

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

VANHA ORTOPEDIA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 5 TONTEILLE 11 JA 12
SEKÄ KATUALUEELLE
Kaavatunnus 01:169

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.

Tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

3. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (vahvistettu 14.4.2009) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.
- Jyväskylän yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014 oikeusvaikutteisena, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on strategista keskustatoimintojen aluetta (ydinkeskusta Cy).
- Asemakaavassa (hyväksytty 26.3.1999) suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-1) sekä katualuetta. Käyttötarkoituksessa on määriteltä, että korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 40 prosenttia liike- ja toimistotilaksi. Tehokkuusluvaksi asemakaavassa on osoitettu $e=1,2$, joten kokonaisrakennusoikeus on 13421 km^2 . Asemakaavassa on osoitettu rakennusala olemassa olevalle Cygnaeus-talolle (Vanha Lääni) sekä kaksi rakennusala suojelluille (sr) rakennuksille (Vanha Ortopedia). Kerrosluvuiksi on osoitettu I, 1/1III ja IV. Cygnaeus-talon rakennusallalle on osoitettu maanalaisten auton säilytyspaikan rakennusala. Asemakaavassa on osoitettu myös kaksi maantasopysäköintialuetta.



Suunnittelualue on rajattu karttaan mustalla katkoviivalla

1. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa. Suunnittelualueena on korttelin 5 tontti 9 sekä Hannikaisenkadun katualuetta. Suunnittelualueita rajaavat Hannikaisenkatu, Vaasankatu, Cygnaeuskatu sekä asuin kerrostalojen korttelialue. Kortteli tunnetaan Vanhan Ortopedian ja Vanhan Läänin -korttelina.

2. Suunnittelutehtävän määrittely sekä tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle alueen maanomistajan hakemuksesta. Hakija esittää korttelialueen täydennysrakentamisen mahdollisuuden selvittämistä, tonttijakoa, kaavamääräysten ja -merkintöjen päivittämistä sekä käyttötarkoituksen muuttamista osalla korttelialueesta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle Jyväskylän keskustaan soveltuvaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoista täydennysrakentamista sekä mahdollistaa alueen kehittämisen hakijan tavoitteiden mukaisen toiminnan edellytysten mukaisesti. Alueen täydennysrakentamisen tulee muodostaa saumaton ja toimiva osa Jyväskylän ydinkeskustan ruutuasemakaava. Täydennysrakentaminen on sovitettava yhteen arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kanssa arvot säilyttäen.



Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla)

Tehdyt selvitykset ja päätökset:

Alueelle on laadittu rakennushistoriallinen selvitys vuosien 2013 ja 2014 aikana (LPV Jyväskylä).

Suunnittelualueella olevat vanhat puuverhoillut rakennukset ovat maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Maakuntakaavassa kohde on nimellä ”yleisen sairaalan puurakennukset”.

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan kaakon suuntaan laskevaa rinnettä. Alueen luoteisosasta koilliseen maasto laskee noin viidellä metrillä. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee 1979 valmistunut neljäkerroksinen ja vaalea tiiliverhoiltu Cygnaeus-talo. Alueen eteläosassa sijaitsee 1888 ja 1901 valmistuneet Vanhan Ortopedian kaksi toisiinsa kytkettyä puuverhoiltua rakennusta. Vanhan Ortopedian rakennukset ovat asemakaavalla suojeltuja. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria.

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa ja lähiympäristön rakennuskanta on monimuotoista niin käyttötarkoituksen kuin rakennusarkkitehtuurin suhteen. Lähiympäristö on tiiviisti rakennettua kaupunkiympäristöä. Alue sijoittuu ruutukaavakeskustan reuna-alueelle niin, että alueen ja Jyväsjärven väliin jää katu-, tie- ja rautatieverkosto.

Suunnittelualue sijoittuu toteutetun yhdyskuntarakenteen (kadut, vesihuoltoverkosto, energiaverkosto, kaukolämpö jne.) keskelle. Suunnittelualue tukeutuu keskusta-alueen palveluihin.

4. Maankäyttö- tai muut sopimukset

Maankäyttösopimus 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

Kaavamutoksen hakija

- Senaatti-kiinteistöt

Viranomaiset:

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Jyväskylän Energia Oy / Kaukolämpö
- Jyväskylän Energia Oy / Vesi
- JE-Siirto Oy
- Liikenne ja viheralueet
- Rakentaminen ja ympäristö
- Maankäyttö
- Keski-Suomen museo
- Museovirasto

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. MRL 9 §:n mukaisesti kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä tullaan paneutumaan MRA 1 §:n mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset kulttuuriympäristöön
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset

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.

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 (syksy 2015)

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 (talvi 2016)

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 voi ilmoittaa kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteistä tehdään kooste, joka liitetään kaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe (syksy 2016–talvi 2016)

Kaavoittaja laatii luonnoksesta saatu palaute huomioonottaen kaavaehdotuksen, jonka **kaupunkirakennelautakunta** asettaa nähtävillä 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 ne kirjallisena kaupungin kirjaamoon. Kunnan perusteltu kannanotto muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Muistutuksista tehdään kooste, joka liitetään kaavaselostukseen.

Hyväksymisvaihe (kevät 2017)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen.

Osallistuminen: Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston 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.
- Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n nojalla oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtävillä esittää Keski-Suomen ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on päivitetty Jyväskylän yleiskaavan voimaantulotieto 5.12.2016.

11. Yhteystiedot

Mauri Hähkiöniemi,
Kaavasunnittelija

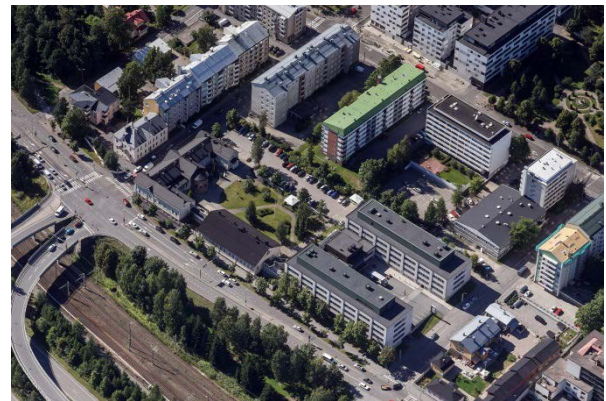
Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus

Postiosoite PL 233, 40101 Jyväskylä
Käyntiosoite Hannikaisenkatu 17
(Rakentajantalo, 3. krs)

Puh. (014) 266 5034
email mauri.hahkioniemi@jkl.fi
internet www.jyvaskyla.fi/kaavoitus



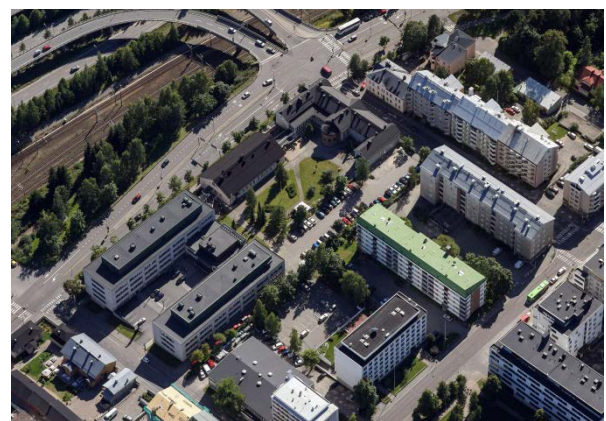
Viistokuva suunnittelualueesta etelän suunnasta.



Viistokuva suunnittelualueesta idän suunnasta.



Viistokuva suunnittelualueesta lännen suunnasta.



Viistokuva suunnittelualueesta pohjoisen suunnasta.