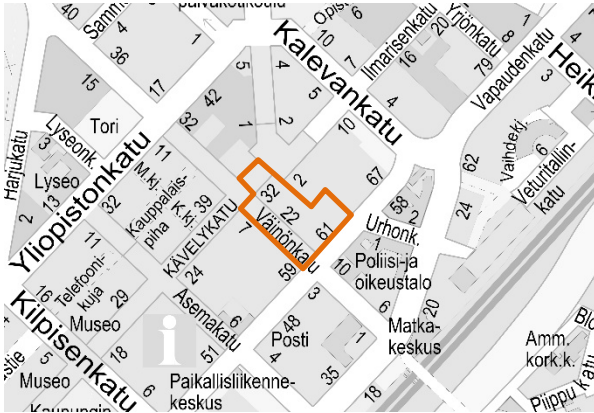


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KAUPPAKULMA

Kaavatunnus 03:113



1. Kaava-alue ja sijainti

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan korttelin 49 tonttia 20 ja katualuetta sekä 1. kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa Kauppakadun, Väinönkadun ja Vapaudenkadun rajaamalla alueella.

2. Suunnittelutehtävän määrittely sekä tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu alueen maanomistajan hakemuksesta. Hakija esittää asemakaavaa muutettavan niin, että se mahdollistaisi tontin tehokkaamman hyödyntämisen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa laadukasta asumispainotteista täydennysrakentamista ydinkeskustaan keskustan kehittämissuunnitelman ja keskustavision tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteena on myös mahdollistaa liikeraikentaminen tontille. Keskeisenä tavoitteena on yhteensovittaa täydennysrakentaminen arvokkaan rakennettuun kulttuuriympäristöön ja keskustan kaupunkikuvaan. Tavoitteena on myös julkisen kaupunkitilan ja jalankulun yhteyksien kehittämisen korttelialueen sisällä.

Asemakaavan muutos tulee toteutumaan vaihteittain siten, että ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan tontin rakentamattomat osat. Toisen vaiheen toteuttaminen edellyttää olemassa olevan liikeraikentamisen purkamisen. Asemakaavan muutos perustuu kerralla koko alueelle laadittavaan kokonaisuunnitelmaan.

Tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

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

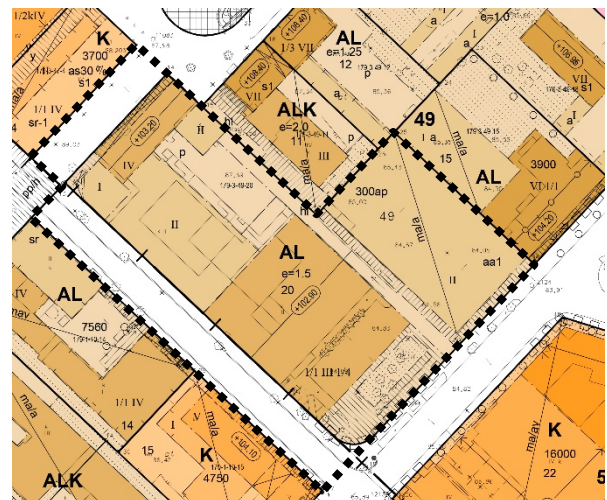
3. Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueita. Suunnittelualue kuuluu osittain maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Kauppakatu), myös alueella Kauppakadun varressa sijaitseva entinen Osuuskauppa Mäki-Matin konttorirakennus on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennettuun kulttuuriympäristön kohteeksi.

- Jyväskylän yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014 oikeusvaikutteisena, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on strategista keskustatoimintojen aluetta ja ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Lisäksi alue on keskustan kohdealuetta Cy ja kävelykeskustaa. Vapaudenkatu on osoitettu keskeiseksi joukkoliikennekäytäväksi.

- Asemakaavoissa (1910 ja 1979) suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta (AL) sekä Kauppakadun ja Väinönkadun katualuetta. AL-korttelialueen tehokkuusluku on $e=1.5$ ja tontin pinta-ala 9809 m^2 , joten rakennusoikeutta on yhteensä 14714 kem^2 . Kerroslukumerkinnot vaihtelevat rakennusaloittain yhdestä neljään ja osittain rakennuksen räystäskorkeutta säädetään tarkemmin korkeusasemaluvuilla. AL-korttelialueella saa asuinhuoneistoja toteuttaa vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Tontille saa toteuttaa kaksi kellarikerrosta. Vapaudenkadun varteen on osoitettu 300 paikkaisen autonsäilytystilan rakennusala (aa^1), joka ei ole toteutunut. Tontin lävitse Vapaudenkadulta Kauppakadulle on osoitettu yleisen jalankulun aluevaraus.



Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla)

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

- Kohde on osa Keski-Suomen museon tekemää modernin rakennusperinnön inventointia (ModeRa 2012-2014).
- Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavan muutosta 2009–2011 välisenä aikana. Kaavamuutos tuli vireille 10/2009, oli luonnoksena nähtävillä 6/2010 ja ehdotuksena nähtävillä 3/2011. Kaavamuutosta ei kuitenkaan viety hyväksymiskäsittelyihin, vaan kaavan laatiminen keskeytettiin.
- Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 21.3.2017 keskustan kaupunkirakenteen strategisen suunnitelman, joka ohjaa asemakaavoitusta. Suunnitelmassa on määritelty keskustan täydennysrakentamisen ja kaupunkirakenteen kehittämisen suuntaviivat.
- Keskusta-alueen kevennetty maankäytösopimusmenettely, Kaupunkirakennelautakunta 31.10.2017.
- Jyväskylän keskustan ullakkorakentamisen edistämisen periaatepäätös, Kaupunkirakennelautakunta 14.6.2016
- K-S Maakuntakaavan tarkistuksen täydennysinventointi 2016; Kauppakatu kokonaisuutena maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
- Pysäköinnin hallinta ja asemakaavojen pysäköintinormit, Kaupunkirakennelautakunta 16.10.2018.
- Jyväskylän ydinkeskustan korkean rakentamisen linjaukset, Kaupunkirakennelautakunta 26.11.2019.
- Alueelle on laadittu kaavamuutoksen hakijan toimeksiannosta alustavia luonnoksia täydennysrakentamisen vaihtoehdoista (Arkkitehtipalvelu Oy, 2019–).

Suunnittelualueen nykytilanne:

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria ja se sijoittuu kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti erittäin keskeiselle paikalle ydinkeskustassa kävelykadun varteen.

Suunnittelualueella Kauppakadun varressa sijaitsee 1929 valmistunut neljäkerroksinen liike- ja toimistorakennus (Osuuskauppa Mäki-Matin konttori), Väinönkadun varressa sijaitsee 1960 valmistunut ja sen jälkeen useasti laajennettu ja muutettu Kauppakulman kaksikerroksinen kauppakeskus. Suunnittelualue rajautuu kahdelta sivulta kävelykatuun (Kauppakatu ja Väinönkatu) ja ajoneuvoyhteys alueelle on Vapaudenkadulta. Vapaudenkadun varteen laajalle alueelle on toteutettu asfalttua maantasopysäköintiä. Koko suunnittelualue on rakennettua Vapaudenkadun varren pientä (n. 280 m²) kasvillisuusaluetta lukuun ottamatta. Kävelykadun laajennus Väinönkadulle on valmistunut syksyllä 2019. Suunnittelualueen vieressä Väinönkadun toisella puolella sijaitsee rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla suojeltu Alvar Aallon suunnittelema Työväentalo.

Suunnittelualue sijoittuu toteutetun yhdyskuntarakenteen (kadut, vesihuoltoverkosto,

energiaverkosto, kaukolämpö jne.) äärelle. Suunnittelualue tukeutuu keskusta-alueen palveluihin. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

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
- Kaavamuutoksen hakija (Kiinteistö Oy Jyväskylän Kauppakatu 32)

- 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
- YRVA-työryhmä

- muut:

- Jyväskylän keskikaupungin 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 maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset
- yritysvaikutukset

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asian tuntijoiden 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 (syksy 2019 – talvi 2020)

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

Osallistuminen: Kaavan vireilletulosta tiedotetaan sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen www-sivuilla. Osallisilla on mahdollisuus antaa OAS:sta palautetta kirjallisesti tai suullisesti kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka.

Luonnosvaihe (syksy 2020)

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

Osallistuminen: Nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti 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. Asemakaavaluonnosta esitellään asukastilaisuudessa.

Ehdotusvaihe (kevät – syksy 2021)

Kaavaluonnoksesta saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. **Kaupunkirakennelautakunta** asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä 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. Kananotto toimitetaan kaupunkirakennelautakunnan hyväksymisvaiheen käsittelyn jälkeen ennen asemakaavan etenemistä kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymisvaihe (kevät – syksy 2021)

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, kaavasunnittelija

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



Viistokuva suunnittelualueesta kaakon suunnasta.



Viistokuva suunnittelualueesta pohjoisen suunnasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 5.10.2020