

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Jyväskylän kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 54 tontin 12 sekä katualueen asemakaavan muutos, Rauhankatu 2-4, ns. virkamiestalo.



Kaavan tunnus: 03:102

Kaavan päiväys: 23.2.2009

Kaavan laatija: Annaliisa Puustinen, puh. (014) 266 5045, 040–559 0687 osoite, Jyväskylän kaupunki, kaupunkirakennepalvelut, kaavoitus, PL 233, 40101 Jyväskylä, e-mail: annaliisa.puustinen@jkl.fi

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: 27.5.2009

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymispäivämäärä: 25.8.2009

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä:

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustan tuntumassa Yrjönkadun ja Tourukadun välissä.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella Rauhankadun katualuetta liitetään tonttiin kerrostalon pysäköinnin järjestämiseksi omalla tontilla.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 TUNNISTETIEDOT	1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	1
1.3 KAAVAN TARKOITUS	1
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	2
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
2 TIIVISTELMÄ	3
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2 ASEMAKAAVA	3
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	3
3 LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2 Luonnonympäristö.....	3
3.1.3 Rakennettu ympäristö	4
3.1.4 Maanomistus.....	4
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	4
3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	4
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	4
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	4
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	4
4.3.1 Osalliset.....	5
4.3.2 Vireilletulo.....	5
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	5
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	5
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	5
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	5
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	6
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	6
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	6
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	6
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	6
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	7
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	7
5.1 KAAVAN RAKENNE	7
5.1.1 Mitoitus.....	7
5.1.2 Palvelut.....	7
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	7
5.3 ALUEVARAUKSET	8
5.3.1 Korttelialueet.....	8
5.3.2 Muut alueet.....	8
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	8
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	8
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	8
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	8
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	8
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	8
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	8
LIITTEET	9

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote ajantasa- asemakaavasta
3. Pienennös asemakaavakartasta
4. Seurantalomake
5. Tonttijakokartta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy hakee asemakaavan muutosta Rauhankadun katualueen liittämiseksi tonttiin 28.11.2008 päivätyllä hakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.4.2009 ja se on lähetetty osallisille 25.5.2009.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 27.5.2009.

Aloituskokous on pidetty 20.5.2009.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt kaavaluonnoksen alustavasti 2.6.2009.

Kaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 9.6. – 23.6.2009.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 25.8.2009 kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen alustavasti 14.9.2009.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 18.9. – 19.10.2009.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella Rauhankadun katualuetta liitetään tonttiin pysäköinnin järjestämiseksi omalla tontilla. Rakennus suojellaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen käynnistyy kiinteistön omistajan määrittämänä ajankohtana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tontilla sijaitsee asuinkerrostalo. Tontin pysäköintipaikat ovat tontilla sekä Tourukadun että Yrjönkadun puoleisessa päässä. Lisäksi pysäköintipaikkoja on Rauhankadun katualueella. Nämä paikat on liikennemerkillä osoitettu kerrostalon paikoiksi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontin piha-alueella on suurikokoisia havu- ja lehtipuita. Rauhankadun katualueella on hyväkuntoinen koivurivi. Maaperä on silttiä, hiekkaa ja hietaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee joulukuussa 1950 valmistunut asuinkerrostalo. Rakennuksessa on 32 asuinhuoneistoa ja yksi liikehuoneisto. Rakennus on peruskorjattavana. Ympäristössä on pääasiallisesti asuinkerrostaloja, mutta myös toimisto- ja liiketiloja. Rakennus on kaupungin keskusta-alueella ja hyvin joukkoliikenneyhteyksin saavutettavissa. Rauhankadulta ajetaan vastapäisen kerrostalon autotalliin. Alue on liitetty kaupungin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

3.1.4 Maanomistus

Tontin ja katualueen omistaa Jyväskylän kaupunki. Tontti on vuokrattu Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:lle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 14.4.2009. Maakuntakaavassa alue on taajama-alueita.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.6.1984 hyväksymä yleiskaava, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta. Alue on tarkoitettu pääasiassa kerrostalomaiseen asumiseen. Asuntokerrosalasta tulee vähintään 2/3 sijaita kerrostaloissa. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset julkiset ja yksityiset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköintialueet, alueen asukkaita palvelevat virkistys- ja puisto-alueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet.

Alueella on voimassa 16.7.1971 vahvistettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueen ja katualueen asemakaava ja 16.1.1984 vahvistettu katualueen asemakaava.

Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.12.2008 ja tullut voimaan 1.1.2009.

Tonttijako on hyväksytty 18.12.1978. Tontti on mitattu 30.1.1979.

Pohjakartta on Jyväskylän kaupungin kaupunkirakennepalveluiden tonttituotannon laatima.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy hakee asemakaavan muutosta Rauhankadun liittämiseksi tonttiin. Kerrostalolla on autopaikkoja omalla tontilla yhteensä 11 paikkaa. Rauhankadun katualueella on 20 autopaikkaa osoitettuna liikennemerkillä kerrostalon käyttöön. Rakennuksessa on meneillään peruskorjaus. Rakennuksessa ei voida suorittaa rakennuslupaa vaativia toimenpiteitä, sillä rakennusluvassa vaadittavia autopaikkoja ei voida sijoittaa yleiselle katualueelle.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Muutoksen hakija:

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy

Viranomaiset:

Tonttituotanto

Yhdyskuntatekniikka

JE- Siirto Oy

Jyväskylän Energia Oy / vesi

Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö

Rakennusvalvonta

Ympäristötoimi

Keski-Suomen ympäristökeskus

Muut:

Elisa Oyj, Relacom Finland Oy

TeliaSonera Finland Oyj, Sito-yhtiöt

Yhdistykset:

Jyväskylän alakaupungin asukasyhdistys

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 27.5.2009.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 25.5.2009. Aloituskokous on pidetty 20.5.2009. Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt kaavaluonnoksen alustavasti 2.6.2009 ja luonnos on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 9.6.–23.6.2009, jotta osallisilla on ollut tilaisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen 25.8.2009 kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen alustavasti 14.9.2009. Asemakaavan muutosehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 18.9.–19.10.2009.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutos ei edellytä MRL 66 § 2 momentin mukaista viranomaisneuvottelua Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on saattaa tontti myös pysäköinnin osalta ajantasalle turmelematta kuitenkaan ympäristöä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Rauhankadulla kasvava puurivi halutaan säilyttää, samoin piha-alueen puusto. Vastapäisen kerrostalokorttelin autotallien käyttöä ei estetä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuutoksesta huolimatta ympäristö pyritään säilyttämään ja saattamaan rakennuksen pihapiiri lähemmäksi sen alkuperäistä käyttöä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaavoituksen kuluessa sekä osallisten että naapureiden taholta on käynyt selväksi, ettei Rauhankatua yleisenä katuna tulisi poistaa. Tämä on johtanut kaavan uudelleen tarkasteluun. Rakennuksen suojelunäkökohdat ovat myös nousseet esille.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Pääasialliseksi tavoitteeksi on noussut rakennuksen ja tontin rakennetun ympäristön säilyttäminen oman aikansa kerrostalorakentamiskohteena 1950- luvulta.

Muut tavoitteet

Tontin pysäköinti pyritään hoitamaan siten, että mahdollisimman moni autopaikkaa tarvitseva asukas saisi autopaikan omalta tontiltaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehtoiset ratkaisut ovat selvinneet suunnittelun kuluessa. Ensimmäisenä vaihtoehtona oli koko Rauhankadun katualueen liittäminen tonttiin. Luonnosvaiheen kuulemisen palautteen perusteella ruvettiin selvittämään vaihtoehtoa, jossa vain osa katualueesta liitetään tonttiin.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavaratkaisu, jossa Rauhankatu olisi poistettu kokonaan, olisi aiheuttanut liikenteellisiä ongelmia. Ongelmaksi olisi muodostunut Tourukadun ja Puistokadun risteys ainoana poistumismahdollisuutena Tourukadun alueelta. Rauhankadun osittainen liittäminen tonttiin ei aiheuta liikenteellisiä ongelmia, mutta mahdollistaa pysäköinnin tontilla, joskin ensimmäistä vaihtoehtoa vähempinä pysäköintipaikkoina.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnoksen ollessa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä, se lähetettiin nimetyille osallisille. Muutoksen hakija Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy, Jyväskylän Energian vesiliiketoiminta, JE- Siirto Oy, Rakennusvalvonta ja Keski-Suomen museo jättivät kaavaluonnoksesta huomautuksen. Huomautuksissa puututtiin Rauhankadun kokonaan poistamiseen ja rakennuksen suojeluun. Rauhankatu 2-4 asukkaat, Asunto Oy Jyväskylän Yrjönkatu 30, kiinteistön Tourukatu 26 omistaja ja kiinteistön Tourukatu 30 asukkaat jättivät huomautuksen. Huomautukset koskivat Rauhankadun säilyttämistä katuna. Yhdyskuntatekniikka hyväksyi suullisesti kaavaluonnoksen tarkistetussa muodossa kaavaehdotukseksi. Tonttituotanto, Jyväskylän Energia Oy/ kaukolämpö ja ympäristötoimi eivät ilmaiseet mielipidettään kaavaluonnoksesta.

Huomautuksista johtuen asemakaavaluonnosta kaavaehdotukseksi on tarkistettu. Rauhankadun katualuetta on kavennettu siten, että nykyinen rakennettu Rauhankatu säilyy paikallaan. Autopaikat sijoitetaan tontille kadun suuntaisesti. Ratkaisu vähentää autopaikkoja rakennuksen edessä kuudella paikalla. Alue on keskusta-alueita ja sillä on mahdollisuus aluepysäköintiin, mikäli autopaikkoja ei tontilla riitä. Liikenne ohjataan yksisuuntaisena liikennemerkein Tourukadulta Rauhankadulle ja edelleen Yrjönkadulle. Rakennus on määritelty suojeltavaksi rakennukseksi rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti paikallisesti merkittävänä rakennuksena, joka on säilytettävä julkisivujen osalta. Maanalainen johtorasite on lisätty. Pysäköintialue on mahdollista erottaa rakennuksesta pensasaidalla. Ratkaisu palauttaa kerrostalon pihapiirin lähemmäksi alkuperäistä käyttöä.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen 25.8.2009 kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen virallisesti nähtäville asettamista varten 14.9.2009.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Nykyisestä tontista ja osasta katualuetta muodostetaan uusi tontti. Rakennuksen piha-alue säilyy nykyisellään. Maanalaisen pysäköinnin toteuttamismahdollisuus piha-alueen alta on poistettu. Katualueen osan liittäminen tonttiin mahdollistaa kuudentoista autopaikan sijoittamisen Rauhankadun suuntaisesti tontille suunnilleen samalle paikalle, missä ne ovat nyt olleet kaupungin katualueella. Rauhankatu muutetaan liikennemerkein yksisuuntaiseksi Tourukadulta Yrjönkadulle. Rauhankadulla oleva koivurivi säilytetään. Tontin piha-alueen puut säilytetään.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on pinta- alaltaan 0,3344 ha, josta tonttia on 0,2841 ha ja katualuetta 0,0503 ha. Rakennusoikeutta on 2500 kerrosalaneliometriä. Tonttitehokkuudeksi tulee $e = 0,88$.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu keskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä ympäristömuutoksia. Rakennuksen suojeleminen edellyttää kaupunginarkkitehti Olavi Kivimaan suunnitteleman kolmikerroksisen kerrostalon säilyttämistä. Rakennus poikkeaa muista oman aikansa kerrostaloista, sillä rakennuksen seinässä on reliefinä Jyväskylän kaupungin vaakuna.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennuksen kerrosluku säilyy kolmena. Rakennusoikeus pienenee tonttitehokkuudesta $e=1,2$ tonttitehokkuuteen $e=0,88$ johtuen tontin pinta-alan kasvusta 540 neliometriä.

5.3.2 Muut alueet

Tourukadun katualue sijoittuu nykyiselle sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen alueelle siten, että koivurivi ajoradan ja kevytväylän välissä säilyy. Ajoneuvoliikenne sallitaan yksisuuntaisena liikennemerkkein siten, että Tourukadulta saa ajaa Rauhankadun kautta Yrjönkadulle ja edelleen Puistokadulle.

Pysäköintipaikat tontilla ovat Rauhankadun suuntaisesti aina kaksi paikkaa vierekkäin. Paikkoja on kuusitoista, mikä on neljä paikkaa vähemmän kuin kadulla pysäköitäessä oli.

5.4 Kaavan vaikutukset

Mitään merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön ei ole.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei ole.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Rakennukselle on laadittu suojelumääräys. ”Suojeltava rakennus, rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti paikallisesti merkittävä rakennus, joka on säilytettävä julkisivujen osalta.”

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavana suunnitelmana on aloitusvaiheessa muutoshakemuksen liitteenä oleva asemapiirrosluonnos ja luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen tarkistettu asemapiirros.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava toteutetaan pysäköinnin osalta rakennuksen peruskorjauksen valmistuttua.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta perustuu Jyväskylän kaupungin maankäytön toteuttamisohjelmaan ns. 10^R ohjelmaan

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ote ajantasa- asemakaavasta

Pienennös asemakaavakartasta

Seurantalomake

Tonttijakokartta