

# JYVÄSKYLÄ

## Veturitallinkadun alue

### ASEMAKAAVAN SELOSTUS, kaavatunnus 03:094

#### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

##### 1.1 Tunnistetiedot

**Kaavan otsikko: Asemakaavan muutos 3. kaupunginosan korttelin 63 tonttijakotontille 2, kortteliin 64 sekä katu- ja torialueelle (Veturitallinkatu)**



**Kaava-alueen sijainti:** Kaupungin keskustassa, Veturitallinkadun ympäristössä.

**Kaavan tunnus:** 03:094

**Kaavan päiväys:** 8.5.2006

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

**Kaavan vireilletulosta ilmoittamisen päivämäärä:** 1.2.2006

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymispäivät:** 3.10.2006

**Kaupunginhallituksen hyväksymispäivä:**

**Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivä:**

## 1.2 Kaavan tarkoitus

Tilapalvelu on hakenut vanhan veturitallin tontin muuttamista liike- ja toimistorakennusten tontiksi, jossa rakennusoikeutta on 3000 k-m<sup>2</sup> ja pihalle sallittaisiin autopaikkoja ja jätehuollon tilat. Tilapalvelun johtokunta on kokouksessaan 21.3.2006 hyväksynyt esisopimuksen Veturitalli-rakennuksen myymiseksi Kiinteistö Oy Jyväskylän Luovan toiminnan keskukselle (perustettava yhtiö). Yhtiön toimintatavoitteet ja käyttösuunnitelma jakautuvat neljään toiminta-alueeseen: 1) konsertti- ja esitystoiminta, 2) taidenäyttely ja esittelyt, 3) yritys- ja tapahtumapalvelut sekä 4) kahvila- ja ravintolapalvelut.

Tonttijakotontin 3-63-2 osien omistajat YIT Rakennus Oy ja As Oy Jyväskylän Veturitallinkatu 1 ovat hakeneet kaavamutosta, jolla Heikinkadun varrella sijaitseva osa liiketontista muutetaan asuintontiksi ja radan varteen sijoittuva osa jätetään liiketontiksi. Rakennusoikeutta asuintontille siirretään 4 500 k-m<sup>2</sup>, joten liiketontille jää 15500 k-m<sup>2</sup>. Asuintontin pysäköinti sijoittuu pihakannen alle ja sen päälle sijoitetaan leikki- ja oleskelutilat.

Kaupungin tavoitteena on alueen vetovoimaisuuden ja kaupunkikuvan parantaminen.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus, rakennettu ympäristö

Alue kuuluu Jyväskylän keskusta-alueeseen. Alue on pääosin rakentamatta voimassa olevan kaavan mukaisesti. Muutosalueella sijaitsee vanha, alkuperäisestä käytöstä poistettu veturitallirakennus, joka on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Vanhan veturitallin varhaisin, arkkitehti Bruno Granholmin suunnittelema osa valmistui Haapamäen-Jyväskylän radan rakentamisen yhteydessä vuonna 1897. Myöhemmin punatiilestä rakennettua veturitallia on useaan otteeseen laajennettu.

Veturitallin vieressä, kaava-alueeseen rajoittuen sijaitsee tiivisrakenteinen, vastikään rakentunut asuinkortteli. Alueeseen rajoittuu myös toimistorakennusten tontti, jolla sijaitsee verovirasto. Verovirasto on ensi keväänä siirtymässä pois alueelta ja viereiselle tontille on suunnitteilla kaavamutos, jolla tontin käyttötarkoitusta muutetaan näillä näkymin erityisryhmiä palvelevalle asuinrakentamiselle.

Heikinkadun toisella puolella on asuinkerrostaloja ja yksi rakentamaton toimistotontti.

#### 2.1.2 Maanomistus

Veturitallin tontin omistaa kaupunki, mutta rakennuksen myynnistä on tehty esisopimus. Tontin 3-63-2 osien omistajia ovat YIT Rakennus Oy ja As Oy Jyväskylän Veturitallinkatu 1. Yhteyshenkilö Mikko Rätty, YIT-Rakennus Oy, PL 507, 401 Jyväskylä. (Kaavan laskutuksessa yhteyshenkilö on Pasi Vanhainen, YIT-Rakennus Oy, PL 507, 401 Jyväskylä.)

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueen asemakaava on hyväksytty 12.3.2001. Siinä tontti 3-64-2 yleisten rakennusten aluetta, jolla sallitaan 30 % liikerakentamista. Tontilla sijaitsevalla rakennuksella on kaavassa suojelumerkintä.

Tontti 3-63-1 on liike- ja toimistorakennusten aluetta.

Vuoden 1984 yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuinalueetta ja vuoden 1999 seutukaavassa alue on taajamatoimistojen aluetta.

Tilapalvelun johtokunta on kokouksessaan 21.3.2006 hyväksynyt esisopimuksen Veturitalli-rakennuksen myymiseksi Kiinteistö Oy Jyväskylän Luovan toiminnan keskukselle (perustettava yhtiö). Yhtiön toimintatavoitteet ja käyttösuunnitelma jakautuvat neljään toiminta-alueeseen: 1) konsertti- ja esitystoiminta, 2) taidenäyttely ja esittelyt, 3) yritys- ja tapahtumapalvelut sekä 4) kahvila- ja ravintolapalvelut.

### **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET**

#### **3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi tekivät kiinteistöjen omistajat ja kaupungin tilapalvelu neuvottuaan 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  
 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 Keski-suomalaisessa.

##### **3.2.4 Viranomaisyhteistyö**

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

### **3.3 Asemakaavan tavoitteet**

YIT:n tavoitteena on saada alueen rakentaminen etenemään ja tällä hetkellä on tällä alueella asuinrakentamisella parempi menekki kuin liikerakentamisella.

Kaupungin tilapalvelun tavoitteena on vanhan veturitallirakennuksen myynti, jota tarkoitusta varten tontin rajaa ja käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa.

Kokonaisuutena kaupungin tavoitteena on saada suojellulle veturitalli-rakennukselle käyttäjä ja ylläpitäjä sekä lisäksi kaupunkikuvan ja keskustan vetovoimaisuuden parantuminen ja asumisen lisääminen keskustaan.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan keskeinen sisältö

Hakemusten ja neuvottelujen pohjalta laaditussa kaavamuutoksessa muutettiin vanhan veturitallin tontti palvelurakennusten tontiksi, johon saa rakentaa kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisen palvelun tiloja. Tonttia laajennettiin, jotta rakennukselle saatiin piha-alueita. Tontin piha on suunniteltava siten, että se liittyy osaksi viereistä aukiota. Pihalle sallitaan muutama autopaikka ja suojeltavan rakennuksen tyyliin sopiva jätekatos. Rakennusoikeudeksi on merkitty 3600 k-m<sup>2</sup>, mikä voidaan toteuttaa suojeltavan rakennuksen sisällä. Tontin pinta-ala on 3718,5 m<sup>2</sup>, joten tehokkuusluku on 0,97. Rakennus on edelleen merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

YIT Rakennus Oy ja As Oy Jkl:n Veturitallinkatu 1 omistavat määräalat, jotka muodostavat tonttijakotontin 3-63-2. Tontti on kaavamuutoksessa jaettu asuinrakentamiselle ja liikerakentamiselle YIT Rakennus Oy:n ehdottamalla tavalla eli Heikinkadun varressa sijaitseva osa muutettiin asuin-kerrostaloalueeksi ja radan varressa sijaitseva tontin osa jää liike- ja toimistorakennusten tontiksi. Asuinrakentamiselle on kaavamuutoksella siirretty 3300 k-m<sup>2</sup> ja loput voimassa olevan tonttijakotontin rakennusoikeudesta jää liike- ja toimistotontille. Osa Heikinkadun korkeasta katuluiskasta on liitetty tonttimaaksi, koska luiska-alueita on syytä täyttää rakentamisen yhteydessä ja kyseistä aluetta ei tarvita katualueeksi.

Veturitallinkatu on jatkettu katualueena pysäköintitalon tontin 3-63-3 reunaan saakka.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

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

tontti	käyttötark.	pinta-ala	rakennusoikeus
3-63-2	K-1	8335 m <sup>2</sup>	20 000 k-m <sup>2</sup> + 6000 k-m <sup>2</sup> pysäköintitilaa
3-64-2	YL	2178 m <sup>2</sup>	suojeltu rakennus (ei ole merkittyä rakennusoikeutta)

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

tontti	käyttötark.	pinta-ala	rakennusoikeus
3-63-5	K-1	6187 m <sup>2</sup>	16 700 k-m <sup>2</sup> + 6000 k-m <sup>2</sup> pysäköintitilaa
3-63-6	AK	2380 m <sup>2</sup>	3 300 k-m <sup>2</sup>
3-64-3	P-2	3719 m <sup>2</sup>	3600 k-m <sup>2</sup>

### 4.2 Mielenpiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaluonnos oli nähtävillä luonnosvaiheen kuulemistä varten 13.6.-27.6.2006. Kuulemisesta tiedotettiin Keski-Suomalaisessa. Siitä pyydettiin kannanottoa hakijoilta/tonttien omistajilta, muutosalueen naapureilta, veturitallin sopimuksen yhteyshenkilöltä, Keski-Suomen ympäristökeskukselta, ratahallintokeskukselta, VR-yhtymä Oy:ltä, 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 ja Jyvä-Parkki Oy:ltä.

Palautetta antoivat Keski-Suomen ympäristökeskus, ratahallintokeskus, VR-yhtymä Oy, Keski-Suomen museo, Jyväskylän Energia yhtiöstä JE- Siirto Oy ja vesiliiketoimi sekä katu- ja puisto-osasto. YIT Rakennus on suunnittelun edetessä pienentänyt asuinkerrostalotontille siirrettävää rakennusoikeutta ja pyytänyt tarkistuksia rakennusaloihin ja määräyksiin. Tilapalvelu ja veturitallirakennuksen ostajataho ovat esittäneet, että veturitallin rakennusoikeus nostetaan 3600 k-m<sup>2</sup>:iin. Muita huomautuksia ei tullut.

Keski-Suomen ympäristökeskus toteaa, että kaavoituksessa on huomioita meluntorjunta ja mahdollisesti pilaantuneiden maa-alueiden edellyttämät toimenpiteet ja heillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Ratahallintokeskus ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

VR-yhtymä Oy huomauttaa, että tontteja rakennettaessa on huomioitava junaliikenteen aiheuttama värinä- ja meluvaikutus alueella perustuen mittauksiin paikalla.

Keski-Suomen museo ilmoittaa lausunnossaan, että alueella sijaitsee rakennushistoriallisesti ja historiallisesti merkittävä vanha veturitalli, jonka varhaisin, arkkitehti Bruno Granholmin suunnittelema osa valmistui Haapamäen-Jyväskylän radan rakentamisen yhteydessä vuonna 1897. Myöhemmin punatiilestä rakennettua veturitallia on useaan otteeseen laajennettu.

Valmisteilla olevassa asemakaavan muutos ottaa hyvin huomioon veturitallin rakennushistoriallisen, historiallisen ja kaupunkikuvallisen merkityksen.

JE- Siirto Oy ilmoittaa, että sillä on tontin 3-63-2 kohdalla useita 20 kV:n kaapeleita sekä viestiputkia. Niiden siirrosta aiheutuneiden kustannusten jaosta tulee olla sopimus JE- Siirto Oy:n ja tontin omistajan kesken ennen kaavan hyväksymistä. Alueen sähkönjakelua varten pitää tontin 3-63-2 kiinteistöstä varata tila JE- Siirto Oy:n kiinteistömuuntamolle. JE- Siirto Oy pyytää merkitsemään kaavan eri jännitteisten kaapeleiden reitit maanalaisille johdoille varatuiksi alueiksi.

JE Oy:n vesihuolto ilmoittaa, että viemärin korkeus Veturitallin eteläpäässä on sen verran lähellä maanpintaa, että tontteja ei voi liittää viettoviemärinä. Alueen pienuuden ja tiiviin rakentamisen vuoksi jätevesipumppaamon sijoittaminen alueelle on hankalaa. Alueen kiinteistöille tultaneen tarjoamaan liittyminen painevesiviemäriin ja kaavaan tulee lisätä maininta ”Kiinteistöt tulee liittää paineelliseen jätevesiviemäriin kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla.”

Katu- ja puisto-osasto toteaa, että alueelle on tekeillä kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka voi aiheuttaa kaavaan tarkistuksia mm. liikennejärjestelyihin ja katualueen rajoihin. Veturitallin tontin pysäköintimääräystä voisi tarkistaa siten, että määritellään tarkasti tontille sijoitettavien autopaikkojen enimmäismäärä, ja että 30 %:n alennus tulee kaikista pysäköintilaitokseen sijoitettavista autopaikoista.

#### Palautteen johdosta tehdyt tarkistukset:

VR-yhtymä Oy:n huomautuksen johdosta kaavaan on lisätty määräys: ”Rataliikenteestä mahdollisesti aiheutuvat värinäongelmat tulee selvittää ja tarvittaessa laatia erillinen suunnitelma ongelmien poistamiseksi”.

JE- Siirto Oy:n huomautuksen johdosta on maanalaisten johtojen aluevarausrasitteita lisätty niille alueille tonttimaalle, johon johtoja kaavaa toteuttaessa on tarkoitus laittaa. Katu- ja torialueille ei kaapeleiden paikkoja ole kaavaan rasitteina merkitty. YIT Rakennus Oy:lle on tiedotettu, että sähkökaapeleiden siirtokustannuksista on sovittava JE- Siirto Oy:n kanssa ennen kaavan hyväksymistä.

Katu- ja puisto-osaston huomautuksen johdosta on veturitallin tontin autopaikkamääräystä tarkistettu esitetyn mukaisesti.

JE Oy:n vesihuollon esittämä määräys paineelliseen viemäriin liittymisestä on lisätty kaavaan.

YIT Rakennus Oy:n esityksestä ja neuvottelujen tuloksena on heidän omistamilleen alueille suunniteltujen asuinkerrostalotontin ja liiketontin kaavamerkintöjä muutettu. Asuinkerrostalotontille siirretyn rakennusoikeuden määrää on pienennetty 3300 k-m<sup>2</sup>:een, rakennusaloja on muutettu, asuinkerros-

talon piha-aluetta on suurennettu luonnosversiosta ja erillinen ajoramppi on poistettu. Pelastustie asuinrakennuksen pihan puolelle on mahdollista rakentaa joko Veturitallinkadulta rakennuksen Heikinkadun puoleisesta päästä tai Veturitallinkadun mutkasta kevytväylää pitkin (Heikinkadun alitse jatkuva väylä) ja siitä ajoluiskalla tontin reunaa pitkin rakennuksen vierelle. Asuinkerrostalotontin rakennusoikeus 3300 k-m<sup>2</sup> on tehokkuuslukuna 1,39 ja liike- ja toimistotontille jäävä rakennusoikeus 16700 k-m<sup>2</sup> on tehokkuuslukuna 2,70. Lisäksi liiketontille saa rakentaa 6000 m<sup>2</sup> paikoitustiloja, kuten voimassa oleva kaavakin sallii.

Tilapalvelun ja Veturitalli-rakennuksen ostajatahon toivomuksesta on tontin 3-64-3 rakennusoikeutta nostettu 3600 k-m<sup>2</sup>:iin. Tehokkuuslukuna uusi rakennusoikeus on 0,97.

### **4.3 Kaavan vaikutukset ja vaikutusarvioinnin tulokset**

Muutos vaikuttaa kaupunkikuvaan parantavasti, kun Veturitalli korjataan ja Veturitallinaukio, Veturitallinkatu ja epämääräinen rakentamaton alue toteutetaan. Kaavan muuttaminen edistää osaltaan kaavan toteuttamista.

Alueen kadut, aukio ja kevytväylät on tarkoitus toteuttaa muun rakentamisen yhteydessä ja se parantaa merkittävästi alueen viihtyisyyttä.

### **4.4 Asemakaavan toteuttaminen**

Toteuttaminen on tarkoitus aloittaa heti kaavan tultua voimaan. Alueen kunnallistekniikan yleissuunnittelua ja Veturitallintorin suunnittelua tehdään rinnan kaavoituksen kanssa. Heikinkadun alikulku ja uuden asuinkiinteistön toteutus pyritään tekemään samaan aikaan.

### **4.5 Kaavaprosessin vaiheet**

- Asemakaavan muutosta hakivat kiinteistöjen omistajat
- Kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.1.2006, tarkistettu viimeksi 24.5.2006
- Kaavoituksen vireilletulosta ilmoittaminen 1.2.2006
- Luonnosvaiheen kuuleminen 3.6.-27.6.2006

## **LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

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