

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

11. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 58
SEKÄ KATUALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS

NISULAN KYTKINASEMA

KAAVATUNNUS 11:090

KAAVAN PÄIVÄYS 27.1.2010
SELOSTUKSEN PÄIVÄYS 1.11.2010

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan kortteliä 58 sekä katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu 11. kaupunginosan korttelin 58 tontti 2 sekä katualue

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

Kaavan nimi	NISULAN KYTKINASEMA
Kaavan tunnus	11:090
Kaavan päiväys	27.1.2010
Kaavan laatija	Mauri Hähkiöniemi, Kaavasuunnittelija Jyväskylän kaupunki Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17 Puh. 014-266 5034 email: mauri.hahkioniemi@jkl.fi
Kaavan vireilletulo	Jyväskylän kaupungin tiedotuslehti 27.1.2010
Hyväksymispäivämäärät	Ltk 21.9.2010, 16.11.2010

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Viitaniemessä Rajakadun ja Sepänkadun risteyksen tuntumassa noin 1 kilometrin etäisyydellä Jyväskylän keskustasta. Suunnittelualueena on kortteli 58 sekä katualue.

Kaavan tarkoitus

Asemakaavamutoksen tavoitteena on laajentaa nykyistä tonttia kehittyvän toiminnan tarpeet huomioon ottaen. Asemakaavan tavoitteena on myös turvata kaupunkikuvallisesti merkittävän vanhan kytkinaseman identiteetin säilyminen muutostoimenpiteiden yhteydessä.

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	5
1.1	ASEMAKAAVA	5
1.2	KAHAVPROSESSIN VAIHEET	5
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
2.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	5
2.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	6
2.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	6
2.1.4	<i>Maanomistus</i>	8
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	8
2.2.1	<i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i>	8
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN SEKÄ SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
3.3.1	<i>Osalliset</i>	11
3.3.2	<i>Vireilletulo</i>	11
3.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	11
3.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	12
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
3.4.1	<i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i>	12
3.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	13
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
4.1	ASEMAKAAVA LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI	13
4.2	KAAVAN RAKENNE	13
4.2.1	<i>Mitoitus</i>	13
4.3	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	14
4.3	ALUEVARAUKSET	14
4.3.1	<i>Korttelialueet</i>	14
4.3.2	<i>Muut alueet ja liikennejärjestelyt</i>	15
4.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	15
4.5	KAAVAN VAIKUTUKSET	15
4.5.1	<i>Vaikutusten arvioinnin suorittamistapa</i>	15
4.5.2	<i>Epävarmuustekijät</i>	16
4.5.3	<i>Haitallisten vaikutusten lieventäminen</i>	16
4.5.4	<i>Vaikutusten arviointi</i>	16
4.6	NIMISTÖ	17
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
5.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	18
5.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	18
5.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	18

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa- asemakaavasta
- 3) asemakaavan muutosluonnos, pienennös
- 4) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 5) asemakaavan havainnekuva
- 6) yhteenveto luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saadusta palautteesta ja vastineet niihin
- 7) tonttijakokartta
- 8) tilastolomake

**LÄNNESTÄ****ETELÄSTÄ****IDÄSTÄ****POHJOISESTA**

1 TIIVISTELMÄ

1.1 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue sekä katualuetta. Asemakaavalla osoitetaan suojelluksi rakennukseksi alueella sijaitseva vanha punatiilinen kytkinasema. Asemakaava mahdollistaa kytkinaseman laajentamisen 160 kerrosalaneliömetrillä. Laajennusosan tulee sopeutua olevaan rakennukseen julkisivujen rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Laajennusosan tulee edustaa korkealaatuaista arkkitehtuuria.

Asemakaavamutoksen toteuttaa kiinteistön omistaja Jyväskylän Energia Oy. Jyväskylän kaupungin viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta tontinluovutuksen ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Punaisella merkityt kohdat ovat kesken.

- Kaavoituksen aloittamisesta tiedotettiin Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 27.1.2010
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 18.3.2010
- Asemakaavaluonnos oli MRL 30§:n mukaisesti nähtävillä 23.3.–9.4.2010 välisen ajan.
- Kaavamutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 21.9.2010
- Kaavamutosehdotus oli MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 12.10.–25.10.2010
- Asemakaava hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnassa **16.11.2010**

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Viitaniemen kaupunginosassa noin 1 kilometrin etäisyydellä Jyväskylän keskustasta pohjoiseen. Alueella sijaitsee Jyväskylän Energia Oy:n Nisulan kytkinasema.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Rajakatuun, idässä asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja etelässä Sepänkatuun. Suunnittelualueena on kiinteistö 11-58-1 sekä katualue.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3300 m².



2.1.2 Luonnonympäristö

Suurmaisemakuvassa suunnittelualue ei ole näkyvällä paikalla, mutta lähimaisemassa alue sijaitsee näkyvällä paikalla liikenteen solmukohdassa.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan tasaista. Alueen korkeusasema on noin 109 mpy.

Suunnittelualueella sijaitsee muutamia kookkaita puistolehmuksia. Muutoin alueen kasvillisuus on hoidettua nurmea.

Suunnittelualueella ei ole todettavia luontoarvoja.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Suunnittelualueen lähiympäristön yhdyskuntarakenne on tiivistä ja monipuolista. Alueelle on keskitynyt useita julkisten palveluiden rakennuksia, liikerakennuksia sekä asuinkerrostaloja. Suunnittelualueen ohitse kulkee kaksi kaupunkirakenteessa merkittävää katua; Rajakatu ja Sepänkatu.

Suunnittelualueen äärelle on toteutettu kadut, vesihuoltoverkosto, energiaverkosto. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa keskeisen sijaintinsa ansiosta. Lähiympäristön palvelutarjonta on kattava.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen lähiympäristön kaupunkikuvalle leimallisen tekijän antavat vilkaat liikennejärjestelyt sekä suuret julkisten palveluiden rakennukset. Myös leimallinen tekijä alueen kaupunkikuvalle on vehreä katu ympäristö ja rakennetut viheralueet.

Suunnittelualueella sijaitsee 1954 valmistunut punatiilinen kytkinasemarakennus. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee punatiilisiä asuin-, liike-, toimisto- ja julkisten palveluiden rakennuksia.

Lähiympäristön rakennukset ovat pääosin yli kolmekerroksisia. Kaupunkikuvassa leimallista on punatiilen laaja käyttö ympäristön rakennusten julkisivumateriaalina.



Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Ajoyhteys Nisulan kytkinaseman tontille on Sepänkadulta kevyen liikenteen väylän kautta. Liikennöinti tontille on lähinnä satunnaista huoltoajoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Keski-Suomen museon vuonna 2007 teettämässä muuntamoinventoinnissa todetaan alueella sijaitsevalla Nisulan kytkinasemalla olevan rakennushistoriallista ja sähköhistoriallista arvoa 1950 – luvun sähkölaitosrakentamisen edustajana. Rakennuksella on myös kaupunkikuvallisesti merkittävä arvo osana kaupungin rakennuskantaa.

Kytkinasemarakennuksen on suunnitellut kaupunginarkkitehti Matti Hämäläinen. Muuntamoinventoinnissa todetaan rakennuksen erityispiirteistä seuraavaa: ”Rakennuksen kulmikas, tasakattoinen malli on varsin erikoinen verrattuna muihin kytkinlaitoksiin tai muuntamoihin. Erityisen tunnelman rakennuksen ulkonäköön luovat pienet neliöikkunat tiiliseinissä. Myös isommat ikkunat koostuvat pienistä neliöikkunoista. Ikkunat toimivat myös jonkinlaisina turvallisuusmekanismeina onnettomuustilanteissa.”

Inventoinnissa todetaan rakennushistoriasta seuraavaa: ”Kytkinasema rakennettiin entisen vahingossa 1950 –luvun alussa puretun kytkinaseman tilalle. Nykyistä kytkinasemaa on peruskorjattu sisältä vuonna 2004, muuten rakennus on alkuperäinen. Sisällä on säästetty vanha ohjaustaulu.”



Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee Jyväskylän Energia Oy:n kytkinasema.

Suunnittelualueen äärelle on toteutettu vesi- ja viemäriverkosto sekä kaukolämpö.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole todettavia luontoarvoja, jotka aiheuttaisivat kaavallisesti ympäristönsuojellisia toimenpiteitä. Suunnittelualueella sijaitseva rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus aiheuttaa kaavallisia toimenpiteitä rakennussuojelun osalta.

Suunnittelualueen ohi kulkee kaksi vilkkaasti liikennöityä katua, joilta alueelle aiheutuu melu- ja ilmansaastehaittoja. Suunnittelualueen toiminta on luonteeltaan kuitenkin sellaista, etteivät edellä mainitut haitat aiheuta toimenpiteitä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Jyväskylän Energia Oy:n ja Jyväskylän kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

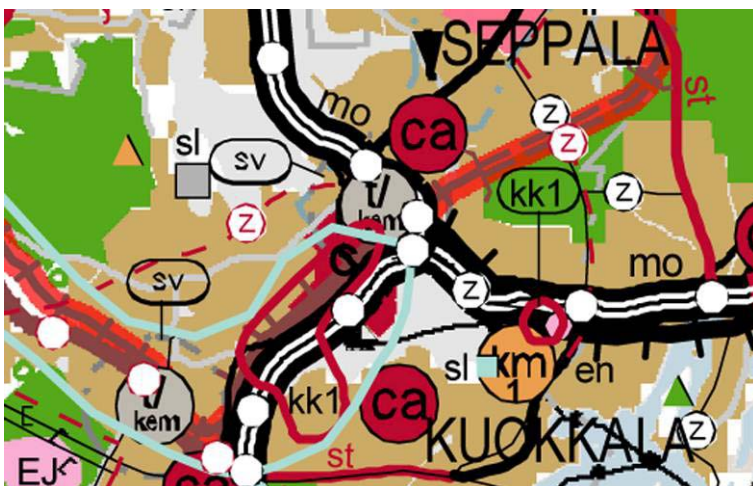
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.6.2001. 13.11.2008 valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistettavat tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Valtioneuvoston päättämässä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (VAT) on yhtenä erityistavoitteena eheytyvä yhdyskuntarakenne, jolla tarkoitetaan, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta, jolloin henkilöauto liikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen ja että hyödynnetään olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Maakuntakaava

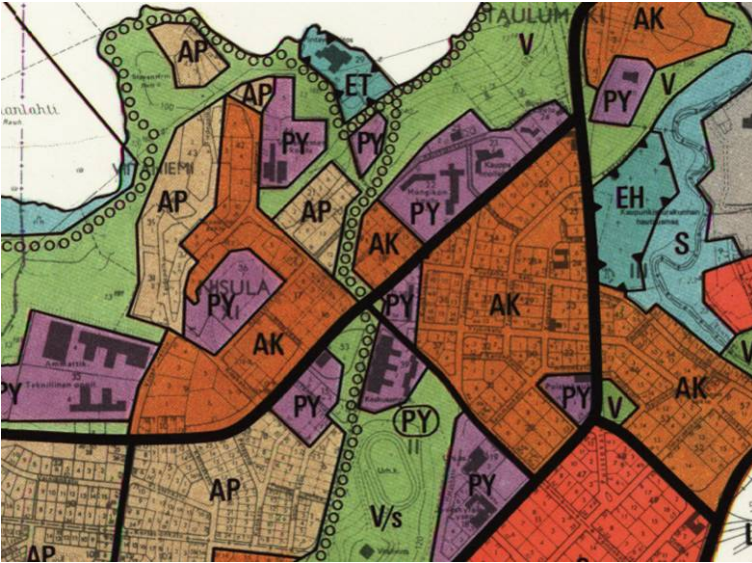
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 16.5.2007 hyväksymä maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 14.4.2009. Vahvistettu maakuntakaava kumoaa aiemman seutukaavan. Keski-Suomen maakuntakaava on tullut voimaan 10.12.2009 ympäristöministeriön vahvistuspäätöksen mukaisena.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelumääräyksen mukaan keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen sekä keskusta-alueen kaupunkikuvaan. Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon valtakunnallisesti merkittävien liikenneverkkojen toimivuuden turvaamiseksi tarvittavat rinnakkaistie- ja eritasojärjestelyt sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelu- ja suojelukohteet.



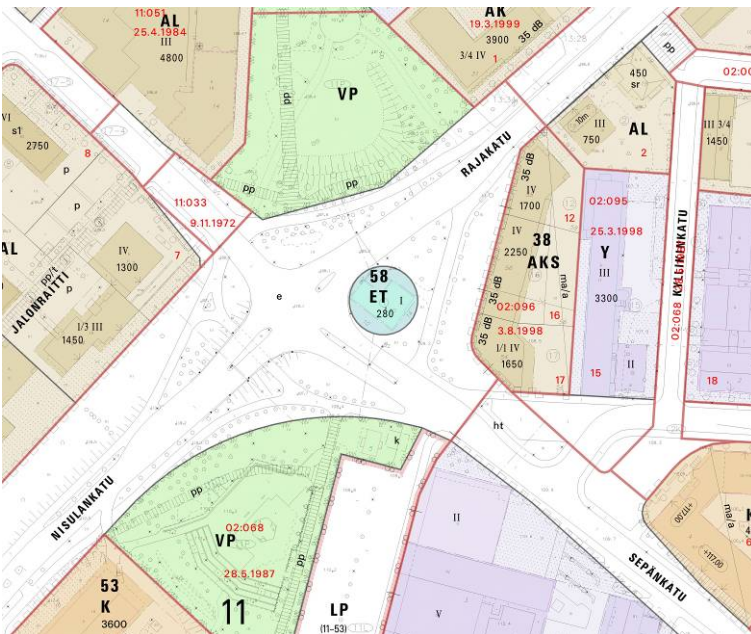
Yleiskaavat

Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa 1982, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.6.1984 oikeusvaikutuksettomana, suunnittelualue on virkistysaluetta (V) ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).



Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavaa 02:068, jonka ministeriö on vahvistanut 28.5.1987. Asemakaavassa suunnittelualue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden aluetta (ET) sekä katualuetta.



Rakennusjärjestys

Jyväskylän kaupungin kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 8.12.2008 (97§). Rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2009.

Tonttijako ja -rekisteri

Kaava-alue käsittää 11. kaupunginosan korttelin 58 tontin 1. Tonttijako on hyväksytty 3.9.1996 ja tontti on rekisteröity 10.9.1996.

Pohjakartta

Pohjakartta (kaavanpohjakartta) on Jyväskylän kaupungin tonttituotannon laatima ja se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset. Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 2009.

Alueelle laaditut selvitykset ja inventoinnit

Kaavamuutosalueelle on laadittu rakennetun ympäristön selvitys Nisulan kytkinaseman kulttuuri-historiallisesta arvosta. Selvitystyö on Katariina Pennasen opinnäytetyö Kymenlaakson ammattikorkeakouluun vuodelta 2007: "Rakennus nimeltä muuntamo. Vanhojen koppimuuntamoiden, muunto- ja kytkinasemien inventointi Jyväskylän seudulla.". Inventoinnissa/selvityksessä todetaan suunnittelualueella sijaitsevan kytkinaseman olevan rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Sepänkadun ja Rajakadun risteysalueelle on laadittu 2004 ja 2005 Ramboll Oy:n toimesta kaksi vaihtoehtoista katusuunnitelmaa risteysalueen tulevista järjestelyistä. Suunnitelmia ei ole viety päätöksentekoon.

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen lähiympäristössä on kaavallisesti osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), asuinkerrostalojen korttelialue (AK ja AKS), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), yleinen pysäköintialue (LP), puisto (VP) ja katualue.

Lähiympäristöön laaditut asemakaavat ovat useilta eri vuosilta.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN SEKÄ SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty JE-Siirto Oy:n hakemuksesta. Kaavamuutoshakemus on jätetty 20.4.2007. Hakemuksessa esitetään nykyisen tontin laajentamista tontilla olevan rakennuksen laajentamisen mahdollistamiseksi.

Asemakaavan muutoshakemus on käsitelty kaavoituksen sisäisessä kaavasuunnittelijoiden palaverissa 14.5.2007.

Asemakaavan muutoshanke on käsitelty kaupungin sisäisessä aloituspalaverissa 17.12.2009.



3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 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:

- JE-Siirto Oy

Viranomaiset:

- Keski-Suomen ELY -keskus
- Jyväskylän Energia Oy / Kaukolämpö
- Jyväskylän Energia Oy / Vesi
- JE-Siirto Oy
- Yhdyskuntatekniikka
- Rakennusvalvonta
- Tonttituotanto
- Ympäristötoimi
- Keski-Suomen museo

3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 27.1.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaupungin sisäisessä aloituskokouksessa asemakaavan muutosta käsiteltiin 17.12.2009. Tilaisuudessa kaupungin viranomaisilla oli mahdollisuus esittää kantansa asemakaavan muutokseen.

Asemakaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) postitettiin osallisille ja viranomaisille maaliskuussa 2010 luonnosvaiheen nähtävilläoloaineiston yhteydessä.

Asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävillä Rakentajantalon palvelupiste Hannikaisessa 23.3.– 9.4.2010 välisen ajan, jotta osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä asiaan. Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana kaavasta annettiin kaksi lausuntoa. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja rakennusvalvonnan vastuualue. Keski-Suomen ELY –keskus, Jyväskylän Energia Oy:n vesiliiketoiminta ja yhdyskuntatekniikan vastuualue ilmoittivat ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Lausunnoissa tuotiin esille seuraavaa:

- Kaavaselostusta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee täydentää rakennetun ympäristön selvityksellä, joka koskee Nisulan kytkinaseman kulttuurihistoriallisen arvon selvitystä. (Katariina Pennasen opinnäytetyö 2007)
- Rakennuksen suojelumääräystä tulee täydentää siten, että Keski-Suomen museolta tulee pyytää lausunto suojelurakennuksen laajennus- ja muutossuunnitelmista.
- Rakennuksen julkisivumateriaalia ei ole syytä määritellä tarkemmin. Kaavamääräyksissä tulee todeta, että rakennuksen laajennusosan tulee edustaa korkealuokkaista arkkitehtuuria.

Luonnosvaiheen palaute vastineineen on koottu selostuksen liitteeseen 6.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavamutoksen asetettavaksi julkisesti nähtävillä kokouksessaan 21.9.2010. **Asemakaavan muutosehdotus** pidettiin julkisesti nähtävillä 12.10.– 25.10.2010 välisen ajan Rakentajantalon palvelupiste Hannikaisessa. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei annettu muistutuksia. Keski-Suomen museo ja rakennusvalvonnan vastuualue ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY -keskuksen kesken olisi pitänyt järjestää. (MRL 66 § 2 mom.)

3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella jo olevan toiminnan kehittäminen ja laajentaminen yhdyskuntateknisten palveluiden ja huollon varmistamiseksi.

Asemakaavamutoksen tavoitteena on määrittää alueella olevalle rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalle rakennukselle suojelullinen status ja turvata rakennuksen säilyminen kiinteistön kehittämistoimenpiteiden yhteydessä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamutoksen tavoitteena on määrittää alueella olevalle rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalle rakennukselle suojelullinen status ja turvata rakennuksen säilyminen kiinteistön kehittämistoimenpiteiden yhteydessä.

Kaavamuutoksen hakijan asettamat tavoitteet

Asemakaavamutoksen tavoitteena on laajentaa nykyistä tonttia rakennuksen laajennusosaa varten, johon sijoitetaan uudet päämuuntajat.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

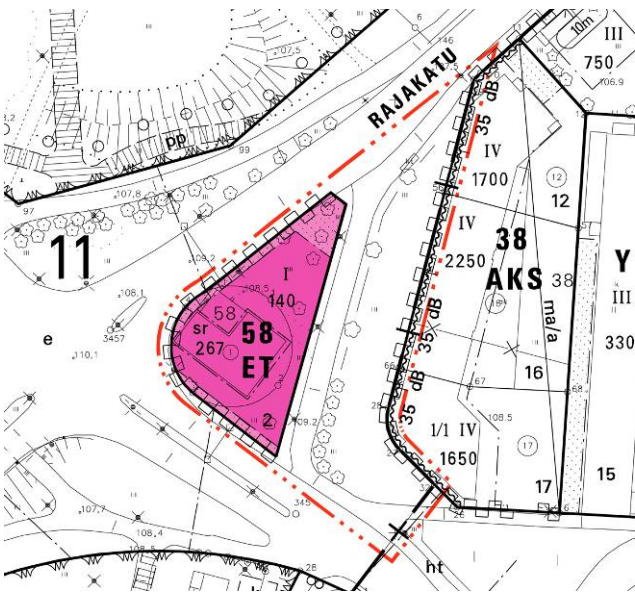
Asemakaava-alue on varsin suppea ja alueelle suunnitellun toiminnan vaatimukset ovat varsin selkeät. Asemakaavan laadinnan lähtökohdat eivät anna mahdollisuuksia varsinaisten vaihtoehtojen tutkimiselle. Asemakaavallisten vaihtoehtojen pohtiminen on sisältänyt lähinnä erilaisten kaavamääräysten puntarointia.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

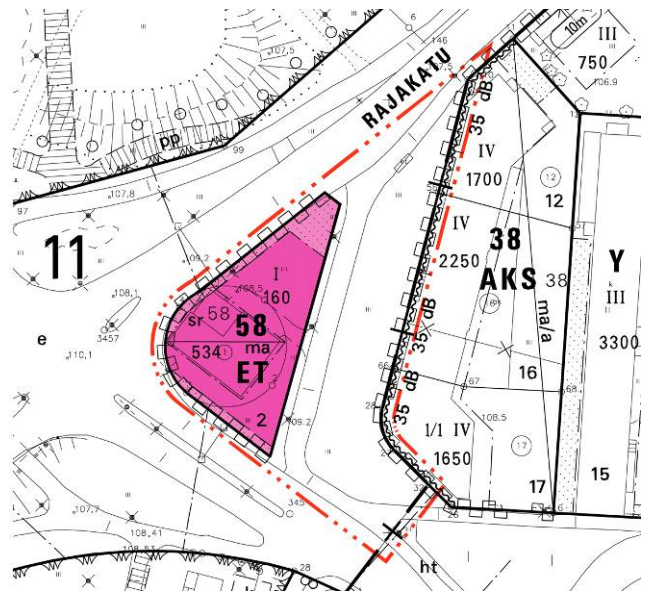
4.1 ASEMAKAAVA LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI

Asemakaavan muutosehdotusta on korjattu luonnosvaiheen jälkeen seuraavasti:

- Kaavamääräyksiin on täsmennetty suojeltavan rakennuksen laajennus- ja muutostöitä koskevia määräyksiä.
- ET –korttelialueella sijaitsevan suojeltavan rakennuksen rakennusalarajoja on tarkistettu. Suojeltavan rakennuksen rakennusalueelle on osoitettu maanalaisen tilan kaavamerkintä sekä huomioitu maanalainen tila rakennusoikeudessa, jota on nostettu 534 kerrosalaneliömetriin.
- ET –korttelialueen muun rakennusalan rakennusoikeutta on nostettu 160 kerrosalaneliömetriin täsmennyneiden tilasuunnitelmien vuoksi.
- ET –korttelialueelle on osoitettu määräys mahdollisesti kaadettavien puiden korvaamisesta uusilla suurikokoisilla taimilla.



Asemakaavan muutosluonnos



Asemakaavan muutosehdotus

4.2 KAAVAN RAKENNE

4.2.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 3342 m². Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (ET) pinta-ala on yhteensä 1217 m² ja katualueen pinta-ala 2125 m².

ET –korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 694 kerrosalaneliömetriä. Aikaisemmassa asemakaavassa ET –korttelissa oli rakennusoikeutta 280 kem², joten rakennusoikeus nousee kaavamutoksella 414 kem². Rakennusoikeuden nousu johtuu siitä, että kaavamutoksessa on huomioitu rakennuksen maanpäällisen kerroksen lisäksi maanalainen kerros sekä rakennuksen laajentamismahdollisuus.

Asemakaavan aluetehokkuus on 0.21. ET –korttelin tehokkuus on 0.57.

4.3 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan muutos osoittaa alueella sijaitsevalle rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalle rakennukselle suojelluuden statuksen. Rakennuksen suojelumerkintä takaa rakennuksen säilymisen osana alueen kaupunkikuvaa. Asemakaavassa on osoitettu rakennuksen laajentamiselle kaavamääräykset julkisivujen rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen sopeutumisesta suojeltavaan rakennukseen. Rakennushankkeeseen ryhdyttäessä tulee pyytää lausunto uudisrakennuksen sopivuudesta alueelle Keski-Suomen museolta. Asemakaavan muutoksella saavutetaan ympäristön laadulle asetetut tavoitteet.

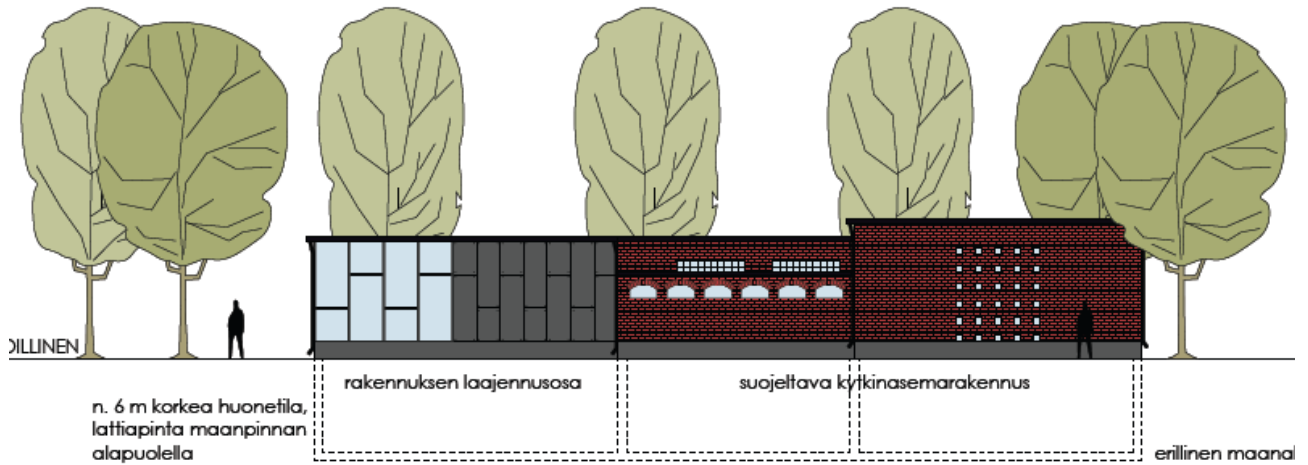
4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (ET) on laajennettu itään/pohjoiseen päin niin, että alueen pinta-ala on kasvanut 601 m². ET –alueen pinta-ala on 1217 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 694 kem². Rakennusoikeudesta suojellulle rakennukselle on osoitettu 534 kem², joka pitää sisällään rakennuksen ensimmäisen kerroksen sekä maanalaisen tilan. Uudisrakentamiselle/rakennuksen laajentamiselle on rakennusoikeutta osoitettu 160 kem². Alueella sijaitseva rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas Nisulan kytkinasema on osoitettu asemakaavassa suojelluksi rakennukseksi. Alueen uudisrakentamiselle on kaavassa osoitettu tiukat ohjaavat kaavamääräykset, jotta suojeltavan rakennuksen rakennushistorialliset sekä kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Kaavan laadinnan yhteydessä on ideoitu, että kytkinaseman laajennuksen totuttamisessa tavoiteltaisiin modernia korkealaatuista arkkitehtuuria. Laajennusosan julkisivut voisivat olla kokonaan tai ainakin osittain lasia, jolloin rakennuksen sisälle sijoittuvat tekniset kojeet näkyisivät ulos kaupunkitilaan luoden industriaalista tunnelmaa. Myös COR-TEN –teräs voisi sopia hyvin yhteen vanhaan punatiilisen rakennuksen kanssa. Laajennusosan arkkitehtuurissa vanhan vaikutelman tavoittelu voi helposti johtaa kaupunkikuvallisesti huonoon ja epäonnistuneeseen ratkaisuun.

Kytkinaseman laajennusosaan on tarkoitus sijoittaa uudet päämuuntajat. Muuntajakojeet ovat korkeudeltaan 6-7 metriä. Kojoiden sijoitustilan tulee näin ollen olla huonekorkeudeltaan normaalia huonetilaa korkeampi. Kytkinaseman laajennusosan tulee olla massan korkeudeltaan alisteinen suojeltavalle rakennuksen, joten huonetilan korkeusvaatimus tulee toteuttaa siten, että lattiapinta sijoittuu maanpinnan alapuolelle.



4.3.2 Muut alueet ja liikennejärjestelyt

Katualue

Katualuetta on kaavassa osoitettu yhteensä 2125 m². Kaavamuutoksella katualueen pinta-ala pienenee 601 m². Kaavassa osoitettu katualue käsittää lähinnä kevyen liikenteen väylää ja katuvihreää. Liikennöinti ET –korttelialueelle ei muutu kaavamuutoksella.

4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- Maanalainen tila, jonne saa sijoittaa korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisia teknisiä tiloja.
- Suojeltava rakennus. Rakennuksen laajennus- ja muutossuunnitelmista tulee pyytää Keski-Suomen museon lausunto.
- Korttelissa 58 nykyisen rakennuksen laajennusosan tulee sopeutua olevaan rakennukseen julkisivujen rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Rakennuksen laajennusosan tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja rakennuksen kaupunkikuvallisen ja rakennushistoriallisen arvon mukainen. Rakennuksen laajennusosan tulee olla massaltaan ja korkeudeltaan alisteinen suojeltavalle rakennukselle.
- Korttelissa 58 rakennuksen laajennuksen tieltä kaadettavat lehmukset tulee korvata tilan asettamien mahdollisuuksien mukaan uusilla kookkailla lehmuksilla, rungonympärysmitan tulee olla vähintään 20 cm.
- Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumpaamoin.
- Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

4.5.1 Vaikutusten arvioinnin suorittamistapa

Vaikutusten arviointia on tehty asiantuntija-arvioina perustuen olemassa oleviin lähtötietoihin, joita täydennettiin tarvittavilta osin kaavoituksen edetessä. Osalliset ovat voineet osallistua vaikutusten arviointiin kaavoitusprosessin aikana muun muassa luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana.

4.5.2 Epävarmuustekijät

Vaikutusten arviointiin liittyy epävarmuustekijöitä. Asemakaavalla on luotu puitteet alueen maankäytölle ja asetettu reunaehdot rakentamiselle. Asemakaavan toteuttamiselle löytyy kaavan asettamien rajojen sisällä useita vaihtoehtoja, joita ei voida täysin ennakoida kaavaprosessin aikana. Kaavamerkinnöillä ja määräyksillä on kuitenkin pyritty ohjaamaan alueen maankäyttöä niin, että suunnittelun yhteydessä sovitut periaatteet ja tavoitetilat voisivat toteutua.

Alueen maankäytön toteuttamista valvovat Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonta ja Keski-Suomen museo museoviranomaisen roolissa.

4.5.3 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Kaavan laadinnan kuluessa on pohdittu arvioitujen haitallisten vaikutusten lievennysmahdollisuuksia. Näistä on kerrottu tarkemmin seuraavassa kappaleessa vaikutusten arvioinnin tulosten kuvailun yhteydessä.

4.5.4 Vaikutusten arviointi

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavam muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset. Asemakaavassa osoitettu lisärakentaminen on mittakaavaltaan vähäistä eikä aiheuta merkittävää yhdyskuntarakenteen muuttumista.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavam muutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat näkyvät. Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla vilkkaan liikenteen solmukohdassa ja alueella oleva rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä ympäristössään. Olevan rakennuksen laajentaminen tulee muuttamaan rakennuksen mittasuhteita ja ilmettä sekä olemusta. Rakennuksen laajentaminen vaatii osaavaa suunnittelua, jotta suojeltavan rakennuksen suojeluarvot säilyvät ja jotta laajennusosa istuu ympäristöönsä ja on osa arvokasta kaupunkikuvaa.

Asemakaavamääräyksillä on annettu vaatimukset rakennuksen laajennusosan sopeutumisesta suojeltavaan rakennukseen. Rakennusluvan myöntämisvaiheessa suoritetaan arviointi esitettyjen rakennussuunnitelmien pohjalta täyttääkö rakennuksen laajennusosa kaupunkikuvalliset laatuvaatimukset. Kaupunkikuvassa merkittävän sijainnin vuoksi rakennuksen laajennussuunnitelma käsitellään kaupunkikuvatoimikunnassa. Suunnitelmista varataan myös lausunnon antomahdollisuus Keski-Suomen museolle.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavam muutoksen vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat näkyvät. Suunnittelualueella sijaitseva Nisulan kytkinasema on arvioitu rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi. Olevan rakennuksen laajentaminen vaikuttaa oleellisesti inventoitujen arvojen säilymiseen. Rakennuksen laajentaminen vaatii osaavaa suunnittelua, jotta suojeltavan rakennuksen suojeluarvot (rakennushistoria ja kaupunkikuva) säilyvät.

Arvokkaaksi arvioitu rakennus on osoitettu asemakaavassa suojelluksi merkinnällä "sr". Asemakaavamääräyksillä on annettu vaatimukset rakennuksen laajennusosan sopeutumisesta suojeltavaan rakennukseen. Rakennusluvan myöntämisvaiheessa suoritetaan arviointi esitettyjen rakennussuunnitelmien pohjalta säilyttääkö rakennuksen laajennusosa suojeltavan rakennuksen raken-

nushistorialliset ja kaupunkikuvalliset suojeluarvot. Arvioinnin suorittaa Keski-Suomen museo sekä kaupunkikuvatoimikunta.

Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Alueella oleva toiminta pysyy kaavamuutoksen ja rakennuksen laajentamisen jälkeen entisenlaisena. Liikennöinti alueelle on pääasiassa huoltoajoa.

Tekninen huolto

Asemakaavamuutoksen vaikutukset tekniseen huoltoon ovat tärkeitä. Asemakaavan muutos varmistaa yhdyskuntateknisen huollon ja palvelujen toimivuuden kehittyvässä yhdyskuntarakenteessa.

4.6 NIMISTÖ

Asemakaavassa ei ole osoitettu uusia nimiä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

- Kaava-alueesta on laadittu havainnekuva, josta käy ilmi alueen tavoiteltu kokonaisvaikutelma.
- Kaava-alueelle on laadittu asemakaavan yhteydessä sitova tonttijako.

5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan toteuttamisesta ja ajoituksesta ei kaavan laadinnan aikana ole saatu varmaa tietoa. Rakentaminen alueelle voi käynnistyä kaavan tultua voimaan.

Asemakaavan toteuttamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota suojeltavan rakennuksen laajennusosan arkkitehtuuriin. Laajennusosan tulee vaalia olevan kytkinaseman rakennushistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia suojeluarvoja. Laajennusosan tulee olla alisteinen suojeltavalle rakennukselle.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on ajateltu, että rakennuksen laajennusosan arkkitehtuuri edustaisi modernia arkkitehtuuria. Rakennuksen julkisivut voisivat olla esimerkiksi lasia tai COR-TEN –terästä.

5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavamuutoksen toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan, yhdyskuntatekniikan sekä Keski-Suomen museon kanssa.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava kaavoituksen edustajien kanssa.

