA YHTEISÖT



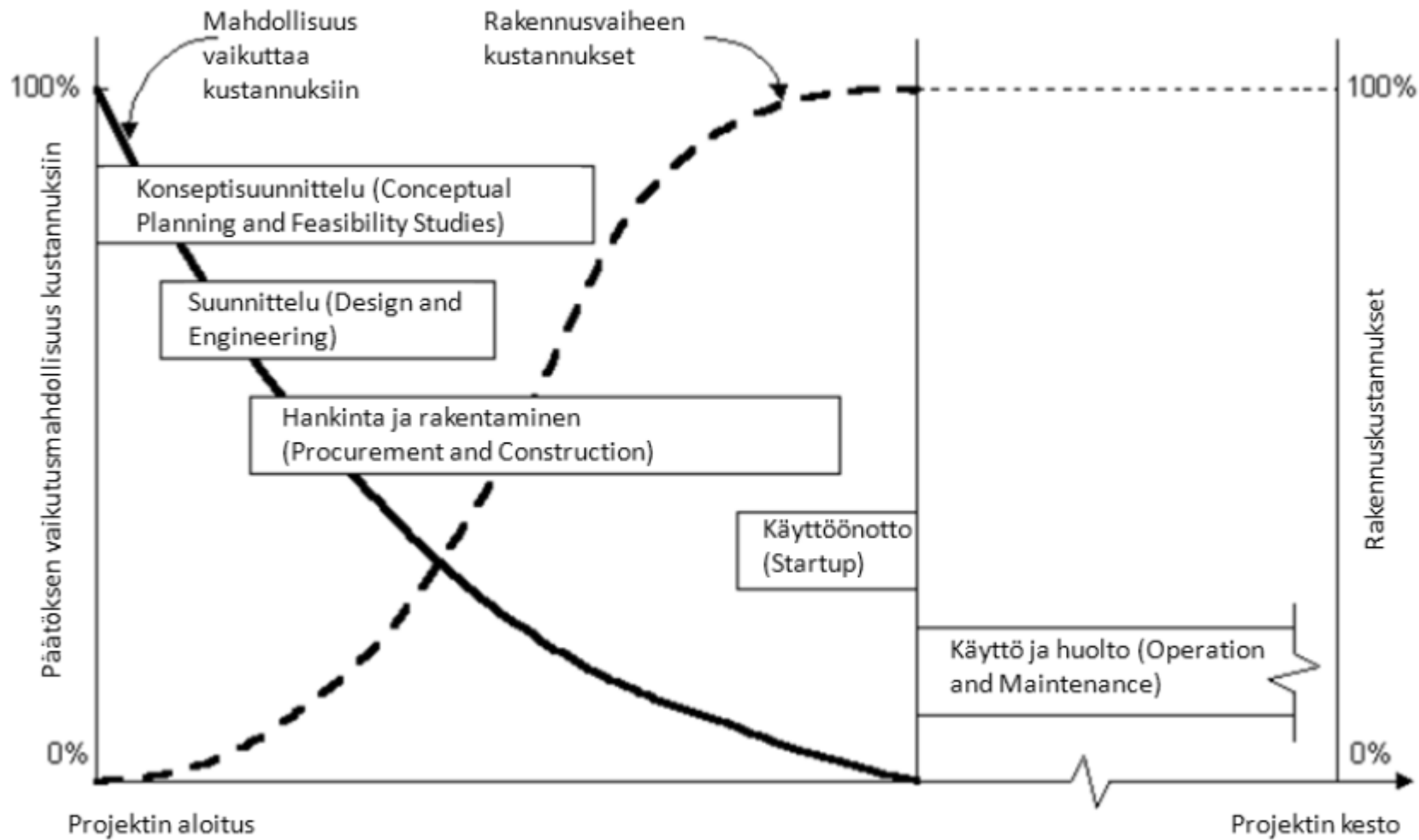
Suunnittelun tavoitteet

Keskusta-asemanseudun suunnittelun tavoitteena on:

- luoda viihtyisämpää kaupunkiympäristöä ja kaupunkikuvaa keskustaa halkovalle pääliikennealueelle,
- mahdollistaa keskustan täydennysrakentuminen asemanseudulla,
- rakentaa entistä tiiviimmät yhteydet ydinkeskustan ja Lutakon välille,
- sujuvoittaa liikkumista keskusta-alueella kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä,
- varmistaa toimintavarmat valtakunnalliset liikenneväylät sekä
- saada aikaan käsitys oikea-aikaisista ja sopivaksi mitoitetuista liikenneinvestoinneista.

Hankkeen käynnistämistä lähestyttiin uudella tavalla, kun konseptisuunnitelman vaihtoehtoja lähdettiin tarkastelemaan myös teknistaloudellisesta näkökulmasta. Näin saatiin selville teknisesti parhaiten jatkosuunnittelua ja toteutusta palvelevat ratkaisut päätöksenteon tueksi.

Samassa yhteydessä toteutettiin alustava toteuttamismalli monia eri osapuolia ja sidosryhmiä palvelevan hankkeen sujuvasta edistämisestä



Hendrickson 2008

- Hankkeen alussa on suurin mahdollisuus vaikuttaa kustannuksiin
- Hankkeen alussa kustannukset ovat pienimmillään

Yleisiä huomioita

- Asemanseudun täydennysrakentamismahdollisuuksien osalta toteutettiin teknistaloudellinen tarkastelu sekä alustava toimintamalli toteutusta varten.
- Teknistaloudellinen tarkastelu hankkeen aloitusvaiheessa mahdollistaa kestävä ja vastuullisen päätöksenteon.
- Kaikilla kehitettävillä osa-alueilla on kaupungin omistamat maa-alueet ja jokaisella osa-alueella korostuu oleellisesti rakennusoikeuden hinnan määrittäminen sekä merkittävä esirakentamisen tarve.
- Ylipäättään otettiin fokus toteutettavuuteen, eurot ovat markkina-alueella määrääviä.
- Volyymia paljon on tiiviisti ja vaiheittainen toteutus asukkaille "viihtyisästi" ja turvallisesti varmistettava, eri osien rakentamisen ajallinen hajautus voi olla vuosikymmeniä.
- Kaavoitus olisi hyvä tehdä osa-aluekohtaisesti ja riittävän väljästi, jotta se mahdollistaa ajanmittaan muuttuvat tarpeet. Toteuttaminen vaiheittain
- Mm. luvituksen haasteet voivat hidastaa rakentamista, mahdollistetaan muutokset aikataulussa ja vaiheistuksessa.



Teknistaloudellinen tarkastelu osana periaatesuunnitelmaa

- Keskusta-asemanseudun täydennysrakentamismahdollisuuksien osalta toteutettiin teknistaloudellinen tarkastelu sekä alustava toimintamalli toteutusta varten.
- Teknistaloudellinen tarkastelu hankkeen aloitusvaiheessa mahdollistaa kestävän ja vastuullisen päätöksenteon.
- Alueesta tehtiin 5 erilaista konseptisuunnitelmaa, joiden investointikustannukset sekä alueen markkinapotentiaali selvitettiin
- Vaihtoehdot rajattiin kahteen vaihtoehtoon, joista toteutettiin tarkempi investointikustannusten vertailu sekä toteutusmalli
 - Markkinapotentiaali
 - Toimijoiden roolit
 - Investointikustannukset
 - Osa-alueiden vaiheistus ja aikatauluttaminen keskenään
 - Alustava teknistaloudellinen arviointi toteutuksesta



Kustannusarvioinnin periaatteet

Tässä vaiheessa suunnittelua kustannuksia on arvioitu alustavasti suunnitteluvaihtoehtojen kynnyskustannuksia osahankkeittain ja muutoin seuraavista näkökulmista:

- Rantaväylään kohdistuvat kustannukset
- Liikenteelliset ratkaisut
- Kansirakenteet
- Kaivuu ja täyttö
- Viherrakenteet, julkiset

Tässä vaiheessa suunnittelua kustannusarviot ovat karkeita ja ne ovat tehty tuomaan kokoluokka- ja vertailulukuja eri vaihtoehtojen välille. Samalla hankkeiden teknistaloudellista toteutettavuutta vaihtoehtojen välillä on tarkasteltu. Ja vaihtoehtojen vaikutuksia jatkosuunnitteluun. Esimerkiksi liikenteelliset ratkaisut.

Osin arviot perustuvat asiantuntija-arvioihin ja verrokkihankkeisiin, osin on hyödynnetty Holalaskentaohjelmaa

Laskelmista toteutettiin vertailuraportti, jossa esitettiin laskelmien lähtökohdat sekä reunaehdot.



Alueiden vaiheistus

Kokonaishankkeen vaiheistamissa tulee huomioida myös osa-alueiden välinen vaiheistaminen, sillä osa-alueiden suunnittelu ja toteutus kestää jopa vuosikymmeniä.

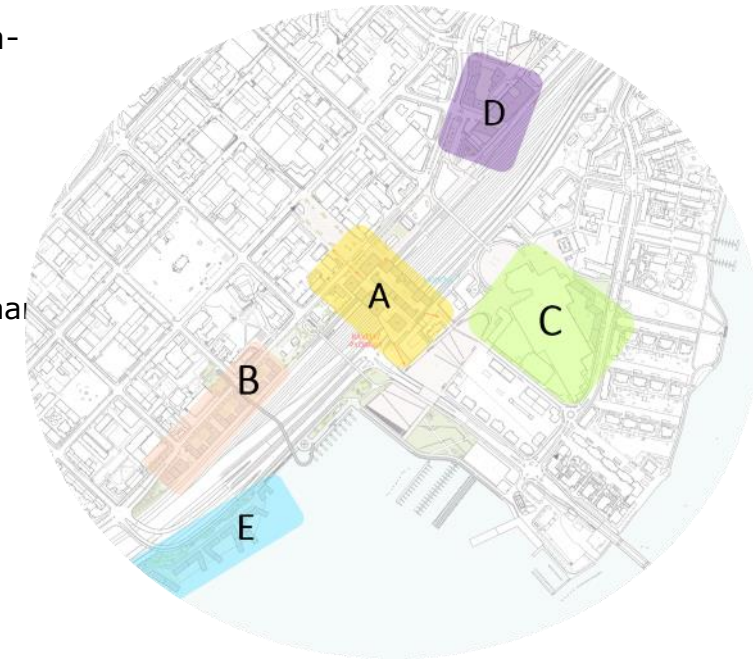
Koska toteutusaika on niin pitkä, kaavoitus tulisi toteuttaa osa-aluekohtaisesti ja riittävän väljästi, jotta se mahdollistaisi alueiden ajan mittaan muuttuvat tarpeet. Lisäksi muun muassa kaavavalitukset ja luvituksen haasteet voivat hidastaa rakentamisen aloittamista. Riittävän väljällä ja limittäisellä kaavoituksella mahdollistetaan rakentamisen aikataulun ja vaiheistuksen muutokset.

Rakentamisen oikeanlainen vaiheistaminen takaa asukkaille ja kaupunkilaisille viihtyisän ja turvallisen kaupunkiympäristön. Osa-alueiden loppuunsaattaminen saattaa kestää jopa vuosikymmeniä, joten alueiden väliaikaiskäytön tarkka suunnittelu kannattaa käynnistää suunnittelun alusta alkaen.

Osa-alue A ja osa-alue E ei kannata aloittaa yhtäaikaisesti vaan jommankumman toteutus tulee aloittaa aiemmin investointien ja resurssien varmistamiseksi. Kaavoitusprosessit ovat kuitenkin syytä viedä eteenpäin yhtäaikaisesti, jotta varmistetaan alueen E luvituksen oikea-aikaisuus.

Kun E-alueelle olisi saatavissa täyttömateriaalia, täytyy asemakaavan olla lainvoimainen ja vesilupa myönnetty tai vaihtoehtoisesti materiaalille välivarastointialue.

Alueiden toteutuksen aikataulutus vaatii siis laajemman alueen massavirtojen selvitystä ja hankkeiden ajoittamista.

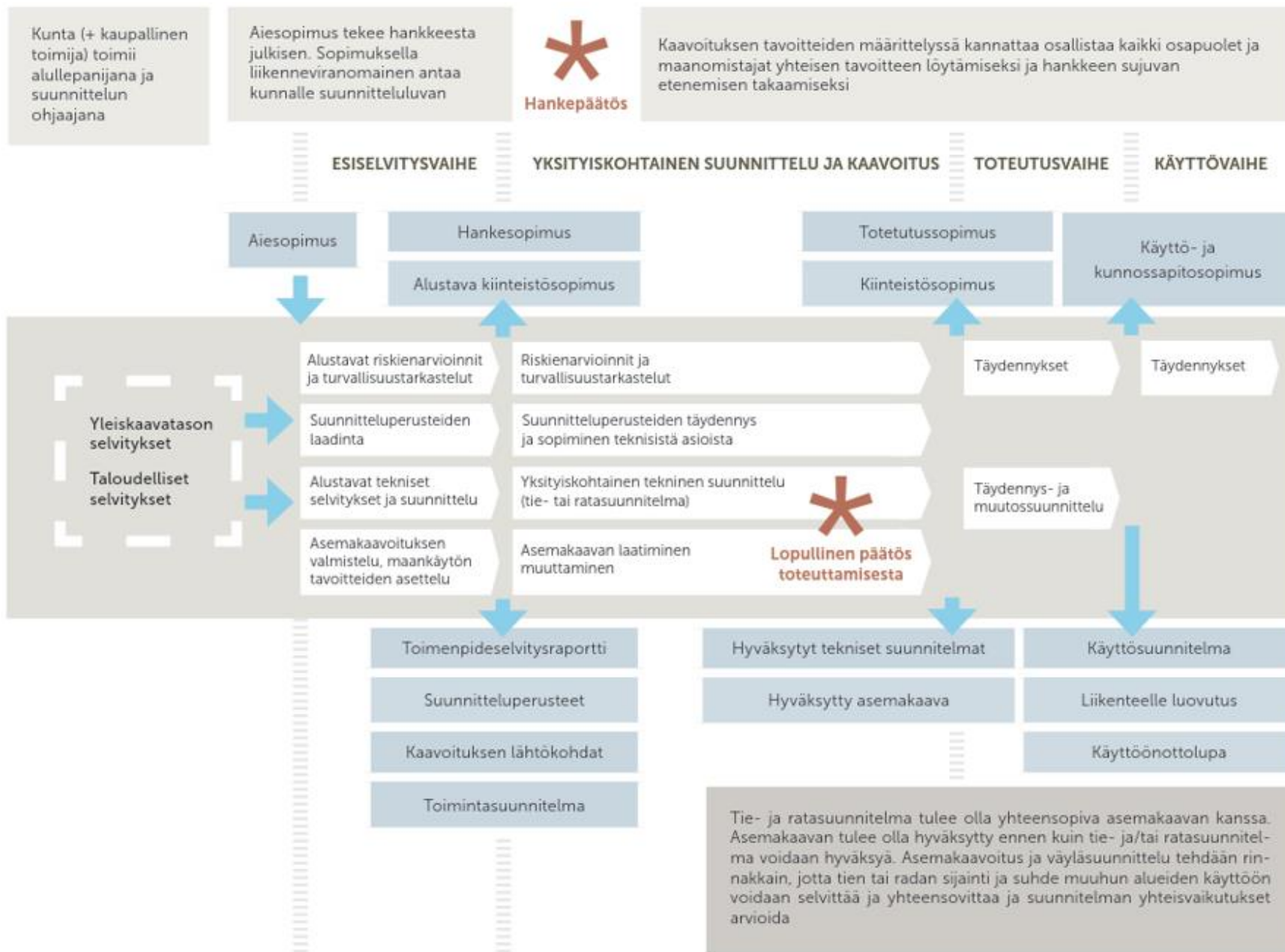


A - Vaiheistus ja alustava aikataulu:



E - Vaiheistus ja alustava aikataulu





Organisoituminen

Kunta toimii hankkeen alullepanijana ja suunnittelun ohjaajana. Tässä vaiheessa mukana voi lisäksi olla jo kaupallinen toimija.

Suunnitteluorganisaation hankeryhmään kuuluvat kunnan edustajat, hankkeen toteuttaja, liikenneviranomainen ja konsultin edustajat sekä liikenneviranomaisen eri alojen asiantuntijat.

Hankkeelle kannattaa lisäksi perustaa eri osapuolista koostuva johtoryhmä.

Kaikissa sopimuksissa allekirjoitusosapuolina ovat ainakin kunta ja liikenneviranomainen.

Liikenneviranomainen hyväksyy tie- ja ratasuunnitelman sekä valmiin rakennus- ja rakentamissuunnitelman