

Vanhan Ortopedian alueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

D/67/10.02.03.01/2015

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 9.2.2016/29
Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2016/292
Kaupunkirakennelautakunta 11.4.2017/83
Kaupunginhallitus 24.4.2017/103

Asian valmistelija Mauri Hähkiöniemi, puh. 014 266 5034

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan korttelin 5 tonttia 9 sekä Hannikaisenkadun katualuetta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vanhan Ortopedian kortteliin monipuolista toimintaa toimisto- ja liiketiloista asumiseen ja julkishallinnon toimitiloihin. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle toimivan kokonaisuuden, jossa uusi rakentaminen sijoittuu luontevaksi osaksi lähiympäristön olemassa olevaa aluerakennetta. Asemakaavan muutos mahdollistaa kortteliin keskustan kehittämishankkeen tavoitteiden mukaista asumispainotteista täydennysrakentamista, joka ottaa huomioon alueen arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön. Kaavamuutosalue sijaitsee Hannikaisenkadun, Vaasankadun ja Cygnaeuksenkadun välisellä alueella.

Lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle Senaatti-kiinteistöjen hakemuksesta. Kaavamuutoshakemuksessa esitetään alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja rakennusalojen muuttamista siten, että alue on mahdollista jakaa erillisiksi tonteiksi ja toteuttaa alueelle täydennysrakentamista. Täydennysrakentamisen laajuudeksi esitetään kaupunkikuvaan sopivaa ja vanhojen rakennusten suojelutavoitteet huomioon ottavaa. Kaavamuutoksen lähtökohtana on valtionhallinnon toimitilojen tilankäytön tehostuminen ja vähäiselle käytölle jääneistä tiloista luopuminen. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 26.6.2015. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria.

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-1) sekä Hannikaisenkadun katualuetta. Korttelialueen tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=1.2$, joten kokonaisrakennusoikeus on 13421 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeudesta enintään 40 prosenttia saa käyttää liike- ja toimistotilaksi. Vanhan Ortopedian rakennukset on osoitettu suojelluiksi sr -merkinnällä. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta on käyttämättä 1539 kem².

Vaasankadun ja Hannikaisenkadun varressa sijaitsee 1888 ja 1901 valmistuneet Vanhan Ortopedian rakennukset, jotka ovat maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Vanhan Ortopedian rakennuksista on laadittu erillinen rakennushistoriaselvitys 2014. Hannikaisenkadun ja Cygnaeuksenkadun kulma-

uksessa sijaitsee 1979 valmistunut Cygnaeus-talo, johon on sijoittunut valtionhallinnon toimitiloja.

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän ruutukaavakeskustassa. Jyväskylän keskustan kehittämishanke on käynnissä ja sen yhtenä keskeisenä tavoitteena on keskusta-alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen sekä asuminen mahdollisuuksien monipuolistaminen ja kehittäminen.

Senaatti-kiinteistöt on myynyt Vanhan Ortopedian rakennukset sekä määrä-alan kiinteistökehittäjille sekä tehnyt esisopimuksen kiinteistökehittäjän kanssa mahdollisen täydennysrakennettavan tontin osan myymisestä.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnoksessa alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistosekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY/s), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1) sekä Hannikaisenkadun katualueeksi. ALY/s -korttelialue on jaettu edelleen kahdeksi erilliseksi tontiksi, joista toisella sijaitsee Vanhan Ortopedin suojellut rakennukset ja toisella uusi täydennysrakentaminen. ALY/s -korttelialueella rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää ja alueelle tulee toteuttaa asumista vähintään 50 prosenttia kokonaisrakennusoikeudesta. Y-1 -korttelialue on tarkoitettu ensisijaisesti hallinto- ja virastorakennuksille, mutta alueelle on mahdollistettu myös muun toimistotilan sijoittaminen (enintään 50 prosenttia kokonaisrakennusoikeudesta).

ALY/s -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5167 kerrosalaneliömetriä, josta täydennysrakentamisen osuus on 2900 kem². Y-1 -korttelialueelle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 9615 kem² (Cygnaeus-talon toteutunut kerrosala). Asemakaavan muutoksella korttelialueen rakennusoikeus nousee 1361 kerrosalaneliömetriä. Kerrosluvut on osoitettu olemassa oleviin rakennuksiin toteutuneen mukaisesti ja uudisrakentamiselle kerrosluvuksi on osoitettu neljä (IV).

Asemakaavan muutos mahdollistaa Vanhan Ortopedian rakennusten taakse Cygnaeus-talon viereen nykyisen pysäköintialueen kohdalle neljäkerroksisen asuinkerrostalon toteuttamisen. Uudisrakentamisen määrä on 2900 kem², joka jakautuu kahteen toisistaan erilliseen rakennukseen, joita yhdistää maanalainen pysäköintitila. Uudisrakentamisen jakaminen kahteen lamellimaiseen osaan mahdollistaa osittain näkyvien säilymisen lähiympäristöstä Jyväsjärven suuntaan. Uudisrakennusten ja Vanhan Ortopedian rakennusten väliin jää viihtyisä sisäpiha, joka on osittain kansipihana pysäköintitilan päällä. Uudisrakentaminen on sovitettu olemassa olevaan ympäristöön, kaupunkirakenteeseen sekä arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön maltillisella täydennysrakentamisen määrällä ja kerrosluvulla, rakennusten massoittelulla sekä laadukkaalla julkisivuarkkitehtuurilla. Uudisrakennuksen julkisivumateriaaliksi on määrätty valkoinen rappaus, paikalla muurattu tiili tai puu luonnollisissa sävyissään. Uudisrakentamisen tarvitsemat pysäköintipaikat toteutetaan rakennusten alle pysäköintitilaan.

Asemakaavan muutos on Jyväskylän asumisvision sekä keskustan kehittämishankkeen tavoitteiden mukainen.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävänä neljä viikkoa. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana järjestettävässä yleisötilaisuudessa esitellään asemakaavan muutosluonnos sekä täydennysrakentamisen hanke. Yleisötilaisuus pidetään 17.2. kello 18.00 Cygnaeus-talossa.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa <http://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/900>

Oheisliitteet:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_oas.pdf
- ote ajantasa-asemakaavasta
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_ajantasa.pdf
- asemakaavan muutosluonnos
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_kaavaluonnos.pdf
- asemakaavan selostus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_selostus.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuvia
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_havainnekuvat.pdf

Toimialajohtaja Saarivaaran ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä -asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Karltk 13.12.2016/292

Asian valmistelija Mauri Hähkiöniemi, puh. 014 266 5034

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 16.2.–15.3.2016 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä osallisille lähetyksillä kireillä. Asemakaavan muutosluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.2.2016. Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana viisi lausuntoa ja viisi huomautusta.

Lausunnon antoivat Museovirasto, Keski-Suomen ELY-keskus, Jyväskylän Energia Oy, JE-Siirto Oy sekä liikenne- ja viheralueet -vastuualue. JE-Siirto Oy ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Huomautuksen antoivat Yläkaupungin asukasyhdistys, kolme As Oy:tä yhteisesti (As Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 18, As Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 20 ja As Oy Jyväskylän Pole), Leena Arvela, Marita Lundberg sekä Michael Jaarte.

Lausunnoissa tuotiin esille seuraavat asiakokonaisuudet:

- Uudisrakentamista ei ole sovitettu sijoittelultaan ja massoitteeltaan arvokkaaseen ympäristöön riittävällä tavalla. Piha-alueen tulisi olla esitettyä ratkaisua yhtenäisempi.
- Suojeltujen rakennusten ullakotilat tulee jättää rakentamattomiksi.
- Kaavaselostuksessa on syytä laajentaa vaihtoehtojen tarkastelua.

Kaavoittajan tiivistetty vastine lausuntoihin:

Kaavan laadinnan aikana on käyty lävitse useita erilaisia vaihtoehtoja täydennysrakentamisen sijoittelusta ja massoitteesta. Valittu kaavaratkaisu muodostaa alueelle mielenkiintoisen kerroksellisen korttelirakenteen ja rakennuskokonaisuuden, joka mahdollistaa lähiympäristön näkymien säilymisen, kompaktin rakennusmassoitteellun, viihtyisän ja yhtenäisen pihakokonaisuuden ja alueen sijainnin arvon mukaisen laadukkaan kaupunkikuvan. Vaikka uudisrakennukset tulevat paikoin lähelle suojeltuja vanhoja rakennuksia eivät ne poista tai heikennä niiden kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kaavaratkaisu mahdollistaa edelleen yhtenäisen ja puistomaisen piha-alueen muodostumisen/säilymisen. Uudisrakentaminen kohdistuu pääosin olemassa olevan pysäköintialueen kohdalle. Yhtenäinen vihreä piha-alue pienenee noin 100 m², mitä ei voida pitää kokonaisuuden kannalta merkittävänä muutoksena.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on täsmennetty uudisrakentamisen rakentamistapaa ja piha-alueiden käsittelyä koskevia asemakaavamääräyksiä siten, että uudisrakentaminen sopeutuu paremmin rakennettuun kulttuuriympäristöön ja että piha-alue säilyy puistomaisena.

Asemakaavan muutoksella ei mahdollisteta Vanhan Ortopedian suojeltujen rakennusten ullakotilojen muuttamista asunnoiksi.

Kaavaselostukseen on täydennetty kaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelua esittämällä kaavan laadinnan aikana läpikäytyjä ratkaisuja ja perustelemalla tarkemmin valittua kaavaratkaisua.

Huomautuksissa tuotiin esille seuraavat asiakokonaisuudet:

- Lähiympäristön kerrostalojen ikkunoista avautuvat näkymät peittyvät osittain tai kokonaan liian korkean uudisrakentamisen vuoksi.
- Alue tulee säilyttää ennallaan kulttuuri- ja historia-arvoja kunnioittaen.
- Kalevi Kivistön nimikkopuisto tulee säilyttää – tärkeä lähitalojen virkistysalueena.
- Uudisrakennuksia tulisi siirtää lähemmäksi Hannikaisenkatua ja rakennusten tulisi olla matalampia n. kaksikerroksisia.

- Uudisrakentaminen rikkoo kaupunginosan rakennusilmettä eikä sovi ympäristöön.
- Uudisrakentaminen lisää jo ennestään ruuhkaista liikennettä Vaasankadulla.
- Asemakaavan muutos ei palvele kaupungin ja sen asukkaiden etua.

Kaavoittajan tiivistetty vastine huomautuksiin:

Vanhan Ortopedian alue rakennuksineen on arvokasta Jyväskyläläistä rakennettua kulttuuriympäristöä ja sen arvoja tulee varjella ja huolehtia niiden säilymisestä. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä ettei alueelle voisi toteuttaa rakenteeltaan ja mittakaavaltaan ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista. Jatkuva kehittyminen ja muutos ovat itsestään selviä keskusta-alueiden ominaispiirteitä kaupungista ja aikakaudesta riippumatta. Kehittyminen ja muutos mahdollistavat kerroksellisen ja monipuolisen kaupunkirakenteen ja -kuvan muodostumisen, mikä on myös arvo itsessään.

Vanhan Ortopedian alueelle suunniteltu täydennysrakentaminen on pyritty ratkaisemaan siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristön olemassa oleville asukkaille. Rakennusoikeus on jaettu kahteen erilliseen rakennukseen, mikä mahdollistaa ainakin osittain näkymien säilymisen lähiympäristöstä. Alueelle suunniteltu täydennysrakentaminen on sovitettu kerrosluvultaan, rakentamisen määrältään ja massojen muodoltaan hyvin ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Lähiympäristön kerrostalot ovat pääosin viisi–kuusikerroksisia ja kooltaan suhteellisen suuria.

Suunnittelualue on nykyisellään tonttia ja piha-aluetta, ei rakennettua puistoa tai virkistysaluetta. Uusien rakennusten rakentaminen pääosin nykyisen pysäköinti-alueen päälle vähentää vihreää piha-aluetta vain noin 100 m².

Nykyisellään Vaasankadulla kulkee liikennettä noin 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaavamuutoksen toteuduttua autopaikkoja on alueella 18 paikkaa vähemmän kuin nykytilanteessa. Kaavamuuotosalueen aiheuttama liikennemäärä suhteutettuna Vaasankadun kokonaisliikennemäärään on minimaalinen eikä se hankaloita Vaasankadun liikenteen sujuvuutta.

Luonnosvaiheen palautteesta (lausunnot ja huomautukset) sekä kaavoittajan niihin antamista vastineista on laadittu yhteenveto, joka on kaavaselostuksen sekä tämän asian liitteenä. Myös alkuperäiset lausunnot ja huomautukset ovat tämän asian liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on perusratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen:

- Uudisrakentamisen rakennusala-osa on muokattu tarkentuneen hankesuunnitelman mukaisesti ja kavennettu rakennusten luoteeseen suuntautuvia päätyjä asukaspalautteen mukaisesti.

- Rakentamistapaa ohjaaviin kaavamääräyksiin on tehty pieniä täsmennyksiä tarkentuneen hankesuunnitelman mukaisesti.
- Vaasankadulta tontin 12 kautta tontin 13 maanalaiseen pysäköintiin kulkevaa ohjeellisen ajorasitteen paikkaa ja merkintätapaa on selkeytetty.
- ALY/s -korttelin yhteisjärjestelyjä koskevaa kaavamääräystä on täsmennetty jätehuollontilojen osalta.
- Tontin 13 uudisrakentamista koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty kielto IV-konehuonetilojen toteuttamisesta vesikaton yläpuoleiseen tilaan.
- Kaavamääräyksiin on lisätty määräys julkisivuvalaistuksesta Vaasankadun ja Hannikaisenkadun kulmauksessa sijaitsevalle rakennukselle sekä Cygnaeustalolle.
- Kaavaselostukseen on täydennetty kaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelua ja valitun kaavaratkaisun perusteluja.
- Kaavaprosessin aikana kaavamuuotosalueelle on laadittu erillinen sitova tonttijako (tontti 1-5-12), mikä on muuttanut tonttien numerointia. Tonttijaon vuoksi kaavamuutos koskee 1. kaupunginosan korttelin 5 tontteja 11 ja 12 (aiemmin korttelin 5 tonttia 9). Fyysisesti kaavamuuotosalue on pysynyt samana.

Asemakaavan muutos on Jyväskylän asumisvision sekä keskustan kehittämishankkeen tavoitteiden mukainen.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutos ehdotus sekä siihen liittyvä tonttijako pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivää. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa <http://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/900>

Oheisliitteet:

- asemakaavan muutosehdotus (kartta)
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_kaavaehdotus_ltk2.pdf
- asemakaavan selostus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_selostus_ltk2.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuvia
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_havainnekuvat_ltk2.pdf
- yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_palaute_ltk2.pdf
- alkuperäiset luonnosvaiheen lausunnot ja huomautukset
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_lausunnot_ltk2.pdf

Toimialajohtaja Saarivaaran ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen sekä siihen liittyvän sitovan tonttijaon (tonteille 13 ja 14) maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä -asetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta asianmukaiset viranomaislausunnot

- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus sekä siihen liittyvä sitova tonttijako (tonteille 13 ja 14) hyväksytään.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Karltk 11.4.2017/83

Asian valmistelija Mauri Hähkiöniemi, puh. 014 266 5034

Asemakaavan muutosehdotus sekä siihen liittyvä tonttijako oli julkisesti nähtävillä 13.1.–13.2.2017 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana asemakaavan muutosehdotuksesta annettiin kuusi lausuntoa ja kymmenen muistutusta.

Lausunnon antoivat Museovirasto, Keski-Suomen ELY -keskus, Keski-Suomen pelastuslaitos, rakennus- ja ympäristölautakunta, Jyväskylän Energia Oy sekä JE-Siirto Oy. Neljä viimeksi mainittua ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Muistutuksen antoivat Leena Arvela, Marita Lundberg, Michael Jaarte, Sari Stolt, Raija Korhonen, Jouko Mäenpää, Seppo Niemi, Pasi Pennanen, Sampo Sihvola ja Tapio Solonen. Muistutuksista seitsemän olivat sisällöltään identtisiä.

Alla on esitetty lyhennettynä kaavasta saatu palaute ja kaavoittajan niihin antamat vastineet. Alkuperäiset lausunnot ja muistutukset sekä kooste palautteesta ja kaavoittajan lyhentämättömät vastineet ovat tämän asian oheisliitteenä.

Lausunnoissa tuotiin esille seuraavat asiakokonaisuudet:

- Esitetty uudisrakentaminen tekee pihasta ahtaamaisen. /s -merkintä ja sen tavoite säilyttää pihan arvot on osittain ristiriidassa kaavaratkaisun kanssa.
- Alueesta laadittujen vaihtoehtojen olisi ollut hyvä olla nähtävillä ennen ehdotusvaihetta, jotta eri tahojen näkemykset huomioiden niistä olisi voitu valita vaihtoehto jatkosuunnittelun pohjaksi.
- Läntistä rakennusmassaa tulee lyhentää kaakkoispäädystä pihan yhtenäisyyden turvaamiseksi ja vanhan ortopediarakennuksen aseman pihalta avautuvissa näkymissä paremmin huomioivaksi.
- Rakennusten suojelumääräystä tulee täydentää ullakkorakentamisen kieltävällä määräyksellä.
- Kaavaselostusta tulee täydentää Cygnaeustalon kulttuuriympäristöarvojen kuvaamisella ja perustella kaavaratkaisu sen osalta.
- Kaavalla mahdollistettu uudisrakentaminen ei tue kulttuuriympäristön kokonaisuutta parhaalla mahdollisella tavalla.

Muistutuksissa tuotiin esille seuraavat asiakokonaisuudet:

Rakennettu kulttuuriympäristö

- Vanhan Ortopedian rakennukset ja siihen liittyvä puisto on arvokas kulttuurihistoriallinen alue, jota pitää varjella ja pitää siitä hyvää huolta.
- Kaavaehdotus ei ota huomioon rakennetun ympäristön arvoa, kauneutta ja kulttuuriarvoja – kaavaehdotus on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.
- Jyväskylässä on tilaa rakentaa kalliita tehoneliöitä muuallekin. Raha ei saa olla ainoa määräävä tekijä, joka jyrää alleen arvokkaan kulttuurihistoriallisen miljööön piittaamatta ihmisten mielipiteistä.
- Suojellun Vanhan Ortopedian kaupunkikuvallinen arvo pihapiireineen ei voi säilyä esitetyn uudisrakentamisen toteutuessa.
- Arvokasta ja hienoa ympäristöä ei saa rikkoa vain muutaman kymmenen asunnon takia.

Rakentamisen määrä ja koko

- Uudet kerrostalot eivät sovi ympäristöön.
- Esitetty rakentaminen on liian suurta. Alueelle sopisi paremmin pienimittakaavainen puutalorakentaminen. Alueen rakennusoikeutta ei saa lisätä.
- Läntisen uudisrakennuksen tulee olla lyhyempi ja matalampi.

Piha-alue, näkymät ja liikenne

- Nykyisen kokoinen ja ehyt piha-alue palvelisi hyvin uusia asukkaita. Pihalle voisi suunnitella myös keskustan asukkaita palvelevia toimintoja.
- Vanhan Ortopedian sisäpihassa on paljon tulevaisuuden potentiaalia, jos nykyinen pysäköintialue muutettaisiin puistoksi tai muutoin kauniisti korttelia täydentäväksi.
- Piha-alue ei säily yhtenäisenä eivätkä uudet rakennukset ole armollisia lähiympäristön rakennuksista avautuville näkymille.
- Rakentaminen lisää liikennettä ruuhkaisella Vaasankadulla hankaloittaen erityisesti hälytysajoneuvojen liikennöintiä.

Kaavoittajan tiivistetty vastine lausuntoihin ja muistutuksiin:

ALY/s -merkinnällä veloitetaan säilyttämään rakennetun ympäristön ominaispiirteet alueella sijaitsevien rakennusten ja piha-alueiden muodostaessa maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön. Kaavamääräyksen tarkoitus on säilyttää ympäristön olennaiset ominaispiirteet ja tukea niiden säilymistä alueen muutostöissä. Kaavamääräys ei tarkoita, että alueelle ei voisi täydennysrakentaa. Täydennysrakentaminen on toteutettava siten, että rakennetun ympäristön ominaispiirteet voivat säilyä. Laaditussa asemakaavan muutoksessa korttelialueen täydennysrakentamista ohjataan tarkoilla rakentamistapaa ja piha-alueita koskevilla kaavamääräyksillä, joilla nimenomaan tavoitellaan uudisrakentamisen yhteen sovittamista rakennetun kulttuuriympäristön kanssa.

Asemakaavan muutoksella mahdollistettu täydennysrakentaminen sijoittuu pääasiassa olemassa olevan pysäköintialueen päälle. Vihreän piha-alueen pinta-ala pienenee asemakaavan muutoksella vain noin 100 m². Piha-alueen yhtenäisyyteen tai laajuuteen ei muutoksella voida katsoa olevan merkittävää vaikutusta. Piha-alueiden suunnittelua ja toteutusta ohjaavilla kaavamääräyksillä veloitetaan laadukkaaseen ja ammattitaitoiseen suunnitteluun ja toteutukseen sekä pihan puistomaisen luonteen säilyttämiseen. Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa eikä alue siten ole julkista virkistysaluetta, joka voisi tarjota kaikille kaupunkilaisille avoimia virkistyspalveluita.

Asemakaavan muutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen muodostaa kortteliin uuden ja vanhan rakentamisen välistä jännitettä ja yllätyksellisyyttä. Täydennysrakentaminen luo riittävää kontrastia uuden ja vanhan välille sekä muodostaa arkkitehtonisesti laadukasta ja omaleimaista ajallista kerroksellisuutta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Vanhan Ortopedian suojeltujen rakennusten kerroslukumerkinnät eivät mahdollista pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen toteuttamista ullakkokerrokseen. Rakennusten suojelumääräystä (sr) on kuitenkin täsmennetty lisäten määräykseen lause ”pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen kuten asuntojen toteuttamista ullakkokerrokseen ei sallita”.

Kaavaprosessin aikana kaavamuutosalueelle on laadittu useita erilaisia tarkasteleja uudisrakentamisen määrästä ja sijoittelusta sekä arvioitu kokonaisvaikutuksia niin rakennettuun kulttuuriympäristöön, kaupunkirakenteeseen, kaupunkivaan, ympäristön laatuun, sosiaaliseen rakenteeseen kuin yhdyskuntatalouteen. Laadittu kaavaratkaisu turvaa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisen ja on kaavamuutokselle asetettujen kokonaistavoitteiden mukainen.

Asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asetamat sisältövaatimukset, alueiden käytön suunnittelulle asetetut tavoitteet sekä rakentamisen ohjauksen tavoitteet. Rakennettua ympäristöä vaalitaan ja siihen liittyviä erityisiä arvoja suojellaan ja mahdollistetaan arvojen säilyminen.

Asemakaavan muutoksessa uusi rakentaminen on sijoitettu siten, että sen vaikutukset lähiympäristöstä avautuviin näkymiin olisivat mahdollisimman vähäiset. Rakentamisen jakaminen kahteen erilliseen rakennusmassaan ja toteuttaminen ympäröivien rakennusten kanssa samansuuntaisina mahdollistaa näkymien avautumisen rakennusmassojen välistä.

Nykyisellään Vaasankadun liikennemäärä on noin 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaavan muutoksessa alueelle sijoittuu noin 40 autopaikkaa, mikä on reilusti nykytilannetta vähemmän. Asemakaavamuutoksen vaikutukset Vaasankadun liikennemääriin ovat kokonaisuuden kannalta vähäiset eikä kaavamuutoksen toteuttaminen hankaloita Vaasankadun liikenteen sujuvuutta.

Asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavat tarkistukset julkisen nähtävillölon jälkeen:

- Asemakaavan rakentamistapaa koskeviin kaavamääräyksiin on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia.
- Kaavaselostusta on täydennetty lausunnoissa esitetysti kuvaamalla Cygnaeus-talon kulttuuriympäristöarvot tarkemmin sekä täydentämällä kaavaratkaisun perusteluja.
- Vanhan Ortopedian rakennusten suojelumääräystä sr on täsmennetty Museoviraston esityksen mukaisesti lisäten määräykseen lause: ”Pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen, kuten asuntojen, toteuttamista ullakkokerrokseen ei sallita.”.

Asemakaavamuutokseen tehdyt tarkastukset ovat vähäisiä eivätkä ne edellytä asemakaavan uudelleen nähtäville asettamista.

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus Senaatti-kiinteistöjen kanssa on kaupunkirakennelautakunnassa hyväksyttävänä 11.4.2017.

Asemakaavan muutos on Jyväskylän keskustan kehittämishankkeen tavoitteiden sekä 21.3.2017 kaupunkirakennelautakunnassa hyväksytyn keskustan kaupunkirakenteen strategisen suunnitelman periaatteiden mukainen.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 13 ja 14.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa <http://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/900>

Oheisliitteet:

- asemakaavan muutosehdotus (kartta)
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_kaavaehdotus_ltk3.pdf
- asemakaavan selostus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_selostus_ltk3.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuvia
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_havainne_ltk3.pdf
- yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_palaute_ltk3.pdf
- alkuperäiset lausunnot ja muistutukset, joissa on ollut huomautettavaa
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_alkuper_ltk3.pdf

Toimialajohtaja Saarivaaran ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään 4.4.2017 tarkistetussa muodossa sekä asemakaavan muutosehdotukseen liittyvä sitova tonttijako (tonteille 13 ja 14) hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kh 24.4.2017/103

Asian valmistelija Anu Leppänen, puh. 014 266 3002

Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöjen kanssa tehty maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 11.4.2017/81. Päätös tulee lainvoimaiseksi 5.5.2017.

Kaupunkirakennelautakunnan päätös 11.4.2107/81 on luettavissa seuraavista osoitteista

<http://julkinen.jkl.fi:8082/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=3&docid=956562>

<http://julkinen.jkl.fi:8082/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=3&docid=953878&version=1>

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa

<http://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/900>

Oheisliitteet:

- asemakaavan muutosehdotus (kartta)
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_kaavaehdotus_ltk3.pdf
- asemakaavan selostus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_selostus_ltk3.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuvia
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_havainne_ltk3.pdf
- yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_palaute_ltk3.pdf
- alkuperäiset lausunnot ja muistutukset, joissa on ollut huomautettavaa
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_alkuper_ltk3.pdf

Kaupunginjohtaja Koiviston ehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen 4.4.2017 tarkistetussa muodossa sekä asemakaavan muutosehdotukseen liittyvä sitova tonttijako (tonteille 13 ja 14) hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kv 29.5.2017/52

Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöjen kanssa tehty maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 11.4.2017/81. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 5.5.2017.

Kaupunkirakennelautakunnan päätös 11.4.2107/81 on luettavissa seuraavista osoitteista

<http://julkinen.jkl.fi:8082/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=3&docid=956562>

<http://julkinen.jkl.fi:8082/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=3&docid=953878&version=1>

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa

<http://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/900>

Päätösliitteet:

- asemakaavan selostus liitteineen
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_selostus_liitteinen_kv.pdf
- lausunnot ja muistutukset, joissa on huomautettavaa
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/01_169/01_169_alkuper_ltk3.pdf

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen 4.4.2017 tarkistetuissa muodossa sekä asemakaavan muutosehdotukseen liittyvä sitova tonttijako (tonteille 13 ja 14) hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätöslitteet on arkistoitu erikseen, D/67/10.02.03.01/2015.