

Sepänkatu 14 -asemakaavan muutos

D/7689/10.02.03.01/2022

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 23.4.2024/78

Asian valmistelija Mauri Hähkiöniemi, puh. 014 266 5034

Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan korttelia 19 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan neljän asuinkerrostalon rakentaminen tontilla sijaitsevien liike- ja toimistorakennusten tilalle. Uudisrakentaminen sovitetaan rakennettuun ympäristöön, jatkamalla Nisulan kerrostaloalueen punatiilistä rakentamista ja avointa korttelirakennetta. Kaavamuuotosalue sijaitsee Rajakadun ja Sepänkadun risteyksen pohjoispuolella.

Lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 3.2.2023. Kaava-alueen pinta-ala on noin 6650 m².

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajamaa sekä toissijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) ja rakennusoikeutta on osoitettu 4800 kerrosalaneliömetriä.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä: Viitaniemen asuntoalue, Rajakadun ympäristö ja 2. kaupunginosan kerrostalokorttelit. Nisulan punatiiliset kerrostalot muodostavat paikallisesti merkittävän kokonaisuuden.

Suunnittelualueella sijaitsee 1974 ja 1986 valmistuneet kolmekerroksiset liike- ja toimistorakennukset. Suunnittelualue rajautuu itäpuoleltaan Aatoksenpuistoon, joka on osa Kehä Vihreää.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnoksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja osin Aatoksenkadun katualueeksi. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 10400 kerrosalaneliömetriä. Rakentaminen mahdollistaa asunnon noin 200–230 asukkaalle toteutuvan asuntojakauman mukaisesti.

Uudisrakentaminen toteutuu neljänä kerrostalona, joista kaksi sijoittuu Sepänkadun varteen ja kaksi Aatoksenkadun varteen. Rakennusten sijoittelu noudattaa yhtenäistä koordinaatistoa lähiympäristön rakennuskannan kanssa. Pysäköinti sijoittuu osin maantasopysäköintinä Aatoksenkadun varteen ja osin rakenteellisena tontin kaakkoiskulmassa sijaitsevaan säilyvään maanalaiseen

pysäköintitilaan. Piha-alueet (leikki- ja oleskelu) toteutetaan laajana yhtenäisenä alueena korttelin sisäosaan yhdistyen luontevasti Aatoksenpuistoon.

Uudisrakennukset ovat kuusi (VI) – kahdeksan (VIII) -kerroksisia ja julkisivuiltaan paikalla muurattua punasävyistä tiiltä. Keskeiselle ja näkyvälle sijainnille rakentuvan kokonaisuuden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen. Sepänkadun varteen sijoittuvien rakennusten maantasokerrokseen tulee toteuttaa liiketilaa.

Keskustan palvelujen hyvä saavutettavuus, julkisen liikenteen erinomainen palvelutaso, hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, yhteiskäyttöautot ja laadukkaat pyöränsäilytystilat mahdollistavat kestäviin liikkumismuotoihin perustuvan asumisen.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä tehdään maankäyttösopimus.

Asemakaavan muutosluonnosta esitellään avoimessa asukastilaisuudessa torstaina 16.5.2024 kello 17.00 Sepänkeskuksessa, os. Kyllikinkatu 1.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1162>

Liitteet:

- asemakaavan muutosluonnos
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_101/11_101_ltk1_luonnos.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuvia
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_101/11_101_ltk1_havainne.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_101/11_101_ltk1_selostus.pdf

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä -asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Karltk 1.10.2024/183

Asian valmistelija Mauri Hähkiöniemi, puh. 014 266 5034

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 3.5.–3.6.2024. Kaavaluonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa Sepänkeskuksessa 16.5.2024. Nähtävänäolon aikana kaavaluonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Ava-Yhtiöt Oy/vesi. Mielipiteen antoivat kaksi asunto-osaakeyhtiötä.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Uudet rakennukset on sijoitettu tontille olemassa olevaa lähiympäristön aluerakennetta tukien.
- Kaavaselostus ja rakentamistapaohjeet ovat kattavana taustana asemakaavalle.
- Aineistossa on huomioitu kattavasti alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet ja osoitettu niiden ominaispiirteet.
- Alueella sijaitsevia paikallisesti merkittäviksi arvotettuja rakennuksia ei edellytetä suojeltavaksi asemakaavassa.
- Uudisrakentamisen korkeuden sovittamista ympäristön rakennusten korkeuteen tulee selvittää ympäristön yhteneväisyyden ja kaupunkikuvan osalta.

Mielipiteissä käsiteltiin seuraavia asioita:

- Sepänkadun varteen sijoittuvia rakennuksia tulisi madaltaa 1–2 kerrosta sekä siirtää kauemmaksi kadun reunasta.
- Rakennusoikeuden kaksinkertaistaminen ja korkeuden kolminkertaistaminen tekee muutoksesta kohtuuttoman.
- Korkea rakentaminen muuttaa väljän ja puistomaisen alueen luonnetta sekä varjostaa naapurien piha-alueita alentaen virkistyskäyttöarvoa.
- Uudisrakentaminen rajoittaa aurinkoenergian hyödyntämistä.
- Tiivis rakentaminen vaikuttaa alueen sosiaaliseen viihtyvyyteen.
- Liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Rakentamisen aikaiset haittavaikutukset liikenteeseen tulee minimoida.
- Sepänkadun varren rakennuksiin olisi toivottavaa toteuttaa liiketiloja.

Luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset luonnosvaiheen jälkeen:

- Alueen käyttötarkoituksmerkintää on muutettu siten, että se mahdollistaa asumisen lisäksi kaavaluonnosta enemmän liike- ja toimitilarakentamista (1/3 tontin rakennusoikeudesta).

- Kaavamääräyksellä veloitetaan toteuttamaan liiketilaa Sepänpäädun varren rakennusten pohjakerrokseen vähintään 150 kerrosalaneliömetriä.
- Sepänpäädun varteen sijoittuvan 8-kerroksisen rakennuksen kerrosluku VIII on muutettu muotoon VIII(2/3), mikä tarkoittaa ylimmän kerroksen pienentämistä osittaiseksi. Muutos madaltaa rakennuksen Sepänpäädun puoleista räystääslinjaa kerroksella.
- Jätehuollolle varatun alueen (jä) kaavamääräystä on täsmennetty katualueen näkemien parantamiseksi ja kaupunkikuvallisesti laadukkaana toteutuksen varmistamiseksi.
- Havainnekuvia ja rakentamistapaohjetta on päivitetty tarkentuneen suunnittelun mukaisesti.
- Kaavamuutosalueelta on laadittu meluselvitys ja päivitetty melusuojausta koskevia merkintöjä.
- Rakentamistapaa ja piha-alueiden toteutusta ohjaavia määräyksiä on päivitetty mm. parvekkeiden ja säilytettävien puiden osalta.

Asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävänä 30 päivää. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä tehdään maankäyttösopimus.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1162>

Liitteet:

- asemakaavan muutosehdotus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_101/11_101_ltk2_ehdotus.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuvia
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_101/11_101_ltk2_havainne.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_101/11_101_ltk2_selostus.pdf
- yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet niihin
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_101/11_101_ltk2_palaute.pdf
- alkuperäiset luonnosvaiheen lausunnot (joissa on ollut huomautettavaa)
- alkuperäiset luonnosvaiheen mielipiteet (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä -asetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.