



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

3. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 49 TONTIN 20
ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAUPPAKULMA

KAAVATUNNUS 03:104

KAAVAN PÄIVÄYS 31.3.2010
SELOSTUKSEN PÄIVÄYS 25.5.2010

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan katualuetta sekä 3. kaupunginosan korttelin 49 tonttia 20 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan katualuetta sekä 3. kaupunginosan korttelin 49 tontit 21-23.

Kaavan nimi	KAUPPAKULMA
Kaavan tunnus	03:104
Kaavan päiväys	31.3.2010
Kaavan laatija	Ilona Sassi, Kaavasuunnittelija Jyväskylän kaupunki Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17 Puh. 014-266 5052 email: ilona.sassi@jkl.fi

Kaavan vireilletulo Jyväskylän kaupungin tiedotuslehti, kaavoituskatsaus 28.10.2009

Hyväksymispäivämäärät	Ltk 25.1.2011, 8.2.2011 Kh 31.1.2011, xx.xx.2011 Kv xx.xx.2011
-----------------------	--

Kaava-alueen sijainti

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

Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön omistajan aloitteesta suunniteltu uudisrakentaminen Vapaudenkadun ja Väinönkadun kulmaan ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentaminen Urhonportin kiinteistön viereen, Vapaudenkadun varrelle. Kaavamuutoksella rakennusoikeutta nostetaan nykyiseen verrattuna. Rakennusten räystäskorot määrätään ympäristön rakennusten mukaan.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös Kauppakadun varrella olevan rakennuksen asemakaavallinen suojeleminen.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on täyttää avoin korttelin kulma rakentamisella ja Vapaudenkadun julkisivunäkymän yhtenäistäminen.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 ASEMAKAAVA

Kaavamuutoksella tontti 3-49-20 on jaettu kolmeksi tontiksi, joista kaksi on liike- ja toimistorakennusten tontteja ja yksi yleisten pysäköintilaitosten tontti. Kauppakadun varren liikerakennus (entinen osuuskauppa Mäki-Matin konttori) on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Rakennusoikeutta sekä rakennusten räystäskorkoja ja ylintä korkeusasemaa on nostettu muilla paitsi suojelurakennuksen osalla, jonka rakennusoikeus on toteutetun mukainen.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET (päiväyksiä täydennetään kaavaprosessin edetessä)

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin tiedotuslehden kaavoituskatsauksessa 28.10.2009.

Kaava-aineisto MRL 30§:n mukaisesti nähtävillä 1.6.-15.6.2010.

Kaavamuutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 25.1.2011, 8.2.2011.

Kaavamuutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 31.1.2011, 14.2.2011.

Kaavamuutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx. - xx.xx.2011.

Kaupunginhallituksen hyväksyminen xx.xx.2011.

Kaupunginvaltuuston hyväksyminen xx.xx.2011.

1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kunnallistekniikka on valmiina. Pysäköintitalotontin läpi kulkeva jätevesiviemäri on huomioitava rakentamisessa.

Tonttien uudis- ja lisärakentaminen on tarkoitus aloittaa kaavan tultua voimaan.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Rakennettu ympäristö

Muutosalueella on kaavamuutoksella suojeltava liike- ja toimistorakennus sekä liikerakennus ja rakentamaton kaksikerroksisen pysäköintitalon alue.

Ympäristössä on liikerakennuksia ja asuinkerrostaloja sekä valtion viristorakennuksia.

Liikenne

Kävelykatu (Kauppakatu) on muutosalueen luoteispuolella ja julkinen liikenne kulkee alueen kaak-

koispuolella Vapaudenkadulla. Viereinen Väinönkatu on rauhoitettu läpikulkevalta ajoneuvoliikenteeltä ja myös julkisen liikenteen reitti on siirtynyt Väinönkadulta Kalevankadulle.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikka on rakennettu. Muutosalueella on rasitteena viereisen tontin 11 jätevesiviemäri, joka on huomioitava rakentamisessa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella on ydinkeskustaan liittyvää meluhaittaa ja liikenteen päästöjä.

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta kävelykatuineen, terasseineen ja tapahtumineen on vilkkaassa käytössä lähes yötpäivää. Tästä johtuen siellä on toisinaan epätoivottuja häiriötekijöitä positiivisen sosiaalisen kanssakäymisen lisäksi.

2.1.2 Maanomistus

Tonttimaan omistaa kaavamuutoksen hakija Kiinteistö Oy Jyväskylän Kauppakatu 32. Katualueen maanomistaja on Jyväskylän kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Muutosalueen kaavutilanne:

Maakuntakaavassa, joka on vahvistettu 14.4.2009, alue on taajamatoimintojen aluetta.

Alueen yleiskaava (oikeusvaikutukseton) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.1984.

Tontin 3-49-20 asemakaava on hyväksytty 23.4.1979. Siinä tontti on liikerakennusten korttelialuetta, jolle sallitaan maanalaista tilaa kahteen kerrokseen ja kaksikerroksisen pysäköintitalon rakentaminen Urhonportin puoleiseen tontin osaan.

Väinönkadun katualueen asemakaava on hyväksytty 9.8.1910.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tarvittavat yleiskaavalliset selvitykset tulisi tehdä asemakaavan yhteydessä. Erillisille yleiskaavallisille selvityksille ei katsota olevan tarvetta, koska rakentaminen on normaalia keskustarakentamisen täydentämistä ilman merkittävää käyttötarkoituksen muutosta.

Selvityksiä, suunnitelmia, päätöksiä:

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 3.4.2007 Vapaudenkadun yleissuunnitelman kaavoituksen ja jatkosuunnittelun pohjaksi. Yleissuunnitelmassa tontin 3-49-20 kohdalla on paikallisliikenteen pysäkki.

Keski-Suomen museon rakennusinventoinnin mukaan tontilla oleva Osuuskauppa Mäki-Matin konttorirakennus rakennettiin vuonna 1929. Rakennukseen on tehty joitakin muutoksia vuosien varrella. Kohteella on merkitystä kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävänä liikerakennuksena. Se sijaitsee myös kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla, osana Kauppakadun loppupään 1920-30 -luvulla rakentunutta miljöötä.

Vapaudenkadun liikennemäärät ja –nopeudet välillä Väinönkatu-Urhonkatu sekä välillä Urhonkatu-Kalevankatu on laskettu toukokuussa aikavälillä 23.5. – 30.5.2010.

Selvityksen mukaan tämän kaava-alueen kohdalla, Väinönkadun ja Urhonkadun välillä liikennemäärät ovat vaihteluvälillä 878-4351 ajoneuvoa/vuorokaudessa ja toiseen suuntaan vaihteluvälillä 596-3029 ajoneuvoa/vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 17-18 %. Liikennopeus on alle 30 km/h pääosalla ajoneuvoista (noin 90 %:lla), vaikka sallittu enimmäisnopeus on 40 km/h.

Melutarkastelu viereisen tontin pihamelun osalta on tehty melu.com –ohjelmalla. Liikennemääränä on käytetty arvioitua 9 000 – 10 000 ajoneuvoa/vuorokaudessa, liikennopeutta 40 km/h ja raskaan liikenteen osuutena 20 %. Liikerakennuksen seinärakenteena riittää normaali seinärakenne. Melutarkastelun mukaan pihamelu Asunto Oy Urhonportin pihassa on kaavaluonnoksen mukaisen rakentamisen jälkeen valtioneuvoston suositusten mukainen. (Nyt, kun pihan suojana ei ole rakennusta, sen melutaso ylittää melutason 55 dB. Nykyinenkin kaava mahdollistaa kaksikerroksisen pysäköintitalon, mutta sitä ei ole toteutettu, kun pihapaikat on nähty riittäviksi.)

Kaavamuutoksen mahdollistaman korkeamman pysäköintitalon varjostusvaikutus Urhonportin oleskelupihaan on selvitetty varjoanimaatiolla kesäkuukausilta eri vuorokauden aikoina. Sen mukaan varsinaiseen oleskelupihaan varjostusta ei merkittävästi pysäköintitalosta muodostu, mutta iltaisin pysäköintitalo varjostaa luoteeseen ja lounaaseen avautuvia alempia parvekkeita. Oleskelupihaa varjostaa osan iltaa ennen Urhonportin kiinteistöä rakennettu, tontilla 11 oleva asuinliikekerrostalo.

Tämän asemakaavamuutoksen alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Uusille yleiskaavallisille selvityksille ei ole todettu tarvetta.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan muuttaminen on tehty tontin 3-49-20 omistajan aloitteesta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 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:

Alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
 Tonttituotanto
 Yhdyskuntatekniikka
 Rakennusvalvonta
 Keski-Suomen museo
 Keski-Suomen Pelastuslaitos
 Jyväskylän Energia Oy / vesi
 Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö

JE Siirto Oy
Keski-Suomen ELY (ympäristöosastolle oas tiedoksi)

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä olevan kaavoituskatsauksen yhteydessä 28.10.2009.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuulutuksella Keskisuomalaisessa. Muutosluonnos pidetään nähtävänä / kommentoitavana palvelupiste Hannikaisessa, Hannikaisenkatu 17. Maanomistajille ja nimetyille osallisille lähetetään tieto myös kirjeellä.

Kaavan etenemistä voi seurata myös Jyväskylän kaupungin kaavoituksen internet-sivuilta.

Osallisten antama palaute selostetaan asiaa käsiteltäessä listateksteihin ja kaavan selostukseen.

3.2.4 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.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Keski-Suomen ELY:yn.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen on tarkoitus mahdollistaa suunniteltu lisä- ja uudisrakentaminen tontille 3-49-20 sekä suojella asemakaavalla entinen osuuskauppa Mäki-Matin konttorirakennus. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on katunäkymien eheyttäminen ja ruutukaavan täydentäminen Väinönkadun ja Vapaudenkadun kulmassa.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ

Tontti 3-49-20 on jaettu kolmeen uuteen tonttiin ja rakennusoikeutta sekä rakennusten räystäskorkoja ja ylintä korkeusasemaa on nostettu muilla paitsi suojelurakennuksen osalla.

Kauppakadun varressa oleva liike- ja toimistorakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi omalle tontilleen nro 22. Rakennusoikeutta on toteutetun mukaisesti 2550 k-m².

Urhonportin kiinteistön vieressä oleva pysäköintialue on muutettu yleisten pysäköintilaitosten tontiksi nro 23. Tontilla on pysäköinnin kerrosalaa 14500 m². Rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on varattava tilaa yleiseen polkupyöräpysäköintiin ja tontille sallitaan polkupyöräpysäköintiä tu-

Melu- ja liikenteen päästöt (tällä alueella myös julkisen liikenteen päästöt) ovat keskustassa haitta, jonka kanssa on tasapainoteltava, koska maaseutukaupungit tarvitsevat sekä paikallisliikennettä että autopaikkoja asukkaille ja liike-elämälle, jotta kasvu, kehitys ja vetovoimaisuus eivät tyrehtyisi. Pysäköintitalo aiheuttaa joihinkin viereisen asuintalon asuntoihin varjostamista nykyiseen kaavaan verrattuna.

Sosiaalinen ympäristö

Kävelykadun laajeneminen ja vetovoimainen kauppakeskus elävöittää aluetta, joka on tällä hetkellä hieman ”nukkavieru”.

4.3 MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOIMINEN

Kaavaluonnos oli nähtävillä luonnosvaiheen kuulemistä varten 1.6.-15.6.2010.

Kaavamuutokseen jätettiin kahdeksan huomautusta.

Jyväskylän Energia Oy/vesiliiketoimi ilmoittaa, että kaava-alue kuuluu Jyväskylän Energia Oy:n vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkoston toiminta-alueisiin. Suunnittelualueen lävitse on rakennettu viettoviemäri, johon kaavamuutosalueen ulkopuolella oleva tontti 11 on liittynyt. Tonttien 11 ja 21 osalta ei ole selvyyttä, johdetaanko niiltä hulevesiä jätevesiviemäriin.

Asemakaavan muutosluonnoksessa tontin 23 alueella on maanalaista pysäköintiä ja tilavaraus maanalaista johtoa varten.

Jyväskylän Energia Oy/vesiliiketoimi ehdottaa, että kaavamääräyksiin merkitään seuraavaa: ”Rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä kiinteistön tulee antaa selvitys mahdollisesta hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin sekä suunnitelma jäte- ja huleveden erottelusta.”

Jyväskylän Energia Oy ilmoittaa, että jos jätevesiviemäriä joudutaan siirtämään, siirrosta aiheutuvista kustannuksista vastaa kiinteistö. Kiinteistön tulee lisäksi osoittaa riittävä tila hulevesiviemäriin sijoittamista varten, jos jäte- ja huleveden erottelu yläpuolisella kiinteistöllä osoittautuu tarpeelliseksi.

Vastine:

Kaavamääräyksiin on lisätty Jyväskylän Energia Oy:n esittämä kaavamääräys. Kaavamääräys perustuu Nenäinniemen jätevesipuhdistamon ympäristölupaan.

Jyväskylän Energia Oy/vesiliiketoiminnan lausunto on toimitettu kiinteistön 3-49-20 omistajalle tiedoksi.

JE-Siirto Oy ilmoittaa, että ennen kaavan hyväksymistä on kiinteistön omistajan ja Jyväskylän Energia Oy:n sovittava asemakaavan muutoksella muodostettavien tonttien liittymistä ja Kauppatie 32:ssa olevan kiinteistömuuntamon poistokustannuksista ja sähköverkon muutuskustannuksista.

Vastine:

JE-Siirto Oy:n lausunto on toimitettu kiinteistön 3-49-20 omistajalle tiedoksi.

Asunto Oy Urhonportti vaatii asemakaavamuutoksen hylkäämistä pysäköintitalon osalta, koska toteutuessaan sillä olisi tuhoava vaikutus Urhonportin asuinkerrostalon käytölle. Perusteluna on tontin rajalle yli räystäskorkeuden ulottuva seinä, joka varjostaisi koko piha-alueen.

Lisäksi asuinkerrostalon pihanpuoleiset huoneistot kärsisivät varjohaitoista ja alimpien kerrosten huoneistoista ainakin kaksitoista huoneistoa jäisi lähes pimeäksi auringon valolta.

Asunto Oy Urhonportti huomauttaa, että kaavamuutosluonnoksessa esitetty pysäköintitalo ei sovelu tähän ympäristöön eikä noin kymmenen vuotta sitten rakennetun asuinkerrostalon naapuriksi ja pysäköintitalo on paikallisiin oloihin nähden myös ylimitoitettu.

Vastine:

Voimassa oleva kaava sallisi toteuttaa pysäköintitalon kaksikerroksisena ja Urhonportin tonttirajaan saakka ulottuvana. Kaavamuutosluonnoksessa pysäköintitalon korkeus on Vapaudenkadun puolella samassa korkeudessa kuin Urhonportin kiinteistön, mutta Urhonportin tonttirajaan saakka ulottuu vain huoltoajoyhteyden korkuinen seinämä. Varsinainen pysäköintitalo on noin 7 metrin etäisyydellä Urhonportin tonttirajasta.

Varjostusvaikutus selvitys on tehty (kevätajan 1.4., kesäkesän 24.6. ja alkusyksyn 1.9. auringon korkeudet huomioiden) nykyisen kaavan mukaisella rakentamisella ja uuden kaavamuutosluonnoksen mukaisella rakentamisella. Kaikkina aikoina klo 15 saakka asuintalon oma varjo varjostaa pihan puoleisia ikkunoita. Huhtikuussa klo 18 oleskelupiha ja pihan puoleiset asunnot ovat osittain varjossa. Kesäkesällä 24.6. klo 18 ei varjostusta ole oleskelupihalla, mutta pysäköintitaloa lähinnä olevien, pihanpuoleisten asuntojen alemmille parvekkeille varjostusta tulee. Osa niistä olisi varjossa nykyisenkin kaavan mahdollistamalla rakentamisella. Myös 1.9. illalla klo 18 pieni osa oleskelupihasta on varjossa. Päivitetty varjostus selvitys on selostuksen liitteenä.

Kun asemakaavaluonnoksen aiheuttamaa muutosta verrataan siihen, että pysäköintitalo rakennettaisiin nykyisen kaavan mukaisesti, maksimissaan kaksikerroksiseksi, pysäköintitalon korotus ei merkittävästi huononna asuntojen valoisuutta.

Pysäköintitontin kautta johdettu keskitetty huoltoliikenne ja huoltotilat vievät hyötytilaa paikoitustalosta. Keskitetty huolto mahdollistaa kuitenkin huolto- ja kulkuyhteyksien poistamisen kävelykadulta ja kävelykadun laajentumisalueilta, mikä on kaupungin tavoitteena.

Kaavaluonnoksessa on käytetty samaa autopaikkamitoitusta kuin muillakin keskustan liiketonteilla.

Viihtyisän kaupunkitilan ja tehokkaan korttelikohtaisen tilankäytön edistämiseksi on järkevintä keskittää pysäköintilaitokset suuriin yksiköihin, joista on sujuvat kävely-yhteydet eri puolille keskustaa. Suuret yksiköt, joissa on näkyvät opastinjärjestelmät myös vähentävät sitä keskustassa tapahtuvaa ajelua, joka johtuu vapaan pysäköintitilan etsimisestä.

Jyväskylän seudulla tehtiin syystalvella 2009 liikennetutkimus, jossa selvitettiin seudun asukkaiden matkustustottumuksia sekä liikenteen määrää ja ulkoisen ajoneuvoliikenteen suuntautumista. Liikennetutkimuksen ovat toteuttaneet Keski-Suomen ELY-keskus, Jyväskylän seudun kunnat sekä Keski-Suomen liitto.

Tutkimuksen mukaan ostosmatkoista noin kaksi kolmasosaa tehdään autolla. Keskustaan suuntautuvista matkoista kaksi kolmannesta on lähtöisin muualta Jyväskylästä ja noin kymmenesosa seudun muista kunnista. Muualta Jyväskylästä keskustaan suuntautuvilla matkoilla henkilöauton osuus on noin 60 %, jalankulun ja pyöräilyn 30 % ja joukkoliikenteen osuus 12 %. Keskustaan suuntautuvissa matkoissa korostuvat ostos-, työ-, huvi- ja harrastusmatkat sekä asiointimatkat ja opiskelumatkat. (Jyväskylän seudun liikennetutkimus 2009 Yhteenvetoraportti: Liikenteen nykytila Jyväskylän seudulla)

Jyväskylän keskusta toimii seudullisesti merkittävänä erikoiskaupan keskittymänä. Keskustan kilpailukyvyyn ylläpitämisen kannalta on turvattava ostoksilla käyvien asiakkaiden mahdollisuus tulla keskustaan autolla. Vetovoimainen keskusta edistää myös julkisen liikenteen käyttöä ja palvelujen saavutettavuutta kun erikoiskauppa sijoittuu keskusta-alueelle kaupunkirakenteen reuna-alueiden automarketin sijaan.

Keskustan kaupallisten palvelujen täydentäminen uusilla liiketiloilla ei ole mahdollista ilman uusia pysäköintipaikkoja, jotka ovat kytkettävissä jalankulkuyhteyksien olemassa oleviin kauppakeskuksiin.

Asunto Oy Urhonportin huomautuksen ja yhtiön edustajien kanssa käydyn keskustelun jälkeen on kaavamuutosluonnosta tarkistettu varjostusvaikutuksen pienentämiseksi siten, että Urhonportin

puoleinen osa on madallettu 4,2 metriä eli se nousee enimmillään korkoon +102,80. Lisäksi Asunto Oy Urhonportin suuntaan, pihan ja parvekkeiden kohdalle on kaavaan lisätty umpiseinävaatimus eli pihan kohdalle ei sallita ritiläseinää. Tämän arvellaan vähentävän mahdollista pysäköintitalon päästöhaittaa viereisen asuintalon pihaan ja parvekkeille.

Asunto Oy Jyväskylän Hallikiinteistö esittää, että pysäköintitalon ylintä korkeusasemaa tulisi laskea Vapaudenkadun varressa olevaan korkeustasoon +103,70. Perusteluna on, että kaavaluonnoksen sallima ylin korkeusasema aiheuttaisi asukkaille merkittävää menetystä asumisviihtyvyyteen ja laskisi myös asuntojen myyntiarvoa.

Vastine:

Kaavamuutosluonnosta on varjostuksen pienentämiseksi tarkistettu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että Asunto Oy Hallikiinteistön puoleinen osa pysäköintitalosta on madallettu 4,2 metriä eli se nousee tontin 11 puolella enimmillään korkoon +102,80.

Liisa Kekarainen huomauttaa pysäköintitalon korkeudesta ja varjostusvaikutuksesta sekä näkymi- en huonontumisesta osassa asuntoja. Urhonportin ilmastointiratkaisu vetää raitisilman sisään ikkunoiden alla olevien aukkojen kautta, joten lisääntyvän liikenteen johdosta korvausilma on entistä huonompaa. Liisa Kekarainen toteaa, että Urhonportin B-rapussa rollaattorin, pyörätuolien ja lastenvaunujen kanssa liikkuvat joutuvat käyttämään nykyistä pihaan johtavaa porttia, samoin talon kaikki polkupyörällä liikkuvat.

Liisa Kekaraisen mielestä vaikutukset asumisympäristöön on jätetty vähälle selitykselle kaavaselostuksessa.

Vastine:

Pysäköintitalon ylintä korkeusasemaa Urhonportin puoleisella osalla on vähennetty 4,2 metrillä kuultavan olleeseen versioon verrattuna.

Pysäköintitaloon kulkevan liikenteen päästöjä (melu, pakokaasut ym.) on pyritty minimoimaan kaavamääräyksellä, joka edellyttää ajoyhteyden kattamisen sekä aitaamisen Urhonportin kiinteistön suuntaan. Lisäksi kaavaan on lisätty määräys, että pysäköintitalon seinä on oltava umpiseinä Urhonportin pihan kohdalla.

Kaavaselostusta on täydennetty kaavan vaikutusten osalta, kun kuulemisessa on saatu lisätietoa asiasta.

Marita Lundberg huomauttaa, että pysäköintitalo on liian massiivinen, täysin tarpeeton, lisää alueen muutenkin vilkasta liikennettä ja on lähitaloille kestämaton riesa ja saastuttaja. Hänen mielestään pysäköintitalosta tulisi luopua tai se tulisi suunnitella selkeästi pienemmäksi ja asukkaiden mielipiteet huomioon ottaen.

Vastine:

Kuten aiemmissa vastineissa on mainittu, on pysäköintitalon enimmäiskorkeutta Urhonportin kiinteistön puoleisella reunalla pienennetty 4,2 metriä varjostusvaikutuksen vähentämiseksi.

Pysäköinnin sijoittaminen kerrokseen maantasopysäköinnin sijaan jättää enemmän maanpäällistä tilaa muulle rakentamiselle ja toiminnoille. Kovin pieni yleinen pysäköintilaitos ei ole taloudellisesti kannattava vaihtoehto.

Yleinen pysäköintilaitos mahdollistaa pysäköintipaikkojen käyttämisen ns. päällekkäispysäköintiin, jolloin koko keskustan pysäköintipaikkoja voidaan käyttää tehokkaammin.

Michael Jaarte huomauttaa, että kauppakeskuksen voi rakentaa, mutta parkkitalon rakentaminen suunnitelman mukaisesti tekee siitä liian korkean ja häiritsee merkittävästi asumista Urhonportin kiinteistössä. Hänen mielestään parkkitalosta pitää luopua tai sen tulee olla kaavaehdotusta selvästi matalampi. Voimassa olevassa parkkitalon korkeus on sopiva.

Vastine:

Pysäköintitalon korkeutta ja kokoa on perusteltu aiemmissa vastineissa. Urhonportin puoleisen seinän enimmäiskorkeutta on alennettu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen 4,2 metriä varjostusvaikutuksen vähentämiseksi. Kaavamääräyksiin on pyritty vähentämään ajoyhteydestä ja pysäköintitalosta aiheutuvaa liikenne- ja päästöhaittaa.

Heikki Perkiö on esittänyt porttia Vapaudenkadulta pysäköintitaloon ja lämmitystä jalkakäytävälle Urhonportin kulmaan saakka.

Vastine:

Portti Vapaudenkadulta pysäköintitaloon on toteutettavissa, mutta siitä ei määrätä asemakaavassa. Jalkakäytävän lämmittämistä ei myöskään määrätä asemakaavassa, mutta Vapaudenkadun puolella rakennusten ensimmäiseen kerrokseen edellytetään arkadi jalankulkua varten.

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen tehtyjä tarkistuksia:

- liike- ja toimistorakennuksen tontin 21 rakennusoikeutta on alennettu 1000 k-m² luonnosvaiheen lukemasta ja pysäköintitalon kerrosalalukemaa on suurennettu 3000 k-m². Perusteluna on tarkentuneet laskelmat ja pysäköintitontin kerrosalalaskelman tulkintavirhe luonnosvaiheessa.
- yleisen pysäköintitalon tontille on lisätty pyöräpysäköintiä tukevan liiketoiminnan salliminen
- tonttien 21 ja 22 välistä rajaa on muutettu hieman
- ylimpiä korkeusasemia on muutettu, joitakin suurennettu ja joitakin pienennetty, kuten pysäköintitontin seinän korkeuksia tonttien 11 ja 15 puolella
- yleisen pysäköintitalon tonttirajaa on siirretty vajaa viisi metriä tontin 21 puolella
- korkeusasemien lisäksi liike- ja toimistotontille 21 on merkitty kerroslukemat
- ilmanvaihtokonehuonetiloja on merkitty kaavakartalle
- pysäköintitalon seinän osa tontin 15 suuntaan on määrätty toteutettavaksi umpiseinäni eli ritiläseinää ei mainitulla kohtaa sallita
- kaavaan on lisätty määräys hulevesistä

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa kaavamuutoksen tultua voimaan.

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.10.2009
- ote ajantasa-aseமாகাavasta
- seurantalomake
- asemakaavakartta tai sen pienennös, päivätty 31.3.2010
- tonttijakokartta