



## **ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUS**

Vapaudenkatu 73

03:101

Asemakaavan muutos koskee  
3. kaupunginosan  
korttelin 52 tonttia 23

Kaavan päiväys: 26.5.2008



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI  
YHDYKUNTATOIMI / KAUPUNKISUUNNITTELUOSASTO

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 23.

Kaavan nimi	<b>Vapaudenkatu 73</b>
Kaavan tunnus	03:101
Kaavan päiväys	26.5.2008
Kaavan laatija	Mari Raekallio
Osoite	Jyväskylän kaupunki Yhdyskuntatoimi kaupunkisuunnitteluosasto PL 233 40101 Jyväskylä
Puhelin	040-766 9326
Sähköposti	mari.raekallio@jkl.fi
Kaavan vireilletulo	3.9.2008
Hyväksymispäivämäärät	

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin Jyväskylän keskustassa, osoitteessa Vapaudenkatu 73.

### 1.3 Kaavan muuttamisen tarkoitus

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa hotellirakennuksen laajentaminen tontin sisäpihalle kaakkois-luode suunnassa.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoshakemus on saapunut 15.5.2008

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 3.9.2008

Osallisille ja viranomaisille on ilmoitettu kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kirjeellä 25.9.2008

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 30.9.-14.10.2008

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville....

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä .....Yhteenveto pyydetyistä lausunnoista, muistutuksista ja annetuista vastineista on tämän selostuksen lisälehdellä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen.....

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos mahdollistaa lisärakentamisen suunnittelualueen sisäpihalle.

Asemakaava on lisätty rakennusoikeutta noin 2500 k-m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus on muutoksessa 9900 k-m<sup>2</sup>. Alueen tehokkuus on kasvanut 1,3:sta 1,74:ään. Käyttötarkoitukseksi on osoitettu hotellirakennusten korttelialue KL-1.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta. Rakennuslupaa voidaan hakea heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän keskustassa, osoitteessa Vapaudenkatu 73. Alue rajautuu sekä Vapauden- että Kalevankadun katualueisiin. Lisäksi tonttia rajaavat koillisesti asuinkerrostalojen (AK) ja lännessä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Suunnittelualueen tontilla sijaitsee hotellirakennus, jonka käytetty rakennusoikeus on 7313 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on noin 5685 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Maanomistus

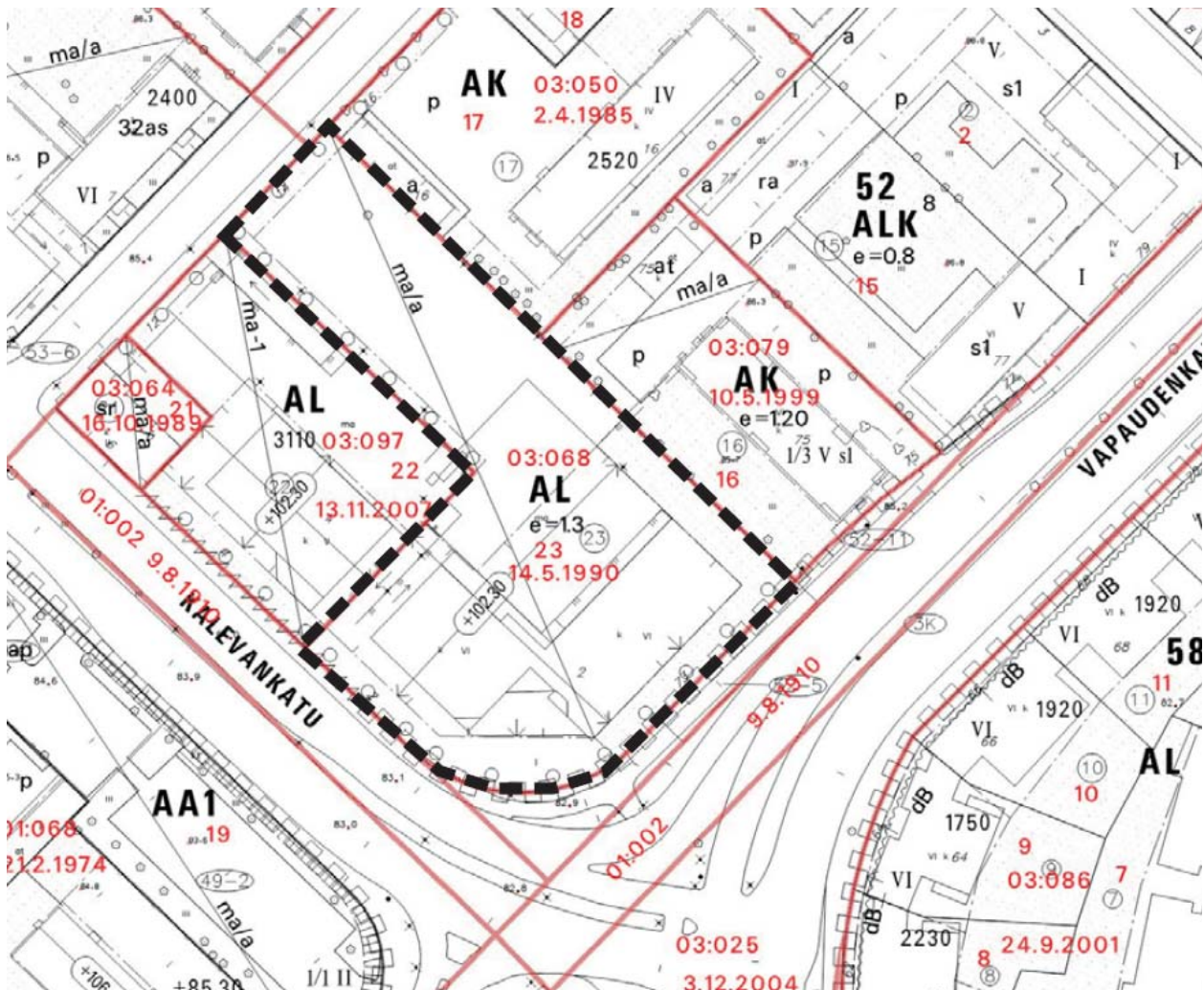
Suunnittelualueen tontti on yksityisen omistuksessa.

#### 3.3 Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella on voimassa 14.5.1990 vahvistettu asemakaava, jossa alueen käyttötarkoitukseksi määrätään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Vuonna 1982 hyväksytyssä oikeusvaikutuksettomassa Jyväskylän yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi AK.

Ote ajantasa-asemakaavasta



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

### 4.2 Asemakaavan tavoitteet

Hakija esittää tontilleen kaavamutosta, jossa tontin rakennusoikeutta kasvatettaisiin.

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa hotellirakennuksen laajentaminen tontin sisäpihalle kaakkois-luode suunnassa. Uusi rakennusmassa olisi noin 2200 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa hakemuksen mukainen rakentaminen ympäristöön soveltuvasti.

### 4.3 Osalliset ja yhteistyö

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 §

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

Viranomaiset ja yhteisöt:

Keski-Suomen ympäristökeskus

Tonttiosasto

Katu- ja puisto-osasto

Rakennusvalvontaosasto

Ympäristöosasto

Jyväskylän Energia Oy/vesi

Jyväskylän Energia Oy/kaukolämpö

JE-Siirto Oy

Keski-Suomen pelastuslaitos

Jyväskylän alakaupungin asukasyhdistys ry

### 4.4 Vireilletulo

Kaavoituksen aloittamisesta tiedotettiin Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 3.9.2008.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamutoslunnon valmisteltiin pääosin hakemuksen mukaisesti.

Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu hotellirakennusten korttelialue KL-1. Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla vaaleita, materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja sopeutua ympäristön ja naapurirakennusten väreihin, materiaaleihin ja mittakaavaan. Rakennusoikeutta on osoitettu 9900 k-m<sup>2</sup>.

Kerroskorkeudeksi on osoitettu kuusi ja lisäksi sisennettynä seitsemän. Lisäksi rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta on osoitettu sekä kuudenteen että seitsemänteen kerrokseen.

Tontille on osoitettu maanalaisen auton säilytyspaikan rakennusala ja autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 70 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi autopaikoista vähintään 50 prosenttia tulee sijoittaa 3. kaupunginosan yleisiin pysäköintilaitoksiin, joihin sijoitettavien autopaikkojen määrästä saa vähentää 30 prosenttia. Tontille on osoitettu sekä istutettavan alueen osa että istutettavia tai säilytettäviä puurivejä sekä Vapauden- että

Ilmarisenkadun puolelle ja korttelin sisäosiin tontin 16 rajalle. Lisäksi puurivejä on osoitettu Kalevankadun puolelle. Rajalle vasten tontteja 16 ja 17 on osoitettu aita, joka on rakennettava ympäristöön sopivaksi.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusalue on kortteli 52 ja sen lähiympäristö.

Kaavan arviointityössä on paneuduttu MRA 1 §:n mukaisesti vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa ovat vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan.

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Korttelialueen täydennysrakentaminen tiivistää keskusta-alueita. Lisäksi kaavan toteuttaminen lisää keskustan palvelutarjontaa. Näin ollen vaikutuksia voidaan pitää positiivisena.

### Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan

Kaavan toteuttaminen muuttaa kaupunkikuvaa korttelin sisäosasta eikä katukuva muutu merkittävästi. Muutosta voidaan kuitenkin pitää positiivisia, sillä nykyisin tontin sisäpiha on laaja asfalttikenttä ja alue tulee rakentamisen myötä jäsentymään.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta. Rakennuslupaa voidaan hakea heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

## LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Ote asemakaavakartasta ja kaavamerkinnot- ja määräykset