

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

15. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 2 TONTTIEN 8 JA 9
ASEMAKAAVAN MUUTOS

VASARAKATU 23 JA 25

KAAVATUNNUS 15:088

KAAVAN PÄIVÄYS 28.10.2010
SELOSTUKSEN PÄIVÄYS 31.12.2010

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan korttelin 2 tontteja 8 ja 9. Asemakaavan muutoksella muodostuu 15. kaupunginosan korttelin 2 tontit 12, 13 ja 14 sekä ka-
talue.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi	VASARAKATU 23 JA 25
Kaavan tunnus	15:088
Kaavan päiväys	28.10.2010
Kaavan laatija	Viljo Viinikainen suunnitteluinsinööri Jyväskylän kaupunki Kaupunkirakennepalvelu / Kaavoitus PL 233, 40101 Jyväskylä Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17 puh. 014 2665061, 0500 542079 E-mail viljo.viinikainen@jkl.fi http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus
Kaavan vireilletulo	Jyväskylän kaupungin tiedotuslehden 7/2010 kaavoituskatsauksessa ja Keskisuomalaisessa 3.11.2010
Hyväksymis- päivämäärä	Ltk 11.1.2011 Kh 31.1.2011 Kv

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Seppälässä osoitteessa Vasarakatu 23 ja 25.

Kaavan tarkoitus

Kaavamutoksen tarkoituksena on muuttaa tonttien käyttötarkoitusta yleiskaavan mukaiseksi, joka sallii liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten toteutuksen. Suunnittelualueelle hyväksytään uusi tonttijako asemakaavan yhteydessä, jolloin muodostuu kolme tonttia. Hakijan esittämiä liittymäjärjestelyjä tonteille Vasarakadulle kaavailun kiertoliittymän kautta aluevarauksineen on selvitetty.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutosluonnos on tehty kiinteistön omistajan hakemuksen mukaisesti.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET (päiväyksiä täydennetään kaavaprosessin edetessä)

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin tiedotuslehden kaavoituskatsauksessa nro 7/2010 ja Keski-suomalaisessa 3.11.2010.

Kaava-aineisto MRL 30 §:n mukaisesti nähtävillä 3.11-16.11.2010.

Kaavamutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.1.2011.

Kaavamutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä

Asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa

1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Tontin muutos- ja lisärakentaminen on tarkoitus aloittaa heti kaavan tultua voimaan.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Rakennettu ympäristö

Tontilla 8 on rakennus, jossa toimii koneiden ja varaosien myyntiä ja varastointia. Tontti 9 toimii pääasiassa puutavaran ja koneiden varastointialueena. Lännessä alue rajautuu rautatiealueeseen. Muutoin alue rajautuu liike-, toimisto- ja teollisuustontteihin sekä Vasarakatuun.

2.1.2 Maanomistus

Tonttimaan omistaa kaavamutoksen hakija Sveafastigheter Jyväskylä 1 Oy.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

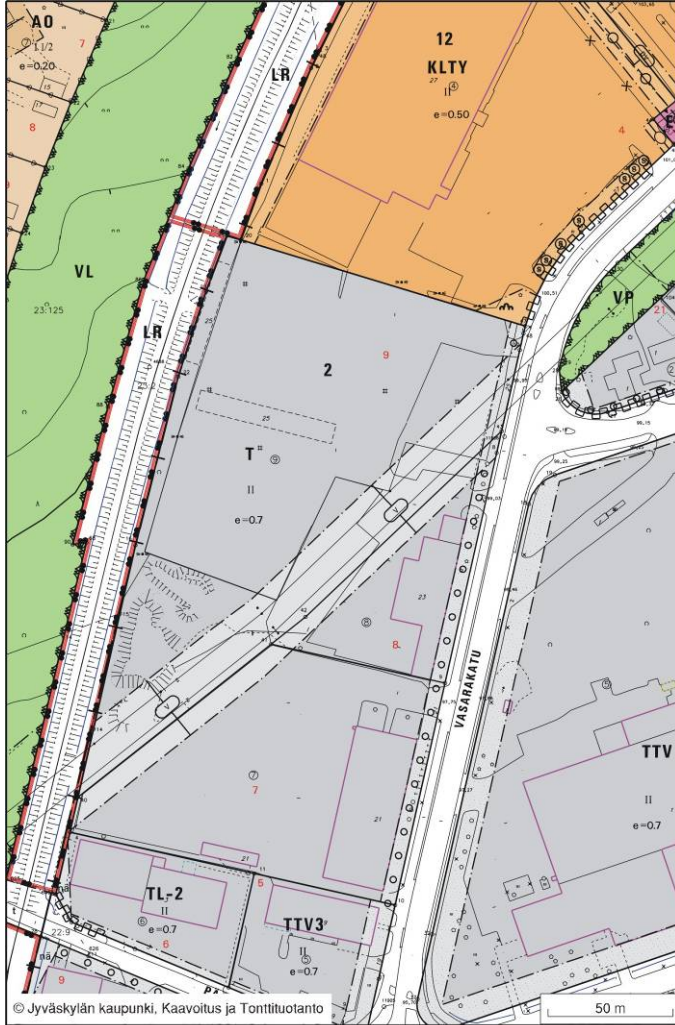
Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen alakeskusten aluetta (ca). Maakuntakaava on hyväksytty 14.4.2009.

Yleiskaava

Alueen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2002. Tontit kuuluvat keskustatoimintojen alueeseen (C2). Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä, paitsi sellaisia, joihin sisältyy päivittäistavaraa enintään 400 k-m². Yleiskaava on oikeusvaikutteinen.

Asemakaava

Tonttien asemakaava on hyväksytty 10.2.1992. Siinä tontit ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) tonttitehokkuudella $e=0.7$ ja kerroslukuna kaksi. Tonttien rakennusoikeudet ovat 2527 ja 12998 k-m².



Ote ajantasa-asemakaavasta

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty tonttien 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:

Tonttituotanto

Yhdyskuntatekniikka
Rakennusvalvonta
Keski-Suomen Pelastuslaitos
Jyväskylän Energia Oy / vesi
Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö
JE Siirto Oy
Fortum Aluesiirto Oy
Liikennevirasto Rautatieosasto
Keski-Suomen ELY (oas tiedoksi ympäristöosastolle)

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehden 7/2010 kaavoituskatsauksessa ja Keski-suomalaisessa 3.11.2010

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuulutuksella Keski-suomalaisessa. 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 viranomaisyhteistyö kaupungin ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen kesken olisi järjestettävä.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Keski-Suomen EY:lle.

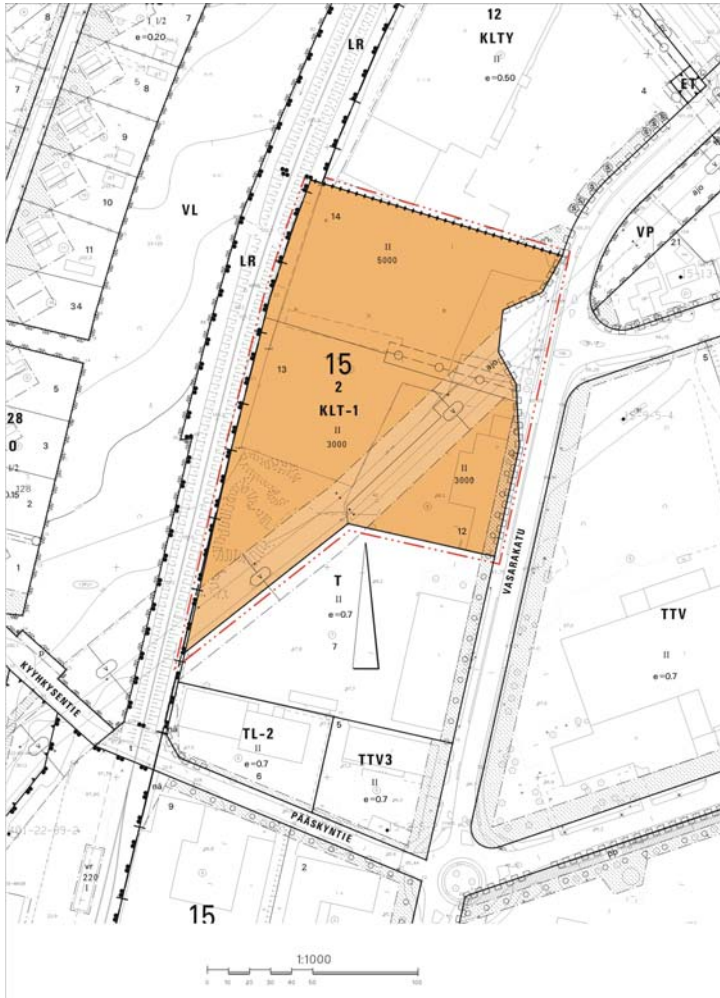
3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jakaa tontit 8 ja 9 kolmeksi tontiksi ja muuttaa tonttien käyttötarkoitus yleiskaavan mukaiseksi. Rakennusoikeus halutaan lukuna tonttikohtaisesti. Liittymäjärjestelyt Vasarakadulta tonteille on tarkoitus hoitaa Vasarakadulle rakennettavan kiertoliittymän kautta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ

Tontit 8 ja 9 on jaettu kolmeksi tontiksi. Tonttien numeroiksi tulevat 12, 13 ja 14. Rakennusoikeudet tonteilla ovat 2000, 3000 ja 5000 kerrosneliometriä. Tonttien käyttötarkoitus on KLT-1, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä paljon tilaa vaativia erikoistavaran kauppoja.. Päivittäistavaran myyntipinta-ala on rajoitettu siten, että se saa olla enintään 400 kerrosalaneliometriä. Vasarakadun katualuetta on laajennettu siten, että kiertoliittymän rakentaminen on mahdollista.



Asemakaavan muutosehdotus

4.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutukset ovat lähinnä liikenteellisiä. Käyttötarkoitus KLT-1 sallii päivittäistavaran myyntiä rajoitetusti, mikä lisää liikennöintiä tonteille. Arvio tonteilla asioivista asiakkaista on 600-900 autoa/päivä. Kiertoliittymän rakentaminen ehkäisee muutoin ennakoitavissa olevia liityntäongelmia. Laajemmin asiaa tarkasteltaessa ei liikennemäärän kasvu Vasarakadulla ole merkittävä.

4.3 MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOIMINEN

Kaavaluonnos oli nähtävillä luonnosvaiheen kuulemista varten 3.11.-16.11.2010.

Palautetta asiaan antoi Jyväskylän Energia Oy/vesiliiketoimi, joka esittää maanalaisen johdon tilavaruuden lisäämistä tontille 14.

Vastine:

Esitetty tilavarauus maanalaiselle johdolle on lisätty kaavakartalle.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa kaavamutoksen tultua voimaan.

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- asemakaavakartta määräyksineen
- seurantalomake TYVI
- tontinkäyttökaavio
- tonttijakokartta