

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## ILMARISENKATU 16

Kaavatunnus 03:110

ASEMAKAAVAN MUUTOS 3. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 52 TONTILLE 17



### 1. Kaava-alue ja sijainti

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 17.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa, osoitteessa Ilmarisenkatu 16. Kaavamuuotos koskee asuinkerrostalotonttia.

### 2. Suunnittelutehtävän määrittely sekä tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu alueen maanomistajan hakemuksesta. Hakija esittää asemakaavaa muutettavan niin, että se mahdollistaisi uuden kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen nykyisen pysäköintialueen paikalle. Perusteluna hakija esittää, että vanha iso tontti mahdollistaa täydennysrakentamisen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asumispainotteista täydennysrakentamista ydinkeskustan alueelle. Täydennysrakentaminen on sovitettava yhteen muun rakennetun ympäristön kanssa.

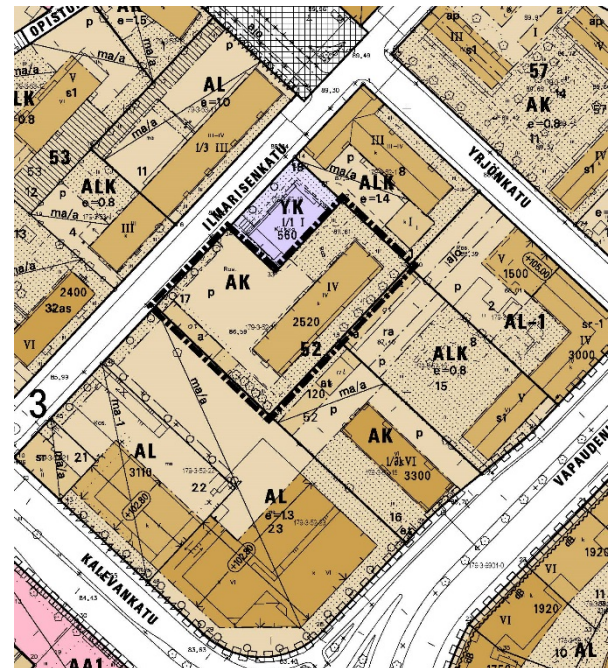
Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus. Kaavamuuotosalue kuuluu keskustan kevennetyn maankäyttösopimusmenettelyn piiriin.

### 3. Suunnittelun lähtökohdat Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueita.

- Jyväskylän yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014 oikeusvaikutteisena, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on strategista keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelualue on myös ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä, jossa ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa.

- Asemakaavassa (hyväksytty 2.4.1985) suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontilla on rakennusoikeutta 2520 kem<sup>2</sup>. Kerrosluvuksi on osoitettu IV, mikä mahdollistaa rakentamista neljään kerrokseen. Tontin länsiosaan on osoitettu pysäköimisalue (p) ja lounaisrajalle auton säilytyspaikan rakennusala (a). Autopaikkoja tulee toteuttaa 1/80 kem<sup>2</sup>. Viereisen kirkollisten rakennusten tontin (3-52-18) autopaikat (8 kpl) tulee sijoittaa tontille 17.



*Ote ajantasa-aseamakaavasta (suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla)*

### Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

- Kohde on osa Keski-Suomen museon tekemää modernin rakennusperinnön inventointia.
- Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 21.3.2017 keskustan kaupunkirakenteen strategisen suunnitelman, joka ohjaa asemakaavoitusta. Suunnitelmassa on määritelty keskustan täydennysrakentamisen ja kaupunkirakenteen kehittämisen suuntaviivat.
- Keskustan kevennetty maankäyttösopimusmenettely (kaupunkirakennelautakunta 31.10.2017).
- Jyväskylän keskustan ullakkorakentamisen edistämisen periaatepäätös (kaupunkirakennelautakunta 14.6.2016).
- Asemakaavojen pysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 16.10.2018).

- Jyväskylän ydinkeskustan korkean rakentamisen linjaukset (kaupunkirakennelautakunta 26.11.2019).
- Alueelle on laadittu kaavamutoksen hakijan toimeksiannosta suunnitelmia täydennysrakentamisen vaihtoehdoista (Arkkitehtipalvelu Oy, 2019–).
- Alueen lähiympäristöön Vapaudenkatu 75 ja 79 on laadittu täydennysrakentamista mahdollistavat asemakaavamutokset 2010-luvulla. Suunnittelualueen vieressä Kalevankatu 8 ja 10 asemakaavamutos on luonnosvaiheessa 1/2020.

#### Suunnittelualueen nykytilanne:

Tontilla sijaitsee 1965 valmistunut arkkitehti Erkki Kantosen suunnittelema neljäkerroksinen asuin-kerrostalo. Kerrostalo sijoittuu tontin itäosaan ja Ilmarisenkadun varteen jää laaja pysäköintialue. Kerrostalo on toteutettu kolmen portaalan lamellitilana. Rakennuksen Ilmarisenkadun puoleinen ja päätyjulkisivut ovat keltaiseksi rapattuja. Ilmarisenkadun puoleisessa julkisivussa ikkuna-aukutus muodostaa voimakkaan nauhamaisen elementin. Vapaudenkadun puoleinen julkisivu on toteutettu parvekejulkisivuna. Rakennuksessa on osittain maanpäällinen kellarikerros. Ajoyhteys tontille on Ilmarisenkadulta. Piha-alueella on vähäisessä määrin puu- ja pensasistutuksia. Viereisellä tontilla Ilmarisenkadun varressa sijaitsee Adventtikirkon kirkkorakennus.

Kaava-alueen pinta-ala on 3238 m<sup>2</sup> ja se on yksityisessä omistuksessa. Kaava-alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti kohtalaisen keskeiselle paikalle tärkeän keskustan ja Kankaan alueet yhdistävän kevyen liikenteen yhteyden varrelle.

Suunnittelualue sijoittuu toteutetun yhdyskuntarakenteen (kadut, vesihuoltoverkosto, energiaverkosto, kaukolämpö jne.) äärelle.

#### 4. 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
- Viranomaiset:
  - Keski-Suomen ELY-keskus
  - Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
  - Alva-yhtiöt Oy / Vesi
  - Alva Sähköverkko Oy
  - Liikenne ja viheralueet
  - Rakentaminen ja ympäristö
  - Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
  - Keski-Suomen museo
- muut:
  - Jyväskylän alakaupungin asukasyhdistys ry.

#### 5. Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset,

mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osallistua kaavan vaikutusten arviointiin.

#### 6. Viranomaisneuvottelu

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. Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

##### Aloituvaihe (talvi 2019)

Aloituvaiheessa kootaan lähtötietoja, asetetaan kaavan tavoitteet, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä ilmoitetaan kaava viereille.

**Osallistuminen:** Kaavan viereille tulosta tiedotetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaavoituksen www-sivuilla. Kaavoittajaan voi ottaa yhteyttä kirjallisesti tai suullisesti. Osallisilla on mahdollisuus antaa OAS:sta palautetta kirjallisesti tai suullisesti kaavaehdotuksen nähtävillä olon saakka.

##### Luonnosvaihe (kevät 2020)

Luonnosvaiheessa suunnitellaan asemakaavaluonnos. Tätä varten kerätään tarvittavat tiedot sekä neuvotellaan osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Kaavaluonnos on kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta.

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

**Ehdotusvaihe (kevät – syksy 2020)**

Kaavaluonnoksesta saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. **Kaupunkirakennelautakunta** asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle 30 päivän ajaksi.

**Osallistuminen:** Nähtävillä olosta tiedotetaan Keski-suomalaisessa ja kaavoituksen www-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä Rakentajantalon palvelupiste Hannikaisessa. Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset tulee osoittaa kaupunkirakennelautakunnalle ja toimittaa kirjallisena kaupungin kirjaamoon. Muistutuksista tehdään kooste, joka liitetään kaavaselostukseen. Kunnan perusteltu kannanotto toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Kannanotto toimitetaan kaupunkirakennelautakunnan hyväksymisvaiheen käsittelyn jälkeen ennen asemakaavan etenemistä kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

**Hyväksymisvaihe (kesä – syksy 2020)**

**Kaupunginvaltuusto** hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä. Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on muutettu, käsitellään kaava myös kaupunkirakennelautakunnassa.

**Osallistuminen:** Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kaupungin internetsivuilla. Päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Asemakaavan voimaan tulosta kuulutetaan sanomalehti Keski-suomalaisessa ja kaupungin www-sivuilla.

**8. Yhteystiedot**

Mauri Hähkiöniemi, kaavasuunnittelija

Jyväskylän kaupunki  
Asemakaavoitus  
Postiosoite PL 233, 40101 Jyväskylä  
Käyntiosoite Hannikaisenkatu 17 (3. krs)  
Puh. (014) 266 5034  
email mauri.hahkioniemi@jyvaskyla.fi  
internet [www.jyvaskyla.fi/kaavoitus](http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 27.1.2020 tehtyjen selvitysten, osallisten ja aika-aulun osalta.



*Viistokuva suunnittelualueesta pohjoisen suunnasta.*



*Viistokuva suunnittelualueesta lounaan suunnasta.*



*Viistokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä lännen suunnasta.*