

Lyseon korttelin asemakaavan muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

D/10718/10.02.03.01/2022

Asian valmistelija Mauri Hähkiöniemi, puh. 014 569 5034

Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan korttelin 18 tontteja 1 ja 8, korttelin 19 tonttia 4 sekä katu- ja torialuetta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toiminnoiltaan monimuotoista keskusta-alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista. Kaavaluonnoksessa alueelle esitetään asuinrakentamista sekä monipuolisia keskustatoimintoja, esimerkiksi tiloja liike-, toimisto-, opetus- ja kulttuuritoiminnalle. Uudisrakentaminen on sovitettu osaksi ydinkeskustan kaupunkikuvaa ja arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavamuuutosalue sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa Harjun ja Kauppatorin kupeessa.

Lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 28.6.2022. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria, ja se on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on strategista keskustatoimintojen aluetta sekä ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO4), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK-2), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) sekä tori- ja katualuetta. Rakennusoikeutta asemakaavassa on yhteensä 8460 kerrosalaneliömetriä. Keskustan kaupunkirakenteen strategisessa suunnitelmassa alue on osa keskustan suurten mahdollisuuksien vyöhykettä. Ydinkeskustan korkean rakentamisen linjauksissa alue kuuluu maltillisten lisäysten yläkaupunki -vyöhykkeeseen.

Suunnittelualueella sijaitsee 1902 valmistunut Lyseon päärakennus sekä myöhemmin rakentunut laajennusosa, helluntaiseurakunnan entinen kirkkorakennus sekä entinen kauppahallirakennus. Lyseon päärakennus on suojeltu rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla 2014. Lyseorakennuksen peruskorjauksen suunnittelu on käynnissä kaupunginvaltuuston 30.5.2022 tekemän päätöksen mukaisesti kansalaisopiston ja kuvataidekoulun käyttöön.

Alueelle on laadittu asemakaavoituksen lähtöaineistoksi useita selvityksiä ja suunnitelmia vuosien varrella. Korttelialueen viitesuunnitelma ja ulkotilojen ideasuunnitelma ovat valmistumassa.

Kaavoituksen aloitusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 24.8.2022 kaupunginkirjastossa. Tilaisuudessa keskusteltiin alueen kehittämisen mahdollisuuksista ja tavoitteista. Keskustelussa todettiin, että aluetta tulisi kehittää kaupunkivetoisesti, toiminnoiltaan monipuolisena sekä viihtyisenä ja elinvoimaisena keskustakorttelina.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnoksessa alueelle muodostuu keskustatoimintojen korttelialue (C-1), asuinkerrostalojen korttelialue (AK) sekä tori- ja katualuetta. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 24500 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeuden määrä kasvaa kaavamuutoksella 16040 kerrosalaneliömetriä.

Lyseon päärakennus on osoitettu asemakaavassa suojelluksi (srs). Alueen kokonaisrakennusoikeudesta 9000 kerrosalaneliömetriä on osoitettu asuinrakentamiselle (AK) tarkoittaen laskennallisesti asuntoja noin 200 asukkaalle. Keskustatoiminnoille (C-1) rakennusoikeutta on osoitettu 15500 kerrosalaneliömetriä sisältäen suojellun Lyseorakennuksen 3100 kerrosalaneliömetriä. Keskustatoimintojen alueelle on mahdollista toteuttaa muun muassa opetus-, kulttuuri- ja liiketiloja. Uudisrakentaminen noudattaa korkeudeltaan viereistä Harjunkulman asuinkorttelia tarkoittaen rakentamista kuuteen kerrokseen.

Asemakaavalla on mahdollistettu P-Torin yleisen pysäköintilaitoksen laajentaminen lounaan suuntaan C-1-korttelialueelle. Kaava-alueen pysäköinti toteutetaan kokonaisuudessaan rakenteellisena maan alle P-Toriin ja asuinkerrostalojen omaan pysäköintitilaan. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen on osoitettu Harjukadun suunnasta, mikä tarkoittaa nykyisen Yliopistokadulta lähtevän ajoyhteyden poistumista. Torialuetta ja kortteleiden väliin jääviä ulkoalueita on tarkoitus kehittää toiminnallisina, vehreinä ja viihtyisinä kaupunkitiloina, jotka mahdollistavat monipuolisesti kaupunkilaisten viihtymistä ja ajanviettoa sekä tapahtumatoiminnan järjestämistä.

Kaupunkikuvassa ja -rakenteessa keskeiselle sijainnille ja merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön toteutuvan rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuista. Kaavaprosessin luonnosvaiheessa ei ole ohjattu rakentamisen arkkitehtuuria tarkemmin. Kaavan yhteydessä laaditussa viitesuunnitelmassa on esitetty yksi mahdollinen tulkinta arkkitehtuurista ja rakentamisen laadusta. Tavoitteena on arkkitehtuurikilpailun järjestäminen, jolla määriteltäisiin tarkemmin uudisrakentamisen kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset periaatteet.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Lyseon korttelin kaupunkivetoisen ja monipuolisen kehittämisen, jolla luodaan edellytyksiä elinvoimaiselle ja vilkkaalle ydinkeskustalle.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Asemakaavan muutosluonnosta esitellään kaikille avoimessa asukastilaisuudessa asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/845>

Liitteet:

- asemakaavan muutosluonnos
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/02_120/02_120_ltk1_luonnos.pdf
- asemakaavan selostus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/02_120/02_120_ltk1_selostus.pdf

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

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

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.