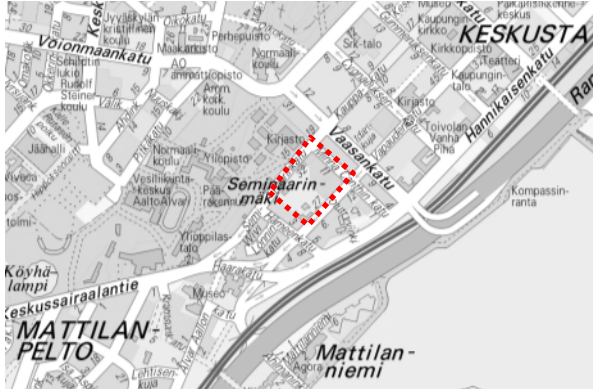


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LOUNAISPUISTON KORTTELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 5. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 68
TONTILLE 11, 13, 16, 17 JA 18 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEELLE
Kaavatunnus 05:092

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § 1 momentin mukaan kaavaa laadittaessa tulee laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.



1. Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Seminaarinmäellä keskustan ruutu-kaava-alueen lounaispuolella.

2. Suunnittelutehtävän määrittely sekä tavoitteet

Yksityiset maanomistajat ovat hakeneet Seminaarinmäen pientaloalueen korttelin 68 tonteille 13, 16, 17 ja 18 asemakaavan muutosta, jossa tutkitaan kiinteistöille uutta käyttöä ja tarkistetaan lisärakentamisen reunaehtoja ja mahdollisuuksia kulttuuriympäristön suojelutavoitteet huomioon ottaen. Tontti 11 on aina ollut vain asuinkäytössä, ja sen yksityisten omistajien tavoitteena on asemakaavan käyttötarkoituksen palauttaminen alkuperäiseksi. Kaupungin omistaman Lounaispuiston asemakaava on päivittämisen tarpeessa mm. kiinteistörajojen ja puistossa sijaitsevien rakennusten osalta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tukea elävän kulttuuriympäristön kehittämistä. Alueen ainutlaatuisuuden vuoksi kaupunki laatii koko korttelista 68 kokonais selvityksen kaavoituksen pohjaksi.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään tonttijako.

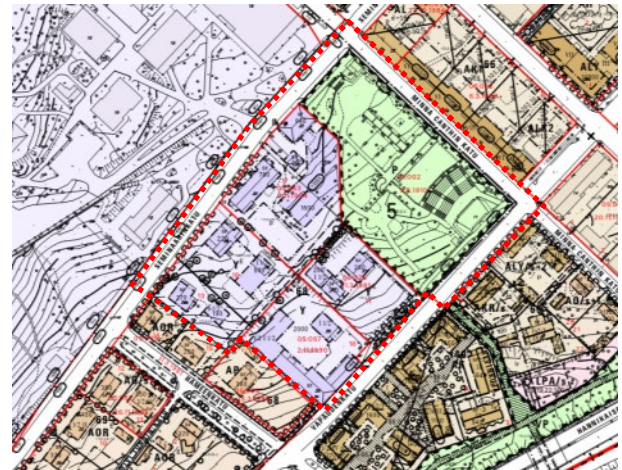
3. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017, tullut voimaan 27.1.2018) alue on keskustatoimintojen aluetta ja Äylän ja Seminaarinmäen asuinalueiden valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

- Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (hyväksytty 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on strategista keskustatoimintojen aluetta.

- Asemakaavat ovat kaava-alueeseen kuuluvilla tonteilla vuosilta 1981, 1990 ja 1994. Tontit on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y, Y^E). Päärakennukset on suojeltu asemakaavalla ja pihalle on osoitettu vaihtelevasti rakennusaloja ja rakennusoikeutta lisärakentamista varten. Lisärakennukset eivät ole toteutuneet, joten asemakaavat ovat MRL 60 § mukaisesti vanhentuneita. Lounaispuistossa on voimassa alueen alkuperäinen asemakaava vuodelta 1910, jonka ainoa kaavamerkintä on käyttötarkoitus (P). Puiston rajat eivät kaikilta osin vastaa toteutunutta tilannetta, eikä puistossa sijaitsevia rakennuksia ole merkitty asemakaavaan.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Muut suunnitelmat ja selvitykset sekä tehdyt päätökset:

- Äylän ja Seminaarinmäen asuinalueet on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).
- Keskustan liikennesuunnitelman (kaupunginhallitus 17.9.2012) mukaan Seminaarinkatu muuttuu päätyväksi kaduksi ja Vapaudenkatu kaksisuuntaiseksi joukkoliikennekaduksi, kun Ruusupuiston liikennejärjestelyt toteutuvat (kunnallistekniikan investointiohjelman tavoiteaikataulu 2019).
- Keskustan kaupunkirakenteen strategisessa suunnitelmassa (kaupunkirakennelautakunta 21.3.2017) Seminaarinkatu on merkittävä kehitettävä yhteys kohti Ruusupuistoa.
- Kehä Vihreän toimenpideohjelman 2017 mukaan suunnittelualue kuuluu Kehä Vihreän virkistys- ja viheralueiden kokonaisuuteen.

Suunnittelualan nykytilanne:

Seminaarinmäen pientaloalueeseen kuuluva kortteli 68 on kaupungin ainoa 1900-luvun alusta oleva ehjä kokonaisuus. Alueen alkuperäisiin suunnitelmiin ovat vaikuttaneet puutarhakaupunkiaatteen ihanteet vastakohtana ahtaalle ruutu-kaavakaupungille. Alue on pääosin rakentunut sen mukaisesti erillistalojen muodostamaksi väljäksi huvilakaupunginosaksi. Yleisilmeeltään vehreä alue sijaitsee suojaisalla lounaisrinteellä.

Alueen rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Useita on ollut suunnittelemassa arkkitehti Wivi Lönn. Yksityiset kiinteistöt ovat tonttia 11 lukuun ottamatta olleet lähiaikoina myynnissä tai vaihtaneet omistajaa. Viljamakasiinissa (entinen Rehtoraatti) toimi poikkeamisluvalla hostelli. Parviaisen talo on ollut pitkään tyhjiään. Beckerin talossa toimii taidegalleria ja sen piharakennuksessa yksityinen päiväkotikoti. Stooren talo (entinen Kirjailijatalo) on siirtymässä asuinkäyttöön. Juomatehtaan rakennuksiin etsitään uusia käyttäjiä.

Lounaispuisto on yksi keskustan tärkeimmistä puistoista ja tapahtumapaikoista, jonka historiaan liittyy laulujuhlaperinne. Nykyinen laululava on peräisin 50-luvulta, kuten myös puiston pohjoiskulmassa sijaitseva kioskirakennus. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee yliopiston Seminaarinmäen kampus ja Villa Rana. Alueen eteläpuolelle on rakentunut Hämeenkadun alueen uusi asuinkorttelikonaisuus.

4. Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kaavoitusprosessin yhteydessä laaditaan maankäyttösopimuksia.

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

Viranomaiset:

Museovirasto
Keski-Suomen museo
Keski-Suomen liitto
Keski-Suomen ELY-keskus
Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
Alva-yhtiöt Oy / Vesi
Alva Sähköverkko Oy
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
Liikenne ja viheralueet
Rakentaminen ja ympäristö
Kulttuuri- ja liikuntapalvelut
Jyväskylän Tilapalvelu

Muut

YRVA-työryhmä (yritysvaikutusten arviointi)
Yläkaupungin asukasyhdistys
Wivi Lönn -seura

6. Viranomaisyhteistyö

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

7. Vaikutusalue

Asemakaavamuutoksen vaikutusalueena on lähiympäristö. Alue tarkentuu suunnittelun kuluessa.

8. Selvitettävät vaikutukset ja laadittavat lisäselvitykset sekä vaikutusten arvioinnin menetelmät

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 maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset luontoarvoihin
- vaikutukset keskustan elinvoimaan ja yritysten toimintamahdollisuuksiin

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.

Selvityksiä on täydennetty kaavan laatimisen aikana seuraavilta osin:

- Lounaispuiston korttelin kulttuurihistoriaa ja lisärakentamista koskeva selvitys. - Korttelin 68 kokonais selvityksessä on tutkittu kaavaratkaisun vaihtoehtoja nojautuen perusteelliseen analyysiin alueen kulttuurihistoriasta, ominaispiirteistä ja nykytilasta.
- Lounaispuiston ja korttelin 68 puutarhahistoriallinen selvitys
- Lounaispuiston ja Seminaariaukion yleissuunnitelma. - Suunnitelmassa on huomioitu nykyisen käytön ja tulevien tarpeiden lisäksi alueen kulttuuriympäristölliset ja puutarhahistorialliset arvot, puiston historia, lisääntynyt tapahtumakäyttö ja lähialueiden muutokset. Suunnitelmassa nostetaan erityisesti esiin puiston 1900-luvun alun ilmettä.
- Lounaispuiston liito-oravaselvitys 2018

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 (kevät-kesä 2018)

Korttelista 68 laaditaan kokonaisselvitys, joka esitellään maanomistajille ja asukkaille. Kaavoittaja suunnittelee asemakaavaluonnoksen. Tätä varten kerätään tarvittavat tiedot sekä neuvotellaan tarvittaessa osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa.

Osallistuminen: Kaavan vireille tulosta tiedotetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 21.2. sekä kaavoituksen www-sivuilla. Korttelin 68 kiinteistönomistajille vireilletulosta tiedotetaan erikseen kirjeellä. Kaavoittajaan voi ottaa yhteyttä kirjallisesti tai suullisesti. Korttelista laadittua selvitystä esiteltiin 23.8. asukasillassa. Asukasillasta tiedotetaan Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen www-sivuilla. Alueen asukkaille ja maanomistajille lähetetään kutsut.

Luonnosvaihe (syksy 2018)

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen, ja se asetetaan nähtäville MRA 30§:n mukaisesti, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

Osallistuminen: Nähtävillä olosta tiedotetaan Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen www-sivuilla. Kaavaluonnos pidetään nähtävillä Kivääritehtaalla palvelupiste Hannikaisessa. Kaava-alueen maanomistajille tiedotetaan myös kirjeitse. Mielipiteensä voi ilmoittaa kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteistä tehdään kooste, joka liitetään kaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe (kevät 2019- kevät 2021) Kaavoittaja laatii luonnoksesta saatu palaute huomioonottaen kaavaehdotuksen, jonka kaupunkirakennelautakunta asettaa nähtäville 30 päivän ajaksi.



Osallistuminen: Nähtävillä olosta ja ehdotusvaiheen yleisötilaisuudesta tiedotetaan Keskisuomalaisessa ja kaavoituksen www-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä Kivääritehtaalla palvelupiste Hannikaisessa. Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus on pidetty maanantaina 20.5. klo 18-19 Local Culture Hostelissa (Seminaarinkatu 32). Kaavaehdotuksesta annetut mielipiteet (muistutukset) tulee osoittaa kaupunkirakennelautakunnalle ja toimittaa kirjallisena kaupungin kirjaamoon. Kunnan perusteltu kannanotto muistutuksista toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa (kannanotto toimitetaan kaupunkirakennelautakunnan hyväksymisvaiheen käsittelyn jälkeen ennen asemakaavan etenemistä kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn). Muistutuksista tehdään kooste, joka liitetään kaavaselostukseen.

Hyväksymisvaihe (kevät-kesä 2021)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen.

Osallistuminen: Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kaupungin internetsivuilla. Päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen (MRL 191 §). Asemakaavan voimaan tulosta kuulutetaan sanomalehti Keskisuomalaisessa.

10. Päätöksenteko ja palaute OAS:sta

Asemakaavan hyväksyy Jyväskylän kaupunginvaltuusto.

- Osallisilla on mahdollisuus antaa OAS:sta palautetta kirjallisesti tai suullisesti kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

11. Yhteystiedot

Virva Hannula, kaavoitusarkkitehti
Jaana Nyman, suunnitteluavustaja
Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus

Postiosoite PL 233, 40101 Jyväskylä
Käyntiosoite Hannikaisenkatu 17
(Rakentajantalo, 3 krs)
Puh. (014) 266 7626
(014) 266 5042
email etunimi.sukunimi[at]jkl.fi