

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

JYVÄSKYLÄN KAUPUNGIN 3. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 49 TONTIN 20 ASEMAKAAVAN MUUTOS (KAUPPAKULMA)

Kaavan tunnus: 03:104

Jyväskylän kaupunki / Kaavoitus 26.10.2009, päivitetty 20.5.2010

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



1. Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kaupungin keskustassa, Vapaudenkadun, Väinönkadun ja Kauppakadun välisellä korttelialueella, Väinönkadun varrella.

2. Suunnittelutehtävän määrittely sekä tavoitteet

Kiinteistön 3-49-20 omistaja on hakenut asemakaavan muuttamista, jolla rakennusoikeutta ja kerrosmääriä nostettaisiin. Nykyisessä kaavassa tonttien rakennusoikeus on yhteensä 14713,5 k-m². Uuden kaavan rakennusoikeudeksi haetaan liike- ja toimistorakentamiselle 27050 k-m² ja lisäksi pysäköintitalolle 11500 k-m². Pysäköintitaloon on suunnitteilla 422 autopaikkaa ja Väinönkadun puoleisen tontin kellarikerrokseen 85 autopaikkaa.

Lisäksi Kauppakadun varrella sijaitsevan suojeltavan rakennuksen kiinteistöä haetaan erotettavaksi omaksi tontikseen ja käyttötarkoitukseksi toimistorakentamista. Vapaudenkadun ja Väinönkadun

kulmasta halutaan pala liittää tonttimaaksi. Osa korttelista halutaan yleisten pysäköintilaitosten tontiksi, jonne kulku olisi Vapaudenkadulta, asunto-osakeyhtiö Urhonportin liittymän vierestä.

Kaupungin tavoitteena on katujulkisivujen ja näkymien eheyttäminen ja ruutukaavan täydentäminen Väinönkadun ja Vapaudenkadun kulmassa sekä suojella asemakaavalla Kauppakadun varrella sijaitseva entinen Osuuskauppa Mäki-Matin konttorirakennus, joka on rakennettu vuonna 1929.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

3. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Ympäristöministeriö hyväksyi maakuntakaavan 14.4.2009.

Tontin 3-49-20 asemakaava on hyväksytty 23.4.1979. Siinä tontti on liikerakennusten aluetta ja tonttitehokkuusluku on 1,5. Lisäksi kaava sallii tontille (Urhonportin kiinteistön viereen) kaksikerroksisen, 300-paikkaisen pysäköintitalon, jota ei ole vielä toteutettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 3.4.2007 Vapaudenkadun yleissuunnitelman kaavoituksen ja jatkosuunnittelun pohjaksi.

Muutosalue on rakennettua ydinkeskustan liikerakennusten aluetta. Muutosalueella on Kauppakadun varrella vuonna 1929 rakennettu neljäkerroksinen liike- ja toimistorakennus (entinen Osuuskauppa Mäki-Matin konttorirakennus) ja Väinönkadun varrella vuonna 1967 rakennettu kaksikerroksinen liikerakennus, joihin on tehty muutoksia ja korjauksia vuosien varrella. Vapaudenkadun puoleiset tontin osat ovat pysäköintialuetta. Lähiympäristössä on keskustan liike-, toimisto- ja asuinrakennuksia.

Kunnallistekniikka on rakennettu. Tontin 3-49-11 jätevesijohto kulkee rasitteena tontin 3-49-20 kautta Vapaudenkadulle. Tontin jakaminen saattaa aiheuttaa muutosta vesihuoltoon.

Tonttien välisin sopimuksin on tontin 3-49-11 auto-paikkoja sijoitettu tontin 3-49-20 alueelle.

4. Muutoksen vaikutukset, vaikutus selvitykset ja käytettävät menetelmät

MRL 9§:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavan arviointityössä tullaan paneutumaan MRA 1 §:n mukaisesti vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön sekä vaikutukset liikenteeseen.

Arviointi tulee pohjautumaan osin jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin, jotka on selvitetty tai selvitetään neuvotteluin eri sidosryhmien kanssa. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Liikennöinnin vaikutukset selvitetään yhdyskuntatekniikan vastuualueen asiantuntemusta apuna käyttäen suunnittelun aikana.

Myös osallisilla on mahdollisuus osallistua vaikutusten arviointiin.

5. Maankäyttösopimukset

Alue on Kiinteistö Oy Jyväskylän Kauppatatu 32:n omistuksessa. Maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus.

6. Osalliset

Alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
Tonttituotanto
Yhdyskuntatekniikka
Rakennusvalvonta
Keski-Suomen Pelastuslaitos
Jyväskylän Energia Oy / vesi
Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö
JE Siirto Oy
Keski-Suomen ELY / ympäristö (oas tiedoksi)

7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 28.10.2009. Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kirjeitse sekä kuulutuksella Keski-suomalaisessa. Muutosluonnos pidetään nähtävänä / kommentoitavana palvelupiste Hannikaisessa, Hannikaisenkatu 17.

Lisätietoja muutoshankkeesta saa Ilona Sasilta, puh. (014) 266 5052 tai 050 366 5284. Kaavan etenemistä voi seurata myös Jyväskylän kaupungin kaavoituksen internet-sivuilta <http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus>. Kaava on internetissä Kantakaupungin alueella, nimellä Kauppakulma. Osallisten antama palaute selostetaan asiaa käsiteltäessä listateksteihin ja kaavan selostukseen.

8. Viranomaisyhteistyö

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi MRL 66 § 2 momentin mukainen viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen kesken olisi järjestettävä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Keski-Suomen ELY:n ympäristöosastolle.

9. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen kaavoituksen aikana

Tämän kaavan vireille tulosta tiedotetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä, kaavoituskatsauksen yhteydessä 28.10.2009.

Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuulutuksella Keski-suomalaisessa. Muutosluonnos pidetään nähtävänä / kommentoitavana palvelupiste Hannikaisessa, Hannikaisenkatu 17.

Lisätietoja muutoshankkeesta saa Ilona Sasilta, puh. (014) 266 5052 tai 050 366 5284.

Kaavan etenemistä voi seurata myös Jyväskylän kaupungin kaavoituksen internet-sivuilta <http://www3.jkl.fi/kaavoitus/>. Kaava on internetissä Kantakaupungin alueella, nimellä Kauppakulma.

Osallisten antama palaute selostetaan asiaa käsiteltäessä listateksteihin ja kaavan selostukseen.

10. Kaavan eteneminen ja alustava aikataulu

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Kaavaluonnoksen valmistelu (kevät 2010)

Kaavoittaja valmistelee asemakaavaluonnoksen. Tätä varten on käyty neuvotteluja, kerätty tietoja,

tehty selvityksiä sekä keskusteltu asiantuntijoiden kanssa.

Osallistuminen: Tämän kaavan vireille tulosta tiedotetaan Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä, kaavoituskaavutuksessa ja tieto lisätään kaavoituksen www-sivuilla. Kaavoittajaan voi ottaa yhteyttä kirjallisesti tai suullisesti.

Luonnosvaihe (kesäkuu 2010)

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville MRA 30§:n mukaisesti, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta.

Osallistuminen: Nähtävillä olosta tiedotetaan Keski-suomalaisessa. Kaavasta saa tietoja suunnittelijalta ja kaavoituksen www-sivuilla

<http://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/709> .

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä Rakentajantalon palvelupiste Hannikaisessa. Maanomistajille tiedotetaan myös kirjeitse. Mielipiteensä voi ilmoittaa kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle.

Ehdotusvaihe (elokuu 2010)

Kaavoittaja laatii (saatu palaute huomioon ottaen) kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistuminen: Nähtävillä olosta kuulutetaan Keski-suomalaisessa ja tiedotetaan lisäksi kaavoituksen www-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä näillä näkymin elo-syyskuussa 2010 Rakentajantalon palvelupiste Hannikaisessa. Kaavaehdotuksesta annetut mielipiteet (muistutukset) tulee osoittaa kaupunginhallitukselle ja toimittaa kirjallisena kaupunginkanslian kirjaamoon. Kunnan perusteltu kannanotto muistutuksista toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe (loka-marraskuu 2010)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen arviolta marraskuussa 2010.

Osallistuminen: Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään Maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä. Valitusaika on 30 päivää päätöksen nähtävänä olosta.

Kaavan voimaan tulo (joulukuu 2010)

Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee näillä näkymin voimaan joulukuun lopussa 2010.

Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan Keski-suomalaisessa.

Aikataulu on alustava ja varmentuu kaavoituksen edetessä. Aikataulusta ja käsittelyistä saa lisätietoja kaavan laatijalta ja lisäksi kaavan etenemisvaiheista kerrotaan kaavoituksen internet-sivuilla.

11. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

- Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n nojalla oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää Keski-Suomen ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

12. Yhteystiedot

Ilona Sassi

kaavasunnittelija

Jyväskylän kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut/Kaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17, 3. krs

Puh. (014) 266 5052

sähköposti ilona.sassi@jkl.fi

internet www.jyvaskyla.fi/kaavoitus