



Sepänkatu 14

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 11:101

8.1.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue.....	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.4	Yhteystiedot	5
2	TAVOITTEET	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1	Aloituskvaihe	27
4.2	Luonnosvaihe	27
4.3	Ehdotuskvaihe	32
4.4	Hyväksymiskvaihe	34
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	34
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	34
5.2	Aluevaraukset	36
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	38
5.4	Kaavamerkinntät ja -määräykset	38
5.5	Vaikutusten arviointi.....	41
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	50
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	50
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	50
6.3	Toteutuksen seuranta	50

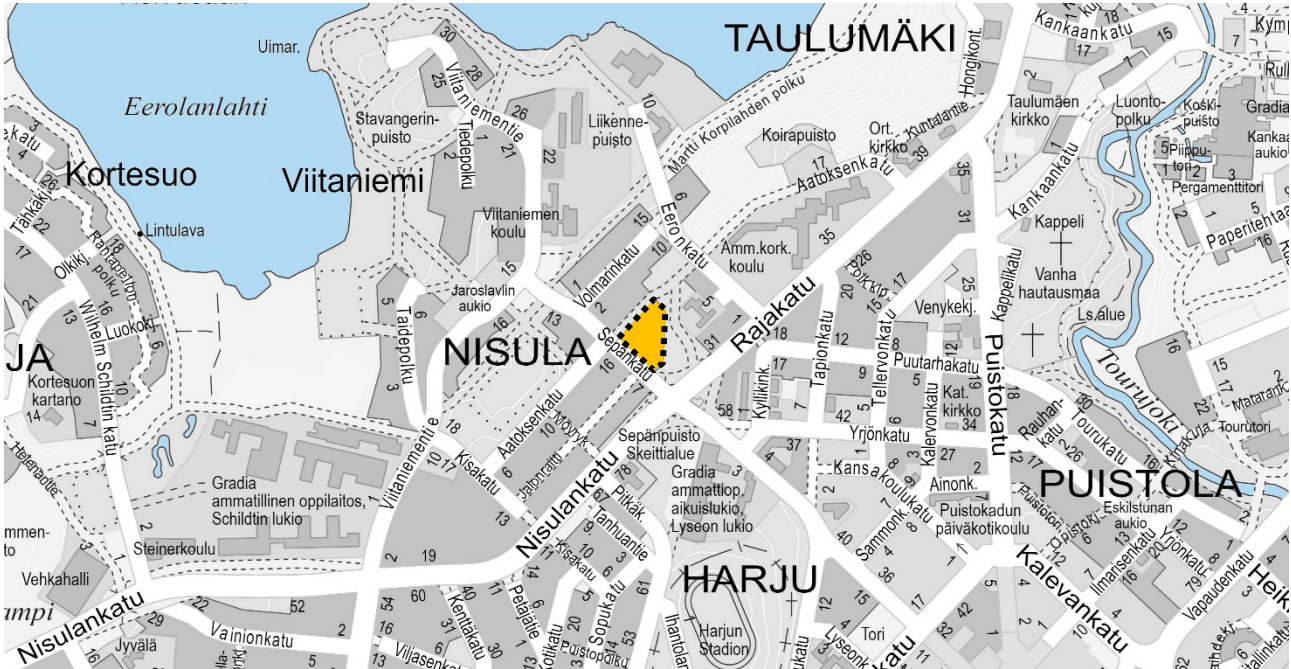
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 3) asemakaavan havainnekuvia
- 4) rakentamistapaohjeet
- 5) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 6) yhteenveto ehdotuskvaiheen palautteesta ja vastineet
- 7) yhteiskäyttöautosopimuksen sisältö ja ehdot
- 8) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 3.2 suunnittelutilanne. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan kortteli 19 sekä katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu 11. kaupunginosan kortteli 19 sekä katualuetta

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia suunnittelualueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja mahdollistaa alueen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön sopivaa täydennysrakentamista. Tarkoituksena on tutkia purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet eli nykyisen rakennuskannan korvaaminen uudella. Asemakaavamuutoksella määritellään rakentamisen määrä, sijainti ja rakentamistapa.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yhdyskuntarakennetta tiivistävää asumispainotteista täydennysrakentamista Jyväskylän ydinkeskustan tuntumaan hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen. Alueelle muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1). Rakennusoikeutta on osoitettu 10400 kerrosalaneliömetriä, josta lisäystä voimassa olevaan asemakaavan on 5600 kerrosalaneliömetriä (toteutuneeseen tilanteeseen lisäystä 4973 k-m²). Rakennusoikeus tarkoittaa laskennallisesti noin 200–230 uutta asukasta, riippuen toteutettavasta asuntokaumasta.

Uudisrakentaminen sijoittuu Sepänkadun ja Aatoksenkadun varteen. Pysäköinti toteutetaan pääosin maantasoratkaisuna Aatoksenkadun varteen ja osittain rakenteellisena alueen kaakkoiskulmaan hyödyntäen olemassa olevaa pysäköintihallia. Uudisrakentaminen on sovitettu lähiympäristön kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen toteuttamalla rakennukset julkisivuiltaan punatiilisinä ja noudattamalla rakennusten sijoittelussa ympäristön rakennuskannan kanssa samaa koordinaatiostoa. Suunnittelualueen koillispuolitse kulkeva viheryhteys ja Kehä Vihreä on otettu huomioon tontille

sijoittuvalla riittävällä kasvillisuuspeitteisellä suojavyöhykkeellä. Vehreät piha-alueet sijoittuvat tontin itäosaan yhdistyen Aatoksenpuistoon ja Kehä vihreään.

Uudisrakentaminen edellyttää korttelissa olevan rakennuskannan purkamista. Kaavamuutoksella on merkittäviä vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kaupunkirakenteeseen, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja liikenteeseen.

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista asemakaavan tultua voimaan. Jyväskylän kaupungin viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta rakennuslupamenettelyn ja -valvonnan yhteydessä.



Ortokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (2022)

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 3.2.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 23.4.2024.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 3.5.–3.6.2024 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus 16.5.2024.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 1.10.2024.
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 11.10.–11.11.2024.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 4.3.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 10.3.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025.

1.4 Yhteystiedot

Mauri Hähkiöniemi, Asemakaavasunnittelija

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 014 569 5034

Sähköpostiosoite: mauri.hahkioniemi@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan hakemuksesta (3/2022). Hakemuksessa esitetään asemakaavaa muutettavan siten, että se mahdollistaisi elinkaarensa päässä olevien liike- ja toimistorakennusten purkamisen ja uusien asuinrakennusten toteuttamisen niiden tilalle. Hakija näkee tarkoituksenmukaiseksi kehittää tonttia vastaamaan nykyaikaista käyttöä tuoden alueelle lisää asukkaita.

Asemakaavan muutos edellyttää kokonaisvaltaista maankäytön suunnittelua, jolla ratkaistaan muun muassa rakentamisen määrä ja sijoittuminen, liikenteen toimivuus, kaupunkikuvan hallittu muutos ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

Asemakaavan laatiminen on aloitettu keväällä 2023 ja kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keskisuomalaisessa 3.2.2023 julkaistulla kuulutuksella.

2.2 Tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

- Täydennysrakentamisen mahdollistaminen rakennetun yhdyskuntarakenteen ja palveluiden äärelle hyödyntämään olemassa olevaa kapasiteettia – yhdyskuntarakenteen tiivistäminen.
- Täydennysrakentamisen mahdollistaminen keskustan asukasmäärän kasvattamiseksi ja keskustan elävyyden sekä elinvoimaisuuden lisäämiseksi.

- Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottaminen – täydennysrakentamisen sovittaminen rakennettuun ympäristöön (korttelirakenne, korkeus, materiaalit, massan muoto ymv.).
- Terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuin ympäristö muodostaminen.
- Alueellisen palvelutarpeen arvioiminen ja mahdollistaminen esimerkiksi kivijalan liiketiloilla.
- Liikenne- ja pysäköintijärjestelmän ratkaiseminen ottaen huomioon liikenneverkon toimivuus ja piha-alueiden riittävyys.
- Laadukkaiden, vehreiden, viihtyisien ja toiminnallisten piha-alueiden muodostuminen, jotka tukevat Kehä Vihreän ja viheryhteyden toimivuutta.

Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

- Suunnittelualue on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kestävän liikkumisen taajamaa ja toissijaista täydennysrakentamisen kohdentamisaluetta, mikä asettaa selkeän tavoitteen täydennysrakentamisen mahdollisuuksien selvittämiseksi alueella.
- Jyväskylän keskustavisio 2030 keskeisenä tavoitteena on keskusta-alueen elävöittäminen muun muassa asukasmäärän runsaalla lisäämisellä täydennysrakentamisen keinoin.
- Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja; Viitaniemen asuntoalue, Rajakadun ympäristö ja 2. kaupunginosan kerrostalokorttelit. Myös suunnittelualueen lähiympäristö on hyvin yhtenäinen ja paikallisesti arvokas kokonaisuus. Arvot asettavat selkeän tavoitteen uuden rakentamisen sovittamisesta rakennettuun kulttuuriympäristöön siten, että rakentaminen ottaa huomioon alueeseen sitoutuneet arvot ja mahdollistaa niiden säilymisen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

- Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka ottaa huomioon alueeseen kohdistuvat rakennetun kulttuuriympäristön arvot turvaten niiden säilyminen.
- Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän keskustan tuntumassa toteutetun infrastruktuurin ja palveluverkon ääressä, joten alueen täydennysrakentaminen on tavoitteellista.
- Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla, mikä asettaa alueen kehittämiselle ja rakentamiselle korkeat laadulliset tavoitteet.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustan välittömässä tuntumassa Nisulan kaupunginosassa Rajakadun ja Sepänkadun risteuksen luoteispuolella. Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennuskannaltaan ja kaupunkikuvaltaan yhtenäistä; pääosin punatiilisiä asuin kerrostaloja. Lähiympäristössä on paljon merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä; Viitaniemi, Rajakadun ympäristö, 2. kaupunginosan kerrostalokorttelit, Harju, Nisula-Mäki-Matti. Suunnittelualue sijaitsee keskustan hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä. Suunnittelualue sijoittuu keskustaa

kiertävän Kehä Vihreän varteen, joka yhdistää niin laajempia ja kuin suppeampia viheralueita yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua korttelialuetta rajautuen metsäiseen Aatoksenpuiston ja Mataraisenpuiston puistoalueeseen. Tontilla sijaitsee kaksi kolmekerroksista liike- ja toimistorakennusta, jotka ovat valmistuneet 1974 ja 1986. Rakennukset muodostavat osan lähiympäristön punatiilisten rakennusten yhtenäisestä kokonaisuudesta. Piha-alueet ovat lähes kauttaaltaan asfaltoituja, vain tontin reunoilla kasvaa varttunutta lehtipuustoa. Suunnittelualueen pinta-ala on 6652 m².



Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä kaakon suunnasta (8/2023)

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Tarkasteltaessa suunnittelualueen lähiympäristön yhdyskuntarakennetta suppeasti, on rakenne hyvin yhtenäinen. Rakennustyyppiltään lamellimaiset rakennukset muodostavat sijoittelultaan suora-kulmaiseen koordinaatistoon perustuvan poljennon, jossa korkeammat rakennukset ovat Rajakatuun nähden poikittain ja matalammat rakennukset Rajakadun suuntaisesti. Rakennukset muodostavat avointa korttelirakennetta, jossa kuitenkin tiiveys ja rakennusten rytmitys saavat aikaan osittain suljetultaikin tuntuva kaupunkitilaa. Kortteleihin sijoittuu varttunutta puustoa, joka antaa ympäröivien puisto- ja viheralueiden kanssa alueelle vihreän yleisilmeen. Yhdyskuntarakenteessa voimakkaina elementteinä ovat Rajakatu ja Sepänkatu. Rakentaminen painottuu suunnittelualue pois lukien täysin asuinkäyttöön.

Laajemmin lähiympäristön yhdyskuntarakennetta tarkasteltaessa rakenne on monimuotoisempi niin korttelirakenteeltaan, rakennuskannaltaan kuin käyttötarkoituksiltaan. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolelle sijoittuu Jyväskylän ydinkeskusta keskustahakuisine toimintoineen. Käyttötarkoituksista asuminen painottuu voimakkaasti, mutta myös julkinen opetuspalveluihin keskittyvä

rakentaminen antaa yhdyskuntarakenteelle voimakkaan piirteen. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu Rajakadun kampusalue (ammattikorkeakoulun pääkampus), Harjun kampus (Gradia ja Lyseon lukio, n. 1300 opiskelijaa) sekä Viitaniemen yläkoulu (n. 500 oppilasta).



Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä luoteen suunnasta (8/2023)



Rakeisuuskuva suunnittelualueen lähiympäristöstä

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Nisulan asuinkerrostalojen alueella, joka on kaupunkikuvaltaan hyvin yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten laajuus, korkeus, muoto, materiaalit sekä koordinaatisto ja sijoittuminen tonteilla muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennuskanta on rakentunut 1970–1980-luvuilla, joka osaltaan selittää yhtenäisyyttä. Rakennukset ovat julkisivuiltaan paikalla muuratua punatiiltä, ja tehosteena on käytetty mustan värisiä puu- ja metallipintoja. Kaupunkikuvallisesti leimallisimman piirteen muodostaa punatiilisten ja tasakattoisten rakennusten muodostama huokoinen korttelirakenne.

Suunnittelualueella sijaitseva vanhempi liike- ja toimistorakennus poikkeaa kaupunkikuvallisesti hieman muusta ympäröivästä rakennuskannasta. Julkisivuissa näkyvästi käytetyt punaiset lasielementit sekä nauhamaiset harmaat betonielementit antavat rakennukselle poikkeavan ilmeen. Alun perin lasielementit olivat väriltään siniset, jolloin poikkeavuus on ollut nykyistä havaittavampi. Rakennuksen julkisivumuutokset on tehty 2013.



Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä koillisen suunnasta (8/2023)

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi arkkitehti Martti I. Jaatisen suunnittelemaa punatiilistä liike- ja toimistorakennusta. Rakennukset ovat valmistuneet 1974 ja 1986. Vanhempi rakennuksista edustaa pelkistettyä 1970-luvun punatiilimodernismia ja nuorempi Oulun koulun punatiilistä postmodernistista arkkitehtuuria. Rakennusten muodostama kokonaisuus on edustava esimerkki 1970- ja 1980-lukujen arkkitehtonisen ilmaisun kehityksestä. Rakennukset ovat osa Nisulan alueen punatiilisten kerros- ja rivitalojen kokonaisuutta. Rakennukset muodostavat paikallisesti merkittävän kokonaisuuden maisemallisesti keskeiselle paikalle.

1974 valmistunut rakennus sijaitsee tontin länsiosassa Sepänkadun ja Aatoksenkadun kulmauksessa. Rakennus on pohjamuodoltaan polveileva ja porrasteinen. Rakennus on kolmekerroksinen ja siinä on koko pohjapinta-alan laajuinen kellarikerros. Kellarikerroksessa on varasto- ja

sosiaalitiloja sekä edustussaunatilat. Rakennus on julkisivuiltaan puhtaaksi muurattua punatiiltä sekä punaista julkisivulasia. Rakennukseen on tehty julkisivumuutokset 2013, jossa alun perin siniset julkisivuelementit vaihdettiin punaisiin. Julkisivumuutos muutti merkittävästi rakennuksen yleisilmettä. Sepänkadun puolella ensimmäinen kerros on alkujaan toteutettu kauttaaltaan liiketiloina, joten julkisivu on yhtenäistä lasipintaa. Julkisivuihin voimakkaan vaakasuuntaisen elementin muodostavat leveät betonisaumat. Julkisivuja rytmittävät pienehköt kapeat ja symmetrisesti sommitellut ikkunat, jotka kytkeytyvät toisiinsa yläreunan nauhamaisilla matalilla ikkunoilla ja punaisilla lasielementeillä. Rakennus on tasakattoinen. Rakennuksessa on toteutunutta kerrosalaa 3114 k-m², kellarikerroksen laajuus on liki 890 m². Rakennuksessa on liike- ja toimistotiloja. Suurimmassa liikekilassa toimii aikanaan Kansallisosakepankin konttori. Rakennuksessa toimi kesällä 2023 muun muassa Hammaslaboratorio SR-Hammas Oy, Tilitoimisto Barikki Oy, Ravintola Big Bang ja kauneusstudio Mad&Beauty.



Kuvia 1974 valmistuneesta liike- ja toimistorakennuksesta. Vasemmalla julkisivu Sepänkadulle kaakon suunnasta, keskellä julkisivu sisäpihan puolelle ja oikealla julkisivu Sepänkadulle luoteen suunnasta. (7/2023)



Ilmakuva kaavamuutosalueesta, jossa näkyy 1974 valmistunut liike- ja toimistorakennus ennen 2013 tehtyjä julkisivumuutoksia. (9/2008)

1986 valmistunut rakennus sijaitsee tontin itäosassa Sepänkadun ja Aatoksenpuiston kulmauksessa. Rakennus on pohjamuodoltaan loivasti taitteinen L-lamelli. Rakennus on kolmekerroksinen ja siinä on koko pohjapinta-alan laajuinen kellarikerros. Kellarikerroksessa on varasto- ja sosiaalitiloja sekä 14 paikkainen pysäköintitila. Rakennus on julkisivuiltaan puhtaaksi muurattua poltettua punatiiltä. Sepänkadun puoleisessa päädyssä ensimmäinen kerros on toteutettu liiketiloina, joten

julkisivu on yhtenäistä tummennettua lasipintaa. Rakennuksen molemmissa päädyissä on puoli-pyöreät erkkerit, jotka muodostavat rakennukselle tunnistettavan ominaispiirteet. Länsisuuntaisella julkisivulla voimakkaan elementin muodostaa ulostyöntyvä porrashuononala. Pitkillä julkisivuilla voimakkaan arkkitehtonisen elementin muodostavat ikkunoiden väleihin sijoittuvat vertikaaliset kaarevia muotoja sisältävät muurausaiheet. Julkisivuja rytmittävät nauhamaisesti sijoittuvat kaksijakoiset kapeat ikkunat. Rakennus on tasakattoinen. Rakennuksessa on toteutunutta kerrosalaa 2313 k-m², kellarikerroksen laajuus on liki 890 m². Rakennus on säilynyt ulkoasultaan pitkälti alkuperäisenä. Rakennuksessa on liike- ja toimistotiloja. Rakennuksessa toimi kesällä 2023 muun muassa Sepänkadun hammaslääkärit Oy, PH-Rakennuttajapalvelu Oy ja Magister Solutions Ltd.



Kuvia 1986 valmistuneesta liike- ja toimistorakennuksesta. Vasemmalla julkisivu Sepänkadulle kaakon suunnasta, keskellä ja oikealla julkisivu sisäpihan puolelle. (7/2023)

Lähiympäristön rakennuskanta on kaupunkikuvalliselta ilmeeltään hyvin yhtenäistä. Rakennuskanta koostuu pääosin 1970- ja 1980-luvulla valmistuneista kerros- ja rivitaloista. Rakennukset ovat pohjaltaan suorakulmion muotoisia lamelleja, tasakattoisia ja julkisivuiltaan punatiilisiä. Rakennukset ovat 2–7 kerroksisia. Sepänkadun vastakkaiselle puolelle on valmistunut kaksi asuinkerrostaloa 2020 ja 2021, jotka täydentävät luontevasti arkkitehtuuriltaan aluekokonaisuutta.



Kuvia suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskannasta. Vasemmalla 1/2021 valmistunut Sepänkatu 7a, keskellä 12/1974 valmistunut Sepänkatu 16 kadun varren rakennus ja oikealla 12/1974 valmistunut Sepänkatu 16 sisäpihan rakennus. (7/2023)



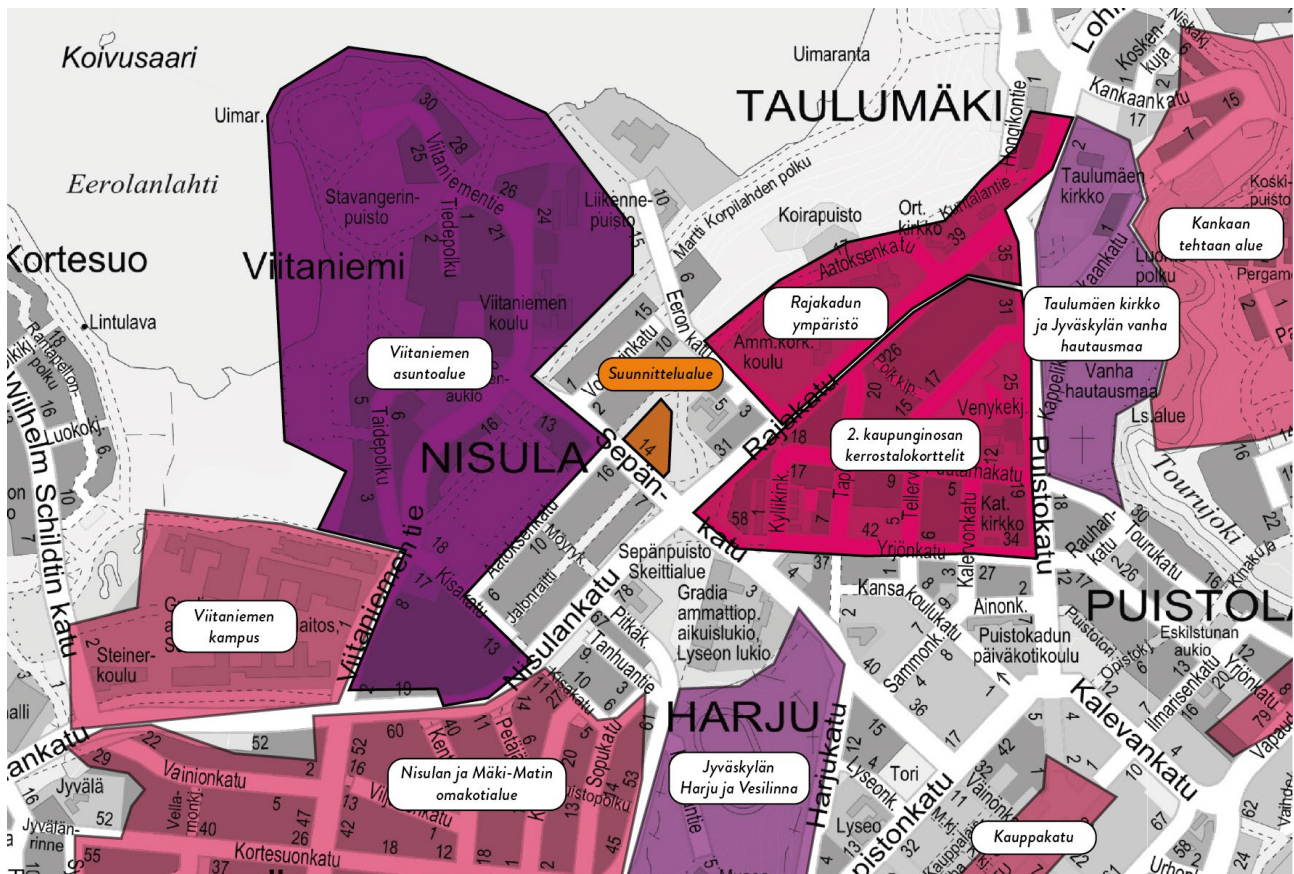
Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskannasta, joka muodostaa kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti yhtenäisen punatiilisten rakennusten kokonaisuuden (2023)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevien rakennusten kokonaisuus on edustava esimerkki 1970- ja 1980-lukujen arkkitehtonisen ilmaisun kehityksestä. Rakennukset ovat osa Nisulan alueen punatiilistä 1970- ja 1980-lukujen kerrostalojen, rivitalojen ja liike-toimistorakennusten kokonaisuutta. Rakennuskokonaisuudessa on nähtävissä arkkitehti Martti I. Jaatisen suunnittelun kehitys pelkistetystä ja geometrisesta modernismista kohti vahvasti ns. Oulun koulun vaikutteista monimuotoista postmodernismia. Rakennuskokonaisuus on paikallisesti merkittävä 1970- ja 1980-luvun toimisto- ja liikerakentamista edustava kokonaisuus, joka sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla.

Lähiympäristön rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä on sekä valtakunnallisesti että maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen länsipuolella sijaitseva Viitaniemen asuntoalue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitseva Rajakadun ympäristö sekä itäpuolella sijaitseva 2. kaupunginosan kerrostalokorttelit ovat maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Eeronkatu 7:ssä sijaitseva kerrostalo (Mikron talo) on maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön yksittäiskohde.



Karttakuva suunnittelualueen lähiympäristön merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä. Violetilla väriä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät ja punaisella maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.

Viitaniemien asuinalue (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY 2009)

RKY 2009 aluekuvaussessa Viitaniemen asuinalueesta todetaan:

”Viitaniemen asuinalue Tuomiojärven rannalla on modernin kaupunkisuunnittelun ja asuntorakentamisen merkkikohde. Asumalähiön väljän asemakaavan on 1950-luvun lopulla laatinut arkkitehti Jorma Järvi. Alue käsittää rivitalonauhoja sekä kolme- ja nelikerroksisia lamellitaloja. Keskeisellä paikalla kohoaa puistomaista ympäristöä hallitseva arkkitehti Alvar Aallon suunnittelema 13-kerroksinen liike- ja asuinkerrostalo Viitatorni.

Viitaniemessä nivoutuvat yhteen asemakaavoitus, rakennuskohtainen suunnittelu ja viheraluesuunnittelu. Viitaniemen asuinalue on rakennettu Asuntosäätiön rakentamishojelman mukaisesti ja rakentamista ovat ohjanneet Alvar Aallon ja Jorma Järven rakennustapaohjeet. Alueen rakennuksia suunnitteleiden yli kymmenen eri arkkitehdin piirustukset on tarkastettu Asuntosäätiössä yhteistyössä säätiön, Aallon ja Järven kanssa. Alueen vihersuunnitelman on tehnyt maisema-arkkitehti Jussi Jännes.”



Ilmakuva Viitaniemen asuntoalueesta pohjoisen suunnasta (6/2023)

2. kaupunginosan kerrostalokorttelit (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)

Keski-Suomen maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 kohdeluettelon aluekuvauksessa 2. kaupunginosan kortteleista todetaan:

”2. kaupunginosan kaupunkikuvallinen ilme on ajallisesti vaihteleva, edustaen laajasti modernin kivikaupungin rakentamisen eri aikakausia. 2. kaupunginosan järjestelmällinen rakentaminen käynnistyi Jyväskylän vuoden 1910 asemakaavaajennuksen myötä. Nykyinen Rajakadun ympäristö, Tapionkatu ja Tellervonkatu rakennettiin pääosin 1940–1950-lukujen aikana. Rajakadun varteen sijoittuvat arkkitehti Olavi Kivimaan koulukeskusta vastapäätä suunnittelemat, puhtaaksimuuratusta Kahitiilestä rakennetut neljä kerrostaloa vuodelta 1954 (Rajakatu 28, 30, 32 ja 34). Rajakadulle suunnitteli kerrostaloja muun muassa Arkkitehti Erik Lindroos (Rajakatu 36, 1945) sekä B. Lindbergin rakennustoimisto (Rajakatu 26, 1948). Arkkitehti Kivimaa vastasi myös Tellervonkatu 21:n suunnittelusta vuonna 1955. Tellervonkadun kerrostaloja olivat toteuttamassa Asuntokeskuskunta Haka (vuosina 1945–1949) sekä arkkitehtitoimisto Jorma Paatola (Tellervonkatu 23, 1953). 1960–1970-lukujen modernia kerrostalorakentamista sijoittuu erityisesti Puutarhakadun, Yrjönkadun ja Ainonkadun varteen. Arkkitehti Erkki Kantosen suunnitelmin valmistui Puistokatu 31 ja 33 kerrostalot vuosina 1961–1963. Julkista rakentamista alueelle tehtiin erityisesti 1970–1980-luvuilla, jolloin rakennettiin keskustan terveysasema, entinen oikeustalo ja Vapon pääkonttori. Lisäksi alueelle rakennettiin Katolisen kirkon seurakuntatilat sekä muun muassa Jyväskylän Vapaaseurakunnan tilat. 2. kaupunginosan kerrostalo- ja julkisen rakentamisen kortteleilla ympäristöllä on rakennushistoriallista merkitystä julkista ja asuinrakentamista yhdistävänä tiiviinä ja historiallisesti monipuolisena aluekokonaisuutena.”



Ilmakuva 2. kaupunginosan kerrostalokortteleiden alueesta koillisen suunnasta (6/2023)

Rajakadun ympäristö (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)

Keski-Suomen maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 kohdeluettelon aluekuvauksessa 2. kaupunginosan kortteleista todetaan:

”Rajakadun kokonaisuus muodostuu Rajakadun molemmin puolin sijaitsevista, eriaikaisista rakennuksista. Taulumäen kirkkoa vastapäätä sijaitsee kaksi puutaloa 1800- ja 1900-luvun vaihteesta. Toinen taloista on entinen maalaiskunnan kunnantalo Kuntala, toinen on Suvimäen entinen koulu. Ympäristöön kuuluu myös Rajakadun ja Tellervonkadun varren kerrostalot 1940- ja 1950-luvuilta. Arkkitehti Erkki Huttusen suunnittelema Jyväskylän maalaiskunnan entinen kunnantalo on vuodelta 1952. Rajakadun pohjoispuolella on arkkitehti Toivo Paatelan suunnittelema ortodoksinen kirkko vuodelta 1954 sekä Rajakadun varteen sijoittuvat arkkitehti Olavi Kivimaan vuosina 1951–1955 ja vuonna 1956 suunnittelemat suurikokoiset koulurakennukset (entinen Keskuskansakoulu ja entinen Kauppaoppilaitos). Rajakadun ja Puutarhakadun kulmauksessa sijaitsee vuonna 1929 valmistunut, rakennusmestari Jalmari Kurosen suunnittelema klassistinen asuinrakennus.”



Ilmakuva Rajakadun ympäristöstä idän suunnasta (6/2023)

Eeronkatu 7, Mikron talo (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)

Keski-Suomen maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 kohdeluettelon aluekuvauksessa Mikron talosta todetaan:

”Mikron talo on rapattu, hieman klassishenkinen, aumakattoinen kerrostalo (Eeronkatu 7). Viisikerroksinen asuinkerrostalo valmistui vuonna 1939. Sen on suunnitellut arkkitehti Jussi Paatela ja rakennuttanut Mikron konepaja. Talon rakennuttajalla oli teollisuusrakennuksia kerrostalon vieressä Eeronkadun ja Aatoksenkadun kulmatontilla. Rakennus on tehty vielä perinteisesti tiilimuurauksella ja se on koristeltu huolellisin yksityiskohdin.”



Kuvia Mikron talosta (6/2023, 11/2016)

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristön (n. 300 m etäisyydellä, 4/2024) asukkaista on lapsia ja nuoria (0–19-vuotta) noin 204, työikäisiä (20–64-vuotta) noin 1056 ja eläkeläisiä (yli 65-vuotta) noin 425. Kaava-alueen lähiympäristön kokonaisasukasmäärä on noin 1685, josta lasten ja nuorten osuus on noin 12 prosenttia, työikäisten osuus noin 63 prosenttia ja eläkeläisten osuus noin 25 prosenttia.

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan kupeessa Nisulassa, joka on asuinkerrostalovaltaista aluetta.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu lähiympäristön eli keskusta-alueen kattaviin palveluihin. Suunnittelualueella on kaksi suurehkoa liike- ja toimistorakennusta, joissa toimii useita pieniä ja keskisuuria yrityksiä.

Liikenne

Ajoyhteys suunnittelualueelle on Sepänkadulta. Sepänkatu on kohtalaisen vilkkaasti liikennöity kaatuosuus. Liikennevalolaskimien mukaan vuorokautinen liikennemäärä oli huhti-syyskuussa 2023 noin 3400 ajoneuvoa. Suunnittelualueen itäpuolitse kulkee Rajakatu, joka on yksi ydinkeskustan sivuitse johtavista keskeisimmistä pääkatujaksoista, joka välittää liikennettä keskustan sekä keskustan ulkopuolisten alueiden välillä. Rajakatu on Sepänkatua huomattavasti vilkasliikenteisempi, ja sillä vuorokautinen liikennemäärä samalla ajanjaksolla oli noin 15500 ajoneuvoa.



Kuvia liikenneympäristöstä, vasemmalla Sepänkatu kohti Rajakadun risteystä, keskellä Aatoksenkadun kevyen liikenteen väylä ja oikealla Rajakatu kohti Sepänkadun risteystä (7/2023)

Suunnittelualueen pohjoisosassa on laaja lähes puolet tontista käsittävä pysäköintialue, jossa on noin 102 maantasopaikkaa. Rajakadun puoleisen rakennuksen kellarikerrokseen on toteutettu 16 paikkainen rakenteellinen pysäköintihalli. Toteutettuja autopaikkoja kiinteistöllä on yhteensä noin 118. Autopaikosta 14 on kahden tunnin aikarajoitettuja asiakaspaikkoja.



Kuva pysäköintialueesta pohjoisen suunnasta kohti Sepänkatua (7/2023)



Kuva pysäköintialueesta idän suunnasta. Vasemmassa reunassa näkyy sisäänkäynti kellarikerroksessa sijaitsevaan pysäköintihalliin. (7/2023)

Keskusta-alueella autotiheys on noin 300 autoa 1000 asukasta kohti. Asuntokunnista autottomia asuntokuntia on noin 61 prosenttia, yhden auton asuntokuntia noin 33 prosenttia ja kahden tai useamman auton asuntokuntia noin 6 prosenttia. Keskustassa liikkuminen perustuu suurelta osin keskeisiin liikkumismuotoihin kuten jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen.

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän keskusta-alueella, jossa joukkoliikenteen palvelut ovat hyvät. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet joka suuntaan, ja ne liittyvät jouhevasti ympäristön muuhun kevyen liikenteen reittiverkostoon. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta parantavat sekä Sepänkadun että Rajakadun alitse toteutetut alikulut.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Suunnittelualueen lähiympäristöön katualueille on toteutettu kattavasti kunnallisteknistä verkostoa. Katualueille sijoittuu muun muassa kaukolämpö, vesi- ja viemäriverkosto, teleliikennekaapeleita jne. Aatoksenkadulla sekä osittain tontin puolella tontin luoteisosassa kulkee vesijohto- ja viemäri- linja, joka on käyttöikänsä päässä ja se on tarkoitus uusia.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee vilkasliikenteisten Rajakadun ja Sepänkadun varrella, mikä aiheuttaa alueelle liikennemeluhaittoja (meluselvityksen tuloksista lisää selostuksen sivulla 25). Liikennemeluhaittojen torjuminen tulee ottaa huomioon riittävin kaavamerkinnoin ja -määräyksiin kaavamuuotok- sessa.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua tonttialuetta eikä sillä sijaitse luonnontilaista ympäristöä. Tontin kapeilla reunavyöhykkeillä sekä pysäköintialueen keskellä olevalla kapealla istutuskaisaleella kasvaa varttunutta lehtipuustoa (koivua, vaahteraa ja pihlajaa). Alueella ei ole todettavia luontoarvoja. Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäpuolella olevaan Aatoksenpuiston ja Mataraisenpuiston metsäiseen alueeseen.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on pienempiä viheralueita sekä toiminnallisia puistoja. Laajemmat lähimmät viher- ja virkistysalueet sijaitsevat Viitaniemessä, Taulumäellä ja Harjulla.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan suhteellisen tasainen.



Kuvia suunnittelualueella kasvavasta lehtipuustosta, jotka sijoittuvat pysäköintialueen reunoille ja keskelle (7/2023)



Kuvia suunnittelualueen lähiympäristön viheralueista. Vasemmalla metsäinen alue tontin pohjoispuolella, keskellä metsäalue tontin itäpuolella ja oikealla Aatoksenpuisto. (7/2023)

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue (tontti 11-19-13) on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja se korvaa aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, joista tavoitteet 1, 3 ja 4 ovat tämän kaavahankkeen kannalta oleelliset:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa siten, että alueelle on mahdollista luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen vahvistaen sen eheyttä. Alue on myös joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisellä on suuri merkitys ilmastonmuutoksen hillitsemisen sekä yhdyskuntien toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunnittelualueella on syytä varautua sään ääri-ilmiöihin, tulviin ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaavaratkaisussa tulee huolehtia kulttuuriympäristön arvojen turvaamisesta. Kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksellisuus. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä voidaan edistää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018.

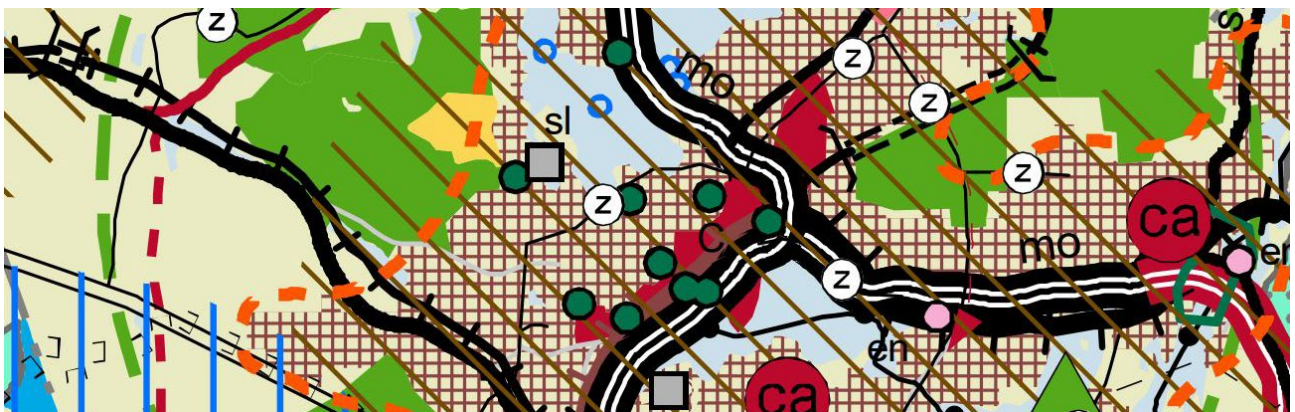
Maakuntakaavassa suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueita. Suunnittelualueen länsipuolella Viitaniemen alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja pohjoispuolella Rajakadun ympäristö sekä itäpuolella 2. kaupunginosan kerrostalokorttelit ovat maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Seudullisesti merkittävä tiivistettävä taajama merkinnällä osoitetaan kehitettävä ja palvelut säilytettävä taajama.

Suunnittelumääräyksessä todetaan: ”Taajamaa ylläpidetään ja kehitetään seudullisesti kattavien palvelujen keskuksena. Kehittämisessä hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta kiinnittäen huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luononsuojelun kohteet.”

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräyksessä todetaan: ”Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävä käyttöä ja hoitoa.”



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta

Yleiskaava

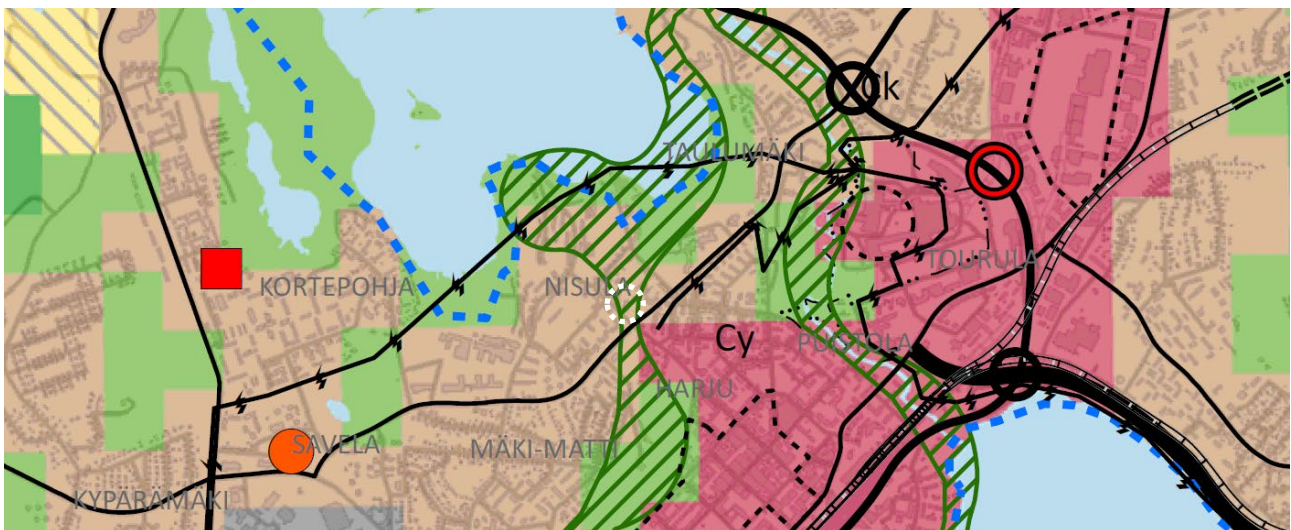
Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.11.2014 oikeusvaikutteisena (kaava on tuullut voimaan 25.11.2016), suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajamaa, toissijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä sekä Kehä Vihreän aluetta.

Kestävän liikkumisen taajama-alueen merkintäkuvauksessa todetaan:

”Tiivistyvä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa yleiskaavakarttojen 2–6 merkintöjä ja määräyksiä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyksen tarpeet sekä paikallisten viheryhteysien jatkuminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota myös joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin.”

Kehä Vihreän merkintäkuvauksessa todetaan:

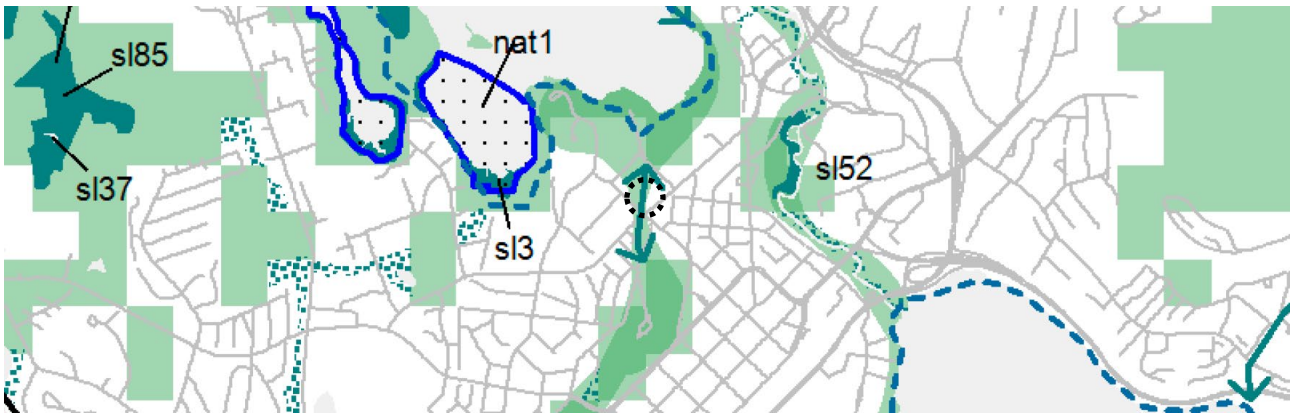
”Virkistys- ja viheralueiden kehittämisen kohdealue. Merkinnällä osoitetaan kaupungin keskustan virkistys-, kulttuuri- ja viherympäristönä tärkeä kokonaisuus. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota viheryhteysien ja virkistysreittien yhtenäisyyteen ja jatkuvuuteen sekä virkistysalueiden toiminnalliseen kehittämiseen. Tavoitteena on myös erilaisten kulttuuri-, maisema- ja ympäristöarvojen säilyttäminen ja kehittäminen sekä viihtyisä ympäristö.”



Ote Jyväskylän yleiskaavasta

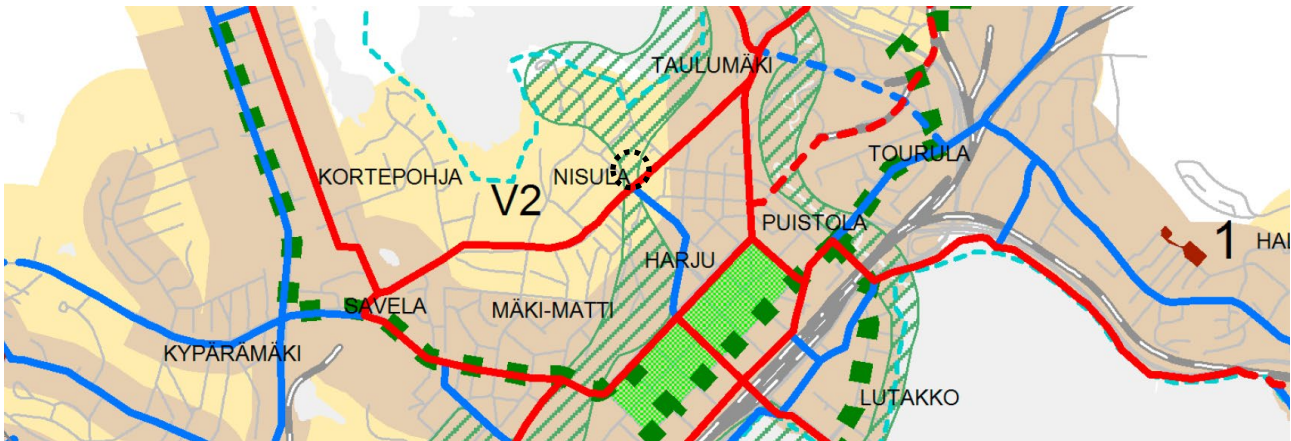
Yleiskaavan ”luontoarvojen verkottuminen” -kartassa (2/7) suunnittelualueen länsipuolelle osoitettu nuolimerkinnällä viheryhteystarve osana viheralueverkostoa. Merkintäkuvauksessa todetaan:

”Luonnonsuojelualueiden, muiden erityisiä luontoarvoja omaavien alueiden sekä laajempien viheralueiden välinen ohjeellinen viheryhteystarve. Yhteyden täsmällinen sijainti tulee selvittää ja osoittaa tarkemmassa suunnittelussa siten, että se voidaan toteuttaa rakenteeltaan katkeamattomana, puustoisena, mahdollisimman leveänä sekä luontoarvoiltaan monimuotoisena. Verkon alueen hyödyntäminen hulevesien käsittelyssä on mahdollista, jos toiminta voidaan riittävin selvityksin osoittaa verkoston arvokkaita ominaispiirteitä ja toimintaperiaatetta vaarantamattomaksi.”



Ote Jyväskylän yleiskaavan "luontoarvojen verkottuminen" -kartasta

Yleiskaavan "täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen" -kartassa (6/7) suunnittelualue on osoitettu toissijaisen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeksi, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on suotavaa. Rajakatu on osoitettu pyöräilyn pääreitiksi, jolla pyöräily erotetaan jalankulusta nopeuden, jatkuvuuden ja näkyvyyden sekä väylähierarkian erottuvuuden vuoksi. Pyöräilyn pääreitit laatu on olosuhteiden mahdollistaessa alempitason reittejä korkeatasoisempi.

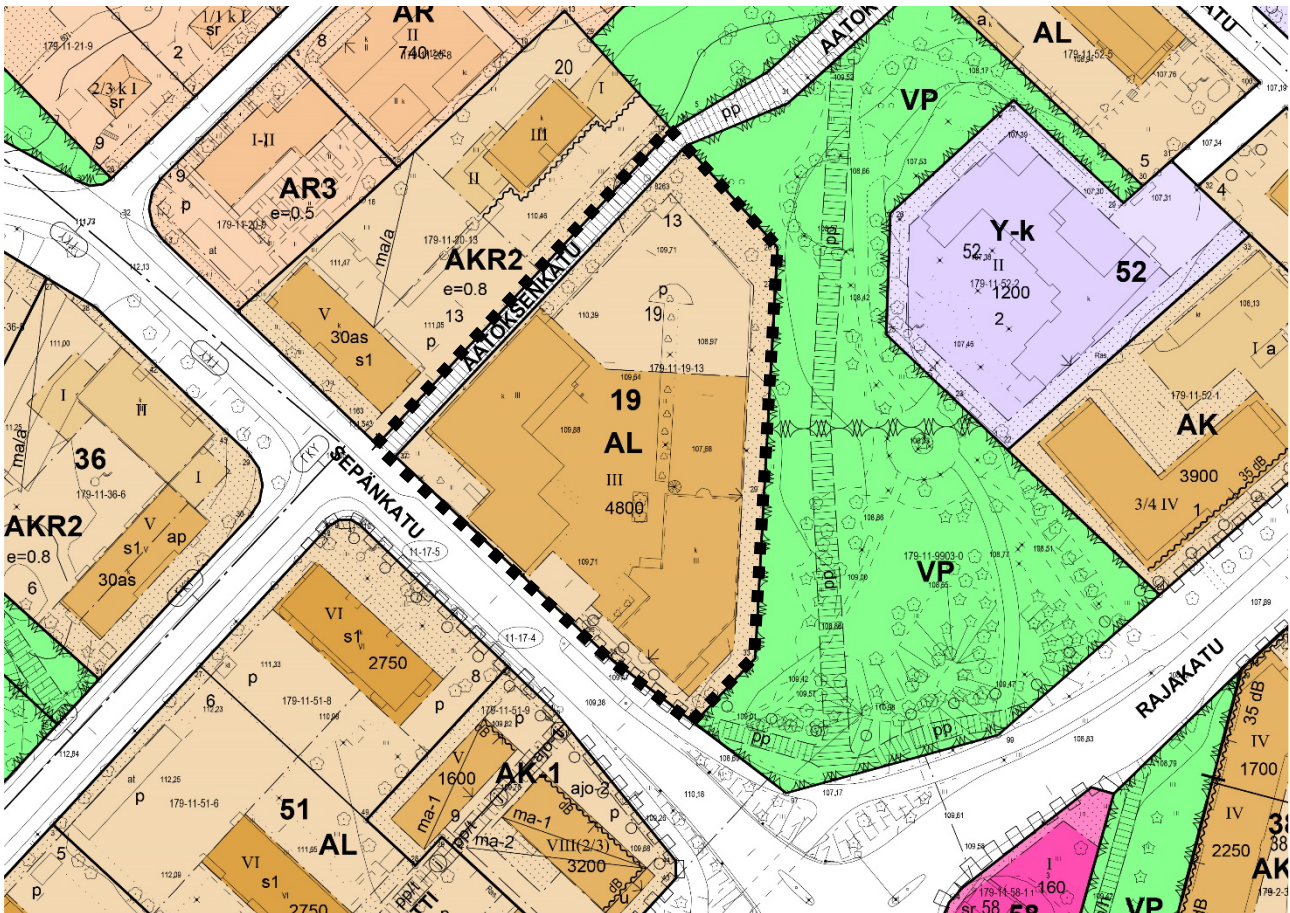


Ote Jyväskylän yleiskaavan "täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen" -kartasta

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 6.6.1983 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 11:051). Asemakaavassa suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).

Rakennusoikeutta on osoitettu 4800 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksissa on toteutunutta kerrosalaa yhteensä 5427 k-m², joten rakennusoikeus on ylittynyt 627 k-m². Tontin pinta-alan ollessa 6652 m² muodostuu tehokkuusluvuksi e=0.72. Kerrosluvuksi on osoitettu III. Rakennusala on osoitettu tontin Sepänkadun puoleiselle osalle, ja rakennus edellytetty rakennettavaksi kiinni kadunpuoleiseen rakennusalanrajaan. Tontin pohjoisosa on osoitettu pysäköimispaikaksi (p). Puistoalueeseen (VP) sekä osin Aatoksenkatuun rajautuville tontinosille on osoitettu istutettavat tontinosat. Autopaikkoja on toteutettava asumiselle 1 ap/85 k-m² ja liikerakentamiselle 1 ap/50 k-m². Julkisivumateriaaliksi on määrätty punatiili.



Ote ajantasa-asetmakaavasta (suunnittelualue on rajattu kuvaan mustalla katkoviivalla)

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen lähiympäristö on asemakaavalliselta käyttötarkoitukseltaan asumispainotteista, vaikka ympäristöön sijoittuu myös muita käyttötarkoituksia. Suunnittelualueen etelä-, itä- ja länsipuoli ovat asuinkerrostalopainotteista aluetta, jossa käyttötarkoituksena on muun muassa AK-1, AL, AKR2, AK ja AKS. Suunnittelualueen luoteis- ja pohjoispuoli on rivitalovaltaista aluetta, jossa käyttötarkoituksina on muun muassa AR ja AR3. Alueen koillispuolella on yksi yleisten rakennusten korttelialue (Y-k), jossa toimii päiväkotitoiminta. Hieman etäällä pohjoispuolella sijaitsee Jyväskylän ammattikorkeakoulun pääkampus, joka on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO). Myös suunnittelualueen kaakkoispuolelle sijoittuu laaja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), jossa toimii Lyseon lukio. Lähiympäristön asemakaavat ovat suhteellisen vanhoja ja siten pääosin toteutuneet, eikä alueella ole toteutumattomia kaavavarantoja.

Suunnittelualueen eteläpuolelle Sepänkadun varteen (Sepänkatu 7) laadittiin purkavan täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaava vuonna 2018. Liike- ja toimistorakennuksen tilalle mahdollistettiin viisi- ja kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen. Rakennukset ovat valmistuneet 2020 ja 2021, ja ne on arkkitehtuuriltaan sovitettu mallikkaasti ympäröivään yhtenäiseen punatiilisten rakennusten kokonaisuuteen.



Kuvia Sepänkatu 7:ään vuosina 2020 ja 2021 valmistuneista asuinkerrostaloista (8/2023, 7/2023)

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:

- 1) Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- 2) Viihtyisäksi koko kylän voimin pääsemme luontopohjaisiin ratkaisuihin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- 3) Oppien, tehden, unelmoiden luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautsionsa mukaisesti päästötön, jätteen- ja ylikulutukseton kestävä hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmana. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

Muut aluetta koskevat päätökset

- Asemakaavojen pysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 16.10.2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 12.10.2021)

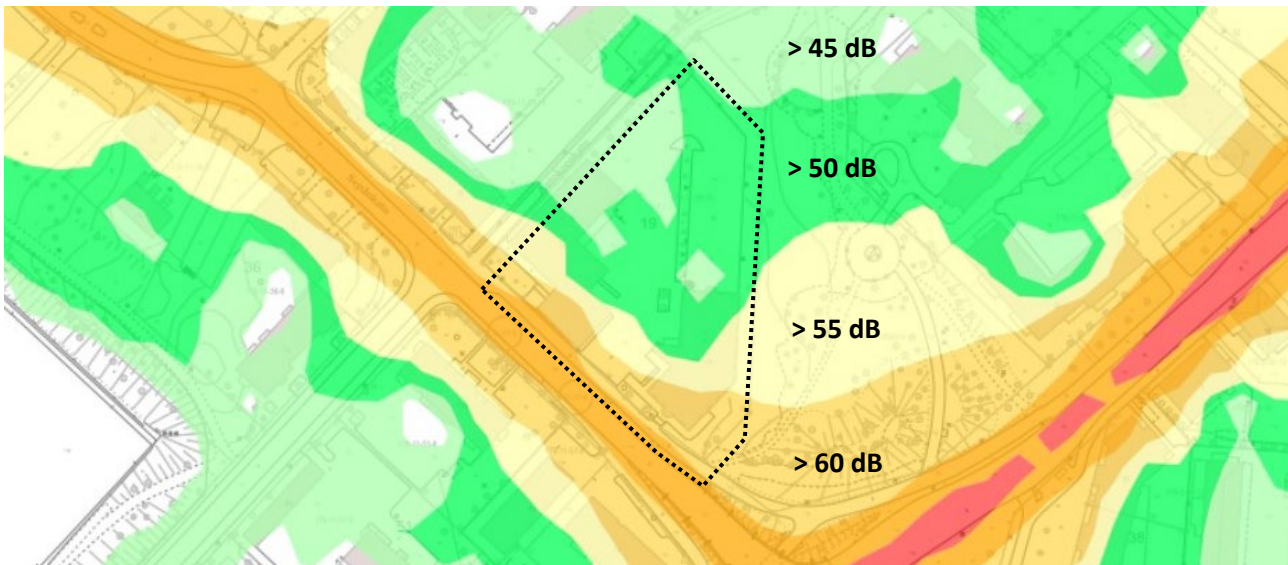
Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Jyväskylän modernin rakennusperinnön inventointi 2012–2014 (Keski-Suomen museo)
- Kaavamuutosalueelle laadittiin asemakaavan muutosta kesällä 2010. Kaavamuutos tuli viireille 2.6.2010, oli luonnoksena nähtävillä 8.–18.6.2010 ja edelleen ehdotuksena nähtävillä 13.–26.7.2010. Kaavamuutosta ei kuitenkaan viety hyväksyttäväksi, vaan kaavamuutoksen laatiminen keskeytettiin hakijan esityksestä.

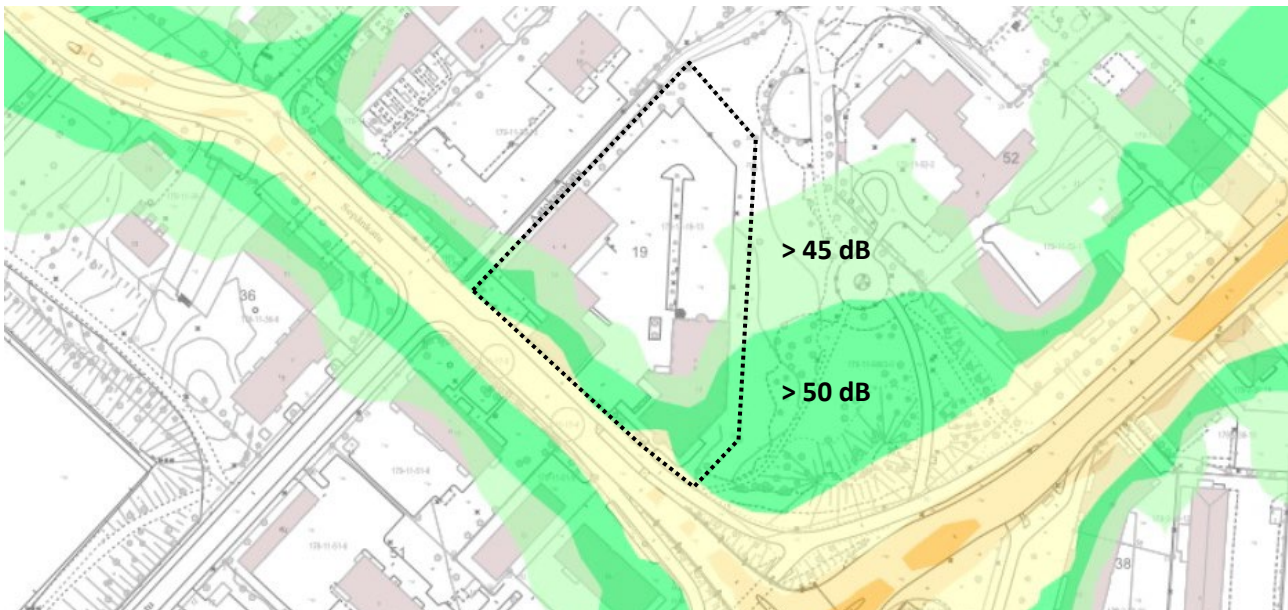
Kaavamuutoksen tarkoituksena oli mahdollistaa lisärakentaminen ottamalla kellaritiloja pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi. Kaavamuutoksessa esitettiin kerrosluvun muuttamista muotoon IV (aiemmin III) sekä rakennusoikeuden nostamista 1100 kerrosalaneliömetrillä 5900 kerrosalaneliömetriin (aiemmin 4800 k-m²).

- Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022 (WSP 8/2022)

Koko kaupunkialuetta koskeva meluselvitys sisältää laskennalliset tarkastelut tieliikenteen, raideliikenteen ja teollisuustoimintojen aiheuttamista ympäristömelutasoista. Melulaskennat on tehty erikseen ulkoalueille ja rakennusten julkisivuihin kohdistuville melutasoille. Melulaskentojen tulokset on esitetty kansallisina tunnuslukuina 2 metrin laskentakorkeudella. Melulaskennat on tehty vuoden 2021 mukaisilla liikennemäärillä.



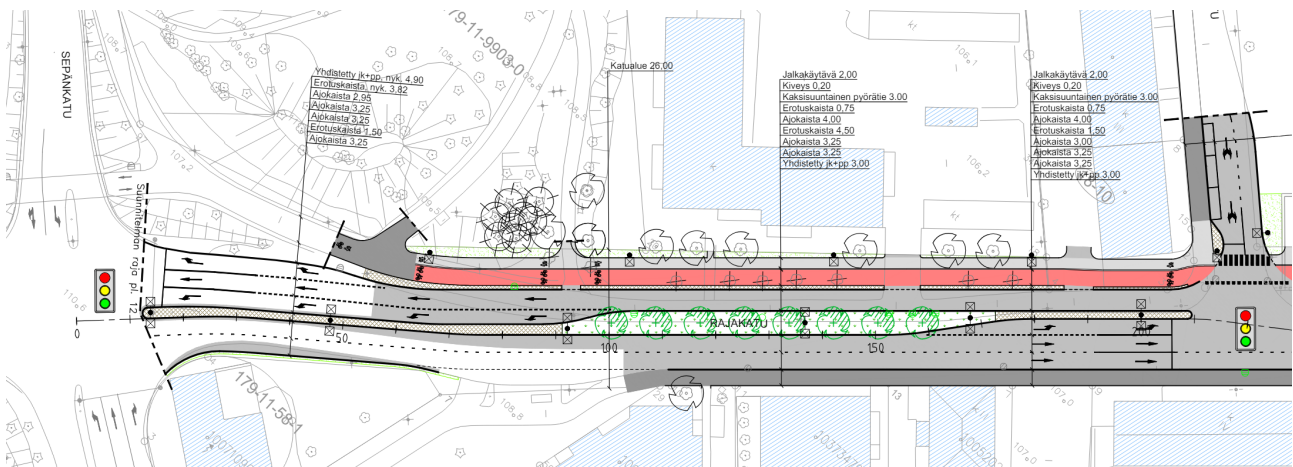
Kuvassa tie- ja raideliikenteen yhteismelu ja leviäminen päiväaikaan (vaaleanvihreä >45 dB, vihreä >50 dB, keltainen >55 dB, vaaleanoranssi >60 dB, oranssi >65 dB ja punainen >70 dB). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla päiväajan (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on 55 dB ja sisätiloissa 35 dB.



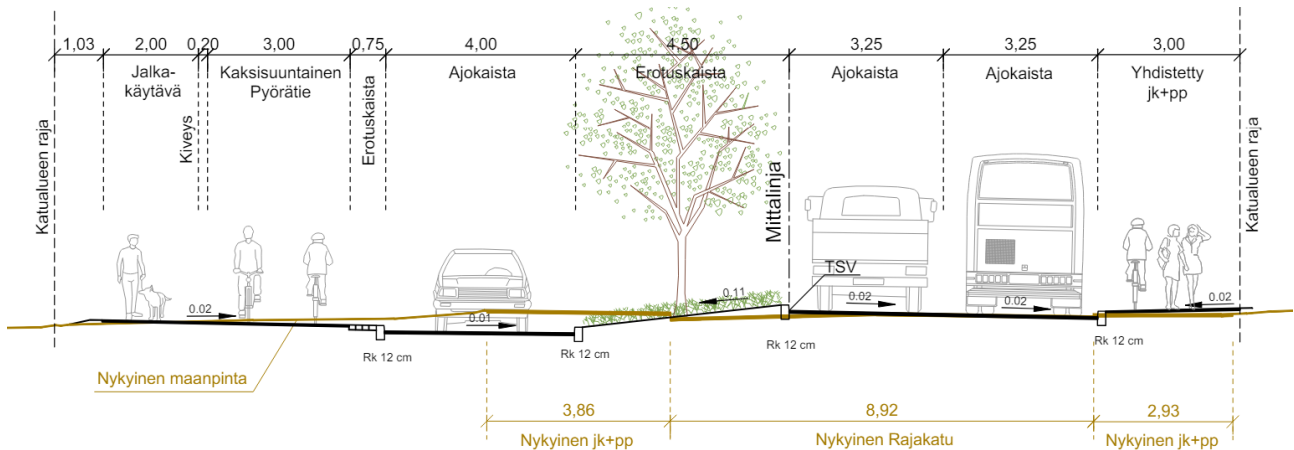
Kuvassa tie- ja raideliikenteen yhteismelu ja leviäminen yöaikaan (vaaleanvihreä >45 dB, vihreä >50 dB, keltainen >55 dB, vaaleanoranssi >60 dB, oranssi >65 dB ja punainen >70 dB). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla yöajan (klo 22–7) keskiäänitason ohjearvona on 45–50 dB ja sisätiloissa 30 dB.

- Rajakadun katusuunnitelman muutos välillä Sepänkatu – Puistokatu (WSP Finland Oy 5/2024)

Katusuunnitelman muutoksen lähtökohtana toimi vuonna 2013 valmistunut yleissuunnitelma. Katusuunnitelma sisältää uusia ajoneuvoliikenteen sekä pyöräilyn ja jalankulun järjestelyjä. Suunnitelmassa esitetään ratkaisua, jossa lisätään ajokapasiteettia lisäajokaistalla Taulumäen suunnan liikennevirralle eli muutetaan Rajakatu 2+1 kaistaiseksi. Suunnitelmassa esitetään uusi kulkumuodot erotteleva jalankulku- ja pyörävyylä Rajakadun kampuksen puoleiselle katuosuudelle. Kadun toisella puolella jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt säilyvät nykyisen kaltaisina. Katusuunnitelman toteuttaminen edellyttää katualueella sijaitsevien katupuiden uusimisen, millä on merkittävä vaikutus nykyiseen katunäkymään. Kaadetavien puiden tilalle istutetaan uusia puita jokseenkin sama määrä. Kadun keskiosaan toteutettava viherkaista luo katujaksolle bulevardimaisen ilmeen. Katusuunnitelmamuutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen kesällä 2024.



Ote Rajakadun katusuunnitelmasta Sepänkadun ja Eeronkadun väliltä. Katusuunnitelmalla ja sen toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia Sepänkatu 14 asemakaavan muutokseen.



Tyypipipoikkileikkaus Rajakadun katualueesta Taulumäen suuntaan. Leikkauksessa on osoitettu eri kulkumuodoille ja muille kadun toiminnoille varatut alueet ja niiden mitoitus.

- Meluselvitys (WSP Finland Oy 9/2024)

Suunnittelualueelle laadittiin erillinen kohdennettu meluselvitys asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa syksyllä 2024. Selvityksessä tarkasteltiin melutilannetta tilanteessa, jossa asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen on toteutunut.

- Alueen viitesuunnittelu 2021– (Arkkitehtipalvelu Jyväskylä Oy)

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Yksityinen maanomistaja (Kiinteistö Oy Jyväskylän Sepänkatu 14) on hakenut asemakaavan muutosta maaliskuussa 2022. Hakemuksessa esitetään asemakaavaa muutettavan siten, että se mahdollistaisi elinkaarensa päässä olevien liike- ja toimistorakennusten purkamisen ja uusien asuinrakennusten toteuttamisen niiden tilalle. Hakija näkee tarkoituksenmukaiseksi kehittää tonttia vastaamaan nykyaikaista käyttöä tuoden alueelle lisää asukkaita.

Hakijan ja kaupungin välinen asemakaavoituksen aloituskokous pidettiin loppuvuodesta 2022. Kaava-muutosta on käsitelty myös eri viranomaisten kanssa kaavoituksen aloitusvaiheessa.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 3.2.2023, jonka jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavan internetsivuilla.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavamuutoksen tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot eivät aseta tarkoituksenmukaisuuden näkökulmasta perusteltuja lähtökohtia vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen laatimiselle. Suunnittelualueen pieni pinta-ala, rakennetun kulttuuriympäristön arvot, rakennetun ympäristön ominaispiirteet sekä meluolosuhteet asettavat suunnittelulle tiukat raamit. Kaavaratkaisua laadittaessa on tutkittu asetettujen raamien puitteissa muun muassa rakentamisen sijoittelua tontilla, rakentamisen mittakaavaa (laajuus ja korkeus) sekä rakentamisen kaupunkikuvallista ilmettä. Jäljempänä esitetään kronologisessa järjestyksessä tarkasteltuja vaihtoehtoja ja suunnitteluratkaisun kehittymistä kohti valittua ratkaisua.

Kaavaluonnoksen kaavaratkaisu perustuu keskustaympäristölle tyypilliseen tehokkaaseen purkavan täydennysrakentamisen ratkaisuun, jossa olemassa olevat rakennukset korvataan uusilla. Keskeisinä tavoitteina ja lähtökohtina on uuden rakentamisen sovittaminen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan, ympäristön ominaispiirteiden ja arvojen huomioon ottaminen ja riittävän rakennusoikeuden kaavoittaminen taloudellisesti kestävä hankkeen toteuttamiseksi.

Kaavamuutoshakemus 3/2022

Asemakaavan muutoshakemuksen mukana toimitettiin kiinteistöomistajan toimeksiannosta laadittuja alustavia luonnoksia alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista. Vaihtoehtoehtoja esitettiin kaksi, jotka erosivat toisistaan vain pieneltä osin. Molemmissa vaihtoehtoissa rakentamisen määrä on sama noin 11300 kerrosalaneliömetriä. Myös pysäköinti perustuu molemmissa

rakenteelliseen noin 80 autopaikan ratkaisuun. Vaihtoehtojen väliset erot ilmenevät rakennusten sijoittelussa tontilla ja rakennustypologiassa.

Vaihtoehto 1:ssä rakennustyyppi perustuu yksinomaan lamellimaiseen kerrostaloon. Rakennuksia on viisi, joista kolme sijoittuu Sepänkadun varteen yhteen kytkettynä kokonaisuutena. Kaksi muuta kerrostaloa sijoittuvat Aatoksenkadun varteen. Kerrosluvut vaihtelevat neljästä kahdeksaan.

Vaihtoehto 2:ssa korttelirakenne perustuu talotyypeiltään moninaisempaan ratkaisuun, jossa neljän lamellimaisen kerrostalon lisäksi esitetään pitkän rivitalon tai kytkettyjen asuinrakennusten kokonaisuutta. Kerrostalot sijoittuvat Sepänkadun ja Aatoksenkadun varteen, ja rivitalo Aatoksenpuiston viereen. Kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kahdeksaan.

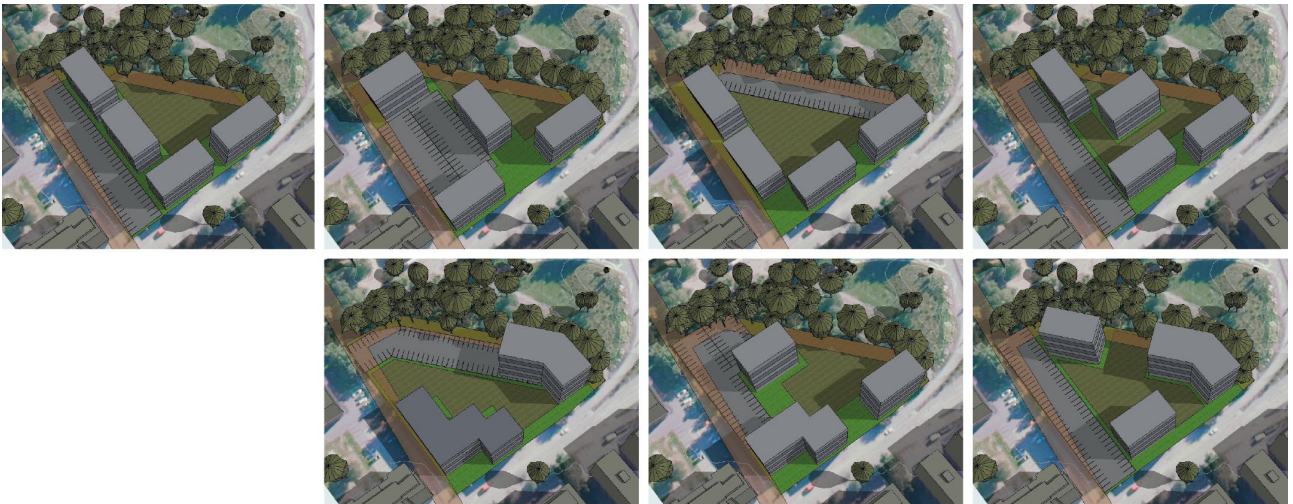


Kaavamuutoshakemuksen yhteydessä esitetyt ensimmäiset luonnokset täydennysrakentamisen mahdollisuuksista (Arkkitehtipalvelu Oy 10/2021)

Jatkosuunnittelu 11/2023–

Kaavamuutoshakemuksen jättämisen jälkeen kiinteistönomistaja kilpailutti hankkeen toteuttajakumppanin, ja valituksi tuli Lakea Oy. Alueen jatkosuunnittelu käynnistyi loppuvuodesta 2023. Suunnittelua jatkoi Arkkitehtipalvelu Oy valitun toteuttajakumppanin toimeksiannosta. Suunnittelun ensimmäisessä vaiheessa tutkittiin karkealla tasolla massamallityöskentelynä korttelirakennetta niin rakennusten kuin pysäköinnin sijoittumisen osalta. Korttelirakenteessa keskeisenä tavoitteena oli säilyttää lähiympäristön mukaisesti avoin korttelirakenne, jossa rakennusmassojen sijainti vaihtelee 90 asteen koordinaatistossa toisiinsa nähden.

Tarkastelussa pohdittiin purkavan uudisrakentamisen lisäksi myös olemassa olevien rakennusten hyödyntämistä joko kokonaan tai osittain. Olemassa olevien rakennusten säilyttämisen haasteeksi todettiin muun muassa niiden suuri yksikkökooko sekä korttelirakenteen poikkeava suhde ympäristöönsä. Pysäköinnin osalta tarkasteltiin keskitetyn pysäköinnin sijoittumista tontin eri osiin. Pysäköinnin toimivuuden kannalta otollisinta on ratkaisu, jossa liikennöinti tapahtuu suoraan Sepänkadulta. Aatoksenkadun hyödyntäminen tonttiliikenteeseen heikentää jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta. Korttelin sisäosiin työntyvä pysäköinti muodostaa suhteettoman laajan kokonaisuuden, joka syö potentiaalisia vihreitä piha-alueita. Pysäköinnin sijoittaminen Aatoksenpuiston reunaan ei tukisi Kehä Vihreän kokonaisuutta pihan kasvillisuuspeitteisten alueiden erottuessa omaksi kokonaisuudekseen. Rakentamisen määrä vaihteli vaihtoehdoissa n. 8500–10500 kerrosalaneliömetrin välillä. Tutkituista vaihtoehdoista jatkosuunnitteluun valittiin ve1 ja ve4.



Jatkosuunnittelun ensimmäisen vaiheen vaihtoehtoja korttelirakenteesta. Jatkosuunnitteluun valittiin ve1 ja ve4 (yläriin vasen ja oikea reuna). (Arkkitehtipalvelu Oy 11/2023)

Jatkosuunnittelun toisessa vaiheessa tutkittiin ve4:n ratkaisua hieman tarkemmalla tasolla muun muassa piha-alueen toimintojen osalta. Pysäköintialueelle esitettiin autokatoksia rajaamaan aluetta Aatoksenkadusta.



Jatkosuunnittelun toisen vaiheen vaihtoehtoja korttelirakenteesta (Arkkitehtipalvelu Oy 12/2023)

Jatkosuunnittelun toisessa vaiheessa kaavoituksessa tutkittiin tarkemmin ve1:n ja ve4:n variaatiomahdollisuuksia, joilla ratkaisuihin saataisiin otettua paremmin huomioon mm. piha-alueen yhtenäisyys ja toimivuus, pysäköinnin riittävyys sekä rakennusten sijoittelun sopivuus lähiympäristön rakenteeseen. Tutkituista vaihtoehdoista jatkojalostettavaksi valittiin vaihtoehto, jossa nykyinen rakenteellinen pysäköinti säilytettäisiin alueen kaakkoiskulmassa ja pihan keskelle esitetty rakennus siirrettäisiin osittain pysäköintialueen päälle.



Jatkosuunnittelun toisen vaiheen vaihtoehtoja korttelirakenteesta. Jatkojalostettavaksi valittiin vasemmanpuoleisin vaihtoehto. (Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus 1/2024)

Jatkosuunnittelun kolmannessa vaiheessa jatkojalostettiin versiota ve4 ja siitä kaavoituksessa kehitettyä versiota (jatkossa ve5). Suunnittelussa kiinnitettiin erityisesti huomiota kokonaistoteutettavuuteen tarkastelemalla autopaikkojen riittävyyttä, pelastautumISRatkaisuja, piha-alueiden toiminnallisuutta ja mitoitusta. Rakentamisen määrä oli molemmissa vaihtoehtoissa 10400 kerrosalaneliömetriä ja rakennusten korkeus kuudesta kahdeksaan. Molempien vaihtoehtojen todettiin olevan edelleen kehityskelpoisia, ja suunnittelua päätettiin jatkaa molempien pohjalta astetta tarkemmalle tasolle.

Vaihtoehtojen ominaisuuksia

Vaihtoehto 4 (ve4)

- korttelirakenne ympäristöön sopiva – Sepänkadulta hieno näkymä sisäpihalle
- Aatoksenkadun varteen laaja pysäköintialue
- pysäköinti kokonaan maantasoratkaisuna
- pysäköinti syö piha-alueesta ison osan ja yksi rakennuksista työntyy lähelle Aatoksenpuistoa

Vaihtoehto 5 (ve5)

- korttelirakenne ympäristöön sopiva – laaja yhtenäinen piha-alue
- Rakennus Aatoksenkadun varressa jaksottaa laajaa pysäköintialuetta
- pysäköinti osittain rakenteellisena mahdollistaen laajemman piha-alueen
- vanhan pysäköintihallin hyödyntäminen vähentää purkamista

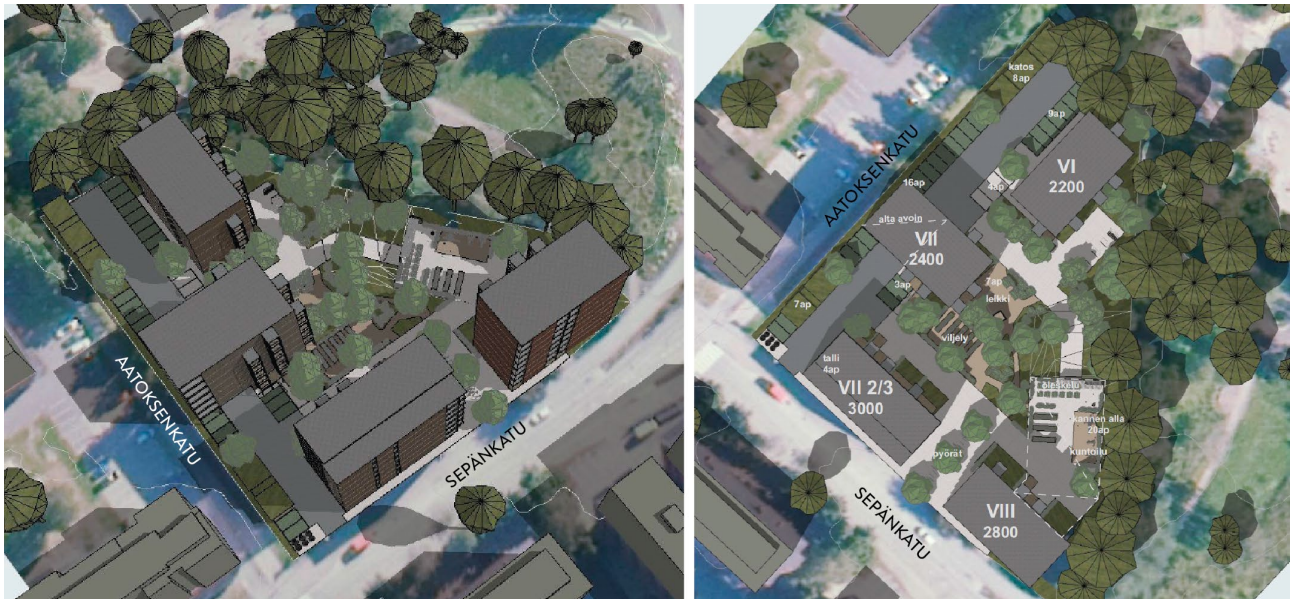


Jatkosuunnittelun kolmannen vaiheen tarkentuneita vaihtoehtoja korttelirakenteesta – vasemmalla ve4 ja oikealla ve5 (Arkkitehtipalvelu Oy 2/2024)

Valittu kaavaratkaisu

Jatkosuunnittelussa olleista vaihtoehtoista asemakaavan muutosluonnoksen lähtökohdaksi valittiin ve5, jossa muodostuu laajempi yhtenäinen piha-alue. Kaavaratkaisussa Sepänkadun varteen sijoittuu kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa ja Aatoksenkadun varteen seitsemän- ja kuusikerroksinen kerrostalo. Rakennukset muodostavan sijoittelultaan lähiympäristön kanssa yhtenäisen, tasapainoisen ja perustellun korttelirakenteen. Rakennukset Sepänkadun varressa muodostavat kaupunkimaista katutilaa. Aatoksenkadun varren rakennukset pilkkovat muuten laajaksi muodostuvaa pysäköinnille varattua aluetta. Rakennusten sijoittelu mahdollistaa myös laajan ja yhtenäisen piha-alueen, jota on mahdollista kehittää toiminnallisena ja vehreänä kaupunkivihreän alueena. Piha-alue tukee myös itäpuolitse kulkevaa Kehä Vihreää, joka on Aatoksenpuiston kohdalla hyvin kapea. Rakennusten julkisivuarkkitehtuurissa haetaan ympäristöön sopivaa, modernia ja linjakasta ratkaisua. Rakennukset jatkavat julkisivuiltaan punatiilien kerrostalojen kokonaisuutta lähiympäristön mukaisesti.

Asemakaavan edellyttämät pysäköintipaikat toteutetaan pääosin maantasopaikkoina Aatoksenkadun varteen sijoittuvalle pysäköintialueelle sekä osittain rakenteellisesti olemassa olevaan pysäköintitilaan. Laadukkaat ja vehreät piha-alueet muodostuvat korttelin sisäosiin yhdistyen visuaalisesti Aatoksenpuistoon.



Havainnekuvia valitusta kaavaratkaisusta (Arkkitehtipalvelu Oy 3/2024)

Valittu kaavaratkaisu sopeutuu lähiympäristön kaupunkirakenteeseen ja mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä sekä vastaa kaupungin asettamaan kokonaistavoitteeseen tehokkaasta keskusta-alueen asumispainotteisesta täydennysrakentamisesta. Kaavaratkaisun vaikutuksia on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.5 Vaikutusten arviointi.

Asemakaavan muutosluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 23.4.2024.

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet) ja vastineet/huomioinnottaminen

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 3.5.–3.6.2024 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin ja siitä keskusteltiin asukastilaisuudessa Sepänkeskuksessa 16.5.2024. Tilaisuuteen osallistui noin 20 henkilöä. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Alva-Yhtiöt Oy/Vesi. Mielipiteen esitti kaksi asunto-osaakeyhtiötä.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Uudet rakennukset on sijoitettu tontille olemassa olevaa lähiympäristön aluerakennetta tuken. Rakennusten väliin on jätetty tilaa, kuten ympäristössä.
- Kaavaselostus ja rakentamistapaohjeet ovat kattavana taustana asemakaavalle.
- Aineistossa on huomioitu kattavasti alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet ja osoitettu niiden ominaispiirteet. Alueen ympäristön rakennuskantaa leimaavat ominaispiirteet on siirretty osaksi rakentamistapaohjeita.
- Keski-Suomen museo ei edellytä kaavamuutosalueella sijaitsevien paikallisesti merkittäviksi arvoitettujen rakennusten suojelemista asemakaavassa.

- Kaavamuutosta ympäröivän alueen rakennuskanta on pääosin uusia rakennuksia matalampaa. Uudisrakentamisen korkeuden sovittamista ympäristön rakennusten korkeuteen tulee selvittää ympäristön yhteneväisyyden ja kaupunkikuvan osalta.
- Kiinteistön puolelle ulottuvat johtolinjat siirretään kevyen liikenteen väylän puolelle tehdyn johtosiirtosuunnitelman mukaisesti.

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- Sepänkadun varteen sijoittuvia rakennuksia tulisi madaltaa 1–2 kerrosta sekä siirtää kauemmaksi kadun reunasta.
- Rakentamisen korkeus tulee rajata korttelin nykyiseen tasoon. Rakennusoikeuden kaksinkertaistaminen ja korkeuden kolminkertaistaminen tekee muutoksesta kohtuuttoman.
- Korkeat rakennukset muuttavat väljän ja puistomaisen alueen kokonaisuutta sekä tekisivät Sepänkatu 16 pihasta varjoisan alentaen siten sen virkistyskäyttöä.
- Uudisrakentaminen rajoittaa aurinkoenergian hyödyntämistä.
- Tiivis rakentaminen vaikuttaa alueen sosiaaliseen viihtyvyyteen.
- Tonttiliittymän kohdan turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja taata kaikkien liikkujiensa turvallisuus.
- Rakentamisen aikaisiin liikennejärjestelyihin ja niistä aiheutuviin haittavaikutuksiin tulee kiinnittää huomiota.
- Sepänkadun varren rakennuksiin olisi toivottavaa toteuttaa liiketiloja.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä 5. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana asemakaavan muutosta koskevassa päätöksenteossa.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaluonnokseen nähtävänäolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen nähtävänäolon aikana annetun palautteen sekä tarkentuneiden suunnitelmien perusteella asemakaavaan on tehty muun muassa seuraavat muutokset:

- Alueen käyttötarkoituksmerkintää on muutettu siten, että se mahdollistaa asumisen lisäksi kaavaluonnosta enemmän liike- ja toimitilarakentamista (1/3 tontin rakennusoikeudesta). Aiempi merkintä AK on muutettu muotoon AL-1. Kaavamääräys kuuluu: *”Asuin-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialue. Rakennusoikeudesta vähintään 2/3 on käytettävä asumiseen ja sitä palveleviin tiloihin. Sepänkadun varteen sijoittuvien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee toteuttaa liiketiloja.”*
- Kaavamääräyksellä veloitetaan toteuttamaan liiketilaa Sepänkadun varren rakennusten pohjakerrokseen vähintään 150 kerrosalaneliömetriä. Asiaa koskevaa määräystä on täsmennetty määrittelemällä tilojen kerrosalaneliömetrimäärä sekä mahdollisuus toteuttaa liiketilat tarvittaessa vain toiseen rakennuksista.

- Sepänkadun varteen sijoittuvan 8-kerroksisen rakennuksen kerrosluku VIII on muutettu muotoon VIII(2/3), mikä tarkoittaa ylimmän kerroksen pienentämistä osittaiseksi. Muutos madaltaa rakennuksen räystäslinjaa kerroksella Sepänkadun puolella.
- Jätehuollolle varatun alueen (jä) kaavamääräystä on täsmennetty katualueen näkemien parantamiseksi ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan toteutuksen varmistamiseksi. Näkemien parantaminen koskee sekä tonttiliittymää että Sepänkadun ja Aatoksenkadun risteystä. Sijainniltaan ohjeellinen jätehuollon alue sijoittuu kaupunkikuvassa näkyvälle paikalle Sepänkadun varten, joten toteutuksen tulee olla sijainnin mukaisesti riittävän laadukas.
- Havainnekuvia ja rakentamistapaohjetta on päivitetty tarkentuneen suunnittelun mukaisesti. Rakentamistapaohjeeseen on lisätty ohjeita ilmastoviisauteen ja kiertotalouteen liittyvien ratkaisujen huomioon ottamisesta.
- Kaavamuutosalueelta on laadittu meluselvitys ja päivitetty melusuojausta koskevia merkintöjä. Sepänkadun varren rakennusaloille on lisätty dB-merkintä myös Sepänkadun puoleisille rajoille.
- Rakentamistapaa ja piha-alueiden toteutusta ohjaavia määräyksiä on päivitetty mm. parvekkeiden ja säilytettävien puiden osalta. Kaavaan on lisätty määräys, jolla veloitetaan säilyttämään tontin itäosassa kasvavat suurikokoiset puut siltä osin, kuin puiden kunto ja sijainti suhteessa rakennuksiin on perusteltua.

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen, ja tehdyt muutokset ovat verrattain vähäisiä ja luonteeltaan aiempaa tarkentavia.

Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 1.10.2024. Lautakunta asetti asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

4.3.2 Ehdotusvaiheen palaute (lausunnot ja muistutukset) ja vastineet/ huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävänä 11.10.–11.11.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävänäolo aikana yksi lausunto ja kaksi muistutusta. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, jolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Muistutuksen antoivat kaksi asunto-osakeyhtiötä.

Muistutuksissa esille nostetut asiat:

- Sepänkadun varteen sijoittuvia rakennuksia tulisi madaltaa 1–2 kerrosta.
- Uudisrakennusten räystäskorkeus ei saisi nousta korttelin nykyistä rakennuskantaa korkeammaksi.
- Liikenteen turvallisuuteen ja toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Rakentamisen aikaiset haittavaikutukset liikenteeseen tulee minimoida.
- Sepänkadun varren rakennuksiin olisi toivottavaa toteuttaa liiketiloja.
- Korkeat rakennukset varjostavat naapurikiinteistön piha-aluetta muodostaen merkittävän haitan.
- Aatoksenkadun varteen esitetyt rakennukset tulee siirtää Aatoksenpuiston viereen, ja muodostaa pysäköinnin, viheralueiden ja leikkipaikkojen muodostama suojaisa urbaani kortteli-piha.

Ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaava-selostuksen liitteenä. Alkuperäiset lyhentämättömät muistutukset ovat mukana asemakaavamuutosta koskevassa päätöksenteossa.

4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole muutettu ehdotusvaiheen nähtävänäolon jälkeen.

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on hyväksyttävänä kaupunkirakennelautakunnassa 4.3.2025.

Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 4.3.2025 ja kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.2025. Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1), jolle mahdollistetaan neljän 6–8-kerroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen purettavien liike- ja toimistorakennusten tilalle. Uudisrakentaminen sijoittuu Sepänkadun ja Aatoksenkadun varteen noudattaen koordinaatistollaan lähiympäristön yhtenäistä korttelirakennetta. Rakennusoikeutta uudisrakentamiselle osoitetaan yhteensä 10400 kerrosalaneliömetriä. Pysäköinti toteutetaan osittain maantasoratkaisuna Aatoksenkadun varteen ja osittain rakenteellisena alueen kaakkoiskulmaan hyödyntäen olemassa olevaa pysäköintitilaa. Korttelin sisäpihalle muodostuu laaja yhtenäinen piha-alue rajautuen Aatoksenpuistoon. Uudisrakentaminen on arkkitehtuuriltaan ja mittakaavaltaan sovitettu lähiympäristön yhtenäiseen punatiilisten kerros- ja rivitalojen kokonaisuuteen.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 0,7147 hehtaaria. Alueelle muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1) 0,6652 hehtaaria ja katualuetta 0,0495 hehtaaria.

Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 10400 kerrosalaneliömetriä. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on yhteensä 4800 k-m², joten asemakaavan muutoksella rakennusoikeus nousee 5600 k-m². Kerrosalan laskentatavan muututtua 2000-luvun taitteessa on toteutuneen kerrosalan määrä 5427 k-m², joten tosiasiallisesti rakennusoikeuden määrä nousee kaavamuutoksella 4973 k-m². Täydennysrakentaminen mahdollistaa laskennallisesti asunon noin 200–230 asukkaalle.

Asemakaavassa veloitetaan liiketilaa toteutettavaksi vähintään 150 kerrosalaneliömetriä. Käyttötarkoitus (AL-1) mahdollistaa enintään 1/3 kokonaisrakennusoikeudesta liike- ja toimitilaa eli enintään 3467 kerrosalaneliömetriä.

Asemakaavan aluetehtokkuus on $e=1.46$ ja AL-1-korttelin tehokkuus on $e=1.56$.

Suunnittelualue tukeutuu lähiympäristön eli Jyväskylän keskusta-alueen palveluihin.

5.1.2 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijoittuu vilkasliikenteisen Rajakadun varteen, jossa liikenteen aiheuttamat meluhäiriöt ovat kohtalaiset. Rajakadulla kulkee noin 15500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemeluhaittojen vähentämiseksi asemakaavassa on esitetty kaavamääräykset melulle altistuvien rakennusten rakenteiden ääneneristävyydelle sekä velvoitettu sijoittamaan tai suojaamaan leikki- ja oleskelualueet siten, että melun ohjearvot täyttyvät.

Suunnittelualueelle on laadittu erillinen meluselvitys, jossa tarkasteltiin tieliikenteen aiheuttamia melun päivä- ja yöajan keskiäänitasoja kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteuduttua. Selvityksen johtopäätöksenä todetaan:

- Suunniteltujen asuinrakennusten kaikilla oleskelualueilla päivä- ja yöaikaiset melutasot alittavat ohjearvojen mukaiset melutasot.
- Suunniteltujen asuinrakennuksen Sepänkadun puoleisiin julkisivuihin kohdistuu päiväaikaan suurimmillaan 61 dB keskiäänitasoja ja yöaikana 54 dB keskiäänitasoja.
- Suunniteltujen asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukseksi saadaan suurimmillaan Sepänkadun puoleisilla julkisivuilla $\Delta L = 26$ dB (= 61–35 dB päiväaikaan). Nämä tasot ovat suhteellisen pieniä, joten erillistä julkisivun ääneneristysmääräystä ei tarvita. Kuitenkin ääniympäristöasetuksen (360/2019) mukaan melualueella sijaitsevien asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB.
- Mikäli parvekkeita suunnitellaan katujen puoleisille julkisivuille, joilla päiväajan keskiäänitason ohjearvo 55 dB ylittyy, tulee ne toteuttaa rakennusteknisesti niin, että parvekkeilla alitehtaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB.



Ote meluselvityksen melumallennoksesta. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on kuvattu meluolosuhteita nykytilanteen mukaisilla liikennemäärillä päiväaikaan ja oikeanpuoleisessa kuvassa yöaikaan (vaalean vihreä >45 dB, vihreä >50 dB, keltainen >55 dB, vaalean oranssi >60 dB, oranssi >65 dB ja punainen > 70 dB). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla päiväajan (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on 55 dB ja yöajan (klo 22–7) 50 dB. (9/2024, WSP)

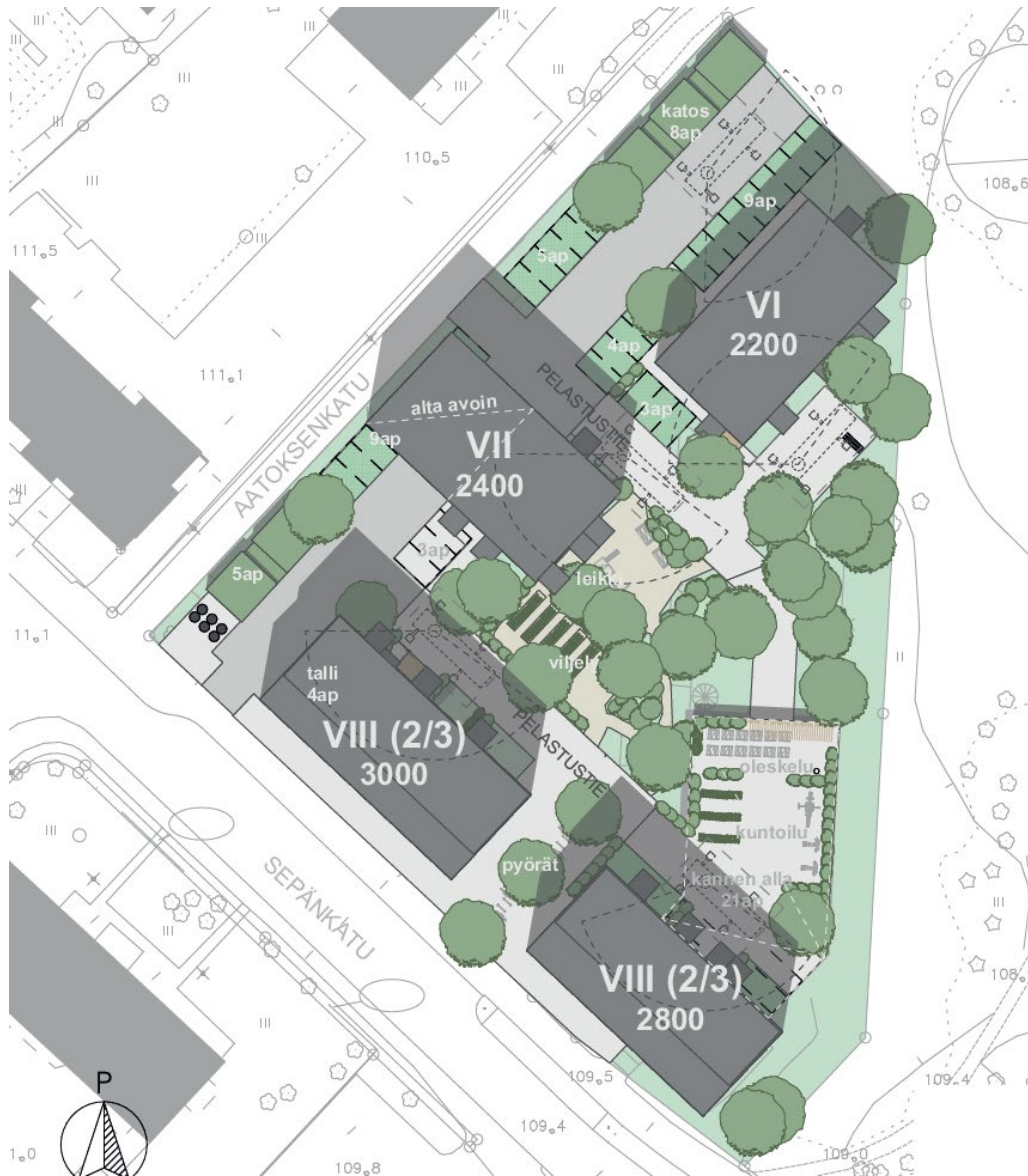
Meluselvitys myös osoittaa, että vanhan rakennuskannan korvaaminen erityyppisellä uudisrakentamisella ei vaikuta melutilanteeseen kaava-alueen lähiympäristössä. Liikennemelu ei kulkeudu esimerkiksi länsipuolelle sijoittuvien asuinrakennusten leikki- ja oleskelualueille.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-1 (kortteli 19)

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta muodostuu 0,6652 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 10400 kerrosalaneliömetriä, joka jakautuu neljälle erilliselle rakennusalalle 3000, 2800, 2400 ja 2200 k-m² suuruisiin osiin. Rakennusalat sijoittuvat Sepänkadun ja Aatoksenkadun varteen. Rakennukset ovat korkeudeltaan 6–8 kerroksisia kerroslukujen ollessa VIII(2/3), VII ja VI. Rakennukset jatkavat sijoittelultaan lähiympäristön mukaista koordinaatistoa ja avointa korttelirakennetta sekä lamellimaista rakennustyyppiä.



Asemapiirros kaavamuuotosalueesta (12/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)

Rakennukset on sijoittelun ja rakennustyyppin lisäksi sovitettu lähiympäristöön julkisivuarkkitehtuuriltaan. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan paikalla muurattua tiiltä, ja tiilen tulee olla väriltään punaisen ja ruskean sävyjä. Kussakin rakennuksessa tulee käyttää eri sävyä olevaa tiiltä. Tiilen saumalaasti ja muut rakennusosat tulee sävyttää väriltään tiilen sävyyn. Rakennusten parvekkeet toteutetaan osittain ulokeparvekkeina, sisäänvedettyinä ja ranskalaisina parvekkeina. Rakennusten kattomuotona tulee olla tasakatto lähiympäristön rakennuskannan mukaisesti.



Havainnekuva asemakaavamuutoksesta lännen suunnasta (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)

Leikki- ja oleskelualueet toteutetaan rakennusten yhteisjärjestelynä yhteiselle piha-alueelle Aatoksenpuiston vastaiselle tontinosalle korttelin sisäosaan. Pysäköinti toteutetaan pääosin maantasopysäköintinä Aatoksenkadun varteen (n. 50 ap) sekä osittain rakenteellisena alueen kaakkoiskulmaukseen (n. 21 ap), jossa säilytetään olemassa oleva pysäköintihalli. Aatoksenkadun varteen osittain pysäköintialueen päälle sijoittuvan rakennuksen alin kerros toteutetaan osittaisena siten, että rakennuksen alle jää autopaikkoja sekä ajoyhteys tontin takaosaan. Pelastusajo toteutetaan ensisijaisesti tontille, mutta se on mahdollistettu myös Aatoksenkadulle (pp/pe).

5.2.2 Muut alueet

Katualue

Katualuetta muodostuu kaava-alueelle 0,0495 hehtaaria. Katualue sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti alueen länsiosaan, ja käsittää Aatoksenkadun jalankululle ja pyöräilylle varatun katuosuuden. Katualueen kautta voidaan osoittaa pelastusajoneuvojen kulkureitti (pp/pe), mutta ei pelastautumisen nostopaikkoja.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

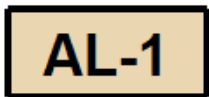
Asemakaavaratkaisu on Jyväskylän oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa alue on kestävä liikumisen taajamaa ja toissijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on suotavaa. Kaavaratkaisu toteuttaa myös asemakaavamuuokselle asetetut tavoitteet. Täydennysrakentaminen on myös Jyväskylän ilmasto-ohjelman periaatteiden mukainen mahdollistaen muun muassa resurssiviisaan, autoriippumattoman ja yhdyskuntarakennetta eheyttävän kokonaisuuden. Asemakaavamuuoksen vaikutukset ovat pääasiassa positiivisia, eivätkä negatiiviset vaikutukset ole kaavan tarkoitus ja tavoitteet huomioon ottaen merkittäviä tai ne eivät aiheuta kenellekään kohtuutonta haittaa.

Laadittu asemakaava on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja kaavaratkaisu luo edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle tukeutuen olemassa olevaan rakenteeseen vahvistaen sen eheyttä. Suunnittelualue on myös joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa tukien kestävien liikumismuotojen käyttöä osana arkiliikettä. Kaavaratkaisu mahdollistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön muodostumisen. Kaavaratkaisu ottaa myös huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön mahdollistaen arvojen säilymisen. Suunnittelualueen lähiympäristö on sekä valtakunnallisesti että maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä on sovitettu uudisrakentaminen osaksi ympäristöään arvot huomioon ottaen.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

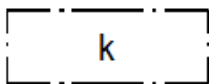
Asemakaavan merkinnot ja määräykset on koottu kaavakarttaan. Kaavamääräysten tulkinassa apuna ovat asemakaavasta laadittu rakentamistapaohje ja havainnekuvat, jotka avaavat kuvin ja laajemmin kuvauksin kaavamääräyksiä ja tavoiteltavaa laatutasoa sekä toteutusratkaisuja. Erityishuomiota tulee kiinnittää seuraaviin merkintöihin ja määräyksiin:

Käyttötarkoitus, rakentamisen määrä ja tilojen käyttö:



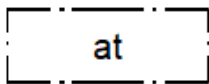
Määräys: "Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusoikeudesta vähintään 2/3 on käytettävä asumiseen ja sitä palveleviin tiloihin. Sepänkadun varteen sijoittuvien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee toteuttaa liiketiloja."

Määräyksen tulkinta: Liike- ja toimitilaa saa toteuttaa yhteensä enintään 1/3 rakennusoikeudesta eli 3467 k-m². Liiketiloja tulee toteuttaa Sepänkadun varren rakennusten ensimmäiseen kerrokseen > liiketilojen määrää ja muita ominaisuuksia ohjataan tarkemmin erillismääräyksellä k.



Määräys: "Rakennusala, jolla tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen (katutaso) liiketiloja. Liiketilat tulee varustaa suurin ikkunoin. Liiketiloihin tulee olla suora sisäänkäynti Sepänkadun ja/tai tontilla sijaitsevan aukion puolelta. Liiketiloja tulee toteuttaa yhteensä vähintään 150 kerrosalaneliömetriä. Liiketilat voivat sijoittua myös vain toiselle merkityistä rakennusaloista."

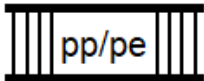
Määräyksen tulkinta: Toteutettavien liiketilojen kokonaismäärän tulee olla vähintään 150 k-m². Liiketilat voivat sijoittua kokonaan vain toiselle rakennusosalalle, mikäli se on toiminnan yms. syiden vuoksi perusteltua. Liiketilojen suuret ikkunat ja suorat sisäänkäynnit katu- ja/tai aukiotaan elävöittävät kaupunkiympäristöä.



Määräys: "Rakennusala, jolle saa rakentaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen. Autokatoksia ei saa toteuttaa yhtäjaksoisena, vaan enintään kahdeksan autopaikan kokonaisuuksina."

Määräyksen tulkinta: Autokatosrakenteiden tulee olla sopusuhtaisen kokoisia, eivätkä ne saa muodostaa yhtenäistä seinämää Aatoksenkadun tai piha-alueiden suuntaan. Rakennusten ja rakennelmien välistä tulee avautua laajempia näkymälinjoja ja pysäköintialuetta tulee pystyä jakamaan osiin myös istutuksilla muiden kaavamääräysten mukaisesti.

Aluevaraukset ja liikenne:



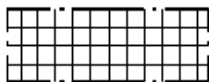
Määräys: "Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla pelastusajo on sallittu. Katualueelle ei saa toteuttaa pelastautumiseen liittyviä nostopaikkoja."

Määräyksen tulkinta: Aatoksenkatua voidaan käyttää pelastustienä, mikäli sen ominaisuudet sen mahdollistavat (leveys ja pelastuskaluston kääntyminen tontille). Katualueen kapeuden vuoksi nostopaikat tulee toteuttaa kiinteistön puolelle.



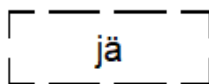
Määräys: "Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon tulee olla korkeudeltaan riittävä pelastus- ja huoltoajolle, mikäli pelastusajoyhteyttä ei toteuteta Aatoksenkadulta. Kulkuaukkoon voidaan sijoittaa autojen pysäköintipaikkoja."

Määräyksen tulkinta: Kulkuaukon mitoituksessa (korkeus) tulee ottaa huomioon pelastuskaluston mitoitusvaatimukset etenkin tilanteessa, jossa pelastustietä ei pystytä toteuttamaan Aatoksenkadun kautta. Kulkuaukkoon voidaan toteuttaa kiinteistön autopaikkoja, mutta ne eivät saa estää pelastusajoa.



Määräys: "Alueen osa, joka tulee toteuttaa puolijulkisena aukiutilana. Aukio tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkain materiaalein ja kalustein. Alueelle voidaan sijoittaa polkupyörien pysäköintiä, mutta se tulee jäsentää aukiutilalle luonteenomaisesti. Aukiolle tulee istuttaa vähintään kolme suurikasvuista lehtipuuta."

Määräyksen tulkinta: Aukiutilan tulee visuaalisesti viestiä puolijulkisesta aukiutilan käyttötarkoituksesta. Viesti välittyy laadukkailla materiaaleilla, kalusteilla ja kasvillisuudella sekä tilan toimintojen jäsentelyllä. Pyöräpysäköinti tulee järjestää tilan luonteen mukaisesti siten, ettei pysäköidyt pyörät täytä hallitsemattomasti tilaa. Suuret puut jäsentävät tilaa ja luovat varjoa sekä suojaa.



Määräys: "Jätehuollolle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen. Jätepiste tulee sijoittaa tontille ja toteuttaa siten, että riittävän näkemäalueen muodostuminen tonttiliittymälle sekä Sepänkadun ja Aatoksenkadun risteykselle otetaan huomioon. Mikäli jätepiste toteutetaan ohjeelliselle alueelle (jä), tulee toteutuksen olla kaupunkikuvallisesti laadukas esimerkiksi alueen rajaaminen paikalla muuratulla tiillisellä aitarakenteella."

Määräyksen tulkinta: Jätepisteen sijainti on ohjeellinen eli se voidaan sijoittaa myös toiseen paikkaan tontilla. Sijainnissa on otettava huomioon liikenneturvallisuuden kannalta riittävien näkemäalueiden muodostuminen. Kartassa esitetty jätepisteen sijaintipaikka on kaupunkikuvallisesti näkyvä. Mikäli jätepiste sijoitetaan esitettyyn paikkaan, tulee toteutuksessa kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen toteutukseen. Tavoiteltua laatutasoa vastaa esimerkiksi keräysastioiden ympärille paikalla muuratusta tiilestä toteutettu aitarakenne.

Rakentamistapa:**VIII(2/3)**

Määräys: "Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ylin osittainen kerros tulee sijoittaa rakennusalan pihan puoleiselle osalle siten, että Sepänkadun puolella rakennuksen räystääslinja vastaa seitsemänkerroksista rakennusta."

Määräyksen tulkinta: Rakennuksen ylin kerros tulee toteuttaa osittaisena siten, että kerros sijoittuu rakennuksen pihan puolelle, jossa räystääslinja vastaa kahdeksankerroksista rakennusta ja Sepänkadunpuolella räystääslinja vastaa seitsemänkerroksista rakennusta.

Määräys: "...Kussakin rakennuksessa julkisivuissa tulee käyttää maltillisesti toisistaan eroavaa värisävyä. Julkisivutiilien tulee olla väreiltään punasävyisiä (myös terracotta ja ruskea)..."

Määräyksen tulkinta: Rakennuksittain käytetään vain yhden väristä tiiltä. Rakennuksia ollessa neljä, käytetään alueella neljää eri väristä tiiltä. Tiilien värisävyjen tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus, joten värisävyjen tulee erota toisistaan maltillisesti. Värien tulee olla punasävyisiä, joihin luetaan myös terracotan ja ruskean sävyt. Rakentamistapaohjeessa on esitetty esimerkinomaiset värisävyt.

Määräys: "...Julkisivujen tehosteena tulee käyttää muusta julkisivupinnasta poikkeavaa tiilimuurausta esimerkiksi osittain sisäänvedettynä tai ulkonevana tai erisuuntaisena tai reliefimäisenä..."

Määräyksen tulkinta: Julkisivuja tulee elävöittää tehostekentillä, jotka toteutetaan muusta julkisivupinnasta poikkeavalla tiilimuurauksella. Tehostekentissä tulee käyttää vain tiiltä, ja muun julkisivun kanssa yhtenevän värisenä. Rakentamistapaohjeessa on esitetty esimerkkejä tehostekenttien toteutustavoista. Lähiympäristön rakennuksissa on käytetty tiiltä luovasti elävöittämään tiilijulkisivua ja luomaan kiinnostavia yksityiskohtia. Tehostekentillä liitetään uusirakentaminen ympäristöön yhtenevien ominaispiirteiden avulla.

Määräys: "...Julkisivuja täydentävät materiaalit ja saumalaasti tulee toteuttaa tiilen sävyyn, mutta puuta tulee käyttää puun luontaisissa sävyissä..."

Määräyksen tulkinta: Kaikki julkisivuja täydentävät materiaalit kuten sadevesijärjestelmät, parvekekaiteet, ikkunoiden puitteet yms. sekä saumalaasti tulee toteuttaa rakennuksen julkisivutiilen värisenä. Tavoitteena on laadukkaan yksivärisen kokonaisuuden muodostuminen. Parvekkeiden taustaseinissä mahdollisesti käytettävä puu saa olla puun luontaista värisävyä.

Määräys: "Parvekkeet tulee toteuttaa korttelin ulkokehällä sisäänvedettyinä, nurkkaparvekkeina tai ns. ranskalaisina parvekkeina. Sisäpihan puolella parvekkeita voidaan toteuttaa ulokeparvekkeina. Ulokeparvekkeet eivät saa muodostaa koko julkisivun korkuisia yhtäjaksoisia parveketorneja. Parvekkeiden tulee muodostaa keskenään selkeä kokonaisuus ja elävä sommitelma osaksi julkisivua. Parveketorneissa tulee olla korkeusvaihtelua ja osa parvekkeista tulee toteuttaa parveketornista sivuun vedettynä ja ripustettuna. Parvekkeet tulee lasittaa. Parvekkeiden taustaseinissä voidaan tiilen lisäksi käyttää myös puuta puun luontaisissa sävyissä."

Määräyksen tulkinta: Keskeistä on, että parvekkeet luovat elävän ja vaihtelevan julkisivusommitelman. Yhtenäiset koko rakennuksen korkuiset maasta tuettuja parveketorneja ei sallita. Parvekkeiden taustaseinät voidaan toteuttaa tiilimuurauksella tai puulla.

Piha-alueet:

Määräys: ”Aatoksenpuistoon rajautuvalla istutettavalla tontin osalla kasvavat suurikokoiset puut tulee säilyttää, mikäli se on niiden sijainnin ja kunnon osalta perusteltua. Rakentamisaikana tulee huolehtia säilytettävien puiden riittävästä suojaamisesta.”

Määräyksen tulkinta: Puiden säilyttämisessä tulee arvioida puiden tosiasiallinen kunto sekä puiden sijainti suhteessa uusiin rakennuksiin. Puut, jotka sijoittuvat noin 3–4 metriä lähemmäksi uudisrakennusta ja aiheuttavat teknistä haittaa rakennuksille voidaan poistaa. Puiden rakentamisen aikaisesta suojaamisesta tulee huolehtia, jotta niiden säilyminen on mahdollista (runko- ja juuristovaurioiden ehkäisy). Keskeinen tavoite on säilyttää mahdollisimman paljon varttunutta puustoa tontilla, joten puiden tosiasiallista poistamisen tarvetta tulee harkita huolella.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioidaan erityisesti kaavan merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kohtalaiset. Kaavamuutos mahdollistaa asumispainotteista täydennysrakentamista ympäröivään kaupunkirakenteeseen nähden maltillisesti. Rakennusten sijoittelu ja massoittelu noudattavat lähiympäristön kaupunkirakenteelle tyypillistä koordinaatistoa, jossa rakennukset ovat 90 asteen kulmassa toisiinsa nähden. Kaavamuutoksen myötä syntyvä korttelirakenne täydentää aluekokonaisuutta jopa aiempaa ratkaisua paremmin.

Rakentamisen määrä kasvaa nykyisestä lähes kaksinkertaiseksi, mutta kokonaisuuteen suhteutettuna muutos on maltillinen. Rakentamisen määrä tarkoittaa noin 200–230 uutta asukasta, mutta samalla kaavamuutoksen toteuttaminen vähentää alueen liike- ja toimitilojen määrää. Asukasmäärän kasvun ja käyttötarkoituksimuutoksen vaikutukset jäävät keskusta-alueen tuntumassa vähäisiksi.

Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien, rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävää.

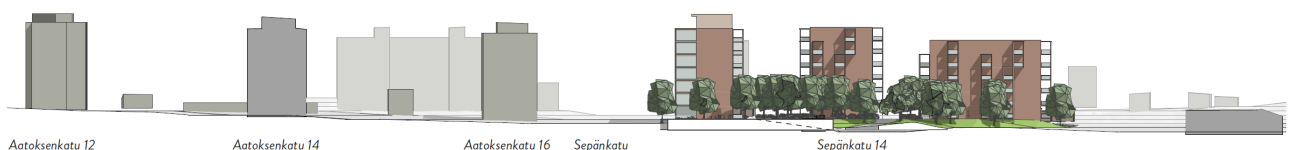


Rakeisuuskuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (kaava-alue rajattu punaisella katkoviivalla). Kuvasta näkyy, miten uudisrakentaminen sopeutuu osaksi ympäröivää yhtenäistä kaupunkirakennetta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Asemakaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat kohtalaiset tai jopa merkittävät. Uudisrakentaminen sijoittuu kaupunkikuvassa näkyvälle ja keskeiselle paikalle vilkasliikenteisen Rajakadun ja Sepänkadun risteykseen sekä alueelle, jota ympäröi useasta suunnasta arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Vaikutukset korostuvat erityisesti lähimaisemassa, kaukomaisemassa rakentamisen vaikutukset jäävät maltillisiksi rajattujen näkymälinjojen sekä ympäristön rakennuskantaa noudattavan korkeuden vuoksi.

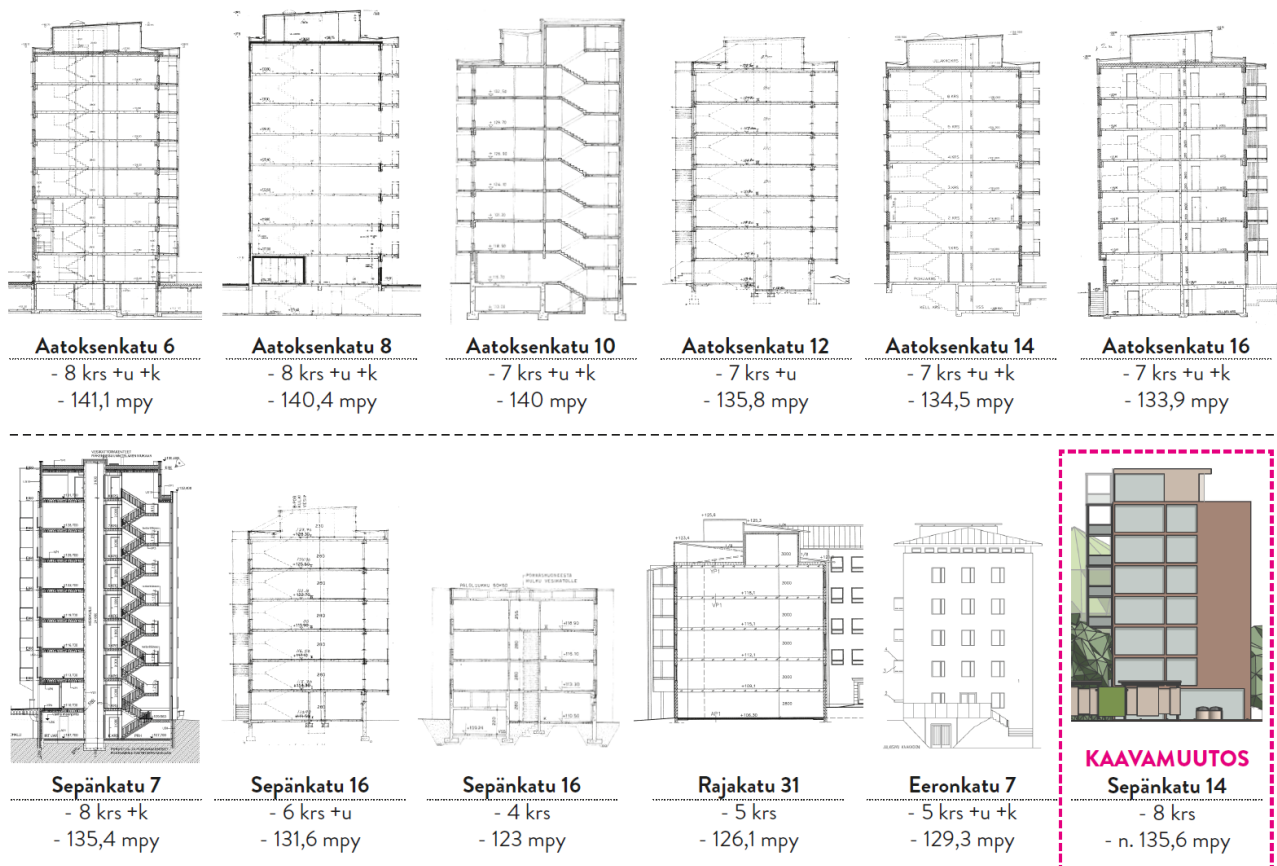
Uudisrakentaminen on sovitettu ympäristöönsä muuta rakennetta toistavalla avoimella korttelirakenteella, rakennusten sijoittelulla ja massoittelulla sekä julkisivuarkkitehtuurilla. Rakennukset ovat 6–8-kerrosta korkeita, mikä on linjassa olemassa olevien rakennusten kanssa (olemassa olevat kerrostalot ovat korkeudeltaan 7–9-kerroksisia). Lähiympäristölle kaupunkikuvallisesti tunnistettavan ja leimallisen ilmeen antaa rakennusten punatiiliset julkisivut, ja uudisrakentaminen noudattaa tätä tuoden kuitenkin tiilen käsittelyn 2020-luvulle. Uudisrakentaminen muodostaa kaupunkikuvallisesti lähiympäristöön hyvin sovitetun kokonaisuuden, joka muodostaa kuitenkin selkeästi oman laadukkaan lisän ja ajallisen kerroksen kokonaisuuteen.



Alueleikkaus suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä Kisakatu–Eeronkatu välillä. Uudisrakentaminen noudattaa korkeudeltaan lähiympäristön rakennuskantaa. (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)



Havainnekuva suunnittelualueesta etelän suunnasta. Uudisrakentaminen noudattaa korkeudeltaan lähiympäristön rakennuskantaa. (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)



Koontikuva Nisulan punatiilisen kerrostaloalueen korkeimmista rakennuksista ja muista lähiympäristön kerrostaloista ja niiden suhteesta kaavamuutoksen mahdollistamaan rakentamiseen. Uudisrakentaminen ei poikkea korkeudeltaan muusta lähiympäristön kerrostalopainotteista rakennuskannasta.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat kohtalaiset. Suunnittelualueen lähiympäristössä on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualue on myös itsessään osa paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavamuutos perustuu purkavaan täydennysrakentamiseen, jossa alueella oleva rakennuskanta korvataan uudella rakentamisella. Kaavamuutosalue sijoittuu kaupunkikuvassa

erittäin näkyvälle paikalle, joten uudisrakentamisen vaikutukset kaupunkikuvassa ja lähimaisemassa muodostuvat merkittäviksi.

Kaavamuutoksen merkittävin vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön on olemassa olevan rakennuskannan eli 1974 ja 1986 valmistuneiden liike- ja toimistorakennusten purkaminen. Rakennukset ovat edustava esimerkki oman aikakautensa arkkitehtonisen ilmaisun kehityksestä ja edustava kokonaisuus 1970- ja 1980-luvun toimisto- ja liikerakentamisesta. Rakennukset edellyttävät mittavia peruskorjaustoimenpiteitä, mutta kyseisellä sijainnilla liike- ja toimistotilojen kysyntä on osoittautunut tarjontaa niukemmaksi. Rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön on myös osoittautunut haastavaksi rakennusten mittasuhteiden ja muiden ominaisuuksien vuoksi.

Kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen on sovitettu ympäröivään Nisulan alueen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan. Uudisrakennukset noudattavat sijoittelultaan ja massoiteltultaan samaa 90-asteen koordinaatiostoa kuin olemassa olevat kerros- ja rivitalot. Korttelirakenne perustuu myös alueelle tyypilliseen avoimeen rakenteeseen. Uudisrakennukset myötäilevät korkeudeltaan Nisulan alueen asuinkerrostaloja (7–9-kerroksisia), korkeimmat (8-kerroksiset) rakennukset sijoittuvat lähemmäs Sepänkatua ja matalin (6-kerroksinen) rakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan, jossa olemassa olevan rakennuskannan korkeudet ovat maltillisimmat ja muuttuvat osittain rivitalomaiseen rakennuskantaan. Uudisrakennusten massoitelu perustuu linjakkaaseen ja konstailemattomaan muotoon, jossa katujulkisivujen parvekeratkaisut perustuvat sisäänvetoihin – runsaampi ulokeparvekkein toteutuva polveilu tapahtuu korttelin sisäpihan puoleisilla julkisivuilla. Uudisrakennusten runkosyvyys on maltillinen (n. 14 metriä), mikä mahdollistaa mittasuhteiltaan sopuisuutta rakentamista. Uudisrakennukset tulee toteuttaa paikalla muuratuin tiilijulkisivuin punasävyisillä tiilillä, mikä yhdistää uudisrakennukset luontevaksi osaksi punatiilistä Nisulan kerros- ja rivitaloaluetta. Uudisrakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella julkisivuarkkitehtuuriltaan moderniin toteutukseen, joka ilmentää selvästi 2020-luvun arkkitehtuuria ja muodostaa siten identiteetikkään ja omaleimaisen osan laajempaa kokonaisuutta. Julkisivuarkkitehtuuriin on poimittu lähiympäristön rakennuskannan ominaispiirteitä muun muassa tiilen käytössä.

Uudisrakentaminen muodostaa perustellun ja luontevan osan lähiympäristön kaupunkirakennetta, kaupunkikuvaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä. Uudisrakentaminen muodostaa laadukkaalla oman aikansa arkkitehtuurilla hienon ajallisen kerroksen paikallisesti arvokkaaseen rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen. Myös piha-alueiden vehreys ja laadukas toteutus tukee kaupunkikuvallista ja -rakenteellista kokonaisuutta.

Kaavamuutoksen mahdollistaman purkavan uudisrakentamisen vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön on ilmeinen, vaikkakaan ei kokonaisuuden kannalta merkittävä tai negatiivinen.



Havainnekuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä pohjoisen suunnasta. Uudisrakennukset noudattavat lähiympäristön kaupunkirakennetta avoimella korttelirakenteella, rakennusten sijoittelulla ja rakennusten massoittelulla. (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)

Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavam muutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset tai korkeintaan kohtalaiset. Kaavamuu tos mahdollistaa alueelle asumisen täydennysrakentamista 10400 kerrosalaneliömetriä liike- ja toimitilarakentamisen tilalle. Laskennallisesti rakentamisen määrä mahdollistaa alueelle noin 200–230 uutta asukasta. Rakentamisen määrä ja asukasmäärä aiheuttaa laskennallisesti yhteensä noin 160–200 henkilöautolla tehtyä matkaa vuorokaudessa (saapuva ja lähtevä liikenne), mikä tarkoittaa ajoneuvoiksi muutettuna noin 110–130 ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -julkaisu, Ympäristöministeriö 2008). Alueelle suuntautuu myös saatto- ja huoltoliikennettä. Kaavamuutos velvoittaa liiketilaa toteutettavaksi vähintään 150 kerrosalaneliömetriä. Liiketila tuottaa arviolta noin 80 henkilöautolla tehtyä matkaa vuorokaudessa (saapuva ja lähtevä). Kaavamuutos mahdollistaa myös toimitilan toteuttamista 1/3 kokonaisrakennusoi keuden määrästä. Mikäli toimitilaa toteutuu, vähentää se asumisen määrää, mikä näkyy myös liikennetuotosten määrässä. Kaavamuutos aiheuttaa yhteensä (asuin- ja liikerakentaminen) noin 240–280 henkilöautolla tehtyä matkaa vuorokaudessa. Kokonaisuuden kannalta ja lähiympäristön katuverkon liikennemääriin suhteutettuna kaavamuutoksen aiheuttamat liikennesuoritteiden vaikutukset jäävät vähäisiksi. Rajakadun liikennemäärä oli huhti-syyskuussa 2023 liikennevalolaskimien mukaan noin 15500 ajoneuvoa ja Sepänkadun noin 3400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueelle liike- ja toimitilaa, jonka voidaan olettaa tuottavan katuverkkoon selvästi enemmän liikennesuoritteita, kuin kaavamuutoksen mahdollistama asuinrakentaminen. Kaava-alueen nykytilan mukaisen (toteutuneen) toimitilarakentamisen voidaan

arvioida tuottavan noin 160 henkilöautolla tapahtuvaa saapuvaa ja lähtevää matkaa vuorokaudessa. Rakennuksiin on rakennuslupakuvien mukaan toteutettu kaksi liikehuoneistoa (yht. 272 m²), joiden voidaan arvioida tuottavan maltillisesti tarkasteltuna noin 80–150 henkilöautolla tapahtuvaa saapuvaa ja lähtevää matkaa vuorokaudessa. Liike- ja toimitilan aiheuttama liikesuoritteiden yhteismäärä on noin 240–310 saapuvaa ja lähtevää matkaa vuorokaudessa. Tämän lisäksi alueelle suuntautuu tavarantoimitukseen ja huoltoon liittyvää liikennöintiä. Liikennesuoritteiden määräärvio perustuu toteutuneeseen tilanteeseen. Voimassa oleva kaava mahdollistaa kuitenkin huomattavasti suuremman määrän liiketiloja, jotka aiheuttavat toimitilaa enemmän liikennesuoritteita. Voimassa olevan kaavan puitteissa voi siis tapahtua tilojen käyttötarkoituksen muutoksia ja liiketoiminnan ”laadullisia” muutoksia, joilla voi olla merkittäviäkin vaikutuksia liikesuoritteiden määrään erityisesti määrää kasvattavassa mielessä.

Nykytilanteessa kaava-alueella on toteutettuja autopaikkoja yhteensä 118. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä viitesuunnitelmassa on esitetty alueelle yhteensä 71 autopaikka. Autopaikkojen kokonaismäärä vähenee näin ollen kaavamuutoksen toteuttamisen myötä noin 47 paikalla. Autopaikkojen määrän väheneminen on merkittävä, mikä osaltaan kuvaa kaavamuutoksen aiheuttamien liikenteellisten vaikutusten suhdetta nykytilanteeseen.

Voimassa oleva asemakaava ja toteutunut tilanne huomioon ottaen kaavamuutoksen mahdollistama liikennemäärä ei ole merkittävä eikä aiheuta kenellekään kohtuutonta haittaa tai rajoitetta. Suurimmat liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat Sepänkadulle, jolta on toteutettu ajoneuvoliittymä tontille. Asemakaavan muutos ei lisää liikennemääriä nykytilanteeseen verrattuna.

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää nykyisen tonttiliittymän siirtämistä tontin länsiosaan lähemmäksi Aatoksenkatua. Liittymän siirrolla on sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia liikkeen sujuvuuteen ja turvallisuuteen. Tonttiliittymän siirtyminen etäämmälle Sepänkadun ja Rajakadun risteyksestä parantaa risteysalueen toimivuutta. Liittymän sijoittuminen lähemmäksi Aatoksenkatua vähentää jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta risteävän liikenteen lisääntyessä. Aatoksenkadun jatkeena oleva Sepänkadun ylittävä suojatie lisää tapaturmien mahdollisuutta. Suojatien poistaminen parantaisi tilannetta etenkin, kun toinen suoja tie sijoittuu vajaan 15 metrin etäisyydelle turvallisempaan paikkaan. Kaavamuutoksessa on myös huomioitu tonttiliittymän ympäristössä riittävät näkymäalueet muun muassa tontin toimintojen sijoittelussa.

Kokonaisuudessaan asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset jäävät vähäisiksi suhteessa nykytilanteeseen.

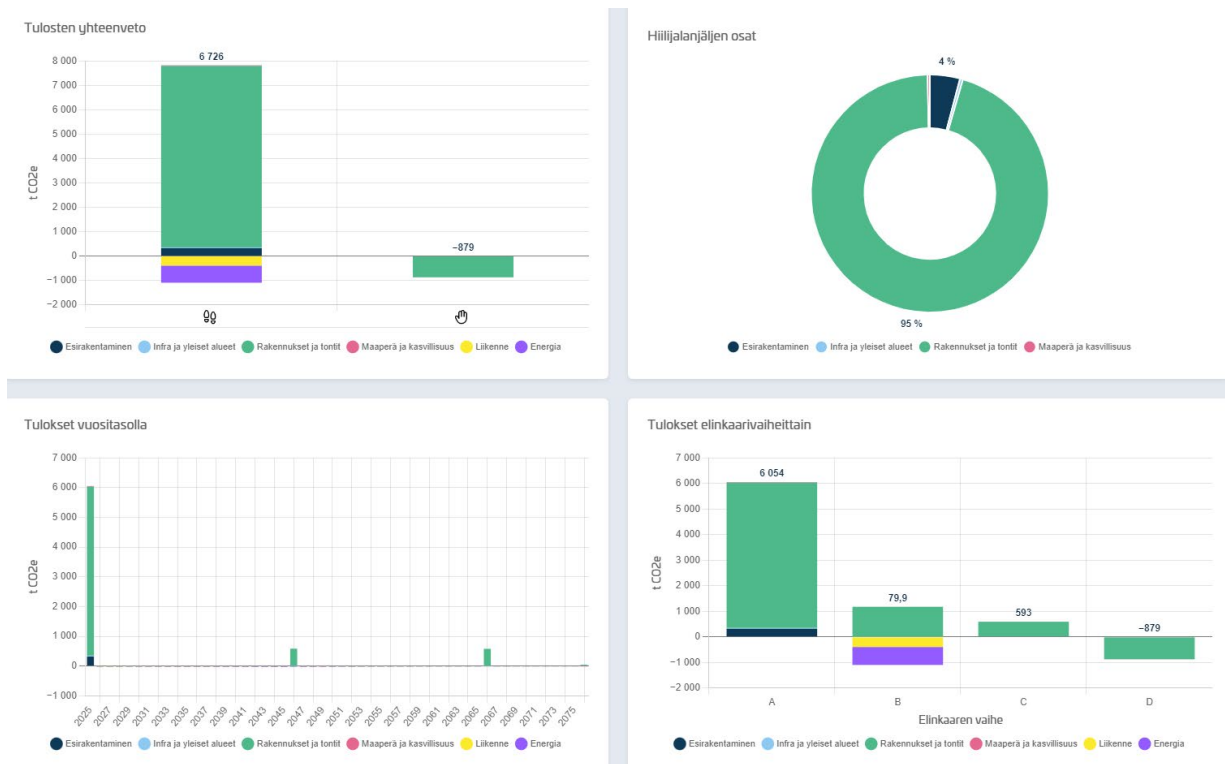
Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnissa vaikutuksia tarkastellaan sekä ilmastovaikutusten hillitsemisen että ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökulmasta. Asemakaavamuutoksessa korostuvat uudisrakentamisen päästöjen ja purkamisen näkökulmat

Yhdyskuntarakenteen, liikkumisen ja viherrakenteen päälinjat on ratkaistu yleiskaavatasolla. Ilmastovaikutusten näkökulmasta suunnittelualue sijaitsee toissijaisella täydennysrakentamisen vyöhykkeellä, hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria.

Asemakaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu asemakaavojen päästölaskentaan kehitetyllä Planect-laskurilla syyskuussa 2024. Arvio on tehty asemakaavalla muodostuvan maankäytön perusteella. Päästölaskennan tuloksena saatu arvio alueen päästöistä muodostuu rakentamisen ja käytön aikaisista päästöistä, kuten alueen esirakentamisesta, infran ja yleisten alueiden rakentamisesta, rakennusten rakentamisesta, energian käytöstä, liikenteestä sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen menetyksistä. Laskuri arvioi päästöjä 50 vuoden elinkaarelle. Arvio on suuntaa

antava ja perustuu tämän hetken parhaaseen tietoon ja Jyväskylän alueelle paikallistettuihin lähtötietoihin.



Sepänkatu 14 kaavamuutoksessa suurin osa ilmastovaikutuksista tulee uusien rakennusten rakentamisesta. Vanhojen rakennusten purkamisen osuus on 4 % asemakaavamuutoksen päästöistä. Alueen energiankäyttö ja liikennesuorite vähenee arviolta kaavamuutoksen seurauksena energiatehokkuuden parantuessa ja käytötarkoituksen muuttuessa. Muutoksen elinkaaren aikainen kokonaispäästöarvio on 6726 t CO₂e. Kerrosalaneliökohtainen vertailuluku on 12,9 kg CO₂e/k-m²/a.

Arvion mukaan olemassa olevan rakennuskannan purkaminen ja uudisrakentaminen aiheuttavat suurimman osan kaavamuutoksen päästöistä. Olemassa olevan rakennuskannan korjausrakentaminen tuottaisi myös päästöjä, mutta olisi elinkaarilaskennan näkökulmasta ilmastovaikutuksiltaan vähäisempää kuin rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen. Elinkaariarvion vertailtavuuteen vaikuttaa osaltaan se, että alueella ollaan purkamassa suhteellisen nuorta rakennuskantaa, joka ei ole saavuttanut vielä 50 vuoden elinkaariarvion ikää. Toisaalta rakennusten energian käytöllä on merkitystä elinkaaren aikaisille päästöille ja uudisrakennusten energiankulutus on huomattavasti pienempää kuin vanhojen rakennusten. Kaavamuutoksella on pyritty vaikuttamaan kestävien energiaratkaisujen valintaan muun muassa ohjaamalla aurinkoenergian hyödyntämistä kaavamääräyksellä. Lisäksi alueen rakentamistapaohjeissa on ohjattu huomioimaan rakennusten energiatehokkuus, muiden uusiutuvien ja vähäpäästöisten energiaratkaisujen käyttö ja rakennusmateriaalien hiilijalanjälki.

Kiertotaloutta on pyritty kaavamuutoksessa edistämään mahdollistamalla olemassa olevan pysäköintihallin säilyttäminen ja hyödyntäminen osana pysäköintiratkaisua. Hallin säilyttäminen vähentää hieman purkamisen määrää sekä vähentää uuden rakentamisen tarvetta. Rakentamistapaohjeissa on lisäksi todettu, että rakennusten ja piha-alueiden toteutuksessa tulee pyrkiä ratkaisuihin, joissa hyödynnetään olevia rakennuksia tai niiden osia osana uudisrakentamista. Myös purkumateriaalin/-jätteen käytön mahdollisuudet korttelin sisällä tulee selvittää. Purettavien puu-, betonielementtien ja tiilien käyttö piharakentamisessa (esim. pihakalusteiden, katosten ja kulkuväylien

rakentamisessa) on suositeltavaa ja tontin esirakentamisessa suositellaan käytettäväksi purkujätettä mahdollisuuksien mukaan.

Kaavamuutos ei lisää liikennemäärää nykytilanteesta ja asemakaavamuutoksen vaikutukset liikenteen päästöihin ovat neutraalit tai positiiviset. Alue sijaitsee keskustan jalankulkuvyöhykkeellä ja arjen kannalta keskeiset palvelut ovat erinomaisesti saavutettavissa kestäväillä liikkumismuodoilla, mikä auttaa vähentämään liikenteestä aiheutuvia ilmastovaikutuksia. Kaavaratkaisussa on huomioitu kestävän liikkumisen edistäminen määräämällä pyöräpaikkojen sijainnista ja laadusta.

Kaavaratkaisun vaikutukset hiilinieluihin ja -varastoihin ovat vähäiset, mutta laadittu kaavaratkaisu luo edellytykset nykyistä laajemman yhtenäisen vihreän piha-alueen toteuttamiselle. Kaavamääräyksen veloitetaan muun muassa vähintään 15 suurikasvuisen puun istuttaminen alueelle, joka tukee alueen hiilinieluja ja -varastoja. Lisäksi puut parantavat alueen mikroilmastoa luoden alueelle varjoja ja vähentävät lämpösaarekeilmiötä. Puut toimivat myös aktiivisena osana hulevesien hallinnassa niiden haihduttaessa runsaasti vettä. Kaavamääräyksissä veloitetaan myös vettäläpäisevien materiaalin käyttämiseen pinnoitetuilla alueilla. Asemakaavassa on annettu myös määräykset hulevesien hallintaan liittyen niin rakentamisen kuin alueen käytön aikana. Edellä kuvatut keinot auttavat osaltaan sopeutumaan ilmastomuutokseen.

Kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen ilmastovaikutukset ovat vähäiset tai kohtalaiset ja vastaavat keskimääräisiä purkavan täydennysrakentamishankkeen vaikutuksia. Kaavamuutoksessa on esitetty keinoja negatiivisten vaikutusten lieventämiseen.

Yritysvaikutukset

Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisen liike- ja toimitilarakentamisen korvaamisen asuinrakentamisella. Ratkaisu vähentää liike- ja toimitilan määrää. Kaavamuutosalueen omistajan mukaan nykyisissä rakennuksissa on tyhjillään olevaa tilaa, eikä tiloille kyseisellä sijainnilla ole suurta kysyntää. Kaavamuutoksessa edellytetään Sepänkadun varteen sijoittuvien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen toteutettavaksi liiketilaa vähintään 150 kerrosalaneliömetriä. Ratkaisu mahdollistaa lähiympäristöä palvelevien liiketilojen sijoittumisen alueelle. Kaavamuutoksessa on myös mahdollistettu muun liike- ja toimitilan rakentaminen rajoittamalla kuitenkin sen kokonaismäärä enintään 1/3 kokonaisrakennusoikeudesta. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan esimerkiksi toimitilojen toteuttaminen osalle nykyisistä toimijoista, mikäli sille on tarvetta.

Keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä kaavamuutoksen aiheuttaman liike- ja toimitilan vähentämisen vaikutukset jäävät vähäisiksi. Keskusta-alueella on runsaasti toteutunutta liike- ja toimitilarakentamista sekä tiloja liike- ja toimitilojen sijoittumiselle.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa täydennysrakentamista Jyväskylän keskusta-alueen tuntumaan. Uudisrakentaminen mahdollistaa noin 200–230 uutta asukasta alueelle. Suunnittelualueen lähiympäristö on asumisvaltaista aluetta, joten uudella asuinrakentamisella ei ole kokonaisuuden kannalta korostunutta merkitystä. Lähiympäristön (n. 300 m säteellä) asukasmäärä on nykytilanteessa noin 1700 henkilöä. Asemakaavamuutoksen mahdollistama asukasmäärän lisäys on kohtalainen (noin 14 prosenttia) lähiympäristön kokonaisasukasmäärään suhteutettuna, eikä se vaikuta olennaisesti asukasmäärään tai sosiaaliseen rakenteeseen. Asemakaavamääräyksillä ohjataan myös asuntojen keskipinta-alaa, millä varmistetaan monipuolinen asuntotarjonta.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa alueelle rakentamisaikaisia häiriöitä, mikä saattaa vaikuttaa hetkellisesti sosiaalisen tasapainon kärjistymiseen, mutta tilanne tasaantuu rakentamistoimenpiteiden valmistuttua. Myös alueelle toteutettava täydennysrakentaminen saattaa aiheuttaa tiiviissä kaupunkirakenteessa vastustusta muun muassa näkymien muuttumisen vuoksi tai matalampien rakennusten korvautuessa korkeammilla. Täydennysrakentaminen ja olemassa olevien olosuhteiden muuttuminen on kuitenkin normaalia kaupungin kehittymisestä johtuvaa ja vääjäämätöntä kaava-alueen kaltaisten kaupunkikeskustojen reuna-alueella. Asemakaavalla on kokonaisuuden kannalta vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat vähäiset. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa, joten asemakaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus ja alueen toteuttamisesta vastaa yksityinen toimija. Maankäyttösopimuksella kaupunki perii osan kaavoituksella syntyvästä arvonnoususta, käyttäen tulot muun muassa alueen kunnallistekniikan rakentamiseen ja parantamiseen. Kokonaisuudessaan alueen täydennysrakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää ja perusteltua. Alueen lähiympäristöön on toteutettu infrastruktuuri sekä kattava palveluverkko. Alueen toteuttaminen ei edellytä merkittäviä investointeja uuden kunnallisteknisen verkoston rakentamiseen tai palveluverkon toteuttamiseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksesta on laadittu uudisrakentamisen **viitesuunnitelma** ja **rakentamistapa-ohje**, jotka ohjaavat tarkempaa toteutusvaiheen suunnittelua. Laaditut suunnitelmat osoittavat kuvallisesti kaavamääräysten tarkoituksen ja tavoitteet rakennusten arkkitehtuurin ja piha-alueiden ratkaisujen laadullisista periaatteista ja siten hyväksyttävän toteutuksen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Toteutuksen tarkasta ajankohdasta ei ole tietoa kaavan laadinnan aikana. Asemakaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa yksityinen toimija, joka määrittää toteutuksen aikataulun. Asemakaavan mahdollistama rakentamisen laajuus huomioon ottaen, hanke toteutetaan todennäköisesti vaiheittain.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä suuria muutostöitä kunnallistekniikkaan tai merkittävää uuden kunnallistekniikan rakentamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen (uudisrakennusten julkisivut ja katot ja niiden suhde lähiympäristöön)
- liiketilojen toteutumiseen maantasokerrokseen (elävä ja aktiivinen kivijalka ja katutila)
- tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen (piha-alueiden materiaalit, kasvillisuus, toiminnot, kulkuyhteydet jne.)
- hulevesien hallintaan

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



**Aaltojen lailla
Viihtyisäksi koko kylän voimin
Oppien, tehden, unelmoiden**

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka yhdistää ihmiset, luonnon ja arkkitehtuurin toimivaksi kokonaisuudeksi.

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden.

Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ



Sepänkatu 14

Kaavatunnus 11:101 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan korttelia 19 sekä katualuetta. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Viitaniemessä rajautuen Sepänkatuun, Aatoksenkatuun ja Aatoksenpuistoon.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu alueen maanomistajan hakemuksesta. Hakija esittää asemakaavaa muutettavan siten, että se mahdollistaisi nykyisen rakennuskannan korvaamisen asumispainotteisella uudisrakentamisella. Hakija esittää rakennusten olevan elinkaarensa päässä niin tiloiltaan kuin rakennustekniseltä kunnoltaan.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen lähiympäristöön sopivalla asumispainotteisella täydennysrakentamisella.

Tarvittaessa tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Maankäyttösopimus laaditaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Suunnittelija

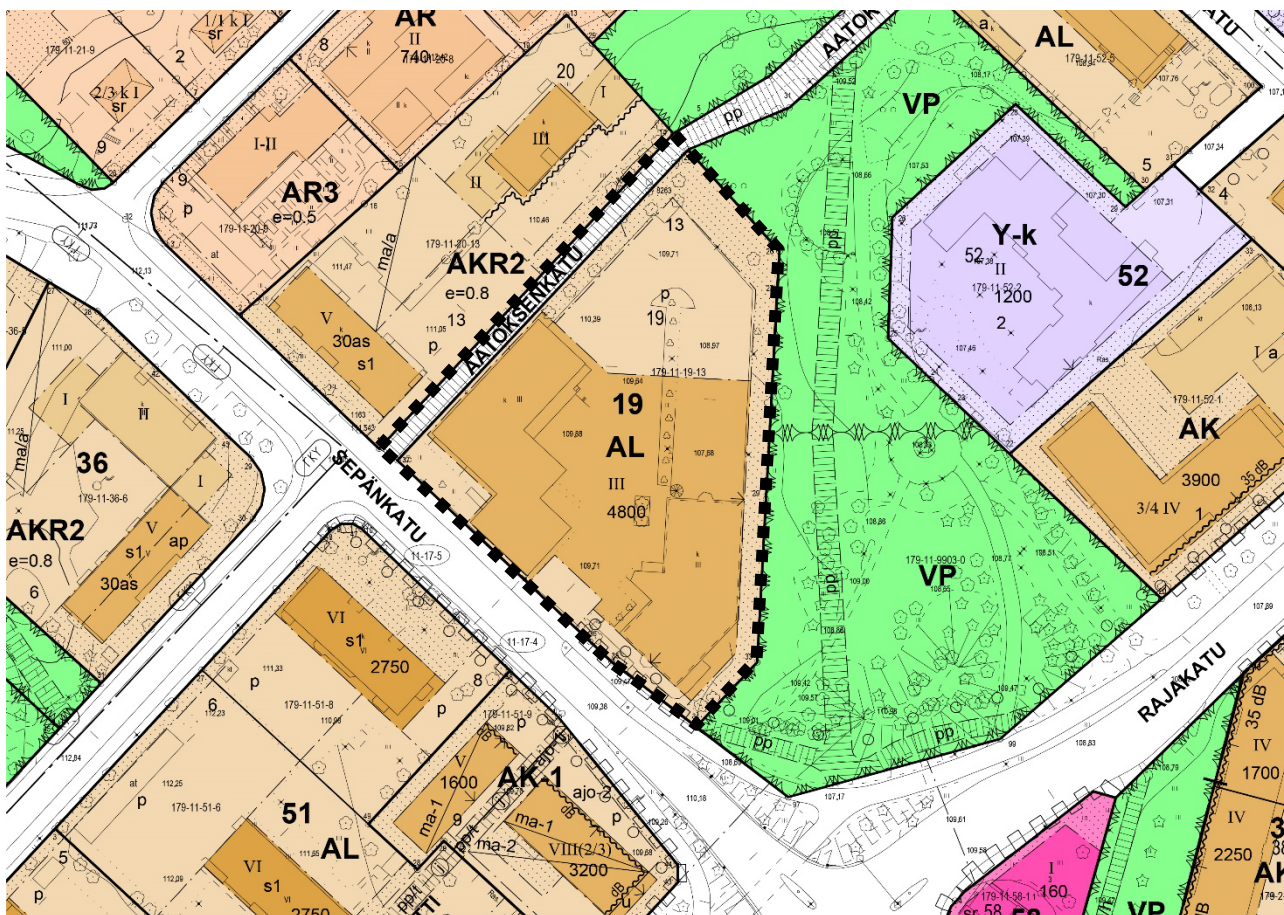
Mauri Hähkiöniemi
asemakaavasuunnittelija
mauri.hahkioniemi@jyvaskyla.fi
p. 014 569 5034



Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa sekä kulttuuriympäristön vetovoima-aluetta. Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuoli on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä; Viitaniemen asuntoalue.
- Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (hyväksytty 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajamaa sekä toissijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Alue kuuluu myös osaksi Kehä Vihreä -vyöhykettä. Alueen itäpuolelle on osoitettu viheryhteystarve osana viheralueverkkoa. Rajakatu on osoitettu pyöräilyn pääreitiksi.
- Asemakaavassa (hyväksytty 25.4.1984) suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä katualuetta (Aatoksenkatu). Rakennusoikeutta on osoitettu 4800 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvaksi III. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Autopaikkoja on veloitettu toteutettavaksi asumiselle 1 ap/85 k-m² ja liiketiloille 1 ap/50 k-m².



Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue on rajattu mustalla katkoviivalla)

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

- Modernin rakennusperinnön inventointi (Keski-Suomen museo, ModeRa 2012–2014)
- Asemakaavojen pysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2021)

- Tontin täydennysrakentamisen viitesuunnittelu 2021– (Arkkitehtipalvelu Oy)

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi arkkitehti Martti I. Jaatisen suunnittelemaa punatiilistä liike- ja toimistorakennusta. Rakennukset ovat valmistuneet 1974 ja 1986. Vanhempi rakennuksista edustaa pelkistettyä 1970-luvun punatiilimodernismia ja nuorempi Oulun koulun punatiilistä postmodernistista arkkitehtuuria. Rakennusten muodostama kokonaisuus on edustava esimerkki 1970- ja 1980-lukujen arkkitehtonisen ilmaisun kehityksestä. Rakennukset ovat osa Nisulan alueen punatiilisten kerros- ja rivitalojen kokonaisuutta. Rakennukset muodostavat paikallisesti merkittävän kokonaisuuden maisemallisesti keskeiselle paikalle.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua tonttia, eikä siellä ole todettavia luontoarvoja. Tontin reunavyöhykkeillä sekä pysäköintialueen keskellä kasvaa varttunutta lehtipuustoa (koivu, vaahtera, pihlaja). Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäpuolella olevaan metsäiseen alueeseen (Aatoksenpuisto/Mataraisenpuisto). Kulkuyhteys tontille on Sepänkadulta ja pysäköinti on toteutettu maantasopysäköintinä tontin pohjoisosaan.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6650 m² ja se sijoittuu kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle Rajakadun ja Sepänkadun risteyksen pohjoispuolelle. Rajakatu on vilkkaasti liikennöity katu, jonka liikennemäärä oli liikennevalolaskimien mukaan huhti-syyskuussa 2023 noin 15500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sepänkadun liikennemäärä vastaavalla ajanjaksolla oli noin 3400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Suunnittelualue sijoittuu toteutetun yhdyskuntarakenteen (kadut, vesihuoltoverkosto, energiaverkosto, kaukolämpö jne.) äärelle. Suunnittelualue tukeutuu keskusta-alueen palveluihin. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

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:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamuutoksen hakija; Kiinteistö Oy Jyväskylän Sepänkatu 14
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Jyväskylän kaupunki, Liikenne ja viheralueet
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
- Keski-Suomen museo
- Viitaniemen asukasyhdistys ry

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvitetävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset
- yritysvaikutukset

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osallistua kaavan vaikutusten arviointiin.

Viranomaisneuvottelu

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken tulisi järjestää. (MRL 66 § 2 mom.)

Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Aloitusvaihe (syksy 2022–kevät 2024)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla asetetaan kaavalle tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kirjallisesti tai suullisesti.

Luonnosvaihe (kevät 2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, jonka kaupunkirakennelautakunta käsittelee. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii mielipiteistä koosteen kaavaselostukseen.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olostä sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää postituslistalle liittyneille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen palvelupiste Hannikaisessa ja kaavan verkkosivuilla.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.

Ehdotusvaihe (syksy 2024–kevät 2025)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan hyväksymisvaiheen käsitteilyn jälkeen.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olostä Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen palvelupiste Hannikaisessa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

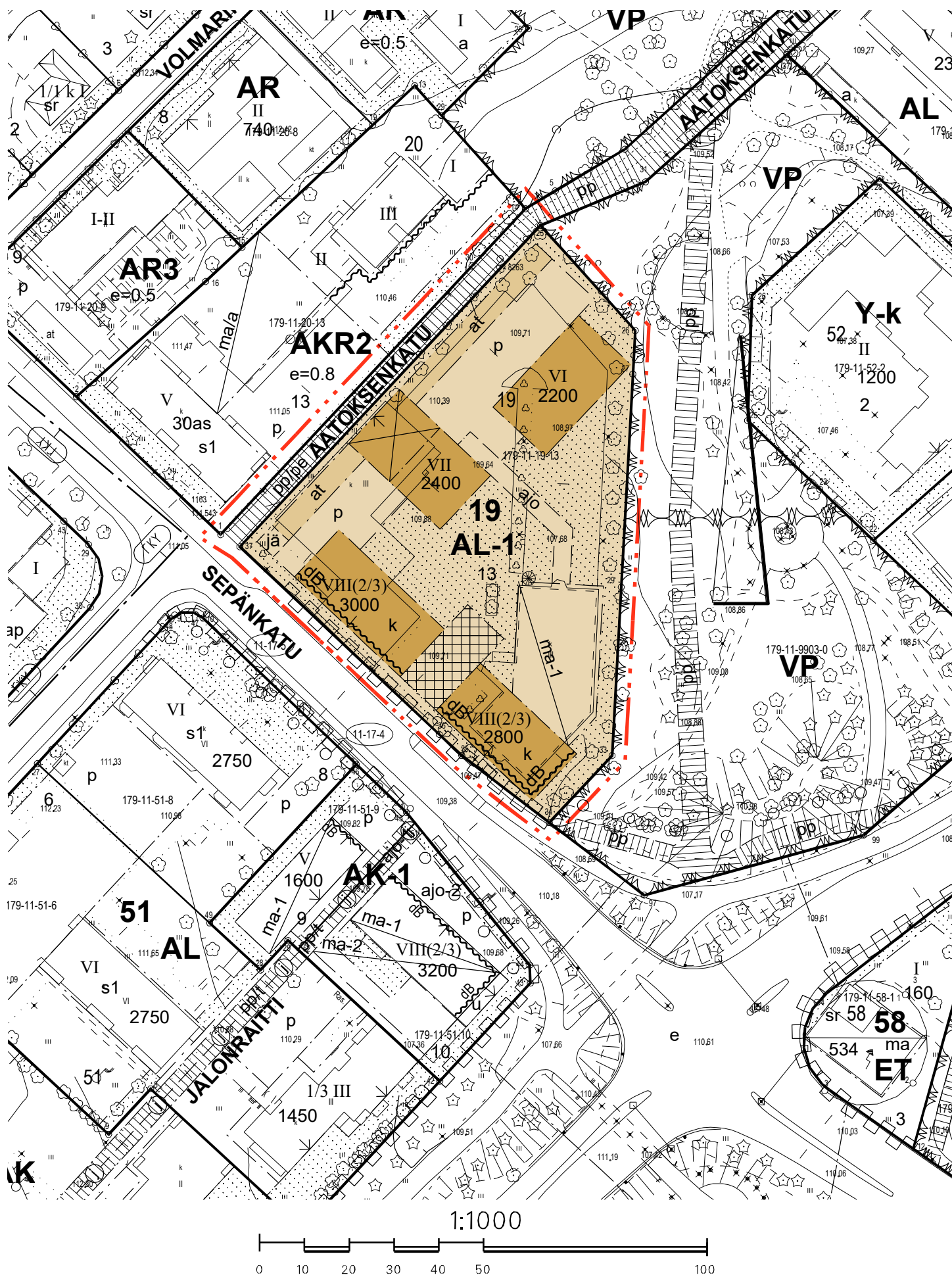
Hyväksymisvaihe (syksy 2024–kevät 2025)

Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.
- Voit hakea muutosta hyväksymispäätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.

Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus
PL 233, 40101 Jyväskylä
Palvelupiste Hannikainen: Hannikaisenkatu 17
www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupungin kirjaamoon
kirjaamo@jyvaskyla.fi
PL 193, 40101 Jyväskylä



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusoikeudesta vähintään 2/3 on käytettävä asumiseen ja sitä palveleviin tiloihin. Sepänpäädun varteen sijoittuvien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee toteuttaa liiketiloja.



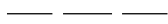
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

11

Kaupunginosan numero.

19

Korttelin numero.

13

Tontin numero.

AATOKSENKATU

Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

VIII(2/3)

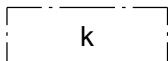
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ylin osittainen kerros tulee sijoittaa rakennusalan pihan puoleiselle osalle siten, että Sepänpäädun puolella rakennuksen räystäslinja vastaa seitsemänkerroksista rakennusta.



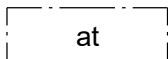
Rakennusala.



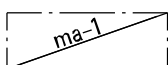
Ohjeellinen rakennusala.



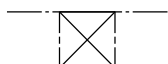
Rakennusala, jolle tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen (katutaso) liiketiloja. Liiketilat tulee varustaa suurin ikkunoin. Liiketiloihin tulee olla suora sisäänkäynti Sepänpäädun ja/tai tontilla sijaitsevan aukion puolelta. Liiketiloja tulee toteuttaa yhteensä vähintään 150 kerrosalaneliömetriä. Liiketilat voivat sijoittua vain toiselle merkityistä rakennusaloista.



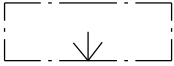
Rakennusala, jolle saa rakentaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen. Autokatoksia ei saa toteuttaa yhtäjaksoisena, vaan enintään kahdeksan autopaikan kokonaisuuksina.



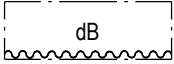
Maanalainen tila, jonne saa sijoittaa auton säilytystiloja ja varastotiloja. Tilan päälle tulee toteuttaa kansipiha, josta muodostuu luonteva osa muita piha-alueita niin toiminnoiltaan kuin materiaaleiltaan.



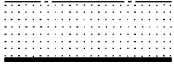
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon tulee olla korkeudeltaan riittävä pelastus- ja huoltoajolle, mikäli pelastusajoyhteyttä ei toteuteta Aatoksenkadulta. Kulkuaukkoon voidaan sijoittaa autojen pysäköintipaikkoja.



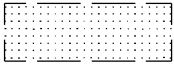
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



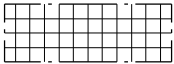
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.



Istutettava alueen osa.



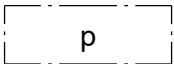
Ohjeellinen istutettava alueen osa.



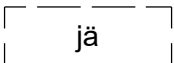
Alueen osa, joka tulee toteuttaa puolijulkisena aukiotilana. Aukio tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkain materiaalein ja kalustein. Alueelle voidaan sijoittaa polkupyörien pysäköintiä, mutta se tulee jäsentää aukiotilalle luonteenomaisesti. Aukiolle tulee istuttaa vähintään kolme suurikasvuista lehtipuuta.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla pelastusajo on sallittu. Katualueelle ei saa toteuttaa pelastautumiseen liittyviä nostopaikkoja.



Pysäköimispaikka.



Jätehuollolle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen. Jätepiste tulee sijoittaa tontille ja toteuttaa siten, että riittävän näkemäalueen muodostuminen tonttiliittymälle sekä Sepänkadun ja Aatoksenkadun risteykselle otetaan huomioon. Mikäli jätepiste toteutetaan ohjeelliselle alueelle (jä), tulee toteutuksen olla kaupunkikuvallisesti laadukas esimerkiksi alueen rajaaminen paikalla muuratulla tiilisellä aitarakenteella.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/140 asuinkerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/130 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä.

Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi (5) autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti. Yhteiskäyttöautoille varatuilla pysäköintipaikoilla saa vähentää enintään 30 prosenttia asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakennuslupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Sopimuksilta edellytettävä sisältö ja ehdot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliömetriä,
- 1 pp/100 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliömetriä.

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Polkupyörien säilytystiloja saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Niiden tulee sopeutua ympäröivään rakennettuun ympäristöön väreiltään, materiaaleiltaan ja muodoiltaan.

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalina tulee olla paikalla muurattu tiili. Julkisivumateriaalia tulee käyttää selkeänä ja yhtenäisenä pintana sokkelista räystäslinjaan. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Kussakin rakennuksessa julkisivuissa tulee käyttää maltillisesti toisistaan eroavaa värisävyä. Julkisivutiilien tulee olla väreiltään punasävyisiä (myös terracotta ja ruskea). Julkisivujen tehosteena tulee käyttää muusta julkisivupinnasta poikkeavaa tiilimuurausta esimerkiksi osittain sisäänvedettynä tai ulkonevana tai erisuuntaisena tai reliefimäisenä. Julkisivuja täydentävät materiaalit ja saumalaasti tulee toteuttaa tiilen sävyyn, mutta puuta tulee käyttää puun luontaisissa sävyissä.

Parvekkeet tulee toteuttaa korttelin ulkokehällä sisäänvedettynä, nurkkaparvekkeina tai ns. ranskalaisina parvekkeina. Sisäpihan puolella parvekkeita voidaan toteuttaa ulokeparvekkeina. Ulokeparvekkeet eivät saa muodostaa koko julkisivun korkuisia yhtäjaksoisia parveketorneja. Parvekkeiden tulee muodostaa keskenään selkeä kokonaisuus ja elävä sommitelma osaksi julkisivua. Parveketorneissa tulee olla korkeusvaihtelua ja osa parvekkeista tulee toteuttaa parveketornista sivuun vedettynä ja ripustettuna. Parvekkeet tulee lasittaa. Parvekkeiden taustaseinissä voidaan tiilen lisäksi käyttää myös puuta puun luontaisissa sävyissä.

Rakennusten kattomuotona tulee olla tasakatto.

Rakennusten ilmanvaihto tulee toteuttaa huoneistokohtaisena tai sijoittaa IV-konehuonetilat katolle siten, että ne sijoittuvat kattopinnan keskelle julkisivupinnasta sisäänvedettynä. IV-konehuonetilat tulee sovittaa osaksi rakennuksen ulkoarkkitehtuuria.

Kaava-alueen tekniset rakennukset, talousrakennukset ja muut niihin rinnastettavat rakennukset ja rakennelmat on muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sovitettava alueen yleisilmeeseen ja asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Kaava-alueen teknisten rakennusten, talousrakennusten ja muiden niihin rinnastettavien rakennusten ja rakennelmien katot tulee toteuttaa viherkattoina.

Asemakaavasta on laadittu toteutusta ohjaavaa havainnekuva-aineistoa ja rakentamistapaohje (kaavaselostuksen liitteet 3 ja 4).

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Piha-alueet ja kansipiha tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi, toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi niin materiaalien, kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen sijoittelun kuin kulkureittien osalta. Piha-alueet tulee toteuttaa tontin kaikkien rakennusten/yhtiöiden välisenä yhteisjärjestelynä (leikki- ja oleskelu, kulkureitit, pysäköinti ja jätehuolto).

Pihan rakenteissa käytettävien materiaalien ja värien tulee olla laadukkaita ja muun kokonaisuuden kanssa yhteensopivia. Oleskelualueiden tulee olla pääosin istutettuja ja kivettyjä. Rakennusten sisäänkäyntien edustat ja kulkuväylät tulee toteuttaa kivettyinä. Pysäköintialueet tulee toteuttaa vaihtelevin pintamateriaalein siten, että laajoja yksimateriaalisia alueita vältetään. Pintamateriaaleissa tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja.

Pihan pinta-alasta vähintään 30 % tulee olla istutettua aluetta. Piha-alueen kasvillisuuden tulee olla monimuotoista ja kerroksellista (suuria, keskikokoisia ja pieniä puita sekä pensaita, perennoja ja köynnöksiä). Maanvaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa vähintään 15 suurikasvuista puuta (esim. koivu, vaahtera, jalava, tammi). Istutettavien puiden taimikoon tulee olla suuri (rungon ympärysmitta metrin korkeudelta vähintään 10 cm).

Aatoksenpuistoon rajautuvalla istutettavalla tontin osalla kasvavat suurikokoiset puut tulee säilyttää, mikäli se on niiden sijainnin ja kunnon osalta perusteltua. Rakentamisaikana tulee huolehtia säilytettävien puiden riittävästä suojaamisesta.

Pysäköintialuetta tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksin. Puille tulee varata riittävän tilavat kasvualustat sekä juuri- ja runkosuojat.

Tonttien piha- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut maisema-arkkitehti.

HULEVEDET

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Mikäli tontilta tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttää tontilla. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää kiinteistölle rakennettavaksi hulevesien viivytysjärjestelmän myös pienemmällä virtaamalla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Asuntojen huoneistoalan keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 neliometriä.

Rakennusten katoille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Tämän asemakaavan alueella on aiemmin hyväksytty sitova tonttijako.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Sepänkatu 14

Asemakaavan muutos koskee:

11. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 19

TONTTIA 13

SEKÄ KATUALUETTA

Käsittelyt:

Ltk 23.04.2024

MRA 30 näht. 03.05.2024

Näht.olo päättyy 03.06.2024

Ltk 01.10.2024

MRL 65 näht. 11.10.2024

Näht.olo päättyy 11.11.2024

Ltk 04.03.2025

Kh 10.03.2025

Korjaukset:

19.9.2024

KAAVOITUS

Suunn. Mauri Hähkiöniemi

Suunn.avust. Elli Väätäinen

Arkisto n:o 11:101

Pvm 3.2.2023

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

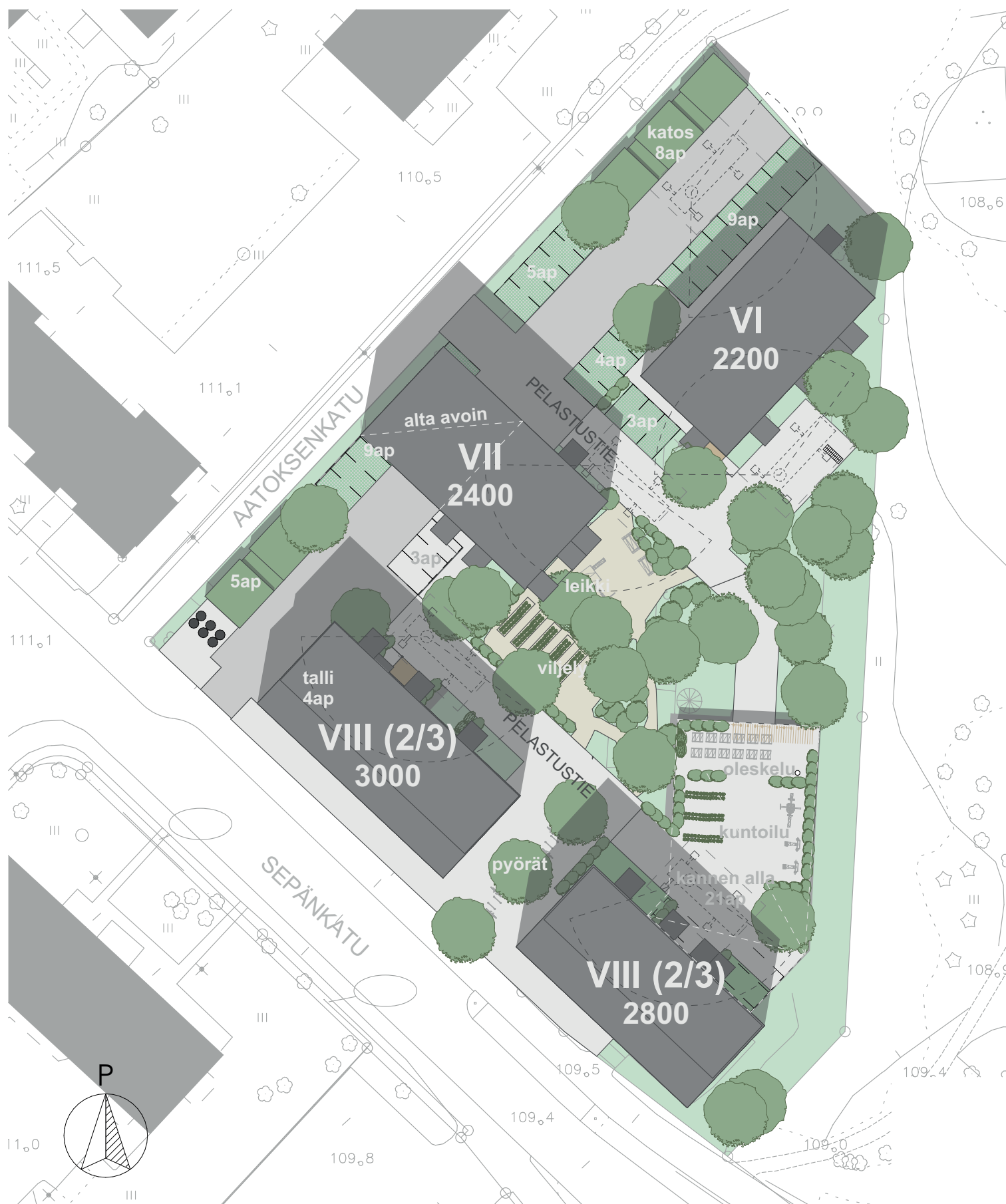
09.04.2024

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

SEPÄNKATU 14

Asemakaavamuutoksen havainnekuvia





Havainnekuva suunnittelualueesta lännen suunnasta (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)



Havainnekuva suunnittelualueesta etelän suunnasta (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)



Havainnekuva suunnittelualueesta idän suunnasta (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)



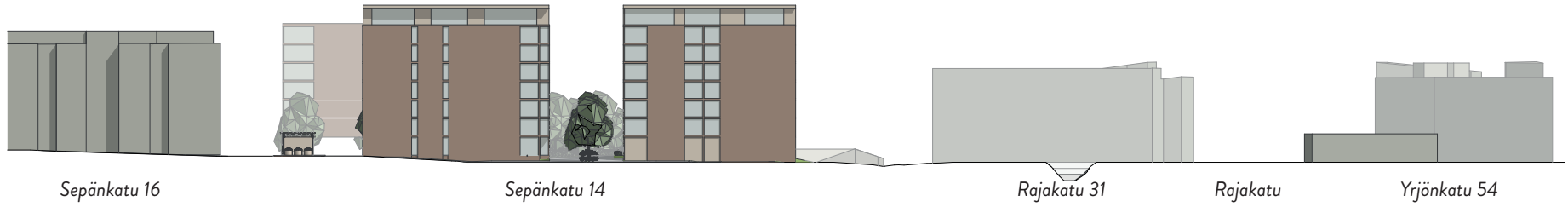
Havainnekuva suunnittelualueesta pohjoisen suunnasta (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)



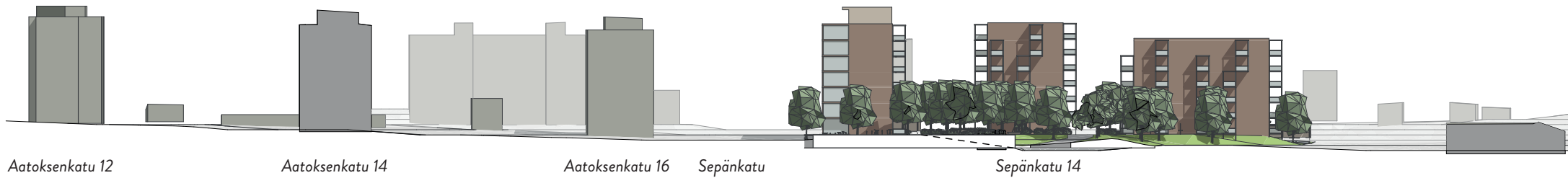
Havainnekuva suunnittelualueesta etelän eli Sepänpuiston suunnasta (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)



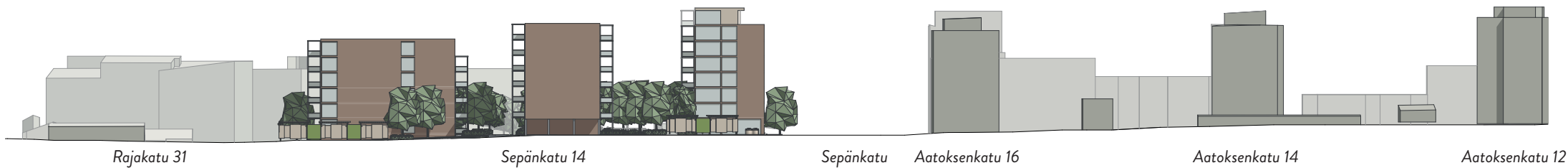
Havainnekuva suunnittelualueesta luoteen eli Viitaniemen suunnasta (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)



Alueleikkaus suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä välillä Volmarinkatu - Yrjönkatu (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)



Alueleikkaus suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä välillä Kisakatu - Eeronkatu (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)



Alueleikkaus suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä välillä Eeronkatu - Kisakatu (9/2024, Arkkitehtipalvelu Oy)

Sepänkatu 14 - varjotutkielma



Sepänkatu, maaliskuun 15. klo 9.00



Sepänkatu, kesäkuun 15. klo 9.00



Sepänkatu, syyskuun 15. klo 9.00



Sepänkatu, maaliskuun 15. klo 12.00



Sepänkatu, kesäkuun 15. klo 12.00



Sepänkatu, syyskuun 15. klo 12.00



Sepänkatu, maaliskuun 15. klo 15.00



Sepänkatu, kesäkuun 15. klo 15.00



Sepänkatu, syyskuun 15. klo 15.00

Sepänkatu 14 - rakentamistapaohje

10.9.2024

Sisällys

1.	johdanto	2
1.1.	Rakentamistapaohjeen tarkoitus	2
1.2.	Suunnittelualueen ominaispiirteet	2
2.	Yleiset tavoitteet	2
3.	Kaupunkikuvalliset tavoitteet	2
3.1.	Massoittelu	2
3.2.	Julkisivusuunnittelu	3
3.3.	Piharakennukset	5
4.	Piha- ja aukiotilojen tavoitteet	5
4.1.	Yleiset suunnitteluperiaatteet	5
4.2.	Julkinen aukio	6
4.3.	Sisäpihat	6
4.4.	Valaistus	8
5.	Kestävän kehityksen tukeminen	8
5.1.	Rakennusvaiheen kiertotaloudelliset ratkaisut	8
5.2.	Muut rakennusvaiheen kestävän kehityksen ratkaisut	8
6.	Kuvalähteet	9

1. JOHDANTO

1.1. Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on antaa suunnittelua ohjaavia konkreettisia ohjeita ja suosituksia. Rakentamistapaohje antaa esimerkkejä mahdollisista hyvistä ratkaisuista, mutta laadukkaan ja tavoitteiden mukaisen lopputuloksen voi saavuttaa myös muilla kuin tässä esitetyillä yksityiskohdilla. Ohjeet tukevat ja täsmentävät asemakaavaa ja siihen liittyvien asemakaavamääräysten sisältöä, sekä antavat niille lisäarvoa. Ohjeella varmistetaan suunnittelun ja toteutuksen laatu. Ohjeessa esitetään alueen arkkitehtuurin ja rakentamisen laatutason keskeiset periaatteet. Kaavamääräykset velvoittavat noudattamaan rakentamistapaohjeita.

1.2. Suunnittelualueen ominaispiirteet

Suunnittelualue muodostaa valmistuessaan osan Nisulan punatiilisen asuinrakentamisen kokonaisuutta. Näin on luontevaa liittää se osaksi sitä myös arkkitehtuuriltaan. Massoitellun periaatteet ja mittakaava ohjautuvat tähän aiempaan kaupunkirakenteeseen. Ympäröivä kaupunkirakenne koostuu lähes kokonaisuudessa tiiliverhoilluista asuinrakennuksista. Idässä kaava-alue rajautuu Kehä Vihreään, joka on Jyväskylän kaupunkirakenteen kiertävä puistoalueiden kokonaisuus.

2. YLEISET TAVOITTEET

Ohjeen pohjana on aluetta varten laadittu asemakaava. Kaavavalmistelutyön suunnitteluperusteena on ollut laatia asemakaava asuinpainotteiselle keskustan täydennysrakentamiselle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa laadukasta ja oman identiteetin omaavaa asuntorakentamista keskustan välittömään läheisyyteen. Tavoitteena on myös mahdollistaa liikerakentamista tontille. Keskeisenä arkkitehtonisena tavoitteena on muodostaa ehjää ja yhtenäistä kaupunkirakennetta, joka liittyy erityisesti Aatoksenkadun ja Rajakadun rajaamaan kokonaisuuteen. Lisäksi rakennetun alueen ja puiston rajapinnassa rakennetun alueen tulee liittyä oleskelu ja viheralueiltaan puistoalueisiin saumattomasti ja muodostaa niiden kanssa ehyt kokonaisuus. Oleva puusto on pyrittävä säilyttämään myös rakennettavalla alueella.

3. KAUPUNKIKUVALLISET TAVOITTEET

Tässä ohjeessa määritellään massoitellun, aukotuksen ja muiden arkkitehtuuristen elementtien ominaisuuksia rakennustyypeittäin. Määrittelyt tähtäävät ympäristöönsä soveltuvan, omaleimaisen ja korkealaatuisen arkkitehtuurin syntyyn. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan erityisen korkealaatuisia. Niiden tulee sopeutua ympäröivään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Myös korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua keskustan laadukkaaseen kaupunkikuvaan. Rakennusten korkealaatuisuuden arvioi rakennuslupavaiheessa kaupunkikuvatoimikunta.

3.1. Massoitelu

Kortteli muodostuu neljästä samankaltaisesta rakennusmassasta. Rakennusten suuntaus noudattaa olevien rakennusten muodostamaa koordinaatistoa sekä pääpiirteistä rakeisuutta. Rakennukset on sijoitettu koordinaatistoon kolme Sepänkadun suuntaisen akselin, ja yksi Aatoksenkadun akselin suuntaisesti. Pysäköintiin varatut alueet on sijoitettu pääosin Aatoksenkadun läheisyyteen ja oleskeluun varatut alueet Aatoksenpuiston puoleiselle tontin osalle.

Kaksi Sepänkadun varteen sijoittuvaa massaa muodostavat piha-alueita rajaavan ja suojaavan elementin. Näiden massojen väliin muodostuu lisäksi julkinen/puolijulkinen kaupunkiaukio, joka tarjoaa myös ohikulkijoille mahdollisuuden nähdä tontin sisäosiin. Sepänkadun puoleiset massat tarjoavat mahdollisuuden liiketilojen sijoittamiselle edellä mainitun aukion sekä Sepänkadun puoleisilla sivuilla.

Muut kaksi massaa sijoittuvat Aatoksenkadun puoleiselle sivulle. Alueen pohjoiskulmassa olevan kaikkein matalin massoista on käännetty Aatoksenkadun suuntaiseksi ja muodostaa rajaavan elementin väylän ja sitä reunustavan pysäköintipaikan sekä oleskeluun varattujen piha-alueiden välille. Neljäs massa on Sepänkadun suuntaisesti sijoitettuna muiden rakennusten väliin. Alaosastaan avoin massa työntyy tontin sisäosista Aatoksenkadun varteen. Maasta "irrotettu" massa tuo muuten olevaa massoittelevaa kaavamaisesti toistavaan kokonaisuuteen omaleimaisuutta sekä jännittävyyttä. Viimeisen massan alle on mahdollista sijoittaa pysäköintiä pihan tasossa.

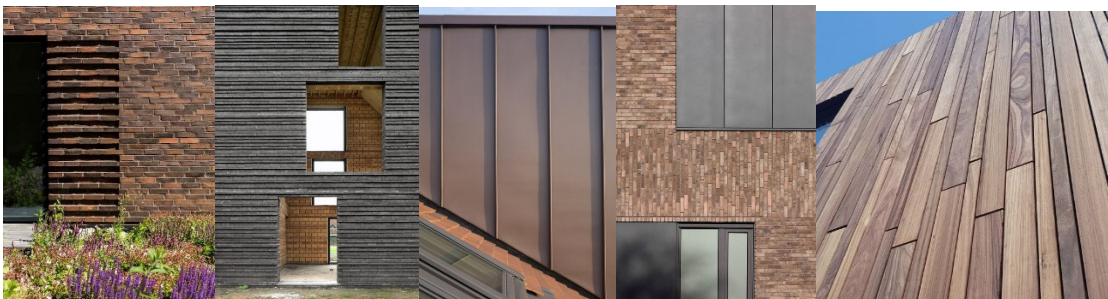
Rakennusten muotoilussa pyritään yksinkertaiseen selkeään perusmuotoon.



Rakennusten perusmuodon tulee olla yksinkertainen ja nurkistaan pääosin ehjä. Aukotuksen suuntaa tai tapaa ei ole rajattu, mutta tiilimuurattujen julkisivujen tulee muodostaa yksi selkeä suorakulmainen särmiö.

3.2. Julkisivusuunnittelu

Julkisivut tulee toteuttaa paikalla muurattuina tiilijulkisivuina. Muurauksen lisäksi julkisivumateriaalina voi käyttää pieninä määrinä puuta tai metallia esimerkiksi parvekkeiden taustaseinissä, mutta julkisivumuurauksen tulee olla yhtenäinen eikä siihen sallita eriaineisia tehostekenttiä. Tiilijulkisivua elävöitetään ja rytmitetään muusta julkisivupinnasta poikkeavalla tiilimuurauksella; osia julkisivumuurauksesta voi toteuttaa esimerkiksi sisäänvedettynä, ulkonevana tai reliefimäisenä. Rakennuksissa, joissa ylin kerros on pinta-alaltaan muita pienempi, toteutetaan se metalli ja/tai puupintaisena ja perusmassasta julkisivuiltaan selvästi poikkeavana.

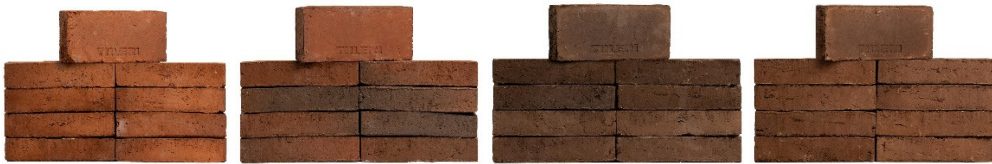


Rakennusten päävärien tulee olla alueen punatiiliseen ilmeeseen sopivia, tiilien tulee olla väreiltään punasävyisiä. Kussakin rakennuksessa käytetään edellisistä rakennuksista maltillisesti eroavaa tiilen sävyä. Julkisivua täydentävissä materiaaleissa tulee käyttää samaa sävyä kaikissa rakennusosissa ja se tulee sovittaa tiilen sävyyn. Metalli- ja puuosien sävy voi vaihdella eri rakennuksissa, mutta kussakin rakennuksessa käytetään ainoastaan yhtä sävyä.

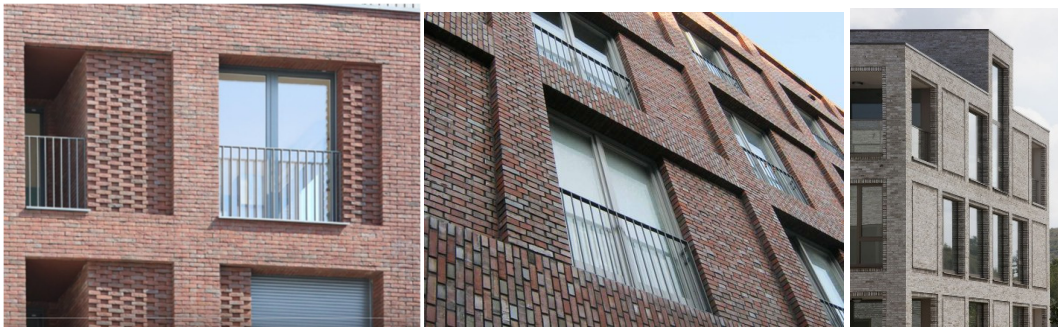


Julkisivujen yksityiskohtineen tulee olla moderneja, tyylikkäitä ja vähäeleisiä.

Tiilen esimerkkisävyjä:



Esimerkkejä julkisivumuurauksen tehosteista:



Sisäpihojen puolella parvekkeita tulee hyödyntää pihatilojen rytmittämiseen ja mielekkään asuinympäristön luomiseen. Tämä tarkoittaa parvekkeiden rakentamista selkeiksi kokonaisuuksiksi ja piha-alueiden jäsentelemistä parvekkeiden avulla. Koko rakennuksen korkuisia parveketorneja ei sallita, vaan parvekekokonaisuuksissa tulee olla korkeusvaihtelua. Osassa parvekelinjoista vaihtelun voi toteuttaa myös parvekelinjan sivuttaisella siirroilla. Parvekekokonaisuuksiin voi liittää katoksia tai vastaavia rakenteita alimpien kerrosten tasalla. Rakennusten päädyissä parvekkeet tulee toteuttaa parvekejulkisivuina tai nurkkaparvekkeina siten että ne eivät riko perusmassan ääriveriä. Katujen suuntaan tulevat parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina.



Pihan puoleisissa parvekkeissa tulee pyrkiä elävään ja ilmavaan arkkitehtuuriin. Parvekkeet voivat olla toisistaan poikkeavia jopa samassa rakennuksessa (väritys tulee olla yhtenäinen rakennuksittain). Alimmissa kerroksissa rakennetaan parvekkeisiin liittyviä katoksia ja terasseja asuntojen ja sisäänkäyntien kohdille.

3.3. Piharakennukset

Piharakennukset muodostavat olennaisen osan alueen luonnetta. Piharakennusten tulee olla keskenään samankaltaisia koko alueella. Piharakennuksissa voi käyttää pinta-/rakennusmateriaalina metallia, puuta tai tiilimuurausta. Piharakennusten katoissa tulee käyttää viherkattoja. Piharakennuksien tulee muodostaa yksi yhtenäinen kokonaisuus piha-alueiden kanssa.

4. PIHA- JA AUKIOTILOJEN TAVOITTEET

Suunnittelualan ulkoalueet jakautuvat julkiseen aukiotilaan, tontin sisäosissa sijaitseviin piha-alueisiin, sekä Aatoksenkadun puoleisella tontinosalla sijaitseviin pysäköintialueisiin. Piha-alueet tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena.

4.1. Yleiset suunnitteluperiaatteet

Pihaympäristön onnistuneen lopputuloksen kannalta on tärkeää, että pihojen suunnitteluun varataan riittävät resurssit ja että pihasuunnittelija on ammattitaitoinen ja kokenut maisema-arkkitehti. Suunnittelussa tulee huolehtia pihojen teknisistä ja toiminnallisista ratkaisuista siten, että prosessin

lopputuloksena syntyy esteettisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisia, viihtyisiä ja omaleimaisia pihoja ja julkisia kaupunkitiloja. Pyöräpysäköinti tulee suunnitella alueelle kokonaisuutena ja sovittaa hienovaraisesti muihin pihan toimintoihin.



Pihat tulee toteuttaa eri rakennusten yhteiskäyttöpihoina siten, että alueen pihoille on mahdollista toteuttaa kustannustehokkaasti erilaisia käyttötarkoituksia. Tällaisia voivat olla kuntoilu, oleskelu, pelikenttä, leikki, lähiviljely tai vaikka kesäkeittiö.

4.2. Julkinen aukio

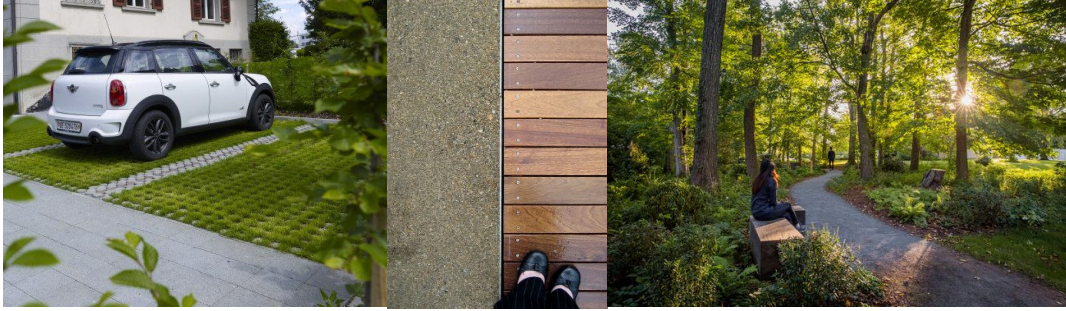
Aukio toteutetaan esteettömästi yleisiin kulkuyhteyksiin liittyvänä tilana, johon ohikulkijan pistäytyminen on luontevaa. Aukio tulee toteuttaa julkiselle aukiolle soveltuvalla pintamateriaalilla (esim. betonikiviladonta) sekä varustaa erilaisin oleskeluun soveltuvien kalustein. Aukiolle saa sijoittaa alueen ulkotiloihin sijoittuvia polkupyöräpaikkoja. Pyöräpysäköinti jäsennetään luontevaksi osaksi aukiotilaa siten, että ne eivät haittaa tilaa toiminnallisesti ja visuaalisesti. Aukiolle tulee istuttaa suureksi kasvavia lehtipuita tuomaan varjoa.



4.3. Sisäpihat

Piha-alueiden tulee olla yleisilmeeltään vehreitä. Piha-alueesta (sis. kansipihat) vähintään 30 % tulee olla istutettua aluetta. Piha-alueiden kasvillisuuden tulee olla monimuotoista ja kerroksellista (suuria, keskikokoisia ja pieniä puita sekä pensaita, perennoja ja köynnöksiä). Piha-alueille tulee istuttaa vähintään 15 puuta, maanvaraisilla piha-alueilla istutettavien puiden tulee olla pääosin suurikasvuisia.

Pysäköintialueet tulee toteuttaa vaihtelevin pintamateriaalein, siten että laajoja yksimateriaalisia alueita pyritään välttämään. Tähän päästään esimerkiksi toteuttamalla pysäköintialueiden autopaikat ja peruutustilat eri materiaalein. Pintamateriaaleissa tulee suosia vettä läpäiseviä materiaaleja niissä kohdissa missä se on teknisesti järkevää.



Piha-alueiden rakenteissa käytettävien materiaalien tulee olla laadukkaita ja muun kokonaisuuden kanssa yhteensopivia. Piharakenteissa ja -pinnoissa voidaan käyttää kierrätysmateriaaleja, kuten esimerkiksi rakennuksista purettavia tiiliä tai betonia. Sisäänkäyntien edustat ja niille johtavat jalankululle osoitetut kulkuväylät tulee toteuttaa kivettyinä ja erottaa muista pinnoista laadukkaalla, upotetulla reunakivellä tai muulla selkeällä ja laadukkaalla rajauksella.

4.4. Valaistus

Rakennusten sekä piha-alueiden valaiseminen on suunniteltava yhtenä laadukkaasti toteutettuna kokonaisuutena. Painopiste valaistuksen suunnittelussa tulee olla piha-alueiden laadukkaassa toteutuksessa. Rakennukset voidaan valaista, jos se on kokonaisuuden kannalta tarpeen.



Valaisun on tuettava pihaille toteutettavia toiminnallisia kokonaisuuksia ja oltava niihin myös laadultaan ja tyylieltään sopivaa. Eri tyylisten toimintojen valaistus on suunniteltava kullekin toiminnolle sitä parhaimmin tukevaksi.

Valaistuksen on tuotettava kaikkina vuoden aikoina riittävä yleisvalaistuksen taso, mutta ennen kaikkea tunnelmalliset ja viihtyisät piha-alueet, joilla voi olla myös käytön kannalta järkevää valaistuksen tason vaihtelua. Täysin tasalaatuinen, kohokohtaton yleisvalaistus ei ole tavoiteltavaa.

5. KESTÄVÄN KEHITYKSEN TUKEMINEN

Kaava mahdollistaa monenlaisia kestävästä kehitystä tukevia ratkaisuja niin alueen rakentamisen kuin käytönkin aikana. Tässä kappaleessa annetaan ideoita sekä kestäväan rakentamiseen että asumiseen.

5.1. Rakennusvaiheen kiertotaloudelliset ratkaisut

Rakennusten ja piha-alueiden toteutuksessa tulee pyrkiä ratkaisuihin, joissa hyödynnetään olevia rakennuksia tai niiden osia osana uudisrakentamista. Myös purkumateriaalin / -jätteen käytön mahdollisuudet korttelin sisällä tulee selvittää.

Kaavan viitesuunnitelmaa laadittaessa on otettu huomioon seuraavat mahdollisuudet:

- korttelin eteläkulmassa sijaitsevien väestönsuojien sekä pysäköintihallin säilyttäminen ja käyttö uudisrakentamisen osana
- purettavien puun, betonielementtien ja tiilien käyttö piharakentamisessa (esim. pihakalusteiden, katosten ja kulkuväylien rakentaminen)
- purkujätteen hyödyntäminen pihan georakentamisessa eri tavoin
- uudisrakennusten yhteistilojen sijoittaminen kellaritiloihin vanhojen kaivantojen kohdalla

5.2. Muut rakennusvaiheen kestävästä kehityksen ratkaisut

Rakennusten ja piha-alueiden toteutuksessa suositeltavimpia ovat vähähiiliset ratkaisut. Taloudellisten näkökulmien lisäksi erilaisia valintoja tehdessä tulee huomioida rakennusten CO₂-päästöjen pienentäminen niin rakentamisen, kuin erityisesti käytön aikana.

Kaavan viitesuunnitelmaa laadittaessa on otettu huomioon seuraavat mahdollisuudet:

- rakennusmassojen energiatehokkuus ja suuntaus tontilla
- uusiutuvien sekä vähäpäästöisten energiaratkaisujen käyttö
- rakennusaineiden hiilijalanjälki
- hulevesien imeyttäminen ja käyttö tontilla
- kasvustoltaan monimuotoiset ja vaihtelevat pihat
- kaupunkiviljely
- yhteisöllisyys

6. KUVALÄHTEET

Massoittelu:

Bricks and Clay Pavers Gallery, mbhplc.co.uk

Lavington Mansions, s-media-cache-ak0.pinning.com

Timberyard Social Housing, Picture gallery 13, archilovers.com

Docklands / Marcel Lok Architect, archdaily.com

Julkisivumateriaalit:

D48 Nordbro, petersen-tegl.dk

House VR, Lezze, dezeen.com

huisartsenpraktijk M, loots³, loots3.be

Finchley House, Studio Carver, instagram.com/studiocarver/

Voetbalkantine Weelde, paulussen.be

Julkisivujen tyylit:

Rassvet Loft, DNK ag – 5, archdaily.com

GHA Birmingham South Side, howells.uk

Municipal Technical centre, Chrystelle Sanaa, dezeen.com

Julkisivujen tiilimalliesimerkit:

Tiileri ruukintiiilet tiileri.fi/tiilet-tiililaatat/tiilet/

Nordic Sienna, Nordic Fire, Nordic Peat, Nordic Brown

Julkisivujen muurasesimerkit:

88 Housing units brickaward.com

Rapp+Rapp Oranjelaan student housing rappenrapp.com

be mine urban villa UAU Collectiv: uaucollectiv.com

Parvekkeet:

70 logements à Massy, Jacques Ripault Architecture, jacquesripault.com

Fleischmann residence, PRODUCTORA, Archdaily.com

Spilevegg, byggmakker.no

Maison Edouard Francois, LE RAY, divisare.com

Herzkamp, Architektenkammer Niedersachsen, gruppeomp.de

Coming out, Edouard Fran, miesarch.com

Pihat yleisesti:

Kuntoilupaikka, tuntematon

Keinut, tuntematon

Pelikenttä, tuntematon

Climbing Forest Design example 1, Richter Spielgeräte

550 vanderbilt Brooklyn, urban farming, designboom.com

Kaupunkaukio:

Place D'Youville, vieux.montreal.qc.ca

betonikiveys, tuntematon

Inside Cycle Stand, artformurban.co.uk

Sisäpihat:

GDM.LUNIX ornament, godelmann.de

Sora ja puu, tuntematon

Florence Griswold Museum, stimsonstudio.com

Valaistus:

Backgammon lighting symmetry, gavriilux

Valaisinpollari, Tucci lighting, tuccilighting.com

Häät, Giulia Risaliti

11:101, SEPÄNKATU 14 ASEMAKAAVAN MUUTOS**Kooste luonnosvaiheen palautteesta (lausunnot ja mielipiteet) sekä vastineet niihin**

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 3.5.–3.6.2024 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin nähtävilläolon aikana avoimessa asukastilaisuudessa Sepänkeskuksessa 16.5.2024. Tilaisuuteen osallistui noin 20 henkilöä. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kaksi (2) lausuntoa ja kaksi (2) mielipidettä.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Alva-Yhtiöt Oy/vesi.

Mielipiteen esitti kaksi asunto-osaakeyhtiötä.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

LAUSUNNOTKeski-Suomen museo

Asemakaavassa on huomioitu alueen olemassa olevan rakennuskannan koordinaatisto. Asemakaavaluonnoksessa esitetyt uudisrakennukset on sijoitettu tontille olemassa olevaa, lähiympäristön aluerakennetta tukien. Rakennuksien väliin on jätetty tilaa, kuten ympäristössä. Keski-Suomen museo pitää asemakaavan selostusta ja siihen liitettyä rakennustapaohjeita kattavana taustana asemakaavalle. Aineistossa on huomioitu kattavasti alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet ja osoitettu niiden ominaispiirteet. Alueen ympäristön rakennuskantaa leimaavat ominaispiirteet on siirretty osaksi rakennustapaohjeita.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee kaksi Keski-Suomen museon modernin arkkitehtuurin inventoinnissa paikallisesti merkittäviksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi osoitettua toimisto- ja liiketilarakennusta. Keski-Suomen museo on neuvotellut kiinteistön omistajien kanssa rakennuksista ja niiden tilanteesta ennen asemakaavaprosessin käynnistymistä. Keski-Suomen museo ei edellytä rakennuksien suojelemista asemakaavassa.

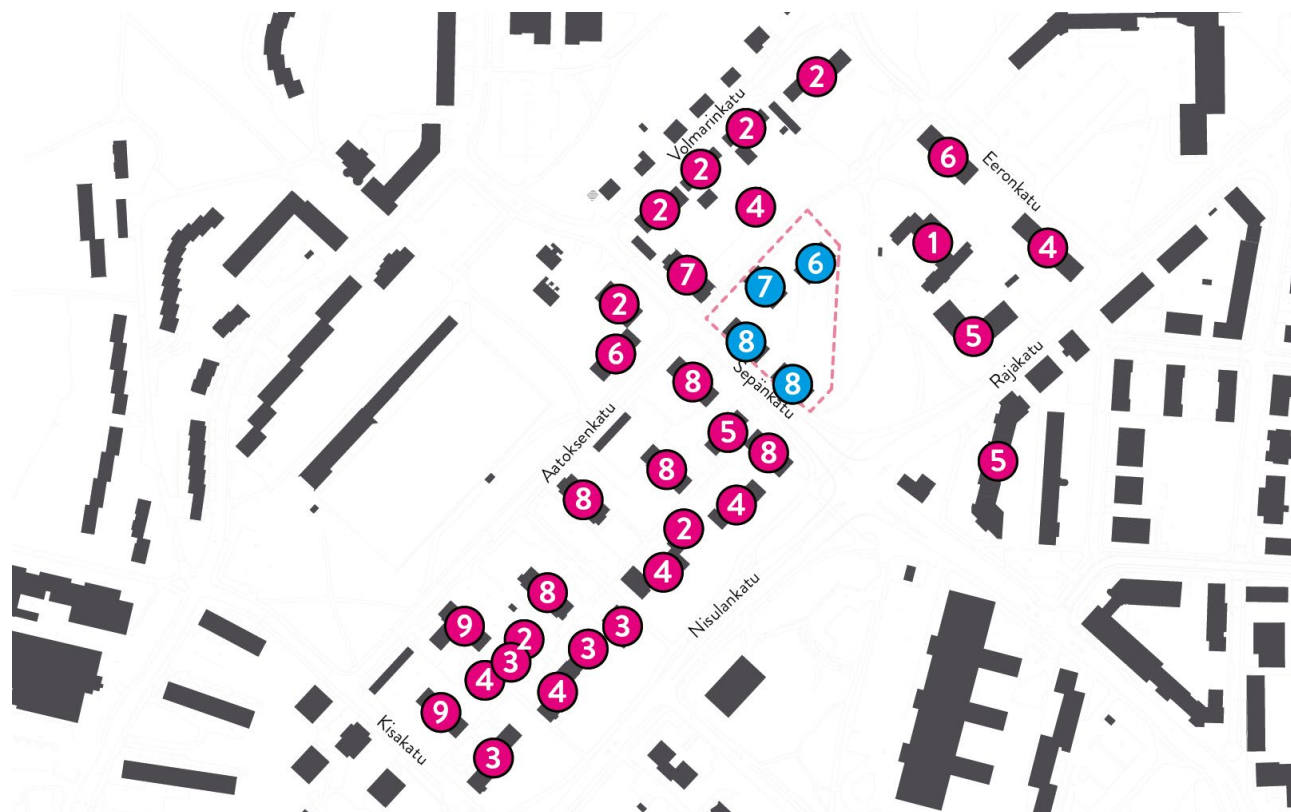
Asemakaavamuutosta ympäröivän alueen rakennuskanta on pääosin asemakaavassa esitettyjä rakennuksia matalampaa. Keski-Suomen museo esittää ympäristön yhteneväisyyden ja kaupunkikuvallisen tutkimisen osalta selvitettäväksi uudisrakentamisen korkeuden sovittamista ympäristön rakennuksien korkeuteen.

Kaavoittajan vastine: Kaavamuutosprosessin edetessä kaavamuutosalueen rakennusten korkeuden suhdetta lähiympäristön rakennuskantaan on tutkittu tarkemmin. Lähiympäristön rakennuskanta on korkeudeltaan vaihtelevaa. Rakennusten korkeudet vaihtelevat rakennustyyppien mukaisesti kahdesta (2) kerroksesta yhdeksään (9) kerrokseen. Kaupunkikuvallisesti alueelle leimallisen ilmeen luovat korkeat punatiiliset kerrostalot. Kaupunkikuvallisesti uudisrakentaminen kytkeytyy ensisijaisesti Nisulan alueen kerrostalorakentamisen kokonaisuuteen, jossa rakennusten pääasiallinen korkeus vaihtelee 4–9 kerroksen välillä. Kaupunkirakenteessa uudisrakentamisen liittymäpinta myös matalampaan rakennuskantaan on selvää. Koreampi kerrostalorakentaminen ja matalampi rivitalorakentaminen luovat punatiilisen rakentamisen kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen on niin korkeudeltaan, arkkitehtuuriltaan kuin korttelirakenteeltaan yhteensovitettu yhtenäiseen aluekokonaisuuteen hyödyntäen rakennetun ympäristön tunnistettuja ominaispiirteitä.

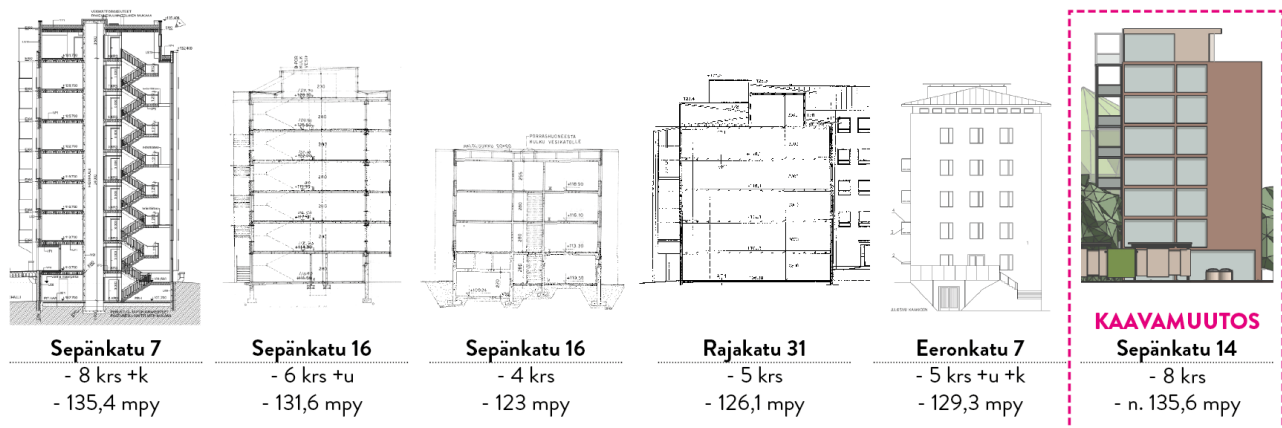
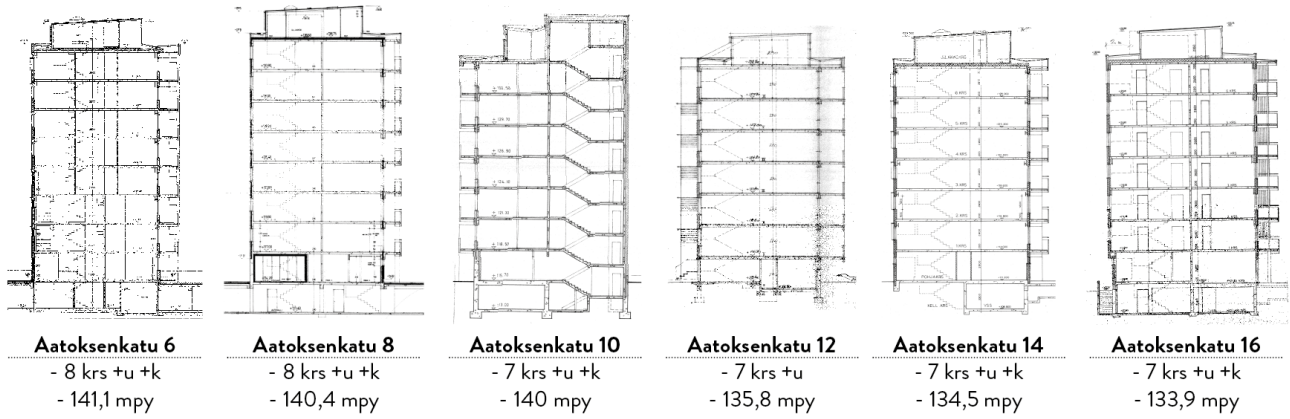
Kaavamuutoksessa esitetyt uudisrakennukset ovat korkeudeltaan 6–8 kerrosta, mikä on linjassa ympäristön olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Matalin kuusikerroksinen rakennus sijoittuu korttelin pohjoisosaan, jossa lähiympäristön rakennuskanta on osittain matalimmillaan. Lähin olemassa oleva rakennus on neljäkerroksinen asuinkerrostalo. Useissa

lähiympäristön asuinkerrostaloissa ylin ullakkokerros on toteutettu osittaisena. Sama ominaispiirre on tuotu Sepänkadun varteen esitettyihin asuinkerrostaloihin, joissa kahdeksas kerros on osittainen (2/3).

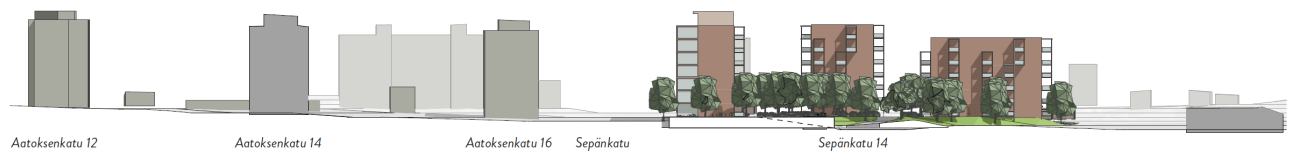
Kaavaratkaisua on muutettu luonnosvaiheen jälkeen siten, että molempien Sepänkadun varteen sijoittuvan rakennuksen kerrosluvuksi on esitetty VIII(2/3). Kerrosluku tarkoittaa sitä, että ylin eli kahdeksas kerros on osittainen. Ratkaisu mahdollistaa Sepänkadun puolella alemman räystääskoron, mikä visuaalisesti madaltaa rakennuksia maantasosta tarkasteltuna. Muutoksen vaikutus rakennusten korkeuteen jää vähäiseksi, mutta visuaalinen vaikutus maantasosta tarkasteltuna on kohtalainen. Muutos tuo rakennuksiin myös lähiympäristön rakennuskannasta tulkitun ominaispiirteen.



*Lähiympäristön rakennuskannan korkeudet on kuvattu yllä olevaan karttaan punaisella ja kaavamuu-
tosalueen rakennusten sinisellä. Rakennuksen päällä oleva luku osoittaa maanpäällisten kerrosten (poh-
jakerros, asuinkerrokset ja ullakko) lukumäärän.*



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 kellar- (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.

Alva-Yhtiöt Oy / Vesi

Alva-yhtiöt Oy on tehnyt Aatoksenkadun johtosiirtosuunnitelman, jossa kiinteistön puolelle ulottuvat johtolinjat siirretään kevyen liikenteen väylän puolelle. Kaavamutos aiheuttaa muutoksia myös nykyisissä vesihuoltoliittymistä, jotka tulee tarkistaa suunnittelun/rakentamisen yhteydessä.

Rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa kiinteistöille muutoksia nykyisiin veden liittymismaksuihin ja -sopimuksiin, jotka tulee tarkistaa suunnittelun/rakentamisen yhteydessä.

Kaavoittajan vastine: Tontin puolelle ulottuvien johtolinjojen siirtäminen Aatoksenkadun puolelle on otettu huomioon asemakaavamuutoksessa. Johtolinjojen siirtäminen mahdollistaa aiempaa paremmin tontin hyödyntämisen.

Vesihuollon liittymämuutokset tarkistetaan toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä kiinteistön omistajan ja toimijan toimesta.

MIELIPITEET

Mielipide 1 (As Oy Aatoksenkatu 16)

Sepänkadun varrelle rakennettavien talojen ei tulisi olla niin korkeita, vaan niitä tulisi madaltaa 1–2 kerroksen verran. Matalampina ne sopisivat paljon paremmin koko alueeseen, ainakin kaupungin keskustasta päin katsottuna.

Sepänkadun varteen rakennettavien talojen tulisi olla hiukan sisäänvedettyjä jalkakäytävästä kuten muutkin Sepänkadun varrella olevat talot. Talojen eteen jäisi viherkaista, jolloin saataisiin yleisilme säilymään Sepänkadun muiden kiinteistöjen mukaisina, eivätkä uudet talot näyttäisi niin massiivisilta. Viheralueet rakennusten edessä tekisivät Sepänkadun ilmeestä ilmavamman sekä lisäisivät viihtyisyyttä ja yhdenmukaisuutta.

Kohtaan, josta ajetaan tontille, tulee kiinnittää erityistä huomiota. Suunnitelman mukaan pihaan ajo tapahtuu suojatien kohdalta. Kadulla kulkee runsaasti liikennettä eri muodoissa. Kaikkien liikkujien turvallisuus on taattava. Kadun vastakkaisella puolella on vain kapea jalkakäytävä.

Nisulankadun ja Sepänkadun risteysalueen vilkkaaseen liikenteeseen tulee rakentamisen aikana kiinnittää erityistä huomiota.

Kun Sepänkadun varrelle tulevien talojen rakentaminen alkaa, olisi suotavaa, että koko ajotien osuutta tontin kohdalta ei kavennettaisi, vaan ainoastaan tekeillä olevan talon kohdalta. Vrt. Kalevankatua, jonka varrella rakentaminen on pysähtynyt, mutta ajorata on edelleen kavennettu, niin että se hankaloittaa suuresti liikennettä.

Aatoksenkadun kuntoon ja leveyteen ko. kiinteistön kohdalla tulee kiinnittää huomiota, koska katuosuudella on runsaasti liikennettä, mm. päiväkotilapsia.

Kadun varren rakennuksiin olisi toivottavaa tulla myös liiketiloja. Niiden isot näyteikkunat ja valaistus toisivat tarvittavaa vaihtelevuutta kiinteistölle.

Kaavoittajan vastine: 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 kaupunkikuvallisesti kuin kaupunkirakenteellisesti. Kaavamuutoksessa esitettyjen rakennusten korkeudet, 6–8 kerrosta, eivät poikkea olemassa olevan lähiympäristön rakennuskannan korkeudesta. Edellä 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 vajaata ylintä eli kahdeksatta kerrosta. Muutos madaltaa rakennusta Sepänpätkadun puolella kerroksella, jolloin se näyttäytyy katutasosta katsottuna seitsemänkerroksiselta. Sepänpätkadun toisella puolella Sepänpätkatu 7 ja Aatoksenkatu 16 ovat molemmat yhtä korkeita uudisrakennusten kanssa.

Sepänpätkadun varteen sijoittuvia rakennuksia on siirretty havainnekuuissa 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 Sepänpätkadun ylittävä suojatie on suoraan Aatoksenkadun jalankulun ja pyöräilyn reitin jatkeena. Pyöräliikenteen suora kadun ylitys aiheuttaa liikenneturvallisuuden kannalta riskipaikan liikenneverkkoon, koska kadun ylitys on mahdollista ilman pysähtymistä ja kattavaa risteävän liikenteen havainnointia. Sepänpätkadun 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 edellyttävän toimenpiteitä 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 jättepiste 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. Sepänpätkatu 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 risteukseen on keskeistä liikenteen toimivuuden näkökulmasta. Tonttiliittymän tulee sijaita mahdollisimman etäällä risteysalueesta.

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

Asemakaavamuutoksessa ei muuteta Aatoksenkadun leveyttä, vaan kaikki muutokset tapahtuvat nykyisten kiinteistörajoiden 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 Sepänpätkadun varteen sijoittuvien rakennusten katutaso kerrokseen tulee toteuttaa liiketiloja vähintään 150 kerrosalaneliömetriä. Kaavamääräyksellä voidaan vain varmistaa, että liiketiloja toteutetaan, mutta varsinaiseen liiketoiminnan sijoittumiseen tai toiminnan laatuun ei asemakaavalla voida vaikuttaa. Katutasoon sijoittuvien liiketiloiden keskeisenä tavoitteena on tukea alueellisten palveluiden toteutumista sekä aktiivisen, elävän ja toiminnoiltaan monimuotoisen katutilan muodostumista kaupunkirakenteen keskeiselle paikalle ydinkeskustan välittömään läheisyyteen. Liiketilojen suuret ikkunat, suorat sisäänkäynnit katutilasta sekä asiakasliikenne elävöittävät osaltaan katutilaa.

Mielipide 2 (As Oy Jyväskylän Sepänkatu 16)

Alueen kehittäminen on positiivinen asia, mutta muutoksia tulisi tehdä nykykaavaa ja ympäristöä kunnioittaen. Asunto-osakeyhtiön asukkaat vastustavat kaavamuutosta.

Sepänkatu 14 kiinteistölle suunnitteilla olevat rakennukset olisivat koko korttelin korkeimpia. Toteutuessaan ne muuttaisivat ennestään väljän ja puistomaisen alueen kokonaisuutta. Ne vähentäisivät myös alueen hiilensidontaa. Korkeat rakennukset tekisivät Sepänkatu 16 valoisasta pihasta varjoisan ja vaikuttaisi alentavasti sen virkistyskäyttöön. Sepänkatu 14 asuinkerrostalojen rakennuskorkeus olisi ehdottomasti rajattava enintään siihen tasoon, joka korttelissa on tällä hetkellä. Sepänkadun suuntainen korttelin kattolinja nousisi uuden kaavamuutoksen myötä. Nykyisessä kaavassa rakennusoikeutta on osoitettu 4800 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvuksi kolme. Suunnittelussa uudessa kaavassa neliöala yli kaksinkertaistuisi ja korkeus olisi lähes kolminkertainen. Muutos on kohtuuton.

Sepänkatu 16 taloyhtiössä on keskusteltu uusiutuvasta energiasta. Viereiselle tontille suunnitellut korkeat rakennukset tulisivat rajoittamaan aurinkoenergian saantia eniten keväästä ja syksystä aamupäivän auringon aikaan. Eli juuri silloin, kun energian tarve olisi suurin, ja aurinkoenergialla voitaisiin korvata kalliimpia energialähteitä.

Nisulan ja Viitaniemen alueet ovat väljiä ja vehreitä. Suunnitellulla kaavamuutoksella siirryttäisiin kohti keskustan tiivistä rakentamistapaa, joka ei ole Nisulan ja Viitaniemen alueille tyyppillistä. Tämä vaikuttaisi paljon myös alueen sosiaaliseen viihtyvyyteen.

Sepänkatu 14 suunnitellun kaavan rakennusoikeuden lisäyksellä ollaan maksimoimassa omistajalle saatavia hyötyjä. Tällä olisi kuitenkin ikäviä vaikutuksia ympäristön muulle asutukselle. Rakennusoikeus olisi kaksinkertaistumassa aikaisempaan kaavaan verrattuna.

Alueen tieosuuksilla on jo ennestään valtava liikenne. Sepänkatu 14 kaavamuutos kasvattaisi alueen liikeneruuhkia ja vaarantaisi alueen kevyttä liikennettä. Sepänkatu 14, 16 ja kiinteistöjen välistä kulkeva kevyenliikenteenväylä muodostaisivat vaarallisen risteysalueen.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavan muutos sijoittuu kaupunkirakenteessa keskeiselle paikalle Jyväskylän ydinkeskustan välittömään läheisyyteen, toteutetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle. Lähtökohdat asettavat tavoitteen alueen tehokkaasta hyödyntämisestä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Lähtökohhta ei kuitenkaan edellytä rakentamisen volyymin maksimointia unohtaen muut hyvän suunnittelun periaatteet kuten rakennetun ympäristön arvojen huomioon ottamisen. Edellä Keski-Suomen museon lausuntoon ja As Oy Aatoksenkatu 16 mielipiteeseen 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.

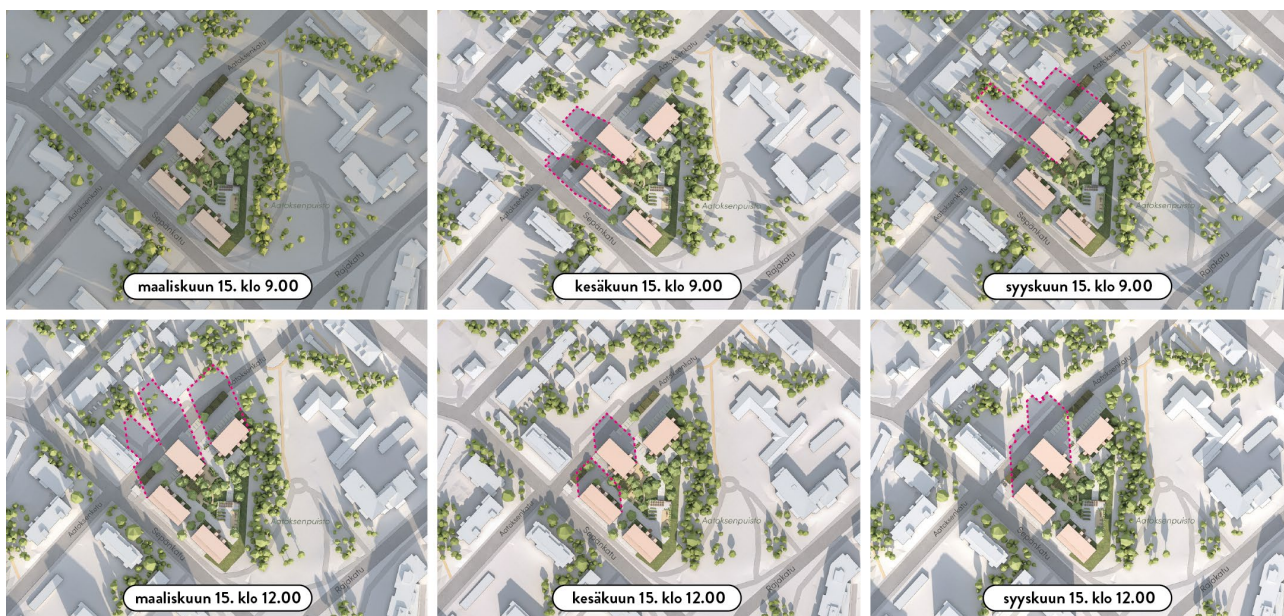
Kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta alueen hiilensidontaan, jonka muistutuksen mukaan esitetään vähenevän. Uudisrakentaminen sijoittuu rakennetulle tontille, jossa kaadettavan suurikokoisen puuston määrä on vähäinen. Kaavamääräyksen edellytetään uusien suurikokoisten puiden istuttaminen, jotka kasvaessaan lisäävät hiilensidontaa alueella.

Kaavamuutosalueella on nykytilassa noin 1600 m² rakentamiselta, pysäköinniltä ja kulkuyhteyksiltä vapaata aluetta, mikä sijoittuu kapeina kaistaleina tontin reuna-alueille. Kaavamuutoksen myötä vastaavaa pihatoiminnoille vapaata aluetta muodostuu noin 2250 m² sijoittuen pääosin laajempaan yhtenäisenä alueena tontin keskiosaan. Kaavamuutoksen myötä pihatoiminnoille vapaan alueen pinta-ala kasvaa noin 650 m². Tämän lisäksi säilyvän maanalaisen pysäköintihallin yläpuolelle veloitetaan toteutettavaksi kansi-/kattopiha, mikä lisää pihan toiminnallisten alueiden määrää. Myös autokatosten ja muiden piharakennusten ja -rakennelmien katot tulee toteuttaa viherkattoina, millä on vaikutusta hiilensidontaan ja hulevesien

hallintaan. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen hiilensidontaan, muutoksen kokonaisvaikutukset ovat positiiviset.

Kaavamuutoksessa muodostuva avoin aluerakenne noudattaa lähiympäristön rakeisuutta siten, että rakennusten väleihin jää vehreitä ja toiminnallisia piha-alueita. Nykytilanteessa rakennusten peittopinta-ala on noin 1760 m² ja kaavamuutoksessa noin 1550 m². Rakennusten peittopinta-ala suhteessa tontin pinta-alaan vähenee noin 210 m², joten tontin tiiveys jopa vähenee kaavamuutoksen myötä. Rakentamisen korkeus ja tehokkuus kasvaa reilusti nykytilanteesta, mikä luo visuaalisesti vaikutelman tiiveydestä. Kaavamuutosalueen esitetty rakentamisen tehokkuus on linjassa lähiympäristön toteutuneen rakentamisen kanssa. Nisulan alueella kerrostalotonttien tehokkuus vaihtelee laajasti ollen alimmillaan $e=0.76$ ja ylimmillään $e=2.10$, kaavamuutoksessa tehokkuus on $e=1.56$. Lähiympäristön toteutuneeseen tilanteeseen suhteutettuna kaavamuutoksessa esitetty rakentamisen korkeus tai tehokkuus ei ole poikkeava. Alueen sijainti keskustan välittömässä tuntumassa myös perustelee lähiympäristön kaltaista tehokasta rakentamista, mikä mahdollistaa toteutuneen infrastruktuurin ja palveluiden hyödyntämisen.

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 kevätkaukausina, jolloin auringon valokulma on pienimmillään. Kyseisinä vuorokausina varjostusvaikutus rajautuu aamupäivän tunteihin, ja varjot lankeavat pääosin Sepänkatu 16 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.



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.

Uudisrakentamisen varjostusvaikutus aurinkoenergian hyödyntämisen näkökulmasta jää vähäiseksi, sillä uusien rakennusten aiheuttamat syvät varjot osuvat kiinteistölle niihin vuoden- ja vuorokaudenaikoihin, jolloin auringonvalon hyödyntämisen mahdollisuudet ovat pienimmillään. Aurinkoenergian hyödyntämisen tekniikka sijoitettaisiin todennäköisesti rakennusten katoille, joihin varjostusvaikutus ei kohdistu rakennusten ollessa itsessään neljä ja kuusi kerroksiset. Aurinkoenergian kannalta otollisin ilmansuunta, johon aurinkopaneelit suunnataan, on

kaakko, etelä ja lounas. Näihin ilmansuuntiin ei kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen varjostusvaikutukset juurikaan kohdistu.

Kaavamuutoksen lähiympäristön asukkailla aiheuttamat haitalliset vaikutukset perustuvat pitkälti näkymien muuttumiseen liittyviin vaikutuksiin. Keskusta-alueella, missä rakentaminen on kaupungin tiiveintä, ei näkymien muuttumista voida pitää kohtuuttomana. Lähtökohtaisesti on oletettavaa, että kaavamuutoksen kaltaisilla alueilla tapahtuu kaupungin kasvamisen ja kehittymisen myötä täydennysrakentamista ja rakenteen tiivistämistä, mikä muuttaa ikkunoista avautuvia näkymiä. Kaavamuutoksella on kuitenkin nivottu uusi rakentaminen luontevaksi osaksi alueen kaupunkikuvaa ja kaupunkirakennetta, jolloin muutos olisi mahdollisimman perusteltua.

Kaavamuutoksen vaikutukset alueen liikennemääriin tai liikennejärjestelmän kokonaistoimivuuteen ovat vähäiset. Kaavamuutoksen mahdollistaman asuin- ja liikerakentamisen laskennallinen liikennetuotos on noin 240–280 saapuvaa ja lähtevää matkaa vuorokaudessa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti toteutetun liike- ja toimitilarakentamisen laskennallinen liikennetuotos on noin 240–310 saapuvaa ja lähtevää matkaa vuorokaudessa. Liike- ja toimitilarakentaminen tuottaa lähes saman verran liikennetuotoksia kuin asuinrakentaminen, vaikka toteutunutta liike- ja toimitilaa on lähes puolet vähemmän. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman asuinrakentamisen aiheuttama muutos liikennetuotosten määrään on hyvin vähäinen, eikä sillä voida arvioida olevan merkittävää vaikutusta. Nykytilanteessa tontilla on 118 toteutettua autopaikkaa. Asemakaavamuutoksessa ja siihen liittyvässä viitesuunnitelmassa on esitetty alueelle 71 autopaikkaa. Kaavamuutoksen toteuttamisen myötä tontin autopaikkamäärä vähenee noin 47 paikalla. Autopaikkojen määrän väheneminen on merkittävä, mikä osaltaan kuvaa kaavamuutoksen aiheuttamien liikenteellisten vaikutusten suhdetta nykytilanteeseen.

Tonttiliittymän sijainti Aatoksenkadun kevyen liikenteen reitin vieressä ei myöskään johda merkittävään liikenneturvallisuuden heikkenemiseen. Kaavamuutosalueelta lähtevästä liikenteestä oletettavasti suuri osa kääntyy Rajakadun/Nisulankadun suuntaan, jolloin kevyen liikenteen kanssa risteävän autoliikenteen määrä jää vähäiseksi. Liikenneturvallisuuteen on kuitenkin tärkeätä kiinnittää erityistä huomiota, ja tehdä tarvittaessa sitä parantavia toimenpiteitä. Asiaa on käsitelty laajemmin As Oy Aatoksenkatu 16 mielipiteeseen annetussa vastineessa.

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-osaakeyhtiötä.

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.

LAUSUNTOKeski-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 Sepänpäädun suuntaisessa rakennuksessa on muutettu kerrokorkeutta 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.

MUISTUTUKSETMuistutus 1 (As Oy Aatoksenkatu 16)

As Oy Sepänpäätu 16 esittää, että pihan puolelle tulevat rakennukset olisivat Rajakadun suuntaisesti tontin reunalla vierekkäin. Esitys on kannatettava, koska näin rakentamalla Aatoksenkatu säilyisi avarampana ja kaatuosuden 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:

- Sepänpäädun varteen rakennettavia rakennuksia tulisi madaltaa 1–2 kerrosta. Matalampina ne sopisivat paremmin koko alueeseen.
- Sepänpäädun varteen rakennettavien rakennusten tulisi olla hiukan sisäänvedettyjä jalkakäytävästä, kuten muutkin Sepänpäädun varrella olevat rakennukset.
- Tonttiliittymään tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tontille ajo tapahtuu suojatien kohdalta, ja kadulla on runsaasti liikennettä. Kaikkien turvallisuus on taattava.
- Nisulankadun ja Sepänpäädun risteysalueen vilkkaaseen liikenteeseen tulee rakentamisen aikana kiinnittää erityistä huomiota.
- Toteuttamisvaiheessa olisi suotavaa, että haitalliset vaikutukset Sepänpäädun 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 kaupunkikuvallisesti 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 vajaata ylintä eli kahdeksatta kerrosta. Muutos madaltaa rakennusta Sepänkadun puolella kerroksella, jolloin se näyttäytyy katutasosta katsottuna seitsemänkerroksiselta. Sepänkadun toisella puolella Sepänkatu 7 ja Aatoksenkatu 16 ovat molemmat yhtä korkeita uudisrakennusten kanssa.

Sepänkadun varteen sijoittuvia rakennuksia on siirretty havainnekuviissa 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 liikenneverkkoon, 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 risteyksen osalta ei kaupungilla on tiedossa liikenneturvallisuuteen liittyviä poikkeamia, eikä liikenteen asiantuntijat ole arvioineet kohteen edellyttävän toimenpiteitä 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 jättepiste 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 mukaiseksi 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 kerrosalaneliömetriä. 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 toiminnoiltaan 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 kantakau-pungin 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 suojaosan 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 länsisosaan, 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.



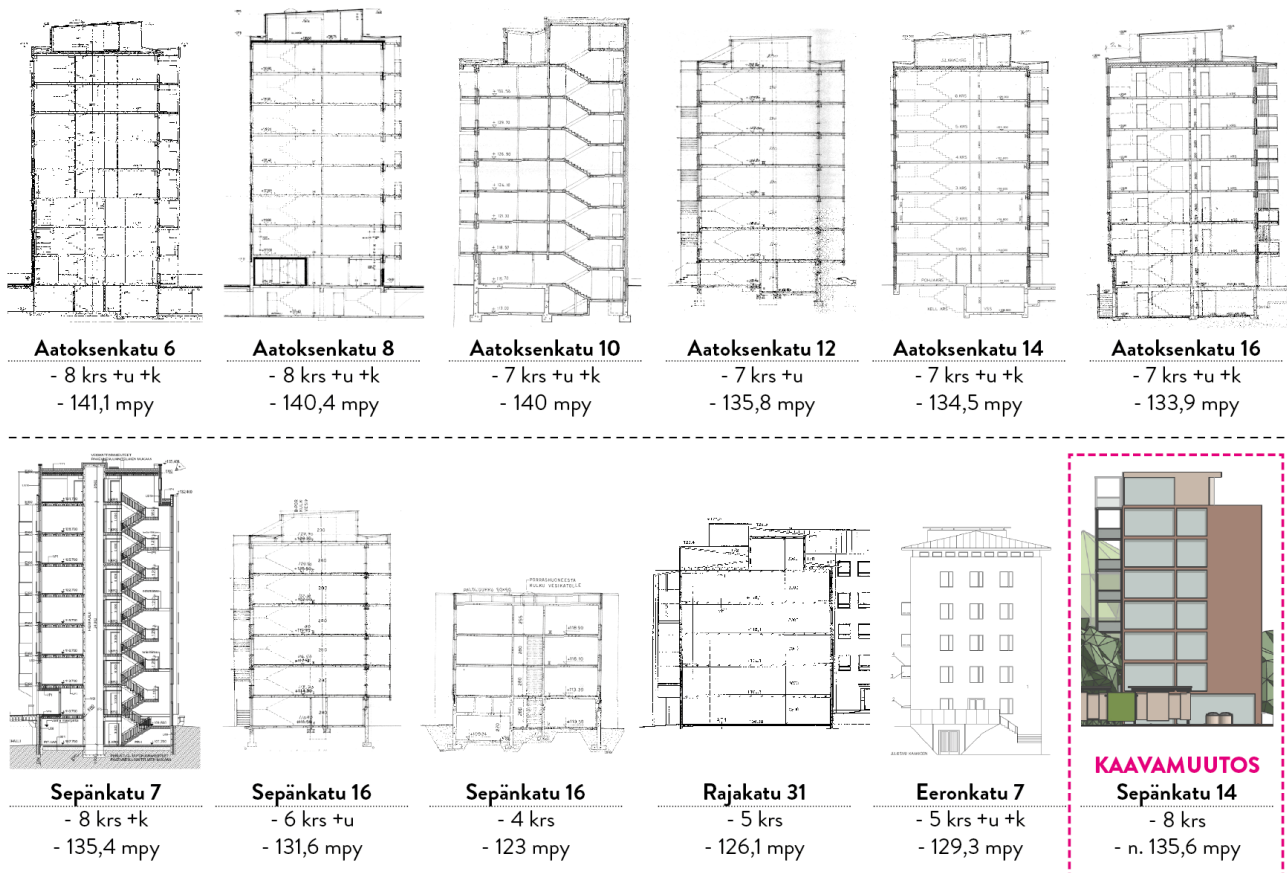
Kuvasarjassa on havainnollistettu varjostusvaikutus Sepänkatu 16 piha-alueelle 20. elokuuta eri kellon-aikoihin. Kuviin on korostettu punaisella katkoviivalla uudisrakennusten varjostusvaikutukset ja keltaisella katkoviivalla Sepänkatu 16 varjostusvaikutukset. Aamulla kello 9.00 uudisrakennukset luovat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

Rakentamisen korkeus

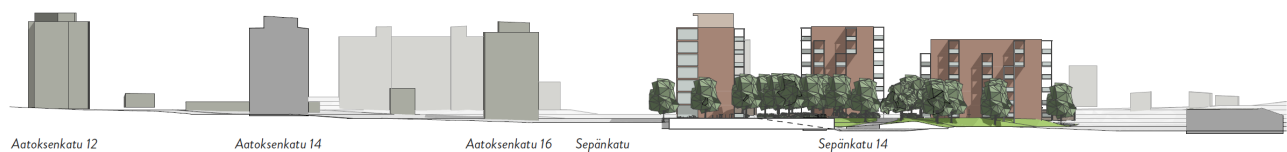
Asemakaavan muutos sijoittuu kaupunkirakenteessa keskeiselle paikalle Jyväskylän ydinkeskustan välittömään läheisyyteen, toteutetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle. Lähtökohdat asettavat tavoitteen alueen tehokkaasta hyödyntämisestä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Lähtökohta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

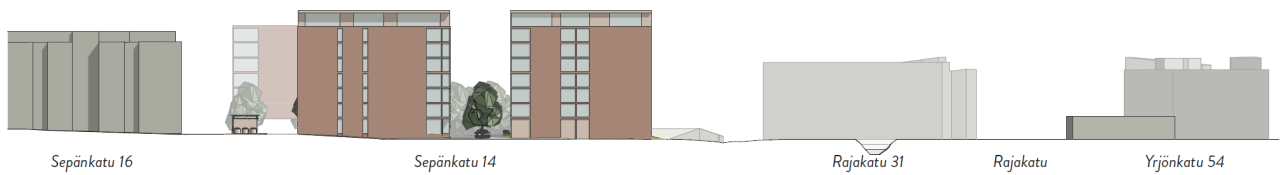
Kaava-alueelle sijoittuvien rakennusten madaltaminen kerroksella voi kuulostaa vähäiseltä, mutta kyseisessä hankkeessa se on ns. kynnyksysymys taloudelliselle toteutettavuudelle. Rakennusten madaltamiselle ei myöskään ole todellisia perusteita ottaen huomioon, että rakennukset noudattavat korkeudeltaan 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

YHTEISKÄYTTÖAUTOT JA AUTOPAIKKAVÄHENNYS

Rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän sopimuksen sisältö ja ehdot

Sopimusosapuolet ja sopimuksen tarkoitus

Palveluntarjoaja harjoittaa autojen yhteiskäyttöpalveluun liittyvää palvelutoimintaa.

Rakennuttaja rakennuttaa asuinrakennuksia sekä perustaa asunto-osakeyhtiötä.

Seuraavia sopimusehtoja hyödynnetään silloin, kun asunto-osakeyhtiö sitoutuu pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun ja hakee sen perusteella asemakaavan edellyttämien autopaikkojen kokonaismäärän vähentämisen. Ehtona on että Jyväskylän kaupunki on asemakaavalla tai muuten todennut asunto-osakeyhtiön soveltuvan yhteiskäyttöautoilukohteeksi. Pysyväksi sitoutumiseksi katsotaan 10 vuoden sopimusaika rakennusluvan myöntämisestä. Mikäli asunto-osakeyhtiön ja Palveluntarjoajan välinen sopimus raukeaa ennen 10 vuoden sopimusajan päättymistä, on asunto-osakeyhtiön solmittava uusi sopimus toisen Palveluntarjoajan kanssa. Taavoitteena on vähentää henkilöautojen määrää ja niistä johtuvia häiriötekijöitä, tukea kestävä kehityksen mu-
kaista liikkumista, vähentää pysäköintitarvetta ja lisätä näin asumisviihtyvyyttä, edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä tarjota asukkaalle oikean tyyppinen ja edullinen auton käyttömahdollisuus aina tarvittaessa.

Sopimuksen osapuoli voi olla Rakennuttajan perustama tai jo olemassa oleva asunto-osakeyhtiö. Ellei asunto-osakeyhtiötä ole vielä perustettu, sopimuksen tekovaiheessa asunto-osakeyhtiötä edustaa Rakennuttaja. Kaupunki hyväksyy Rakennuttajan/asunto-osakeyhtiön ja Palveluntarjoajan välisen sopimuksen erikseen rakennusluvan yhteydessä. Autopaikkavähennystä varten sopimuksen tulee sisältää vähintään seuraavat kohdat ja täyttää seuraavat ehdot.

Palvelun sisältö

- Sopimuksessa tulee kuvata autojen varausjärjestelmän, autojen käyttöönoton ja autojen palautuksen ja varattujen yhteiskäyttöautojen toimittamisen palvelumalli.
- Autojen tulee olla asunto-osakeyhtiön, lähialueen asukkaiden ja palveluntarjoajan muiden asiakkaiden yleisesti vuokrattavissa.
- Yhteiskäyttöautojen käyttöastetta seurataan jatkuvasti.

Ajoneuvot

- Palveluntarjoajan toimittamat autot ovat aina keskimäärin korkeintaan kolme vuotta vanhoja ja mie-
luiten vähäpäästöisiä.
- Kiinteistön alueella olevista yhteiskäyttöautoista aina vähintään yhden on oltava henkilöauto. Mopo-
auto ei täytä kaupungin edellytyksiä yhteiskäyttöautokalustolle.

Maksut

Autot vuokrataan asunto-osakeyhtiön asukkaille Palveluntarjoajan yleisten sopimusehtojen mukaisesti, ellei toisin sovita.

Pysäköintipaikat, sijainti ja varustelu

- Sopimuksessa määritellään pysäköintipaikat, joilta varatut autot voi noutaa, joille ne palautetaan ja joilla autoja voidaan säilyttää varausten välisinä aikoina. Autopaikkavähennykseen oikeuttavien yhteis-
käyttöautopaikkojen tulee sijaita kiinteistön alueella.
- Yhteiskäyttöautopaikat tulee varustaa vähintään standardin SFS-EN 62196-2 mukaisella puolinopealla vähintään 22Kw sähköauton latauspisteellä ja autonlämmityspisteellä. Kiinteistön sähköliittymän kapa-
siteetin tulee olla riittävä. Sähköliittymän riittävyys tulee varmistaa paikalliselta sähkötoimittajalta ja osoittaa yhteiskäyttöautosopimuksessa.

Yhteiskäyttökalustoon ja -alueeseen liittyvät vastuut

- Palveluntarjoaja vastaa kustannuksellaan autojen hankinnasta, hallinnoinnista, tarvittavista siirroista, huolloista, kunnossapidosta ym. toimenpiteistä. Palveluntarjoaja vastaa myös autojen kaikista ylläpi-
dosta, kuten huolloista, vakuutuksista ja pesuista, ilkivallan aiheuttamista toimenpiteistä ym.
- Rakennuttaja/asunto-osakeyhtiö vastaa yhteiskäyttöautolle osoitetun autopaikan toteuttamisesta säh-
köauton lataus- ja autonlämmityspisteineen.

- Yhteiskäyttöautopaikan sähkönkulutuksen mittaamisesta ja korvaamisesta sovitaan erikseen Rakennuttajan/asunto-osakeyhtiön ja Palveluntarjoajan välisessä sopimuksessa.
- Asunto-osakeyhtiö vastaa alueellaan sijaitsevien pysäköintipaikkojen ylläpidosta, ellei toisin sovita.
- Asunto-osakeyhtiö huolehtii, että yhteiskäyttöautopaikoille on avoin kulku.

Muut ehdot

- Rakennuttaja/asunto-osakeyhtiö osallistuu yhteiskäyttöautopalvelun menekinedistämiseen tuomalla sen asunto-osakeyhtiön asukkaiden tietoisuuteen kulloinkin käytössä olevia asukastiedotuskanavia käyttäen.
- Rakennuttaja ylläpitää mainintaa yhteiskäyttöautopalvelun saatavuudesta kohteen asukas- ja markkinointimateriaaleissa.
- Yhteiskäyttöautopalvelun ja noutopaikan markkinointi sallitaan myös muiden tiedotuskanavien ja palvelualustojen kautta.

Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Sopimuksen tulee olla voimassa kymmenen (10) vuotta autopaikkavähennykseen oikeuttavan rakennusluvan myöntämispäivästä.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Osapuolet voivat sopia keskenään mm. seuraavista:

- Mikäli Palveluntarjoaja syyllistyy vakavaan sopimusrikkomukseen tai toistuviin sopimusrikkomuksiin, asunto-osakeyhtiöllä on oikeus purkaa sopimus välittömin vaikutuksin.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	2.12.2024
Kaavan nimi	11. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 19 TONTIN 13 SEKÄ KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (Sepänkatu 14)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	1.10.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	3.2.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 11:101
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7147	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0625	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7147

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,7147	100,00	10400	1,46	0,0000	5600
A yhteensä	0,6652	93,1	10400	1,56	0,0000	5600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0495	6,9			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0625	8,74	0	0,0625	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,7147	100,00	10400	1,46	0,0000	5600
A yhteensä	0,6652	93,1	10400	1,56	0,0000	5600
AL					-0,6652	-4800
AK	0,6652	100,0	10400	1,56	0,6652	10400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0495	6,9			0,0000	
Kev.liik.kadut	0,0495	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0625	8,74	0	0,0625	0
ma/a	0,0625	100,0		0,0625	