

11:101, SEPÄNKATU 14 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kooste ehdotusvaiheen palautteesta (lausunnot ja muistutukset) sekä vastineet niihin

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 11.10.–11.11.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana yksi (1) lausunto ja kaksi (2) muistutusta.

Lausunnon antoi Keski-Suomen museo.

Muistutuksen antoivat kaksi asunto-osakeyhtiötä.

Alla on tiivistetty kooste lausunnosta ja muistutuksista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunto ja muistutukset ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

LAUSUNTO

Keski-Suomen museo

Keski-Suomen museo on luonnosvaiheessa esittänyt rakennuksien korkeuden tarkastelua ja rakennuksien sijoittumisen lisätutkimusta suhteessa ympäristöön. Asemakaavan ehdotusvaiheeseen ei ole tullut merkittäviä muutoksia luonnosvaiheeseen nähden. Kaavoittajan vastineessa on tarkasteltu ympäristön rakennuskannan kerroksien lukumäärää suhteessa rakennuspaikkaan liittyen Keski-Suomen museon luonnosvaiheen lausuntoon. Kaavamerkintää Sepänkadun suuntaisessa rakennuksessa on muutettu kerroskorkeutta VIII(2/3). Myös käyttötarkoitus on laajennettu ja liiketilaa osoitettu kyseisen rakennusalan pohjakerrokseen. Asemakaavan muutos muodostaa alueelle uuden rakennetun kulttuuriympäristön osan.

Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

MUISTUTUKSET

Muistutus 1 (As Oy Aatoksenkatu 16)

As Oy Sepänkatu 16 esittää, että pihan puolelle tulevat rakennukset olisivat Rajakadun suuntaisesti tontin reunalla vierekkäin. Esitys on kannatettava, koska näin rakentamalla Aatoksenkatu säilyisi avarampana ja kaatuosuuden molemmin puolin olevat talot pihoineen olisivat valoisammat. Kun talot tehtäisiin esitetyllä tavalla, voisi Aatoksenkadun varrelle istuttaa esim. pensaita lisäämään alueen viihtyvyyttä.

As Oy Aatoksenkatu 16 uudistaa luonnosvaiheessa esittämänsä mielipiteen:

- Sepänkadun varteen rakennettavia rakennuksia tulisi madaltaa 1–2 kerrosta. Matalampina ne sopisivat paremmin koko alueeseen.
- Sepänkadun varteen rakennettavien rakennusten tulisi olla hiukan sisäänvedettyjä jalkakäytävästä, kuten muutkin Sepänkadun varrella olevat rakennukset.
- Tonttiliittymään tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tontille ajo tapahtuu suojatien kohdalta, ja kadulla on runsaasti liikennettä. Kaikkien turvallisuus on taattava.
- Nisulankadun ja Sepänkadun risteysalueen vilkkaaseen liikenteeseen tulee rakentamisen aikana kiinnittää erityistä huomiota.
- Toteuttamisvaiheessa olisi suotavaa, että haitalliset vaikutukset Sepänkadun liikenteeseen olisivat mahdollisimman vähäiset.

- Aatoksenkadun kuntoon ja leveyteen tulee Sepänkatu 14 kiinteistön kohdalla kiinnittää erityistä huomiota, koska katuosuudella on runsaasti liikennettä.
- Kadun varren rakennuksiin olisi hyvä toteuttaa liiketiloja. Isot näyteikkunat ja valaistus toisivat tarvittavaa vaihtelevuutta kiinteistöille.

Kaavoittajan vastine: As Oy Sepänkatu 16 esitykseen korttelirakenteen muuttamisesta on vastattu kyseiseen muistutukseen annetussa vastineessa edempänä tässä asiakirjassa. Luonnosvaiheessa esitettyihin mielipiteisiin on annettu vastineet kaavaprosessin edellisessä vaiheessa, ja ne ovat selostuksen liitteenä 5. Vastineet myös tässä alla kopiona.

Lähiympäristön rakennuskannan korkeudet vaihtelevat suuresti kahdesta jopa yhdeksään kerrokseen. Nisulan kerrostaloalueen rakennuksista suuri osa on 8–9 kerroksisia. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen jatkaa Nisulan kerrostaloaluetta niin kaupunkivalliseksi kuin kaupunkirakenteellisesti. Kaavamuutoksessa esitettyjen rakennusten korkeudet, 6–8 kerrosta, eivät poikkea olemassa olevan lähiympäristön rakennuskannan korkeudesta. Luonnosvaiheessa Keski-Suomen museon lausuntoon annetussa vastineessa on kuvattu tarkemmin sanallisesti ja kuvallisesti uudisrakentamisen korkeuden suhdetta lähiympäristöön.

Kaavaehdotusta laadittaessa on Sepänkadun varteen sijoittuvan rakennuksen kerroslukua tarkistettu siten, että molemmat kadunvarren rakennuksista ovat keskenään identtiset. Aiemman kahdeksankerroksisen (VIII) rakennuksen kerrosluku on muutettu muotoon VIII(2/3), mikä tarkoittaa vajaan ylintä eli kahdeksatta kerrosta. Muutos madaltaa rakennusta Sepänkadun puolella kerroksella, jolloin se näyttää katutasosta katsottuna seitsemänkerroksiselta. Sepänkadun toisella puolella Sepänkatu 7 ja Aatoksenkatu 16 ovat molemmat yhtä korkeita uudisrakennusten kanssa.

Sepänkadun varteen sijoittuvia rakennuksia on siirretty havainnekuviin esitetystä noin 1,7 metriä kauemmaksi kadun reunasta. Kadun ja rakennusten väliin jää noin 3,4 metriä vapaata tilaa, joka kaavassa on osoitettu istutettavaksi tontinosaksi. Kadun varteen jäävä alue palvelee talvikunnossapitoa lumitilana, parantaa tontilta kääntyvän liikenteen näkemiä sekä vehreyttä katutilaa kesäaikaan.

Nykytilanteessa Sepänkadun ylittävä suojatie on suoraan Aatoksenkadun jalankulun ja pyöräilyn reitin jatkeena. Pyöräiliikenteen suora kadun ylitys aiheuttaa liikenneturvallisuuden kannalta riskipaikan liikenneverkko, koska kadun ylitys on mahdollista ilman pysähtymistä ja kattavaa risteävän liikenteen havainnointia. Sepänkadun ylittää toinen suojatie noin 13 metriä lännempänä, jonka käyttäminen parantaisi liikenneturvallisuutta. Aatoksenkadun jatkeena olevan suojatien poistaminen on yksi mahdollisuus parantaa alueen liikenneturvallisuutta, mutta asia ei ole ratkaistavissa asemakaavalla. Koettu liikkumisen turvallisuus on keskiössä liikkumisen mielekkyyden ja siten kävelyn ja pyöräilyn edistämisen kannalta. Kyseisen risteuksen osalta ei kaupungilla on tiedossa liikenneturvallisuuteen liittyviä poikkeamia, eikä liikenteen asiantuntijat ole arvioineet kohteen edellyttävien toimenpiteiden liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Kaavamuutoksessa esitetty tonttiliittymän paikka on Aatoksenkadun jatkeena olevan suojatien vieressä noin 6,5 metrin etäisyydellä. Kaavamuutoksessa edellytetään riittävien näkemien turvaaminen tonttiliittymän kohdalla. Kaavaluonnoksessa esitetty jätepiesti on siirretty kauemmaksi tonttiliittymän vierestä näkemien parantamiseksi. On todennäköistä, että tontilta suurin liikennevirta ohjautuu vasemmalle eli Rajakadun ja Nisulankadun suuntaan. Tällöin suojatien kanssa risteävää liikennettä on vähemmän. Sepänkatu 14 sijoittuu siten, että tonttiliittymää ei voida toteuttaa ilman, että autoliikenne ylittäisi kadun varressa kulkevaa kevyen liikenteen väylää. Myös nykyinen tonttiliittymä sijoittuu näin. Tonttiliittymän sijainti suhteessa Rajakadun/Nisulankadun risteykseen on keskeistä liikenteen toimivuuden näkökulmasta. Tonttiliittymän tulee sijaita mahdollisimman etäällä risteysalueesta.

Rakentamisen aikana on mahdollista ja todennäköistä, että Sepänkadulla vähintään kevyen liikenteen osalta voidaan joutua tekemään liikenteen ohjaukseen liittyviä tilapäisjärjestelyjä. Ratkaisut pyritään kuitenkin aina mitoittamaan laajuudeltaan ja kestoltaan todellisen tarpeen mukaisesti siten, että liikenteen toimivuus pystytään takaamaan tilapäisjärjestelyjenkin aikana. Tilapäisjärjestelyt eivät ole ratkaistavissa asemakaavalla.

Asemakaavamuutoksessa ei muuteta Aatoksenkadun leveyttä, vaan kaikki muutokset tapahtuvat nykyisten kiinteistörajojen sisäpuolella. Rakentamisen aikana tilapäiset muutokset ovat mahdollisia erityisesti silloin, kun Aatoksenkadun alla kulkevaan vesihuoltolinjaan tehdään muutoksia. Kokonaiskuvassa kevyen liikenteen sujuvuus Aatoksenkadulla on kuitenkin turvattu nykytilanteen mukaisesti myös tulevaisuudessa.

Asemakaavamuutoksessa edellytetään, että Sepänkadun varteen sijoittuvien rakennusten katutaso kerrokseen tulee toteuttaa liiketiloja vähintään 150 kerrosalaneliometriä. Kaavamääräyksellä voidaan vain varmistaa, että liiketiloja toteutetaan, mutta varsinaiseen liiketoiminnan sijoittumiseen tai toiminnan laatuun ei asemakaavalla voida vaikuttaa. Katutasoon sijoittuvien liiketilojen keskeisenä tavoitteena on tukea alueellisten palveluiden toteutumista sekä aktiivisen, elävän ja toiminnoltaan monimuotoisen katutilan muodostumista kaupunkirakenteen keskeiselle paikalle ydinkeskustan välittömään läheisyyteen. Liiketilojen suuret ikkunat, suorat sisäänkäynnit katutilasta sekä asiakasliikenne elävöittävät osaltaan katutilaa.

Muistutus 2 (As Oy Sepänkatu 16)

Kaavamuutoksessa alueen keskimmäisen korkean rakennusmassan varjostusvaikutus Sepänkatu 16 piha-alueelle aiheuttaa merkittävää haittaa. Haittavaikutuksen pienentämiseksi rakennusmassaa tulisi madaltaa kahdella kerroksella tai siirtää kauemmaksi Aatoksenkadusta.

Räystäskorkeuden nostamiselle nykyisen korttelin korkeimman rakennuksen yläpuolelle ei ole perusteltua. Räystäskorkeudessa tulisi pitäytyä nykyisessä korttelin tasapainoisen ilmeen vuoksi. Kaava-alue on kantakaupungin ulkopuolinen asuinalue, jossa ei tule tavoitella pilviä. Rakennusten madaltamisen aiheuttaman rakennusoikeuden menetys ei olisi taloudellisesti merkittävä näin suuren rakennusmassan yhteydessä.

Vaihtoehtoisesti alueelle tulisi tavoitella urbaanin korttelipihan muodostamista. Nykyisin jokainen tontti suunnitellaan itsenäiseksi toimivaksi kokonaisuudeksi, ja koko korttelia kokonaisuutena ei oteta huomioon tai sen mahdollisuuksia ei hyödynnetä. Urbaani korttelipiha tarjoaisi suojaisan ja virkistävän keitaan, joka koostuisi pysäköintialueista, viheralueista ja leikkipaikoista. Ratkaisu edellyttäisi kuusi- ja seitsemänkerroksisten rakennusten sijoittamista tontin itälaitaan kehystämään korttelia.

Esitetty ehdotus tulee ottaa vakavasti – nähtävissä ei ole syytä, miksi naapureiden ja alueen asukkaiden toiveita ei voitaisi kuunnella. Esitetyt toiveet ovat kohtuullisia ja toteutuskelpoisia.

Kaavoittajan vastine:

Rakentamisen varjostusvaikutukset

Asemakaavamuutoksesta on tehty varjotutkielma, jossa on havainnollistettu uudisrakentamisen varjostusvaikutuksia ympäristöön eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina. Tutkielma osoittaa, että Sepänkatu 16 tontille uudisrakentamisen muodostamat laajimmat varjostusvaikutukset kohdistuvat syksy-, talvi- ja kevätkausina, jolloin auringon valokulma on pienimmillään. Kyseisinä vuorokausina varjostusvaikutus rajautuu aamupäivän tunteihin, ja varjot lankeavat pääosin Sepänkatu 16 pysäköintialueelle. Muistutuksen havainnekuvassa osoitettu merkittävän haitan aiheuttama varjo osuu tontille aamun tuntien aikaan ja siirtyy auringon kierron mukaisesti nopeasti sivuun. On hyvä huomata, että varjostusvaikutus on hetkellinen ei pysyvä. Havainnekuvassa ei ole esitetty lähiympäristön nykytilanteesta muuta kuin rakennukset, joten kuvasta poiketen varjo ei osu vihreälle piha-alueelle, vaan pysäköintialueelle. Kesäkuukausina auringon valokulman ollessa suurimmillaan varjojen pituudet ovat lyhyimmät ja vaikutukset

siten pienemmät. Varjostusvaikutus Sepänkatu 16 oleskelualueisiin, jotka sijoittuvat tontin länsiosaan, jäävät vähäisiksi etenkin kesäaikaan, jolloin piha-alueen käyttö on oletettavasti aktiivisinta. Uudisrakennusten aiheuttama varjostusvaikutus jää vähäiseksi, eikä missään tapauksessa ole merkittävä haitta.



Kuvasarjassa on havainnollistettu uudisrakennusten aiheuttama varjostusvaikutus Sepänkatu 16 piha-alueelle maaliskuu-, kesä- ja syyskuussa aamulla ja keskipäivän aikaan. Kuviin on korostettu punaisella katkoviivalla uudisrakennuksista lankeavat varjot, jotka osuvat Sepänkatu 16 tontille.

Sepänkatu 16 kuusikerroksinen rakennus Sepänkadun varressa luo itsessään huomattavasti suuremman varjostusvaikutuksen yhtiön piha-alueelle kuin nyt tekeillä olevan asemakaavan mahdollistama rakentaminen. Kaavan verkkosivuilla katseltavissa oleva 3D-malli on laadittu siten, että siinä näkyvät varjot kuvautuvat 20.8. ajankohdan mukaisesti. Mallista voi konkreettisesti tarkastella, miten varjo liikkuu Sepänkatu 16 tontin alueella kellonajan mukaisesti.



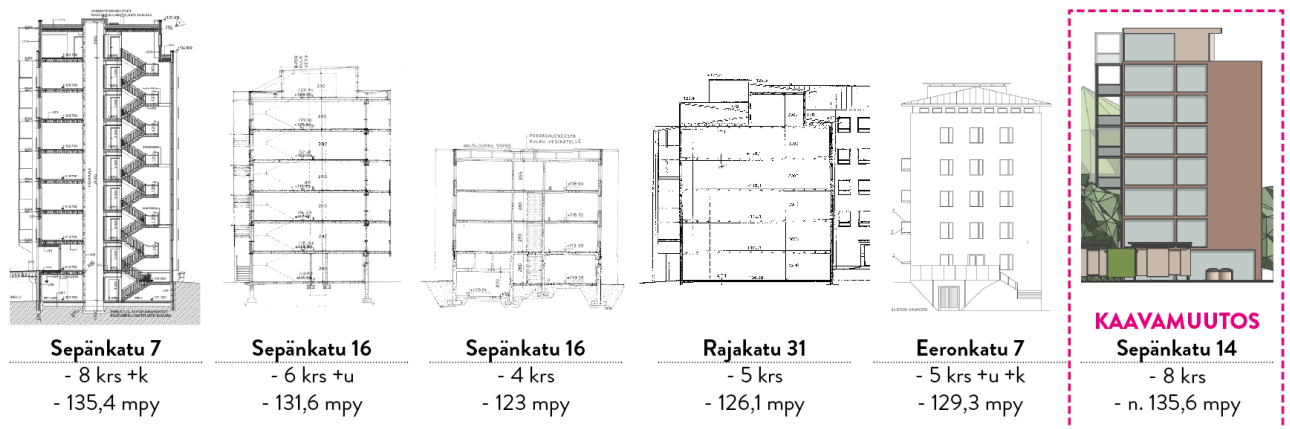
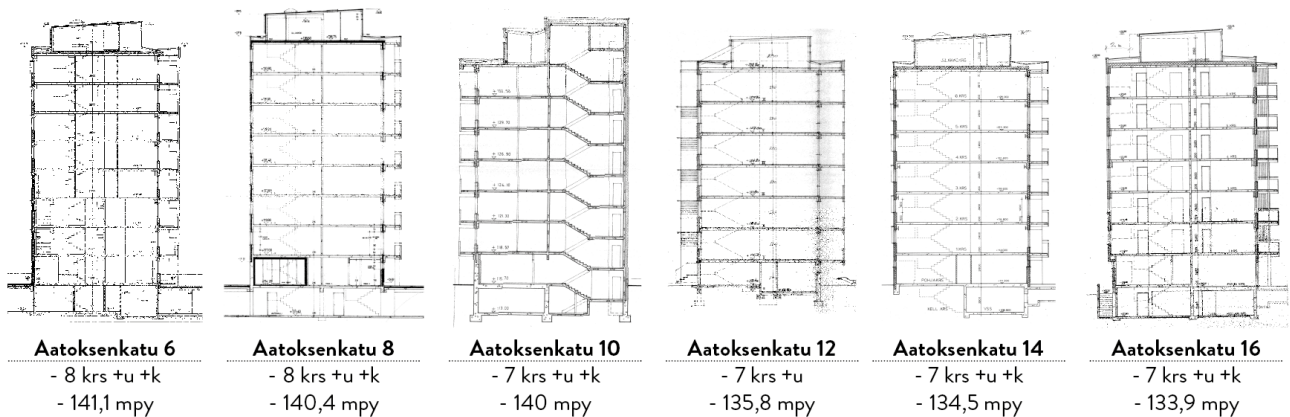
Kuvasarjassa on havainnollistettu varjostusvaikutus Sepänkatu 16 piha-alueelle 20. elokuuta eri kellon-aikoihin. Kuviin on korostettu punaisella katkoviivalla uudisrakennusten varjostusvaikutukset ja keltaisella katkoviivalla Sepänkatu 16 varjostusvaikutukset. Aamulla kello 9.00 uudisrakennukset luovat Sepänkatu 16 piha-alueelle pisimmät varjot, mutta kello 12.00 uudisrakennusten varjot ovat kääntyneet jo lähes kokonaan pois tontilta. Iltapäivällä kello 15.00 Sepänkatu 16 rakennus luo syvän varjon lähes puolelle piha-alueesta.

Rakentamisen korkeus

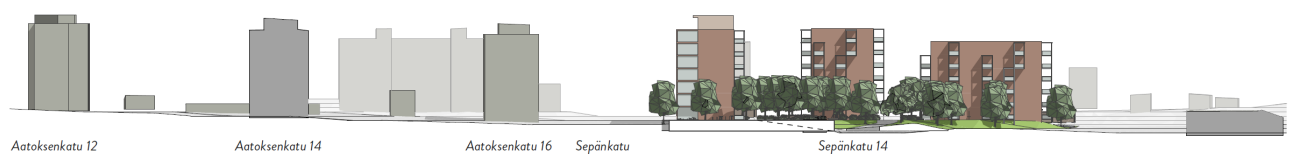
Asemakaavan muutos sijoittuu kaupunkirakenteessa keskeiselle paikalle Jyväskylän ydinkeskustan välittömään läheisyyteen, toteutetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle. Lähtökohdat asettavat tavoitteen alueen tehokkaasta hyödyntämisestä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Lähtökohta ei kuitenkaan edellytä rakentamisen volyymin

maksimointia unohtaen muut hyvän suunnittelun periaatteet kuten rakennetun ympäristön arvojen huomioon ottamisen. Edellä ja luonnosvaiheessa Keski-Suomen museon lausuntoon ja As Oy Aatoksenkatu 16 mielipiteeseen/muistutukseen annetuissa vastineissa kuvataan yksityiskohtaisesti kaavamuutoksella osoitetun rakentamisen korkeuden suhdetta lähiympäristön rakennuskantaan. Uusien rakennusten korkeudet, 6–8 kerrosta, eivät poikkea lähiympäristön rakennuskannasta, jossa kerrosmäärät vaihtelevat kahdesta yhdeksään. Myös rakentamisen määrä noudattaa lähiympäristön toteutunutta tilannetta, eikä poikkea siitä merkittävästi.

Kaava-alueelle sijoittuvien rakennusten madaltaminen kerroksella voi kuulostaa vähäiseltä, mutta kyseisessä hankkeessa se on ns. kynnyksysymys taloudelliselle toteutettavuudelle. Rakennusten madaltamiselle ei myöskään ole todellisia perusteita ottaen huomioon, että rakennukset noudattavat korkeudeltaan lähiympäristön rakennuskannan korkeuksia ja että rakennusten kerroksella madaltamisen vaikutukset varjojen laajuuteen ja näkymien avautumiseen jäävät hyvin vähäisiksi.



Kuvakollaasi Nisulan punatiilisten kerrostalojen kokonaisuuteen kuuluvien korkeimpien ja kaava-alueen viereisten asuinkerrostalojen leikkauskuvista. Rakennusten alle on merkitty toteutuneet kerrokset (täydet kerrokset sekä ullakko- (u) ja kellari- (k) kerrokset) ja rakennusten ylimmät korkeusasemaluvut. Oikealla alakulmassa värillisenä kaavamuutosalueen korkein rakennus Sepänkadun varressa. Kerrosluvut ja korkeusasemaluvut osoittavat, ettei uudisrakentamisen korkeus poikkea merkittävästi lähiympäristön olemassa olevasta kerrostalopainotteisesta rakennuskannasta.



Lounas–koillinen-suuntainen leikkauskuva Kisakadulta Eeronkadulle osoittaa uudisrakentamisen korkeuden suhdetta lähiympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan.



Luode–kaakko-suuntainen leikkauskuva Volmarinkadulta Yrjönkadulle osoittaa uudisrakentamisen korkeuden suhdetta lähiympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan.

Urbaani korttelipiha

Ehdotus urbaanista korttelipihasta on mielenkiintoinen vaihtoehto, jota tutkittiin jo kaavoituksen aloitusvaiheessa. Ratkaisuun liittyy kuitenkin useita keskeisiä haasteita, jotka tekevät siitä kokonaisuuden kannalta toteuttamiskelvottoman.

- Kehä vihreän toimivuus
- korttelirakenteen ja rakennusten sijoittelun yhtenäisyys paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden kanssa
- autopaikat vievät sisäpihasta suuren osan
- olemassa olevan maanalaisen auton säilytystilan purkaminen