

Taulumäen vesitornin asemakaavan muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

D/13264/10.02.03.01/2022

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 23.4.2024/79

Asian valmistelija Ora Nuutinen, puh. 040 195 5534

Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan korttelin 25 tonttia 3 ja virkistysaluetta. Kaava-alue sijaitsee Taulumäen harjulla Aatoksenkadun ja Tuomiojärven välissä Jyväskylän ammattikorkeakoulun Rajakadun kampuksen pohjoispuolella.

Asemakaavamuutoksessa muodostetaan tontti vesitornin rakentamista varten. Voimassa olevan asemakaavan mukainen yhdyskuntateknisen huollon tontti (ET) liitetään uutta tonttia ympäröivään lähivirkistysalueeseen. Nykyisin alueella oleva koirapuisto pysäköimispaikkoineen osoitetaan lähivirkistysalueelle uuden tontin viereen.

Lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Alva-Yhtiöt Oy:n aloitteesta. Alueella sijainnut lämpölaite on purettu kesällä 2023. Alueelle on tarve rakentaa vesitorni keskustan vesihuoltoa varten. Vesitorni korvaa nykyisen Harjun vesitornin ylävesisäiliön. Tornin vesisäiliön koko on 7000 m³, ja se on selvästi sekä Harjun että Kuokkalan vesitornia suurempi. Säiliön veden yläpinta on kuitenkin samalla korkeudella kuin Harjulla ja Kuokkalassa.

Vesitornista muodostuu etenkin kaukomaisemassa hallitseva maamerkki. Arkkitehtonisten ja kaupunkikuvallisten vaatimusten vuoksi vesitornista järjestettiin ideakilpailu 2023, ja sen pohjalta on jatkettu tarkempaa suunnittelua. Virkistysaluetta ja uutta koirapuistoa varten laaditaan yleissuunnitelma. Koirapuistolle järjestetään rakentamisen ajaksi väliaikainen paikka lähialueelta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) ja lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VL/s).

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutoksella muodostuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), jolle on osoitettu vesitornin rakennusala (yt). Lähivirkistysalueelle (VL/s) on osoitettu ajoyhteys vesitornille (ajo) ja koirapuiston alue pysäköimispaikkoineen (kp).

Vesitornin rakentamista ja kaupunkikuvallista ilmettä on ohjattu ideakilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti. Ympäröivän lähivirkistysalueen

viherympäristön ja koirapuiston rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja tarkemmin lähiympäristön ideasuunnitelmalla ja laadittavalla yleissuunnitelmalla.

Tontille ajetaan uuden liittymän kautta Aatoksenkadulta Rajakadun suunnasta. Ajoneuvoliikenteen liikennemäärät eivät kaavamuutoksen myötä lisäännä vesitornin ja koirapuiston rakentamisvaihetta lukuun ottamatta.

Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävillä 30 päivää. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa: <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1166>

Liitteet:

- asemakaavan muutosluonnos
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_102/11_102_kaavaluonnos_ltk1.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_102/11_102_selostus_ltk1.pdf
- Taulumäen vesitornin ideakilpailun arvostelupöytäkirja
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_102/11_102_arvostelupoytakirja.pdf
- Vesitornin ideakilpailun voittajatyö "Albedo"
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_102/11_102_kilpailuehdotus_Albedo.pdf
- Taulumäen vesitornin lähiympäristön ideasuunnitelma (luonnos laadittavan yleissuunnitelman pohjaksi)
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_102/11_102_ideasuunnitelmaluonnos.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 5.11.2024/202

Asian valmistelija Ora Nuutinen, puh. 040 195 5534

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavan muutos oli luonnoksena nähtävänä 3.5.–3.6.2024. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta annettiin kolme lausuntoa. Lausunnon antoivat Elisa Oyj, Alva-Yhtiöt Oy/vesi ja Keski-Suomen museo. Mielipiteitä ei annettu.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Vesitornin tontinrajausta tulee tarkistaa Alvan ja kaupungin määrittämällä tavalla.
- Alueella olevat tietoliikennekaapelit ja niiden suojaus tulee huomioida.
- Vesitornin vesitilavuudeksi tulee tarkistaa 7350 m³ ja sallia enimmäiskorkeuden ylittäminen teknisillä laitteilla ja antennilla.
- Lämpäisemättömät pintamateriaalit tulee sallia vesitornin huoltoliikenteelle tarkoitetun alueen osalla.
- Vesitornin kattovedet tulee sallia johdettavaksi tornin ylivuotoputkeen.

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

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan pääpiirteissään kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset: Vesitornin tontti (ET) on rajattu osittain uudelleen suunnittelun ja maastoon merkinnällä tehtyjen tarkistusten perusteella.

- Tornin huoltotie on linjattu erillisenä suoraan Aatoksenkadulta.
- Entisen hiekkakuopan rinneluiskia ET- ja VL/s-alueella on rajattu uudelleen vastaamaan paremmin maanrakennussuunnittelua.
- Lähiympäristön yleissuunnitelman ratkaisuja on yhdenmukaistettu kaavamääräyksiin ja kaavaselostukseen.
- Kaavamääräyksiä on korjattu vesitornin vesitilavuuden ja enimmäiskorkeuden ylittämisen osalta.
- Hulevesimääräykseen on lisätty mahdollisuus johtaa tornin puhtaat kattovedet suoraan rakennettavaan ylivuotoputkeen ja edelleen Tuomiojärveen.

Asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävänä 30 päivää. Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §).

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1166>

Liitteet:

- asemakaavan muutosehdotus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_102/11_102_kaavaehdotus_ltk2.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_102/11_102_selostus_ltk2.pdf
- Vesitornin ideakilpailun voittajatyö "Albedo"
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_102/11_102_kilpailuehdotus_Albedo.pdf
- Taulumäen vesitornin lähiympäristön yleissuunnitelma
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_102/11_102_yleissuunnitelma_ltk2.pdf
- yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet niihin
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/11_102/11_102_palaute_ltk2.pdf
- alkuperäiset luonnosvaiheen lausunnot

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 ja sitova tonttijako hyväksytään.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.