

19.11.2025

YRJÖNKATU 36 -ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 02:124

KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 19.9.-20.10.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana 3 lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnon antoivat Museovirasto, Keski-Suomen museo ja Keski-Suomen liitto.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNNOT

Museovirasto

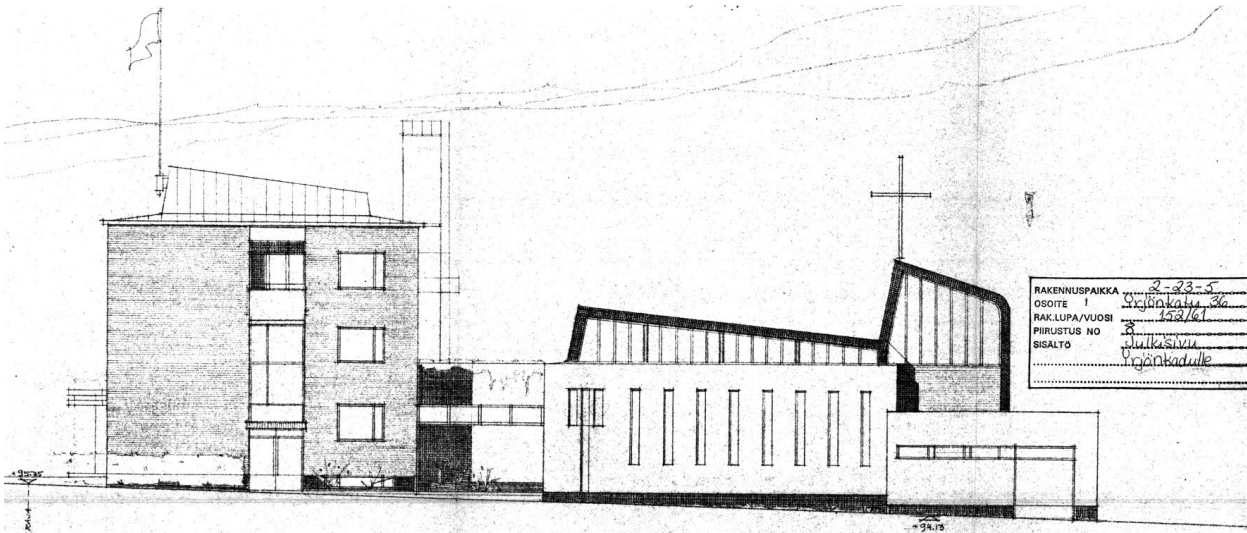
- Huomioiden hiilijalanjäljen pienentämisen valtakunnallisen ja kansainvälisen tavoitteen, on vanhan rakennuksen käyttö korottamalla erityisen suositeltava vaihtoehto.
- Nunnalan kohdalla massoitteluun on syytä kiinnittää huomiota, ettei suojeltu kirkkorakennus jää alisteiseen asemaan.

Kaavoittajan vastine:

Kaava on mahdollista toteuttaa korottamalla nykyistä Nunnala-rakennusta tai korvaamalla se uudisrakennuksella. Rakentamiselle on tulossa valtakunnalliset hiilijalanjäljen raja-arvot vuonna 2026. On mahdollista, että raja-arvot ohjaavat toteutusvaiheessa valitsemaan olemassa olevaan rakennusrunkoon ja olemassa olevien materiaalien hyödyntämiseen perustuvan suunnitteluratkaisun.

Kirkkorakennuksen ja Nunnala-rakennuksen koko- ja korkeusero tekevät kirkkorakennuksesta nykyiselläänkin alisteisen kerrostalomaiselle Nunnalalle. Kirkkorakennuksessa on pääosin maanalainen kellarikerros ja maanpäällinen pääkerros. Lisäksi toisen kerroksen tasolla on parvi. Pääkerroksen korkeammat tilat mahdollistava omaleimainen kattomuoto tekee rakennuksesta ilmeeltään kerroslukua korkeamman.

Nunnala-rakennuksessa on kadun puolella kolme kerrosta. Lisäksi rakennuksessa on konttikatto, jonka kattokulma on sama kuin kirkon keskiosassa. Nunnala-rakennus on selvästi kirkkoa korkeampi. Näin ollen Nunnalan korottaminen tai korvaaminen ei muuta rakennusten keskinäistä suhdetta, vaan kirkko on nykyiseen tapaan kookkaammalle rakennukselle alisteinen.



Rakennuksen lupakuva, jossa esitetään Yrjönkadun puoleinen julkisivu Nunnala- ja kirkkorakennuksista.



Leikkauspiirros Yrjönkadulta (Arkkitehtipalvelu 27.2.2025)

Keski-Suomen museo

Kaavamuutos liittyy maakunnallisesti merkittävään rakennuskokonaisuuteen ja tulee muuttamaan sen keskeisiä ominaispiirteitä toteutuessaan. Keski-Suomen museo toistaa aikaisemmin esittämänsä huomiot:

- Alueen uudisrakentamista tulee tutkia lisää, niin että huomioidaan alueen ominaispiirteet ja rakennuksen sijoittuminen näkyvälle paikalle risteysalueelle. Korkeampi ja suurempi rakennusmassa voi heikentää alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja kaupunkikuvaa, ja jättää suojellun kirkkorakennuksen alisteiseksi.
- Alueen kulttuurihistoriallinen arvojen kannalta paras ratkaisu on Nunnalan säilyttäminen ja korottaminen. On hyvä, että kaava mahdollistaa tämän.
- Museo pitää hyvänä poikkeuksellisen tarkkoja rakentamista koskevia määräyksiä.

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelualueen ja lähiympäristön täydennysrakentamista on tutkittu yksittäistä kaavamuutosta laajemmalla alueella laatimalla Alakaupungin kehittämisperiaatteet (kaupunkirakennelautakunta 14.12.2021). Kehittämisperiaatteet on kaupunkirakenteen strateginen suunnitelma, joka on laadittu ohjaamaan 2. ja 3. kaupunginosan

kaupunkisuunnittelua ja asemakaavoitusta siten, että yksittäiset hankkeet toteuttavat johdonmukaisesti yhtenäistä kokonaisnäkemyistä alueen kaupunkirakenteen kehittämisestä. Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jossa rakennusten korkeus ja ikä vaihtelevat, ja täydennysrakentamisen tavoitteeksi todetaan, että täydennysrakentamisen korkeus ja laajuus tutkitaan tapauskohtaisesti huomioiden sopeutuminen olemassa olevaan rakenteeseen.

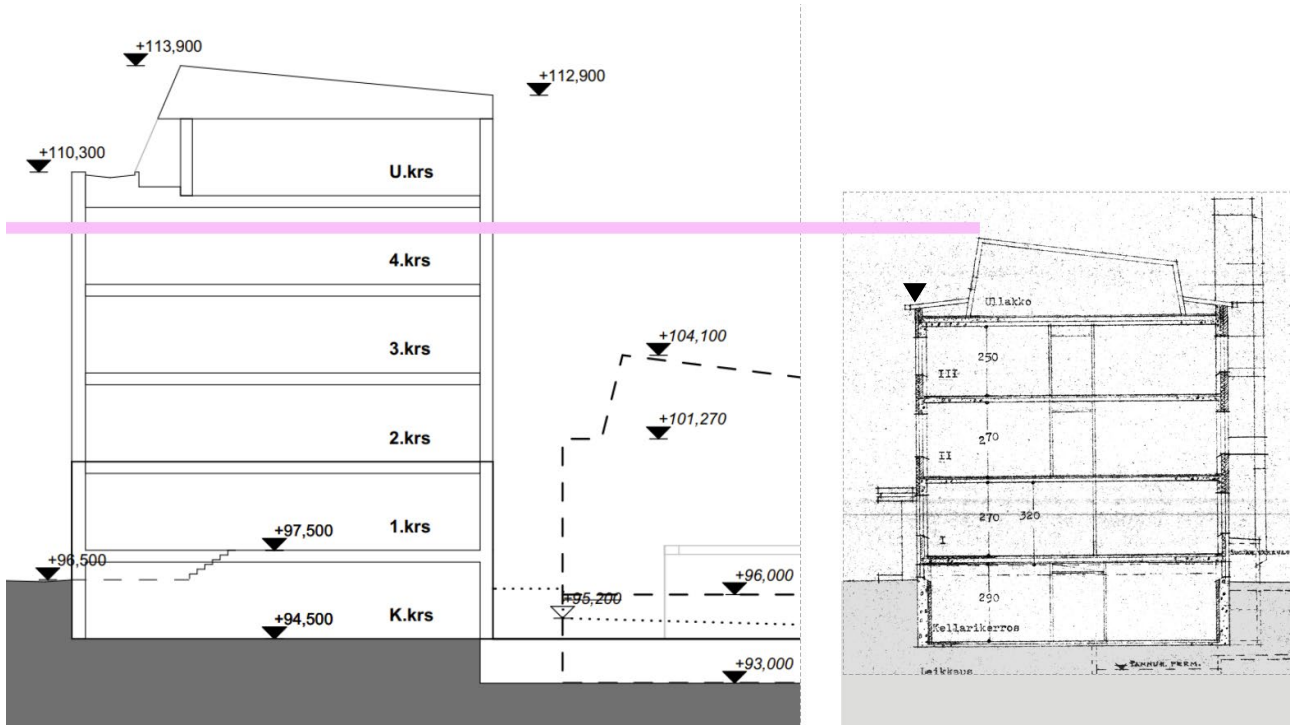
Alakaupungin kehittämisperiaatteiden taustaksi laadittiin kaupunki- ja viherrakenteen analyysi (Inaro 2021). Analyysin osana on kerroslukujen tarkastelu, joka havainnollistaa sitä, että suunnittelualueen lähiympäristössä rakennusten korkeus vaihtelee kahdeksankerroksisista kaksikerroksisiin. Suunnittelualueen lähiympäristössä on eri korkuisia rakennuksia, ja se on alueelle tyypillinen piirre. Rakennuksissa on myös maanpäällisiä kellarikerroksia ja korkeita kattomuotoja, jolloin ne voivat kaupunkikuvassa vaikuttaa korkeammilta kuin asemakaavan kerrosluku. Alueen sijoittuu Tourujoen suuntaan laskevaan rinteeseen, joten se ei muodosta tasakorkuista ilmettä.



Alakaupungin kaupunki- ja viherrakenteen analyysi: kerrosluvut (Inaro 2021), s. 19.

Kaavamuutosprosessin edetessä kaavamuutosalueen rakennusten korkeutta ja rakennuksen sijoittelua on tutkittu tarkemmin mm. luonnosvaihtoehtojen avulla. (ks. selostus 4.2.1). Kaavaehdotus mahdollistaa nykyistä rakennusta korkeamman ja suuremman rakennusmassan, mutta ei kuitenkaan poikkea liiallisesti ympäristöstään. Katolinen kirkko on nykytilassa selkeästi matalampi kuin Nunnala-rakennus, joten kaavaratkaisu ei muuta tätä piirrettä. Uudisrakennus on myös edelleen selvästi matalampi kuin Puistokadun varren kahdeksankerroksiset talot, jolloin tämäkään lähiympäristön ominaispiirre on edelleen tunnistettava. Kulmittain suunnittelualueutta vastapäätä Kalervonkadun ja Yrjönkadun risteyksessä oleva kerrostalo (Kalervonkatu 3) ja vastapäätä suunnittelualueutta olevan

kerrostalo (Yrjönkatu 27) ovat korkeudeltaan neljä kerrosta ja osittainen ullakkokerros/konttikatto, ja uudisrakennus on vain vähän niitä korkeampi. Kaavaehdotuksen kerrosluku 1/4k V (3/4) tarkoittaa, että ylin eli viides kerros on osittainen. Osittainen kerros on katemateriaalilla verhoiltu ja muodostaa konttikattomaisen osan.



Kuvassa vasemmalla kaavaehdotuksen mukainen rakennus ja oikealla Nunnalan rakennuslupapiirros. Pinkki viiva havainnollistaa, miten paljon uudisrakennus voi olla nykyistä Nunnalaa korkeampi. Nunnalan ylimmän täyden kerroksen korkeusasema on kaupunkimallista mitattuna +107,2.

Kerrosluvun lisäksi rakennuksen korkeutta ohjataan ylimmän täyden kerroksen räystäskorolla (+111,30). Kaavamääräyksissä on velvoite toteuttaa iv-konehuonetilat rakennuksen runkoon. Suunnitteluratkaisuna osittainen Kalervonkadun puolelta sisäänvedetty ullakkokerros muodostaa katunäkymässä matalamman vaikutelman. Uudisrakennukseen on määrätty alueelle tyypillinen epäsymmetrinen konttikatto, joka osaltaan tekee rakennuksesta kerroslukuaan korkeamman, mutta samalla se on alueelle tyypillinen kattomuoto ja yhdistää rakennuksen tontilla olevan kirkon kattomuotoon.

Vaikka uudisrakennus on nykyistä Nunnalaa korkeampi, kaavaratkaisu sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan arkkitehtuuriltaan seuraavilla tavoilla: Kaavaehdotuksessa esitetty rakennuksen muoto (suora lamellikerrostalo) on alueelle tyypillinen. Rakennus osoitetaan samalla paikalle tontilla kuin Nunnala, joten tontin rakenne säilyy. Rakennuksen päädyn leveys Yrjönkadulle on sama kuin Nunnalassa. Rakennusala on rajattu niin, että Kalervonkadun ja Yrjönkadun puolella rakennuksen etäisyys kadun rajasta säilyy, joten kirkkorakennus näkyy Yrjönkadun pitkässä katunäkymässä samoin kuin nykyään.

Ympäristöön sopeutumista on ohjattu tarkoilla rakentamisen tapaa ohjaavilla kaavamääräyksillä, joissa mm. vaaditaan aukotuksen nauhamaista ilmettä ja ohjataan rakennusmateriaaleja alueelle tyypillisiksi. Katemateriaali-, rappaus- tai tiilimuuraus julkisivupintana ovat myös Nunnalassa käytettyjä materiaaleja.

Suunnittelualue on yhden tontin laajuinen, ja kaavaluonnosta varten on tehty kaavamuutosvaiheeseen asemakaavavaiheen tarkkuutta vastaava luonnossuunnitelma. Jo kaavaluonnoksessa on ollut esitetty tarkat ja jäsennellyt rakentamistapaa ohjaavat kaavamääräykset, joilla varmistetaan toteutuksen yhteensopivuus merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rakennetun ympäristön arvojen säilyminen. Näitä määräyksiä ei ole ollut tarpeellista tarkentaa kaavaehdotukseen. Kaavaselistusta on nähtävillä olon jälkeen tarkennettu niin, että mukana on luonnosvaihetta edeltäviä luonnossuunnitelmia ja vaikutusten arviointia on täydennetty.

Keski-Suomen liitto

- Asemakaava-alue sijoittuu Keski-Suomen maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman aluevarausmerkinnän alueelle. Tätä koskevassa määräyksessä mainitaan muun muassa, että maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on turvattava.
- 2. kaupunginosan kerrostalokorttelit ja Jyväskylän katolinen kirkko sisältyvät Keski-Suomen museon maakuntakaavaa varten laatimaan selvitykseen Keski-Suomen maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Nämä kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa. Maakunnallisesti arvokkaan Jyväskylän katolisen kirkon kuvauksessa mainitaan myös kirkon yhteyteen valmistunut Nunnala.
- Maakuntakaavan tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta on tärkeää varmistaa rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan arvojen turvaaminen sekä arvioida myös olemassa olevan rakenteen hyödyntämisen mahdollisuudet.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaratkaisu turvaa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä niin, että rakennusperintölailla suojeltuun kirkkorakennukseen kohdistuu kaavaehdotuksessa suojelumääräys (srs-1). Asemakaavamuutoksella tuetaan kirkkorakennuksen säilymistä alkuperäisessä käyttötarkoituksessa, mikä tukee rakennuksen ominaispiirteiden säilymistä. Kaavaratkaisu sallii seurakunnan kokoontumistilojen sijoittamisen nykyisen kirkkorakennuksen kellarikerrokseen ja kansliatilojen sijoittamisen varmistaen näin seurakunnan toimintaedellytyksiä.

Rakennuskokonaisuuden suojelun tarpeita on tutkittu rakennusperintölain mukaisen suojeluesityksen perusteella, ja suojeluesitykseen on sisältynyt myös Nunnala. Ympäristöministeriön vahvistama suojelupäätös kohdistuu vain kirkkorakennukseen. Nunnala on ulkoasultaan paljon hyvin tyypillisen 1960-luvun asuinkerrostalon kaltainen, ja varsinkin pihan puolella myöhemmin lisätyt lasiset katosrakenteet vaikuttavat rakennuksen ulkoasuun, niin että alkuperäinen ulkoasu on jossain määrin muuttunut.

Kaavaratkaisu on laadittu niin, että Nunnala-rakennus on myös mahdollista säilyttää ja korottaa, mutta uudisrakennuksella korvaaminen on mahdollista.

Mahdollisen uudisrakennuksen muotoa, materiaaleja ja rakentamistapaa ohjataan tarkoilla kaavamääräyksillä niin, että se sopeutuu suojeltuun kirkkorakennukseen sekä arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.