

JYVÄSKYLÄ

Keskusta, Sokos ja Nikolainkulma

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, kaavatunnus 01:155

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan otsikko: Asemakaavan muutos 1. kaupunginosan korttelin 10 tonteille 6, 11, 12, 21 ja 22 sekä katualueelle (Sokos, Nikolainkulma)



Kaava-alueen sijainti: Kaupungin ydinkeskustassa, Kauppakadun (kävelykadun), Asemakadun ja Vapaudenkadun välisellä alueella.

Kaavan tunnus: 01:155

Kaavan päiväys: 3.2.2006

Kaavan laatija: Ilona Sassi, puh. 014-625084 ja 050-3665284, osoite: Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnitteluosasto, PL 233, 40101 Jyväskylä, email: ilona.sassi@jkl.fi

Kaavan vireilletulosta ilmoittamisen päivämäärä: 1.2.2006

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymispäivä: 17.10.2006

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivä:

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivä:

1.2 Kaavan tarkoitus

Koy Jyväskylän Valtakulma, Koy Jyväskylän Kauppakatu 26 ja Keskimaa Osk hakivat asemakaavan muutosta omistamilleen tonteille korttelissa 10. Kaavamuutos koskee myös Asemakadun ja Vapaudenkadun kulmassa olevaa yleisten rakennusten tonttia, jossa on nk. Nikolain kulma.

Nykyisen Sokos-tavaratalon toimintoja halutaan muuttaa. Samalla korttelin autopaikkajärjestelyt ja huolto tutkitaan uudelta pohjalta. Sokos-tavarataloa halutaan laajentaa olevan pysäköintitalon paikalle ja Vapaudenkadun varteen on tarkoitus rakentaa uusi pysäköintitalo purettavan toimistotalon (Vapaudenkatu 55) tilalle. Hankkeista on tavoitteena muodostaa saumaton kokonaisuus, jossa toiminnot voivat laajentua tontilta toiselle tontinrajojen estämättä.

Kauppakeskusta palveleva huolto- ja ajoneuvoliikenne on tarkoitus poistaa kokonaan Asemakadulta siten, että kaikki liikenne tapahtuu Vapaudenkadulta.

Hakijan tavoitteena on parantaa ydinkeskustan kaupallisten toiminnan edellytyksiä, varmistaa Sokos-tavaratalon liiketaloudellisesti kannattavan toiminnan mahdollisuudet, jäsentää korttelin huolto- ja asiakasliikennettä ja parantaa korttelin läpi johdettavia, sisäisiä jalankulkuyhteyksiä, jotka palvelevat kaupunkilaisia.

Kaupungin kannalta tavoitteena on kaupunkikuvan parantuminen ja Asemakadun ajoneuvo- ja huolto liikenteen väheneminen sekä niiden kautta liikenneturvallisuuden ja keskustan vetovoimaisuuden parantuminen.

Tontin 5 (Nicolainkulman) kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tontin käyttötarkoitusta siten, että tontilla on nykyistä Y-tonttia laajempi toiminta-alue, koska kaupungin on tarkoitus myydä tontti.

Nykyisessä kaavassa Nicolainkulman tontilla on nykyisen piha-alueen täyttävä kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala ja toteuttamatonta rakennusoikeutta 800 m². Kaavaa ei ole toteutettu nykyiselle piha-alueelle sijoittuvan lisärakentamisen osalta.

Tontin rajausta muutetaan siten, että se kattaa vain nykyisen suojellun rakennuksen. Tarvittavat autopaikoitus ja huolto sijoittuvat muodostettaville tonteille 23 ja 24. Nykyinen piha-alue siirtyy tontin 23 osaksi ja sille saa rakentaa kolmekerroksisen liikerakennuksen osan ja Nicolainkulman rakennuksen ja uudisrakennuksen väli jää yleiselle jalankululle tarkoitetuksi tontin osaksi.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus, rakennettu ympäristö

Alue kuuluu Jyväskylän ydinkeskustaan. Muutosalueella sijaitsee Sokos-tavaratalo, poistumassa oleva työvoimatoimiston toimistorakennus ja suojeltu, kaksikerroksinen Nicolainkulman toimitalo, jossa toimii toistaiseksi Jyväskylä-neuvonta. Kaupungin toimitilat ovat Jyväskylä-neuvontaa lukuun ottamatta siirtyneet tontilta nk. Tietotaloon.

Nicolainkulman rakennus on vuodelta 1898. Se on toiminut Nikolai Wahlgrenin omistamana hotellina 1899-1909 ja kaupunginhotellina 1919-1958. Rakennuksessa on toiminut myös Keski-Suomen lääninhallitus v. 1960-1971.

Nicolainkulman rakennus on Asemakadun ja Vapaudenkadun varren taloista ainoana jäänyt jäljelle Jyväskylän puukaupunkivaiheesta. Rakennus peruskorjattiin alkuperäistä arvoa kunnioittaen ulkoasun ja sisätilojen osalta v. 1982-1986. Peruskorjauksen jälkeen rakennusta on käytetty Jyväskylän kaupungin eri kulttuuri-, sivistys- ja matkailutoimen toimistokäytössä.

2.1.2 Maanomistus

Korttelin tontit ovat yksityisen omistuksessa lukuun ottamatta Nikolainkulman tonttia, jonka omistaa kaupunki ja jota kaupungin tilapalvelu hallinnoi. Katualueen omistaa kaupunki. Tontin 1-10-6 omistaa Koy Jyväskylän Valtakulma, tontin 1-10-11 omistaa Koy Jyväskylän Kauppakatu 26 ja tontin 1-10-12 omistaa Keskimaa Osk. Kaikissa yhteyshenkilönä on Matti Vihinen, Keskimaa Osk, PL 176, 40101 Jyväskylä (laskutusosoite: Keskimaa Osk / Seppo Kolho, Kauppakatu 24, 40100 Jyväskylä).

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueen asemakaavat on hyväksytty 3.8.1971, 16.1.1979 ja 25.9.1995.

Sokos-tavaratalon tontit 6 ja 11 ovat liike- ja toimistorakennusten aluetta ja työvoimatoimiston tontti 12 on liike- ja asuinrakennusten aluetta. Maanalaisia tiloja sallitaan tonteilla 6, 11 ja 12 ja tonteilla 6 ja 11 sallitaan maanalaisia liiketiloja kellarikerroksessa.

Kaavassa Nikolainkulman tontti on yleisten rakennusten aluetta. Nikolainkulman rakennuksella on kaavassa suojelumerkintä ja tontilla on rakentamatonta kerrosalaa pihassa 800 m². Tilapalvelu on hakenut kaavan valmistelun aikana tonttijakoa, jolla Nikolainkulman tontti jaetaan kahteen tonttiin 21 ja 22. Tontti 21 sisältää Nikolainkulman rakennuksen. (Tästä syystä tonttinumerointi ja kaavan otsikko ovat muuttuneet kaavoituksen aikana.)

Kaupunginvaltuusto päätti (kaavan valmistelun aikana) 21.8.2006 tilapalvelun johtokunnan esityksestä, että kaupunki myy kiinteistöistä 1-10-5 lohkontavan noin 1 000 m²:n suuruisen tontin sekä lohkontavalla tontilla sijaitsevan Nikolainkulma -rakennuksen Keski-Suomen Konservatorion säätiölle sekä Ellen ja Artturi Nyysösen säätiölle tai näiden perustamalle kiinteistöosakeyhtiölle.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi tekivät kiinteistöjen omistajat neuvoteltuaan ensin asiasta yhdyskuntatoimen edustajien kanssa.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, yrittäjät ja asukkaat
 Rakennusvalvontaosasto
 Tonttiosasto
 Katu- ja puisto-osasto
 Tilapalvelu
 Nikolainkulman neuvonta
 Kuluttajaneuvonta
 Jyvä-Parkki Oy
 Keski-Suomen museo
 Keski-Suomen Pelastuslaitos
 Jyväskylän Energia Oy/vesi
 Jyväskylän Energia Oy/kaukolämpö
 JE-siirto Oy/sähköverkko
 Keski-Suomen ympäristökeskus

3.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Jyväskylän tiedotuslehdessä 1.2.2006.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos oli luonnosvaiheen kuulemista varten nähtävillä kesäkuussa 2006. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjeitse hakijoille ja nimetyille osallisille sekä kuulutuksella Keskisuomalaisessa.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan keskeinen sisältö

Kaavamuuosluonnos on valmisteltu hakemusten ja neuvottelujen pohjalta.

Alueen tonttien pääkäyttötarkoitukset, pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat nykyisessä kaavassa seuraavat:

tontti	määräys	pinta-ala	rakennusoikeus
5 (21 ja 22)	Y	1944 m ²	sr (2048) + 800 =2843 k-m ²
6	K	3667 m ²	8590 k-m ²
11	K	3330 m ²	7660 k-m ²
12	ALK	2065 m ²	3098 k-m ²

(Tonttiosasto teki kaavamuuoksen valmistelun aikana Nikolainkulman tontille 5 tonttijaon. Se jaettiin tonteiksi 21 ja 22. Tonttijako aiheutti muutoksia kaavan otsikkoon, tonttinumerointiin ja tonttijakoa koskeviin määräyksiin.)

Kaavamuuoksella tonttien rajoja, käyttötarkoituksia, rakennusoikeuksia ja rakennusaloja muutetaan merkittävästi.

Tontille, jossa sijaitsee työvoimatoimisto, on merkitty käyttötarkoitukseksi pysäköintilaitos ja osa tontista on siirretty uuteen tonttiin 23. Pysäköintitalon tontin nr on 24. Autopaikkoja sinne sopii tämänhetkisten suunnitelmaluonnosten mukaan noin 270 kpl.

Sokos-tavatalon tonteille lisätään liiketilan rakennusoikeutta ja paikoitus sijoittuu kellarikerrokseen sekä nykyisten paikoitustilojen yläpuolisiin uusiin kerroksiin ja katolle sekä liiketilojen osalta osittain pysäköintitaloon, tontille 24. Sokos-tavaratalon Kauppakadun puoleiset korkeammat rakennukset on merkitty pääosin suojeltaviksi julkisivujen osalta. Tontin 11 rajat pysyvät ennallaan.

Kauppakadun ja Asemakadun kulmassa olevaan tonttiin 6 liitetään osa Nikolainkulman tontista ja osa työvoimatoimiston tontista. Uusi tontti on nro 23.

Nicolainkulman tontti sisältää vain suojeltavan rakennuksen ja sen pysäköinti ja huolto sijoitetaan tonteille 23 ja 24. Suojelumääräys on sama kuin voimassa olevassa kaavassa. Uusi tontti on nro 21. Nykyinen piha-alue siirtyy tontin 23 osaksi ja sille saa rakentaa kolmekerroksisen liikerakennuksen osan ja Nicolainkulman rakennuksen ja uudisrakennuksen väli jää yleiselle jalankululle tarkoitetuksi tontin osaksi.

Rakennusoikeutta muodostettavilla tonteilla on kaavaluonnoksessa seuraavasti:

tontti	määräys	pinta-ala	kerrosala
11	K-3	3330	11500 liiketilaa (+ 2000 k-m2 pysäköintiä)
21	P-2	961	2050 (nykyinen sr-rakennus)
23	K-1	4717	13600 liiketilaa (+ 2800 k-m2 pysäköintiä)
24	LPY-1	1887	10500 (pysäköinnin kerrosalaa)

Huoltoliikenteen ja pysäköintiliikenteen liittymät siirtyvät Asemakadulta Vapaudenkadulle. Liikenteen toimivuustarkastelun on teettänyt katu- ja puisto-osasto.

Kaupunkikuvatoimikunta antoi ennakkolausunnon alustavista suunnitelmaluonnoksista 3.3.2006. Kaupunkikuvatoimikunta hyväksyi esitellyt versiot jatkosuunnittelun pohjaksi ja pyysi tutkimaan lisää Vapaudenkadun puoleisen julkisivun jäsentelyä, Nikolainkulman tontin vastaisten julkisivujen jäsentelyä ja Nikolainkulman tontilla olevaa rakennusmassaa, kerroslukua ja räystäskorkeutta.

Suunnittelun edetessä ko. asioita on tutkittu. Vapaudenkadun julkisivua sekä Nikolainkulman vie-
reistä uutta rakennusmassaa on muutettu ja madallettu. Uudelleen kaupunkikuvatoimikunta käsitteli kaavoituksen pohjaksi tehtyjä suunnitelmia 6.10.2006.

4.2 Mielenpiirteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnos oli nähtävillä luonnosvaiheen kuulemistä varten 6.6.-20.6.2006. Kuulemisesta tiedotettiin Keski-suomalaisessa. Siitä pyydettiin kannanottoa hakijoilta/tonttien omistajilta, muutosalueen naapureilta, esisopimusten yhteyshenkilöiltä, Keski-Suomen ympäristökeskukselta, katu- ja puisto-osastolta, tonttiosastolta, rakennusvalvontaosastolta, tilapalvelulta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen Pelastuslaitokselta, Jyväskylän Energia Oy/vedeltä, Jyväskylän Energia Oy/kaukolämmöltä, JE- Siirto Oy:ltä, Jyväsk-Parkki Oy:ltä ja Nikolainkulman neuvonnalta.

Palautetta antoivat Keski-Suomen ympäristökeskus, Keski-Suomen museo, Jyväskylän Energia/vesiliiketoiminta, JE- Siirto Oy, katu- ja puisto-osasto, Pentti Nakari, Jyväskylän Kauppalaisseuran säätiö, Kiinteistö Oy Tawastinkulma, Pekka Wahlgren Karjalanpuku Oy:stä sekä Jaakko Lovén, Martti I Jaatinen ja Osmo Rinta-Tassi. Muita huomautuksia ei tullut.

Keski-Suomen ympäristökeskus toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Keski-Suomen museo ilmoittaa lausunnossaan, että Nikolainkulman tontista erotettavan osan ja koko korttelin rakentamisessa tulee turvata, että kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävälle Nikolainkulmalle jää uudisrakentamisesta huolimatta riittävästi väljyyttä piha-alueella ja että uudisrakentamisessa otetaan hienovaraisesti huomioon vanhan puutalon historiallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys. Keski-Suomen museo pitää hyvänä Kauppakadun varrella sijaitsevien Sokos-tavaratalon rakennusten merkitseminen julkisivuiltaan suojeltavaksi, koska keskeisellä paikalla sijaitsevalla, aikoinaan uudentyypisellä liikerakennuksella on tärkeä kulttuurihistoriallinen, arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen merkitys.

Vastine:

Kaavamerkinnät edellyttävät, että uudisrakentamisen tulee sopeutua ympäristön ja naapurirakennusten väreihin, materiaaleihin ja mittakaavaan. Kaupunkikuvatoimikunta käsittelee suunnitelmat rakennuslupavaiheessa ja suojelurakennusten muutoslupien yhteydessä kuullaan Keski-Suomen museota. Lausunnon johdosta ei ole tarkistettu kaavamuutosluonnosta.

Jyväskylän Energia/vesiliiketoiminta huomauttaa, että koska kaava mahdollistaa maanalaisia tiloja, tulee kaavaan lisätä määräys padotuskorkeuden alapuolisten tilojen viemäröinnistä kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Vastine:

Huomautuksen johdosta kaavaa on tarkistettu heidän esittämällään tavalla eli lisättiin määräys padotuskorkeuden alapuolisten tilojen viemäröinnistä kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

JE- Siirto Oy ilmoittaa, että kaava-alueella olevat purettavan työvoimatoimiston liittymäjohdot tullaan poistamaan käytöstä. Vapaudenkadun kevytliikenneväylällä olevien kaapeleiden ja viestiputkien mahdollisesta siirrosta ja suojauksesta vastaa rakentaja. Kaavamuutokseen ei ole huomautettavaa.

Vastine:

Kommentin johdosta ei ollut tarpeen tarkistaa kaavamuutosluonnosta.

Katu- ja puisto-osasto toteaa, että kaavamuutoksen mukainen tavaratalon laajennus on positiivista keskustan kehittämistä, samoin Sokoksen huolto- ja pysäköintiliikenteen siirtyminen Asemakadulta Vapaudenkadulle. Kuitenkin Sokoksen hankesuunnitelmaan sisältyvä ja kaavaluonnoksen sallima 600 auton pysäköintitalo on keskustan pysäköintitarpeeseen ja –tarjontaan nähden ylimitoitettu. Pysäköintiliikenteen suuri kasvu joukkoliikenteen pääkatuna toimivalla Vapaudenkadulla ja aivan ydinkeskustassa ei ole liikenteellisistä eikä ympäristöllisistä syistä toivottavaa. Lyhytaikaisia ruuhkia tulee todennäköisesti esiintymään ja ongelmana on myös pysäköintiliikenteen risteäminen Vapaudenkadun vilkkaan kevytväylän kanssa. Pysäköintilaitoksen suuri autopaikkamäärä ja korkeus heikentävät sen sisäistä toimivuutta sekä kaupunkikuvaa. Sokoksen huoltoon käytettävien ajoneuvojen on pystyttävä kääntymään tontin huoltotilassa, jotta peruuttaminen Vapaudenkadulla ja vilkkaan pyörätien yli ei ole tarpeen. Alustavien selvitysten mukaan Forumin, Sokoksen ja Pohjolan korttelit ovat yhdistettävissä maanalaisella huoltokäytävällä, jonka toteuttamiseen olisi kaavassa syytä varautua. Kaavassa tulisi velvoittaa Sokosta sijoittamaan tavaratalon tontille vähintään 150 polkupyöräpysäköintipaikkaa. Niistähän on erityisesti ”kompassin” lähiympäristössä puutetta. On harkittava kaavamääräystä, jolla velvoitetaan ottamaan hankkeessa huomioon keskustan ulkovalaistuksen yleissuunnitelma.

Vastine:

Kaavamuutosehdotusta on tarkistettu siten, että Vapaudenkadulle on merkitty kortteleiden välisen maanalaisen yhteyden salliva merkintä.

Maanalaisen tilojen toteutusmahdollisuuksien osalta on tehty alustava tarkastelu. Sen mukaan Sokoksen ja Forumin välinen yhteys on mahdollinen likimäärin 4,5 metriä nykyisen Sokoksen paikoituskellarin alapuolelle. Paikoituskellarin perustusten uusiminen ja huoltoyhteys Asemakadun alitse eivät ole Keskimaan suunnitelmassa. Kaava mahdollistaa huoltoyhteyden Vapaudenkadun alitse, mutta tonttimaalle ei ole lisätty erikseen aluevarauksia huoltoyhteyksiä varten.

Pysäköintitalon korkeus on sama kuin katunäkymässä sitä seuraavien tonttien 9 ja 15 rakennuskorkeudet.

Alueelle on kaavoituksen aikana tehty liikenteen toimivuustarkastelu, joka ulottuu Hannikaisenkadulle, Asemakadun ja Väinönkadun risteykseen saakka ja sen mukaan liikenne toimii. Käytännössä lyhytaikaiset ruuhkat ovat todennäköisiä, kuten muuallakin keskustan vilkkaimmilla alueilla ruuhka-aikoina.

Keskimaan muutoshanke edellyttää lisääautopaikkoja. Nyt niitä on koko muutosalueella 348 kpl ja suunniteltujen muutosten jälkeen noin 600 autopaikkaa eli lisäystä on noin 252 autopaikkaa. Pysäköintitalon tontille niistä tulee noin 270 kpl.

Yleisten pyöräparkkien toteuttaminen kaava-alueen tonteille on hankalaa, koska tonttien ajoyhteydet ovat yleisen pysäköintitalon kautta ja muualle tavarataloon ei sopivaa tilaa ole kohtuudella osoitettavissa.

Keskustan valaistuksen yleissuunnitelmista on määrätty kaupungin rakennusjärjestyksessä riittävän velvoittavasti.

Jyväskylän Kauppalaisseuran säätiö esittää, että kaava-alueen tonteille sallittaisiin myös korttelin 11 tonttien 4 ja 5 autopaikkoja ja että kaavassa varauduttaisiin Asemakadun ja Vapaudenkadun osalta tulevaan maanalaiseen huolto- ja muuhun yhdysliikenteeseen esim. ma -merkinnällä.

Kiinteistö Oy Tawastinkulma esittää, että pysäköintitalon tontille sallittaisiin myös korttelin 11 tonttien 4 ja 5 autopaikkoja ja että kaavassa varauduttaisiin Asemakadun ja Vapaudenkadun osalta tulevaan maanalaiseen huolto- ja muuhun yhdysliikenteeseen esim. ma-merkinnällä.

Vastine edellisiin:

Kaavamuutokseen on lisätty Vapaudenkadun osalle maanalaisten tilojen rakentamismahdollisuus maanalaisen yhteyden tulevaa toteuttamista varten. Tontin 1-10-24 paikoitustalo on tarkoitus toteuttaa yleisenä pysäköintitalona ja sinne on mahdollista sijoittaa tonttien 1-11-4 ja 5 autopaikkoja kyseisten tonttien kaavamääräyksen perusteella.

Pekka Wahlgren Karjalan Puku Oy:stä on huolissaan Vapaudenkadun liikenteen toimivuudesta. Lisäksi hän esittää, että linja-autoparkit poistettaisiin Vapaudenkadulta.

Vastine:

Liikenteen toimivuustarkastelussa on ollut mukana Karjalanpuku Oy:n tonttien liikenne. Linja-autopysäkkien tarve tarkastellaan katusuunnitelmien yhteydessä. Huomautuksen johdosta kaavaa ei ole tarkistettu.

Pentti Nakari (Kiinteistö Oy Jkl Kauppakatu 26 osakas, asunnon omistaja) huomauttaa, että vuosien mittaan kiinteistössä tehdyt muutostyöt ovat liikaa huonontaneet asumisolosuhteita. Tavaratalon tarkoituksiin rakennetut ilmastointi- ym. laitteet aiheuttavat huomattavaa äänihaittaa asuntoihin. Kaavaluonnoksen mukaan on suuri vaara, että rakentamishankkeen myötä asumisolosuhteet huonontuvat entisestään. Korkea ilmanvaihtokonehuone sijoittuu entistä lähemmäksi hänen omistamaansa asuntoa ja näköala kapenee. Jätepiste tulee siirtymään liian kauas asunnoista. Pentti Nakarin mielestä jätejärjestelyt tulee suunnitella asukkaiden tarpeet ja turvallisuusnäkökohdat huomioiden.

Vastine:

Pentti Nakarin huomautuksen jälkeen 8.8.2006 ovat hankkeen rakennuskonsultti ja suunnittelija keskustelleet hänen kanssaan huomautuksen sisältämistä asioista. Kattopihan viihtyisyyteen on luvattu parannusta, ilmastointilaitteissa pyritään mahdollisimman alhaiseen äänitasoon ja ääntä synnyttävien asennusten sijoitukseen ja suuntaukseen kiinnitetään erityistä huomiota. Lähimpien asuntojen etäisyys uuteen ilmanvaihtokonehuoneeseen on 14,5 metriä. Ohjeiden mukaan asunnon pääikkunan edessä on oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen rakentamatonta tilaa. Nakarin asunnon eteen konehuoneen laajennus ei kuitenkaan ulotu, vaan lähin rakennus on noin 39 metrin päässä. Jätehuollon kulkureitti tulee jatkossa kulkemaan porrashuoneen hissillä kellarikerrokseen, josta kuljetaan sisätiloissa paikoitushallin läpi uuteen jätetilaa. Kulkureitin maksimipituutta rakennuksen sisällä ei ole määrätty säädöksissä. Kaavaa ei ole tarkistettu huomautuksen johdosta.

Jaakko Lovén, Martti I Jaatinen ja Osmo Rinta-Tassi huomauttavat, että Nikolainkulma on kokonaisuudessaan asemakaavallisesti suojeltu. Suojelupäätös koskee siis myös tonttia. Nikolainkulma tontteineen on pidettävä edelleen suojeltuna. Kaupan ja liike-elämän parantaminen ei ole reaalin peruste muutokselle. Kaavamuutoksen hakijat voivat toteuttaa haastavan peruskorjauksen omilla tonteillaan. Ehdotettu kaavaluonnos ei ole kaupunkikuvallisesti, kulttuurillisesti eikä imagollisesti kaupungin edun mukainen.

Vastine:

Nikolainkulman tontin piha-alueita ei ole nykyisin kaavalla suojeltu. Voimassa oleva kaava sallii tontille lisärakentamista 800 k-m² suojellun rakennuksen lisäksi. Nykyisin piha on käytössä sisäpihatyyppisenä paikoitusalueena. Suunnitellun muutoksen myötä rakentamatta jäävä osa piha-alueesta muodostuu julkisluontoiseksi oleskelu- ja kulkualueeksi, josta tulee mm. sisäänkäynti Sokoksen kauppakeskukseen. Nikolainkulman nykyisellä rakennuksella on edelleen kaavassa suojelumerkintä. Tilapalvelu on neuvotellut alueen myynnin siten, että tontti jaetaan kahteen osaan ja myydään erikseen. Kaavaa ei ole tarkistettu huomautuksen johdosta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 23 ja 24.

4.2.1 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen kesken pidettiin 15.2.2006. Neuvottelussa sovittiin, että Keski-Suomen ympäristökeskus lisätään osallisiin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on parantaa ydinkeskustan kaupallisten toiminnan edellytyksiä, varmistaa Sokos-tavaratalon liiketaloudellisesti kannattavan toiminnan mahdollisuudet, jäsentää korttelin huolto- ja asiakasliikennettä ja parantaa korttelin läpi johdettavia, sisäisiä jalankulkuyhteyksiä, jotka palvelevat kaupunkilaisia.

Kaupungin kannalta tavoitteena on kaupunkikuvan ja keskustan vetovoimaisuuden parantuminen sekä Asemakadun ajoneuvo- ja huoltoliikenteen väheneminen ja siltä osin liikenneturvallisuuden parantuminen.

Nikolainkulman tontin kaavamutoksen tavoitteena on laajentaa tontin käyttötarkoitusta siten, että tontilla on nykyistä Y-tonttia laajempi toiminta-alue.

Kaupunginvaltuusto päätti 21.8.2006 tilapalvelun johtokunnan esityksestä, että kaupunki myy kiinteistöä 1-10-5 lohkontavan noin 1 000 m²:n suuruisen tontin sekä lohkontavalla tontilla sijaitsevan Nikolainkulma -rakennuksen Keski-Suomen Konservatorion säätiölle sekä Ellen ja Artturi Nyysösen säätiölle tai näiden perustamalle kiinteistösaakeyhtiölle.

4.4 Kaavan vaikutukset ja vaikutusarvioinnin tulokset

Muutos vaikuttaa näkyvästi kaupunkikuvaan ja kävelykeskustan ympäristöön. Asemakadun liikenne vähenee huomattavasti ja katu rauhoittuu kävelypainotteiseksi Vapaudenkadun ja Kauppakadun välillä.

Vapaudenkadun liikenteen toimivuustarkastelu on tehty Synchro-simulointiohjelmistolla ja sen mukaan liikenne toimii.

4.5 Asemakaavan toteuttaminen

Toteuttaminen on tarkoitus aloittaa heti kaavan tultua voimaan.

4.6 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutosta hakivat kiinteistöjen omistajat
- Kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.1.2006
- Kaavoituksen vireilletulosta ilmoittaminen 1.2.2006
- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosluonnoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen määräysten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiaan
- Luonnosvaiheen kuuleminen 6.6.-20.6.2006

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomakkeet
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Ote asemakaavakartasta ja kaavamerkinnot ja -määräykset
- Viranomaisneuvottelun 15.2.2006 muistio
- Tonttijako