



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

9. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 37 TONTIN 1
ASEMAKAAVAN MUUTOS

KESKUSSAIRAALANTIE 21
Sosiaali- ja terveysalan oppilaitos

KAAVATUNNUS 09:067

KAAVAN PÄIVÄYS 5.4.2011
SELOSTUKSEN PÄIVÄYS 7.4.2011

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan korttelin 37 tonttia 1.

Kaavan nimi	KESKUSSAIRAALANTIE 21
Kaavan tunnus	09:067
Kaavan päiväys	5.4.2011
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	ilmoitettu Keski-suomalaisessa 29.3.2011
Hyväksymispäivämäärät	Ltk 17.5.2011, 28.6.2011

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 2 km keskustasta lounaaseen, Keski-Suomen keskussairaalan vieressä, osoitteessa Keskussairaalankatu 21.

Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa valvotun asuntolapalvelun rakentamisen tontille 9-37-1. Nykyinen kaava mahdollistaa vain opetustoimintaa palvelevat tilat, joten käyttötarkoitusta on laajennettava.

Perusteluna on alueen muuttumassa olevat toimitilatarpeet. Tontilla toimii nykyisin Jyväskylän ammattikorkeakoulun ja Jyväskylän koulutus kuntayhtymän sosiaali- ja terveysalan koulutusyksiköt. Jyväskylän ammattikorkeakoulu muuttaa pois Kyllönmäen kampusalueelta kesällä 2011.

Alueelle on siirtymässä Bovallius ammattiopiston erityisopetus. Uudessa tilanteessa on selvitetty erityisoppilaitoksen ja kuntayhtymän oppilaitoksen tilatarpeet. Erityisen tärkeäksi osaksi erityisoppilaitoksen toimintaa on todettu valvottu asuntolapalvelu, josta kulku oppilaitokseen tulee olla turvallista ja mahdollisimman vaivatonta.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutosluonnos on tehty kiinteistön omistajan hakemuksen mukaisesti. Käyttötarkoitusta on laajennettu sisältämään opetustoiminnan lisäksi asuntolarakentamisen ja siihen liittyvät yhteistilat, kuten palvelu- ja ryhmätilat ja vastaavat.

Rakennusoikeus pysyy ennallaan.

Kerrosluvuksi on merkitty 1/4 k IV nykyisen kolmen tilalle tontin länsiosaan.

Autopaikkamitoitus on asuntolarakennuksen osalla 1 autopaikka 160 kerrosalaneliömetriä kohti. Muun rakentamisen osalla mitoitusta on nykyinen 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET (päiväyksiä täydennetään kaavaprosessin edetessä)

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin Keski-suomalaisessa 29.3.2011.

Kaava-aineisto MRL 30§:n mukaisesti nähtävillä 19.4.-3.5.2011.

Kaavamutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.5.2011.

Kaavamutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 7.6.-21.6.2011.

Asemakaavan hyväksyminen kaupunkirakennelautakunnassa 28.6.2011.

1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen kunnallistekniikka on valmiina.

Asuntolan rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2011, jolloin asuntola olisi valmiina syyslukukauden alussa 2012.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Rakennettu ympäristö

Tontilla 9-37-1 on sosiaali- ja terveysalan koulutuskeskittymä. Oppilaitoksen ensimmäinen rakennusvaihe on valmistunut 1963 ja sen ovat suunnitelleet Jonas Cedercreutz ja Helge Railo. Oppilaitoksen ruokala on valmistunut 1989 ja sen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Anna-Maija ja Martti J. Jaatinen. Uusi oppilaitos on valmistunut 1993 ja sen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Risto Kauriala ja Risto Turtola.

Vuonna 1963 valmistuneet rakennukset on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa määräyksellä "sr-1; Suojeltava rakennus, joka on säilytettävä kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana osana sairaalarakennusten historiallista kokonaisuutta".

Tontin Kukkumäentien puoleisessa reunassa sähkölinjan itäpuolella ja Keskussairaalantien varrella on istutettava tontinosa s-2, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 § perusteella suojeltujen liito-oravien kulkureitti. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Tontilla on luonnonmukaisena metsäalueena säilytettävä alue s, istutettava tontin osa si, jolla oleva nykyinen puusto tulee säilyttää sekä erillisiä säilytettäviksi merkittyjä puita. Maanalainen pysäköinnin rakentaminen sallitaan.

Toteutettu kerrosala on rekisterin mukaan 13033 kerrosalaneliömetriä, joten käyttämättä on 8037 kerrosalaneliömetriä.

Tontin vieressä on yleisten pysäköintilaitosten tontti ja asuinkerrostalon tontti sekä Hoitajantien toisella puolella Keski-Suomen keskussairaala ja sädesairaala. Keskussairaalantien toisella puolella sijaitsee Kyllön terveysasema.

2.1.2 Maanomistus

Tonttimaan omistaa kaavamuutoksen hakija Jyväskylän koulutuskuntayhtymä.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaava on hyväksytty 14.4.2009.

Alueen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.6.1984. Siinä alue on PY -merkinnällä ja tekstillä; "Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa kuntien ja valtion palveluille ja hallinnolle sekä virastoille ja laitoksille, opetus-, kulttuuri- ja sosiaalitoiminnan sekä terveydenhuollon palvelutiloille ja laitoksille, julkisten vapaa-aikapalvelujen tiloille sekä seurakunnallisille rakennuksille. Alue sisältää myös sen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet."

Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Tontin 2-20-9 asemakaava on hyväksytty 20.4.2009. Siinä tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), rakennusoikeus on 21070 k-m² ja kerroslukuina on kolme.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tarvittavat yleiskaavalliset selvitykset tehdään asemakaavan yhteydessä. Erillisille yleiskaavallisille selvityksille ei kuitenkaan katsottu olevan tarvetta, koska opiskelijoiden käyttöön tulevan asuntolan rakentaminen ei poikkea siten merkittävästi alueen muusta toiminnasta, että erilliset yleiskaavalliset selvitykset olisivat olleet tarpeen.

Liito-oravaselvitys on tehty vuonna 2008. Uutta selvitystä ei tämän kaavamuutoksen yhteydessä ole tarpeen tehdä. Asia on varmistettu Keski-Suomen ELY-keskuksesta.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan muuttaminen on tehty tontin 9-37-1 omistajan Jyväskylän koulutuskuntayhtymän 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
Ympäristötoimi
Keski-Suomen Pelastuslaitos
Jyväskylän Energia Oy / vesi
Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö
JE Siirto Oy
Jyvä-Parkki Oy
Metso Paper Oy (omistaa alueella sähköjohdon)
TeliaSonera Finland Oyj
Elisa Oyj, Relacom Finland Oy
Keski-Suomen museo
Keski-Suomen ELY (oas tiedoksi ympäristöosastolle)

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Keskisuomalaisessa 29.3.2011.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuulutuksella Keskisuomalaisessa. Muutosluonnos pidetään nähtävänä / kommentoitavana palvelupiste Hannikaisessa, Hannikaisenkatu 17. Maanomistajalle 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-keskukseen.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa valvotun asuntolapalvelun rakentamisen tontille 9-37-1. Nykyinen kaava mahdollistaa vain opetustoimintaa palvelevat tilat, joten käyttötarkoitusta on laajennettava.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ

Jyväskylän koulutuskuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta, jolla mahdollistetaan valvotun asuntolapalvelun rakentamisen tontille 9-37-1. Nykyinen kaava mahdollistaa vain opetustoimintaa palvelevat tilat, joten käyttötarkoitusta on laajennettava.

Asemakaavan muutosluonnos on tehty kiinteistön omistajan hakemuksen mukaisesti. Käyttötarkoitusta on laajennettu sisältämään opetustoiminnan lisäksi asuntolarakentamisen ja siihen liittyvät yhteistilat, kuten palvelu- ja ryhmätilat ja vastaavat.

Rakennusoikeus pysyy ennallaan. Kerrosluvuksi on merkitty IV tontin länsiosaan. Pääosalla tonttia kerrosluku on III.

Autopaikkamitoitus on asuntolarakennuksen osalla 1 autopaikka 160 kerrosalaneliometriä kohti. Muun rakentamisen osalla mitoitus on nykyinen 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti.

4.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä, koska rakennusoikeus pysyy ennallaan. Liikenne alueella oletettavasti vähenee hieman, kun ammattikorkeakoulu muuttaa pois.

4.3 MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOIMINEN

Kaavaluonnos on nähtävillä luonnosvaiheen kuulemista varten 19.4.-3.5.2011.

Palautetta antoivat Keski-Suomen museo, Jyväskylän Energia Oy ja Jyväskylän koulutuskuntayhtymä.

Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen rakennetun ympäristön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Jyväskylän Energia Oy esittää, että kaavassa huomioitaisiin hulevesireitit, ettei hulevesiä johdu kaavassa esitetylle rakennusalalle. Hulevesiä voidaan johtaa sekä Länsiväylän että Kukkumäentien suuntaan. Jos hulevesiä johdetaan Kukkumäentien hulevesiviemäriin, tulee hulevesiä viivyttaa ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää maastoon ennen niiden johtamista viemäriin.

Vastine

Jyväskylän Energia Oy:n lausunnon johdosta on kaavaan lisätty määräys hulevesien viivytämisestä ja imeyttämisestä.

Jyväskylän koulutuskuntayhtymä esittää länsiosassa olevan rakennusalan kerrosluvun IV tilalle kerroslukua 2/3 k IV. Tämä mahdollistaisi rinteeseen sijoittuvan rakennuksen kellarikerrokseen osittain pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja osittain apu- ja teknisiä tiloja ja väestönsuojia ym.

Koska asuntolarakennuksen tilaohjelma ja rakennuksen käytöstä johtuvat erityisvaatimukset eivät ole vielä lopullisesti selvillä, mahdollistaa kerrosluvuksi 2/3 k IV jatkosuunnittelun kannalta joustavammat vaihtoehtoratkaisut. Merkintä mahdollistaa myös pohja-alaltaan pienemmän rakennuksen ja olemassa olevan puuston laajemman säilyttämisen.

Vastine

Kaavakartan kerrosluku IV on tarkistettu kerrosluvuksi 2/3 k IV Jyväskylän koulutuskuntayhtymän esittämin perusteluin.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen lisärakentaminen on tarkoitus aloittaa kaavamuutoksen tultua voimaan eli heti syksyllä 2011.

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- ote ajantasa-asemakaavasta
- seurantalomake
- asemakaavakartta tai sen pienennös