



Vapaudenkatu 39–41 (Kaupunginkirjasto)

Asemakaavaselostus – luonnosvaihe
Kaavatunnus 01:183

21.2.2025

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	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1	Aloitusvaihe	25
4.2	Luonnosvaihe	25
4.3	Ehdotusvaihe	26
4.4	Hyväksymisvaihe	26
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	26
5.2	Aluevaraukset	27
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	28
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	28
5.5	Vaikutusten arviointi	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.3	Toteutuksen seuranta	34

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosluonnos, pienennös
- 3) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 5) 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 1. kaupunginosan korttelin 7 tonttia 10 sekä katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 7 tontti 10 sekä katualuetta

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

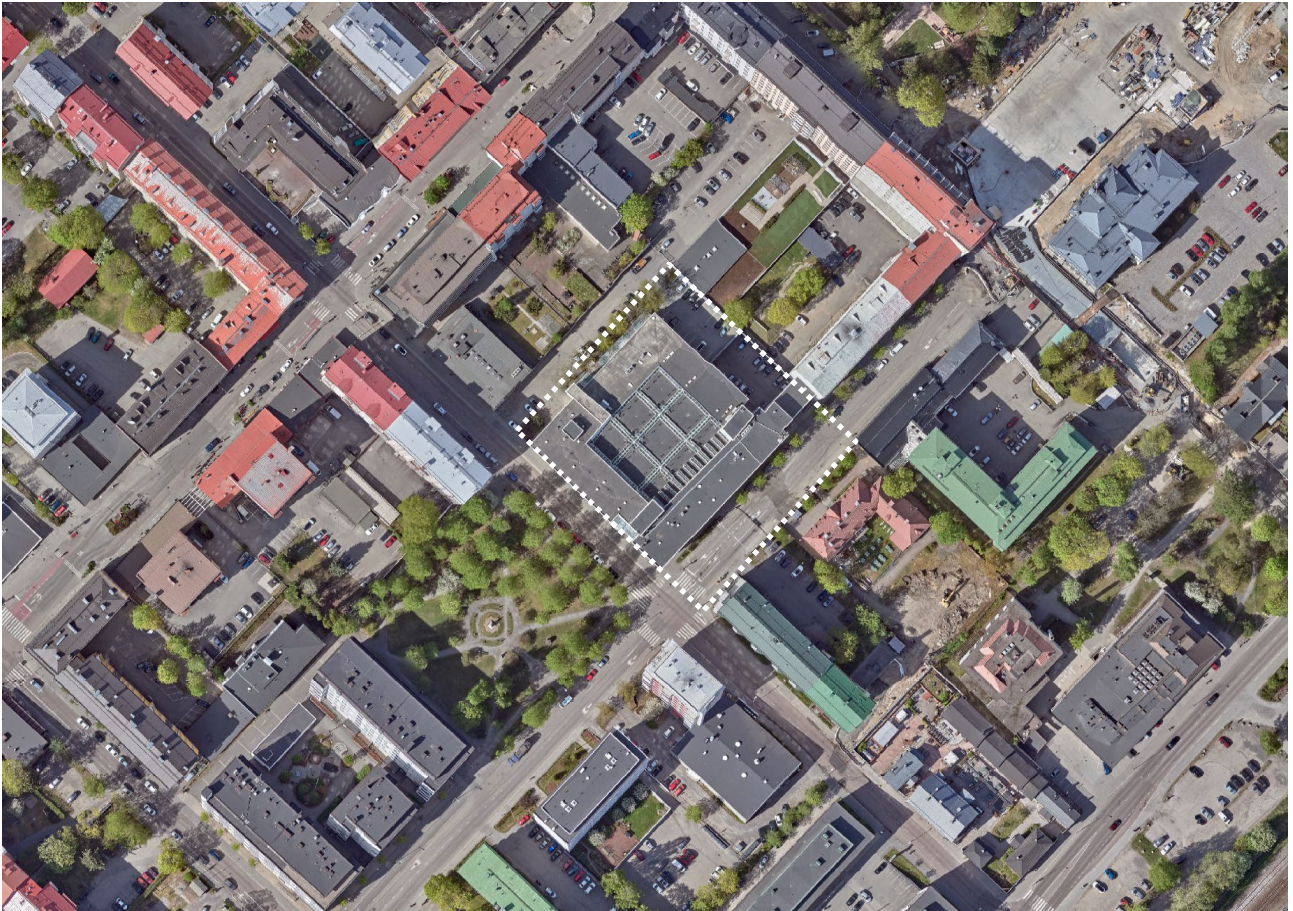
Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa suunnittelualueen käyttötarkoitusta mahdollistamaan julkisen rakentamisen lisäksi esimerkiksi liike-, toimisto- ja tapahtumatilaa. Tarkoituksena on myös suojella asemakaavallisesti maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde.

Asemakaavamuutoksella alueelle muodostuu keskustatoimintojen korttelialue (C-1). Käyttötarkoitus mahdollistaa laajasti erilaisten keskustahakuisten toimintojen sijoittumisen alueelle, kuitenkin asuinrakentamisen mahdollisuus on suljettu pois kahta olemassa olevaa asuntoa lukuun ottamatta. Rakennusoikeutta on osoitettu 15500 kerrosalaneliömetriä toteutuneen tilanteen mukaisesti mahdollistaen myös pieniä tilamuutoksia.

Alueella sijaitseva rakennus on maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde, joka on suojeltu sr-merkinnällä. Suojelu käsittää rakennuksen julkisivut sekä keskeiset sisätilat. Autopaikkoja on toteutettu osittain rakenteellisena maan alle ja osittain maantasoon. Asemakaavassa ei osoiteta lisärakentamisen mahdollisuuksia. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 600 kerrosalaneliömetriä mahdollisia rakennusrungon sisällä tapahtuvia tilamuutoksia varten.

Lähes koko alue on rakennettua. Tontin luoteisrajan tuntumaan on osoitettu kapea istutettava tontin osa sekä säilytettävä puurivi toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

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 1.11.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 4.3.2025.
- Asemakaavaluonnos MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.2025 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus AKL 65 §:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.2025.

Hyväksymisvaihe

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

1.4 Yhteystiedot

Mauri Hähkiöniemi, Asemakaavasuunnittelija

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 Jyväskylän kaupungin aloitteesta syksyllä 2024. Kaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2025–2027.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa korttelialueen käyttötarkoitusta julkisesta rakentamisesta keskustatoimintoihin sekä suojella rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Kaavamuutoksen taustalla on laaja-alaisempi keskusta-alueen kulttuuritilojen sijoittumistarkastelu. Nykyinen kaupunginkirjaston rakennus on käyttöikänsä päässä, ja edellyttää kattavaa peruskorjausta. Selvitelyssä on kirjastotoimintojen sijoittuminen tulevaisuudessa Lyseon kulttuurikortteliin. Asemakaavan muutoksella ei ratkaista kulttuuritilojen sijoittumista, vaan asemakaava mahdollistaa rakennuksen käyttämisen kirjastotoiminnan lisäksi moneen muuhun käyttötarkoitukseen. Asemakaavan muutos mahdollistaa laaja-alaisemmin kulttuuritilatarkastelun.

Asemakaavan laatiminen on aloitettu syksyllä 2024 ja kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 1.11.2024 julkaistulla kuulutuksella.

2.2 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteet:

- Maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottaminen ja tarvittavien suojelumerkintöjen ja -määraysten osoittaminen.
- Alueen käyttötarkoituksen laajentaminen mahdollistamaan julkista rakentamista monipuolisemmin erilaisten keskustahakuisten toimintojen sijoittuminen.
- Kaupunkivihreän huomioon ottaminen niiltä osin, kuin se on mahdollista tiiviisti rakennetussa keskustaympäristössä. Olemassa olevan puuston säilyttäminen tontin luoteisosassa.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa Yläkaupungin alueella. Suunnittelualue rajoittuu Vapaudenkatuun ja Cygnaeuksenkatuun sekä asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen. Suunnittelualueella sijaitsee 1980 valmistunut Jyväskylän kaupunginkirjastorakennus, joka on maakullisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennuskannaltaan ja toiminnoiltaan monimuotoista keskusta-aluetta. Alueen lähiympäristössä on paljon merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä muun muassa Kirkkopuisto ja hallintokortteli, Kauppakatu ja Yläkaupungin korttelit. Suunnittelualue sijaitsee keskustan hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä.

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua korttelialuetta, jossa kaupunkivihreän määrä on vähäinen. Alueen luoteisosassa kasvaa kuusi varttunutta lehtipuuta ja vähäisesti köynnöskasvillisuutta. Alueen lounaispuolelle sijoittuu Cygnaeuksen puisto. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6700 m².



Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä etelän suunnasta (9/2024)

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristön yhdyskuntarakenne on tyypillistä suomalaisen suuren kaupungin ydinkeskustaa. Suunnittelualue sijoittuu keskustan vanhalle tiiviisti rakennetulle ruutukaava-alueelle. Alueen katuverkko noudattaa perinteistä ruutukaavaa tiukan koordinaatiston mukaisesti. Yhdyskuntarakenne on tiiviisti rakentunutta ja asuinrakennusvaltaista. Rakennusten maantasossa katutilaan rajautuviin osiin on toteutunut liiketiloja. Yhdyskuntarakenteelle leimallisen piirteen antaa tiukka ruutukaava, rinnemaastoon sijoittuva suhteellisen tasakorkuinen rakennuskanta ja alueelle taustan luova vihreä Harju sekä Seminaarinmäki. Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuu Cygnaeuksen puisto, joka tuo kaupunkirakenteeseen vihreyttä ja vapaata tilaa. Kaupunginkirjastorakennus täyttää lähes koko tontin ja rajaa tiukasti Vapaudenkadun ja Cygnaeuksenkadun katutilaa.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa ruutukaava-alueella ns. Yläkaupungin alueella. Yläkaupungin alueen rakennuskanta on pääosin asuinkerrostalopainotteista ja rakentunut 1950–1960-lukujen aikana. Kaupunkikuva on siis hyvin yhtenäinen, vaikkakin rakennusten materiaalit, värit ja muoto vaihtelevat jonkin verran. Ajallisesta ja käyttötarkoituksellisesta yhtenäisyydestä huolimatta alueen kaupunkikuva ilmentää tyypillistä monimuotoista ydinkeskusta-alueita. Suunnittelualueella sijaitseva kaupunginkirjastorakennus edustaa ympäristössään poikkeavaa rakentamista sen käyttötarkoituksen ollessa julkista toimintaa. Toiminnan laatu vaikuttaa merkittävästi rakennuksen arkkitehtuuriin niin massoitellun kuin kaupunkikuvallisen ilmeen osalta. Kaupunkikuvallisesti alueen arvot liittyvät katunäkymiin sekä kaukomaisemaan Jyväsjärven suunnasta. Kaupunkikuvallisesti leimallista on lähiympäristön suuri määrä merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Yksittäisten kohteiden lisäksi koko lähiympäristö on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.



Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä etelän suunnasta (9/2024)

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee arkkitehti Eero Hyvämäen (arkkitehtitoimisto Hyvämäki-Karhunen-Parkkinen) suunnittelema ja 1980 valmistunut Jyväskylän kaupunginkirjasto-kansalaisopisto-rakennus. Rakennus perustuu 1975 käydyin arkkitehtuurikilpailun toisen palkinnon saaneeseen ehdotukseen ”Peltirumpu”. Vaalea neljäkerroksinen kuutiomainen rakennus sijoittuu korttelin eteläkulmaan täyttäen lähes koko tontin. Rakennuksen julkisivumateriaalina on vaalea keraaminen laatta.

Rakennus edustaa aikansa kulttuurikeskusrakentamista, ja oli valmistuessaan Suomen suurin kirjastorakennus. Rakennus liittyi vaurastuvan hyvinvointivaltion kulttuurirakentamiseen, jonka päämääränä oli kansalaisten yhdenvertaisuus tiedon, kulttuurin ja koulutuksen tarjonnassa.

Rakennus on arvotettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Rakennuksen ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin. Rakennuksen keskeisimmät sisätilat ovat ala-aula ja siihen liittyvä kahvila ja lehtilukusali sekä toisen kerroksen ilmava lainaussali. Rakennuksen näyttävät kattoikkunat rakenteineen ovat yksi keskeinen ominaispiirre. Rakennustekniset ratkaisut mahdollistavat avarat ja valoisat sisätilat. Rakennus on suunniteltu mahdollistamaan tilojen muokkaamisen käyttötärpeiden muuttuessa. Sisätilat on suunniteltu joustaviksi ja niitä on jäsennelty enimmäkseen kevyillä väliseinillä ja kalusteilla. Myös rakennuksen alkuperäinen sisustus (Anita Karhunen) on säilynyt, ja rakennukseen tilatut taideteokset kuten Tiedon puu -veistos (Kari Huh-tamo) on keskeinen osa kokonaisuutta. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys 2012 (Ulla Pohjamo/Keski-Suomen museo).

Rakennushistoriaselvityksessä todetaan suojelutavoitteista: *”Rakennuksen ominaispiirteitä ja niihin liittyviä arvoja tulee vaalia tulevissa kunnostus- ja muutostöissä. Rakennuksen julkisivut ja keskeiset sisätilat tulisi säilyttää siten, että niiden erityispiirteet ja arvot turvataan. Tilojen muutokset ja uudet toiminnot tulee sijoittaa keskeisten tilojen ulkopuolelle nykyisten aputilojen, työtilojen, luentosalien ja luokkien paikalle. Jos rakennusosia tai pintamateriaaleja joudutaan uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistä vastaavilla materiaaleilla ja tekniikoilla. Alkuperäistä sisustusta, pintoja, kiintokalusteita ja irtokalusteita, valaisimia ja taideteoksia tulee säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan palauttaa uusittuihin tiloihin peruskorjauksen jälkeen.”*

Rakennus on neljäkerroksinen, jonka ensimmäisessä kerroksessa on avoimia aula- ja kokoontumistiloja, toisessa ja kolmannessa kerroksessa kirjaston kokoelmatiloja ja neljännessä kerroksessa toimistotiloja. Rakennuksen kellariin on toteutettu 57 paikkainen pysäköintihalli ja varastotiloja. Vapaudenkadun suuntaiseen kaksikerroksiseen siipiosaan (2. ja 3. krs) on toteutettu kaksi asuinhuoneistoa (à 63 m², 3 h+k).

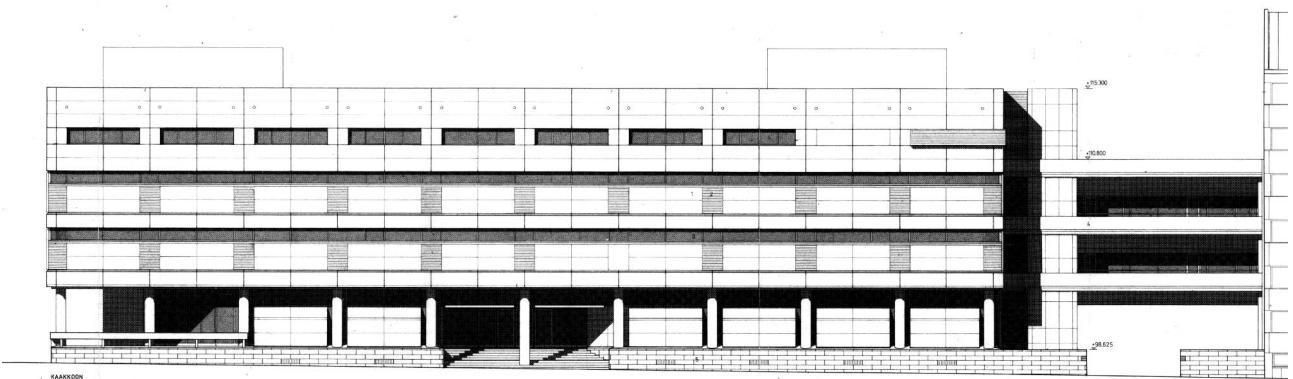
Rakennuksessa on toteutunutta kerrosalaa 14903 kerrosalaneliömetriä. Kellarikerroksen laajuus on 6130 m², josta kerrosalaan laskettavaa on 3012 k-m². Rakennuksessa on kaupunginkirjaston sekä kansalaisopiston tiloja.



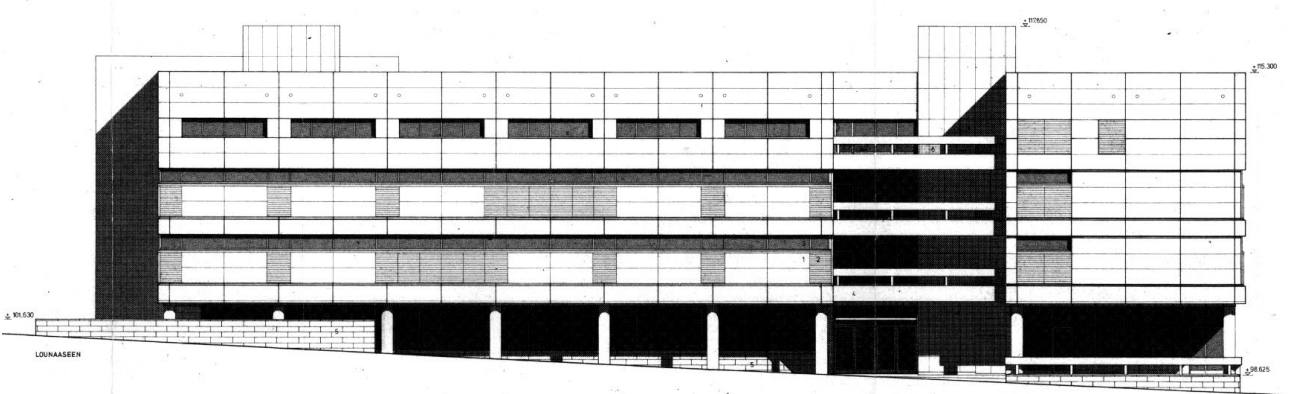
Kuvia 1980 valmistuneesta kaupunginkirjaston rakennuksen ulkopuolelta. Vasemmalla kuva Vapaudenkadun ja Cygnaeuksenkadun risteyksestä, keskellä Cygnaeuksenkadulta kohti länttä ja oikealla sisäpihan puolelta kohti Vanhaa pappilaa. (9/2024)



Kuvia 1980 valmistuneesta kaupunginkirjaston rakennuksen sisäpuolelta. Vasemmalla kuva ala-aulasta läh-tevistä portaista, keskellä ala-aula ja kahviotila ja oikealla portaikko ja kakkoskerroksen avointa salitilaa. (9/2024)



Rakennuksen julkisivu Vapaudenkadulle (5/1980, Arkkitehtitoimisto Hyvämäki-Karhunen-Parkkinen)



Rakennuksen julkisivu Cygnaeuksenkadulle (5/1980, Arkkitehtitoimisto Hyvämäki-Karhunen-Parkkinen)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitseva 1980 valmistunut kaupunginkirjaston rakennus on maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde.

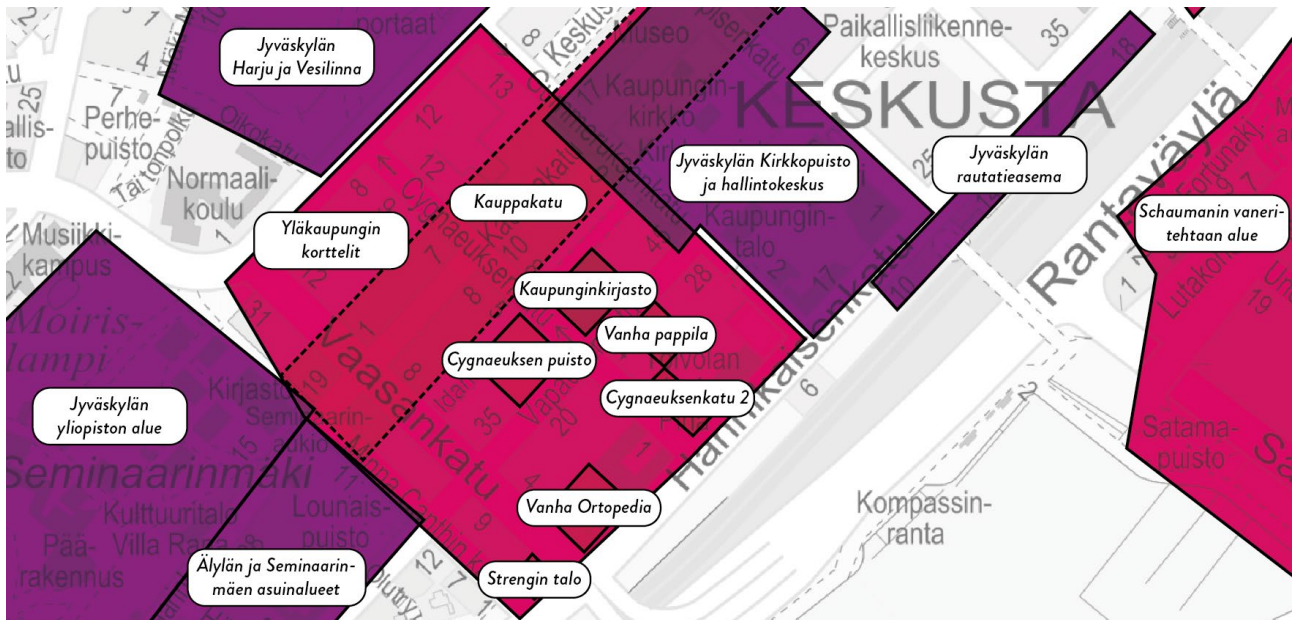
Jyväskylän kaupungin pääkirjasto (maakuntakirjasto) ja kansalaisopisto (työväenopisto) (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)

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

"Jyväskylän kaupunginkirjasto-kansalaisopiston rakennus valmistui vuonna 1980. Moderni, vaalea ja kuutiomainen rakennus on valmistumisestaan lähtien ollut kulttuurin monitoimitalo ja kaupunkilaisten kohtaamispaikka. Kaupunkikuvassa rakennuksen kuutiomainen vaalea rakennuskokonaisuus sijoittuu Vapaudenkadun ja Cygnaeuksenkadun kulmaan, luoden kontrastin Cygnaeuksen puiston avoimuudelle. Kirjaston ja kansalaisopiston rakennuksen toteutuksen lähtökohtana oli arkkitehtuurikilpailu, jonka voitti Arkkitehtitoimisto Hyvämäki–Karhunen–Parkkinen, ehdotuksella "Peltirumpu". Arkkitehti Eero Hyvämäki kantoi päävastuun suunnittelusta. Rakennuksen vähäeleiset julkisivut jäsenyivät sisätilojen mukaan. Julkisivumateriaalina on käytetty vaaleaa keraamista laattaa, joka on toteutettu sandwich-elementeillä teräsbetonirungolle. Jo alkuperäisessä suunnitelmassa on otettu huomioon mahdollisuus muokata sisätiloja muuttuvien käyttötarpeiden muuttuessa. Sisustusarkkitehti Anita Karhunen suunnittelema alkuperäinen sisustus on edelleen nähtävissä rakennuksessa. Keskeinen osa kokonaisuutta ovat rakennukseen tilatut taideteokset kuten Kari Huhtamon suunnittelema Tiedon puu – veistos. Kirjastorakennuksella on huomattavaa kaupunkikuvallista merkitystä. Kokonaisuudella on rakennushistoriallista merkitystä kulttuuri- ja sivistystoimen 1980-luvun julkista rakentamista edustavana kohteena."

Lähiympäristön rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä on sekä valtakunnallisesti että maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen pohjoispuolella sijaitseva Kirkkopuiston ja hallintokorttelin muodostama kokonaisuus on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ovat Kauppakatu, Yläkaupungin korttelit, Cygnaeuksen puisto ja Vanha Pappila.



Karttakuva suunnittelualueen lähiympäristön merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä. Violetilla vä-
rillä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät ja punaisella maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuu-
riympäristöt.

Jyväskylän Kirkkopuisto ja hallintokeskus (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY 2009)

RKY 2009 aluekuvauksessa todetaan:

”Kirkkopuisto on arkkitehti C.L. Engelin 1837 laatiman Jyväskylän ruutuasemakaavan keskeinen aukiosommitelma. Kirkkopuisto ympäristöineen sekä sen vieressä oleva kaupungin hallintokortteli muodostavat Jyväskylän keskustaan eriaikaiset rakennushistoriallisesti merkittävät kaupunkikuvalliset kohokohdat.

Kirkkopuiston keskellä on kaupunkiseurakunnan punatiilinen kirkko (1880) ja puistokorttelia ympäröivät eriaikaiset kaupunkirakennukset, kuten Kunnallistalo (1899), postitalo eli entinen suojeluskunnan talo Suoja (1929), Kansallisosakepankin talo (1916) ja Säästöpankki (1930).

Jyväskylän kulttuuri- ja hallintokortteli pohjautuu Alvar Aallon 1960-luvun suunnitelmaan, johon perustuen on toteutettu poliisitalo (1970), virastotalo (1978) ja kaupunginteatteri (1982). Kortteli on yksi Aallon suunnittelemista neljästä kulttuuri- ja hallintokeskuskokonaisuudesta Suomessa (muut ovat Seinäjoki, Alajärvi ja Rovaniemi).”



Ilmakuva Kirkkopuistosta ja hallintokorttelista lännen suunnasta (9/2022)

Vanha pappila (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)

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

”Jyväskylän kaupunkiseurakunnan pappila sijaitsee keskeisellä paikalla (Vapaudenkatu 26) lähellä kirkkoa uudempien kerrostalojen ympäröimänä. Arkkitehti Kauno S. Kallion suunnittelema ja vuonna 1928 valmistuneella pappilalla on huomattavaa rakennushistoriallista merkitystä tyyllisesti tanskalaista kaupunkilaistaloa muistuttavana 1920-luvun klassisena tiilirakennuksena. Pappilan sisätilat kertovat rakennuksen historiasta. Rippikoulusalin kattoa koristaa kuvataiteilija Urho Lehtisen maalaukset, kappelissa on hänen suunnittelema lasimaalaus. Pappilassa on hyvin säilynyt huonejärjestys ja alkuperäisiä rakennusosia. Korjauksissa on annettu

arvoa rakennuksen ominaispiirteille säilyttäen rakennuksen alkuperäisen tunnelman ja luonteen. Pappila on tärkeä osa keskustan kaupunkinäkymää.”



Vanha pappila on suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla. Keski-Suomen ELY-keskus on tehnyt päätöksen suojelusta 5.3.2019 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut päätöksen 9.3.2022.

Kuva Vanhasta pappilasta Vapaudenkadun suunnasta (9/2024)

Cygnaeuksen puisto (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)

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

”Ennen Jyväskylän kaupungin perustamista sijaitsi nykyisen ruutukaavan alueella kappelikylän kirkko, markkinapaikka ja muutamia taloja piharakennuksineen. Jaakko Jaakonpoika Leppäsen suunnittelema kirkko oli rakennettu maanteiden risteykseen vuonna 1775. Kirkon ympärille perustettiin hautausmaa. Uuden kaupunginkirkon valmistuttua vuonna 1880 vanha kirkko purettiin käyttämättömänä vuonna 1888 ja paikalle tehtiin puisto. Sen reunoille istutettiin koivuriivit, lehmuksia ja vaahteroita. Puisto sai nykyisen nimensä Jyväskylän seminaarin ensimmäisen johtajan Uno Cygnaeuksen mukaan vuoden 1899 asemakaavassa. Puiston historiallisesta merkityksestä muistuttaa kuvanveistäjä Ville Vallgrenin vuonna 1899 tekemä Uno Cygnaeuksen patsas ja arkkitehti Pauli E. Blomstedtin ja kuvanveistäjä Gunnar Finnen Vanhan kirkon muistomerkki (1938).”



Ilmakuva Cygnaeuksen puistosta koillisen suunnasta (9/2024)

Yläkaupungin korttelit (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)

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

”Jyväskylän ruutukaava-alueen niin kutsutut Yläkaupungin korttelit (korttelit 4, 5, 6, 7, 14, 15, 17, 18, 64, 66 ja 67) muodostavat yhtenäisen ja edustavan kokonaisuuden 1950–1960-luvuilla rakennetuista asuinkerrostaloista. Yläkaupungin kortteleiden kerrostalot ovat rakentuneet pääosin muutaman arkkitehdin toimesta. Alueella eniten vaikuttaneita arkkitehteja ovat Matti Hämäläinen, Olavi Kivimaa, Erkki Kantonen, Jorma Paatola ja Raimo Halonen, joista kolme ensiksi mainittua toimivat peräkkäin Jyväskylän kaupunginarkkitehtinä vuosien 1939–1988 aikana. Erityisesti Yliopistonkadun ja Kauppakadun varrella olevissa kerrostaloissa on kivijalkakauppoja ja erilaisia liiketilasiipiä. Alue sijoittuu ruutuasemakaavassa pitkittäissuunnassa Yliopistonkadun, Keskustien, Kauppakadun, Vapaudenkadun ja Hannikaisenkadun varsilla, sekä pystysuunnassa Kilpisenkadun, Gummeruksenkadun, Cygnaeuksenkadun, Vaasan kadun ja Minna Canthin kadun varsille. Aluetta rajaa Kirkkopuisto ja hallintokortteli, länsipuolella Lounaispuisto ja Seminaarinmäki, pohjoispuolella Harju ja eteläpuolella junarata. Historiallisen 1800-luvun ensimmäisen ruutukaavan katulinjaukset ovat pääsääntöisesti säilyneet sel-laisenaan Yläkaupungin alueella. Auerakenteessa näkyy kuitenkin selvästi myös vuoden 1947 rakennusjärjestyksen tavoitteet sekä vuoden 1968 yleiskaavan määräykset. Yläkaupungin alue on arkkitehtonisesti ja historiallisesti yhtenäinen, Jyväskylässä ja Keski-Suomessa ainut-laatuinen, modernia rakennusperintöä edustava kantakaupunkiympäristö.”



Ilmakuva Yläkaupungin kortteleista pohjoisen suunnasta (6/2022)

Kauppakatu (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)

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

*”Jyväskylän Kauppakatu kulkee Jyväskylän keskustan läpi vaakasuuntaisesti, koko ruutuase-
makaavan mitalta päättyen Aren aukiolle, Kolmikulman eteen. Kauppakatu on ollut sekä Jy-
väskylän läpikulkukatu että kautta historian, ainoa varsinainen liikekatu. Kauppakadun varren
liike- ja asuinrakentaminen alkoi heti, kun vuonna 1837 valmistuneen C.L. Engelin asemakaa-
van kadut ja korttelit oli mitattu maastoon. Yhä edelleen Kauppakadun varteen sijoittuvat kes-
kusta-alueen suurimmat kauppakeskukset ja merkittävimmät liiketilat, kuten Forum, Torikes-
kus ja Jyväskeskus sekä tavaratalo Sokos. Kadun keskiosassa sijaitsee kaupungin keskus-
paikka, ”kompassi”. Kauppakatu muutettiin vuonna 1993 joukkoliikennekadusta kävelykaduksi.
Kävelykatu laajeni Asemakadulle vuonna 2011 ja Väinökadulle vuonna 2013.*

*Kauppakadun varren arkkitehtuuri on ajallisesti kerroksellista ja se sisältää monenlaisia arvo-
kerrostumia. Vanhimmat säilyneet rakennukset Kauppakadun varressa sijoittuvat Kirkkopuis-
ton ympäristöön sekä Aren aukion puoleiseen päähän. Vanha Tiilitalo (arkkitehti K.A. Nylund,
1928), Kauppakatu 32 (1929, arkkitehti Georg Jägerroos), Työväentalo (1925, arkkitehti Alvar
Aalto 1925) ja Aren liikerakennus (1938, arkkitehti Paavo Tiitola) edustavat 1920–1930-lukujen
liike- ja asuinrakentamista. Kirkkopuiston laidassa näyttävää liike-elämän rakentamista esitte-
lee muun muassa entinen Suomen pankin talo (1949, arkkitehti Harry W. Schreck), entinen
Kansallis-Osake-Pankin talo (1915, arkkitehdit Vilho Penttilä, 1939 Kauno S. Kallio, 1976 Erkki
Kantonen), Toritalo (1929, arkkitehti Urho Åberg) ja Keskitalo (1930, arkkitehti Kerttu Tammi-
nen). Yläkaupungin puoleinen osa Kauppakadusta muodostuu pääosin asuinkerrostaloista,
joissa ensimmäinen kerros on rakennettu kivijalkakaupoiksi ja liiketiloiksi. Suunnittelijoina
Kauppakadun alkupäässä ovat toimineet Jyväskylän kaupunginarkkitehteinäkin toimineet ark-
kitehdit Matti Hämäläinen (1950–1960-luvuilla) ja Erkki Kantonen (erityisesti 1960–1970-lu-
vuilla). Lisäksi arkkitehti Jorma Paatolan sekä arkkitehti Raimo Halosen useita suunnitelmia on
toteutettu alueelle. Kauppakatu on keskisuomalaisittain poikkeuksellinen ja historiallisesti mer-
kittävä liike- ja asuinrakentamisen kokonaisuus, jossa yhdistyy kaupungin kehityksen erilaiset
vaiheet ja arkkitehtuuri.”*



Ilmakuva Kauppakadusta Aren aukion suunnasta kohti Seminaarinmäkeä (6/2022)

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristön (n. 300 m etäisyydellä, 9/2024) asukkaista on lapsia ja nuoria (0–19-vuotta) noin 200, työkäisiä (20–64-vuotta) noin 1700 ja eläkeläisiä (yli 65-vuotta) noin 460. Kaava-alueen lähiympäristön kokonaisasukasmäärä on noin 2360, josta lasten ja nuorten osuus on noin 8 prosenttia, työkäisten osuus noin 72 prosenttia ja eläkeläisten osuus noin 20 prosenttia.

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa Yläkaupungin alueella, joka on asuinkerrostalovaltaista aluetta.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu lähiympäristön eli keskusta-alueen kattaviin palveluihin. Suunnittelualueella toimii Jyväskylän kaupunginkirjaston pääkirjasto sekä kansalaisopisto.

Liikenne

Pääasiallinen ajoyhteys suunnittelualueelle on Vapaudenkadulta, josta kulku ohjautuu sekä maanpäälliselle pysäköintialueelle että maanalaiseen pysäköintihalliin. Toissijainen ajoyhteys suunnittelualueelle on Cygnaeuksenkadulta tonttien 1-7-6 ja -7 kautta, josta kulku ohjautuu maanpäällisen pysäköintialueen ylemmälle tasolle. Vapaudenkatu sekä Cygnaeuksenkatu ovat molemmat vilkkaasti liikennöityjä keskustan ruutukaava-alueen katuja, jotka palvelevat keskeisenä joukkoliikennekäytävänä. Vuoden 2018 liikennelaskennassa Vapaudenkadulla kulki noin 2300 ja Cygnaeuksenkadulla noin 4200 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuvia liikenneympäristöstä, vasemmalla Vapaudenkadun ja Cygnaeuksenkadun risteysalue kohti keskustaa, keskellä Cygnaeuksenkatu kohti Jyväsjärveä ja oikealla Vapaudenkatu kohti Ruusupuistoa (9/2024)

Suunnittelualueelle on toteutettu sekä maanpäällistä että maanalaista pysäköintiä. Alueen pohjois-osaan on toteutettu 52 maantasopaikkaa kahteen tasoon siten, että alemmalle (25 ap) kuljetaan Vapaudenkadulta ja ylemmälle (24 ap) Cygnaeuksenkadulta. Kulku ylemmälle pysäköintitasolle on toteutettu asemakaavan mukaisena rasitteena (hl = korttelin pysäköinti- ja huoltoliikennettä varten varattava alue) tonttien 1-7-6 ja -7 kautta. Cygnaeuksenkadun liittymän tuntumaan korttelin sisäpihan puolelle on lisäksi toteutettu 3 maantasopaikkaa. Kirjastorakennuksen kellarikerrokseen on toteutettu maanalainen pysäköintihalli, jossa on 57 autopaikkaa. Toteutettuja autopaikkoja kiinteistöllä on yhteensä noin 109.



Kuvia suunnittelualueen pysäköintialueista, vasemmalla ylempi pysäköintitaso ja keskellä sekä oikealla alempi taso (9/2024)

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 ydinkeskustassa, jossa joukkoliikenteen palvelut ovat erinomaiset. Joukkoliikenteen pysäkkialueet sijoittuvat kirjastorakennuksen Vapaudenkadun ja Cygnaeuksenkadun puoleisille katuosuuksille. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet joka suuntaan, ja ne liittyvät jouhevasti ympäristön muuhun kevyen liikenteen reittiverkostoon. Suunnittelualueen luoteispuolitse kulkee koko korttelin lävitse tonteilla rasitteena oleva yleiselle jalankululle osoitettu yhteys, joka muodostaa luontevan reitin Kirkkopuiston ja Cygnaeuksenkadun välille. Yhteys jatkuu saman suuntaisena Cygnaeuksen puiston ja Idankujan kautta Vaasankadulle sekä Kirkkopuiston lävitse Kilpisenkadulle asti. Suunnittelualueen kohdalla jalankulun yhteys kulkee jäsentymättömänä laajalla pysäköintialueella.



Kuvia korttelin läpi kulkevasta jalankulkuyhteydestä. Vasemmalla Cygnaeuksenkadun liittymästä kohti Gummeruksenkatua, keskellä korttelin keskeltä kohti Cygnaeuksenkatua ja oikealla Gummeruksenkadun liittymästä kohti Cygnaeuksenkatua. (9/2024)

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Suunnittelualueen lähiympäristöön katualueille on toteutettu kattavasti kunnallisteknistä verkostoa. Katualueille sijoittuu muun muassa kaukolämpö, vesi- ja viemäriverkosto, teleliikennekaapeleita jne. Cygnaeuksenkadun puolella kaukolämpölinja kulkee palan matkaa tontin puolella. Suunnittelualueen lävitse luode-kaakkosuuntaisesti kulkee maanalainen sähkökaapeli.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee vilkasliikenteisten Vapaudenkadun ja Cygnaeuksenkadun varrella, mikä aiheuttaa alueelle liikennemeluhaittoja. Alueella ei ole sellaista toimintaa (asumista, hoito- tai oppilaitoksia), johon sovellettaisiin valtioneuvoston päätöksen asetuksen mukaisia melun ulkotilojen ohjearvoja. Sisätilojen osalta sovelletaan opetus- ja kokoontumistiloissa melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua tonttialuetta eikä sillä sijaitse luonnontilaista ympäristöä. Tontin luoteispuoleisen rajan tuntumassa korttelin sisäpihan puolella kasvaa kuusi varttunutta tammea sekä köynnös-/pensaskasvillisuutta. Alueella ei ole todettavia luontoarvoja. Suunnittelualueen lounaispuolella Cygnaeuksenkadun toisella puolella sijaitsee Cygnaeuksen puisto.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee Cygnaeuksen puiston lisäksi Kirkkopuisto, jotka tarjoavat lähimmät viherpalvelut. Laajemmat viher- ja virkistysalueet sijaitsevat Harjulla sekä Jyväskylän rannassa.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan loivasti kaakkoon laskevaa rinnettä. Alueen luoteisosassa maanpinnan korkeusasema on n. 100.9 mpy ja kaakkoisosassa Vapaudenkadulla n. 97.1 mpy.



Kuvia suunnittelualueen luoteisosassa pysäköintialueen vieressä kulkevasta kasvillisuudesta – kuusi varttunutta tammea ja köynnöskasvillisuutta (9/2024)



Kuvia Vapaudenkadun katuvihreästä – viisi varttunutta lehmusta ja pensaskasvillisuutta (9/2024)

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue (tontti 1-7-10 ja Vapaudenkadun katualueen osa) on kokonaisuudessaan Jyväskylän kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta 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.

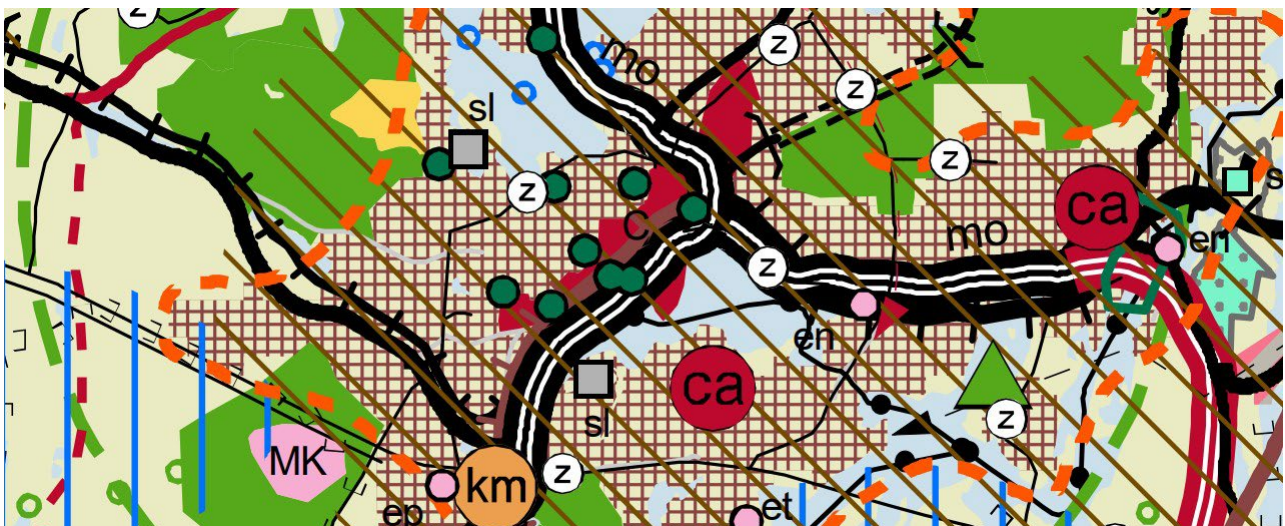
Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alue. Kaupunginkirjasto on maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Suunnittelualueen lähiympäristössä on valtakunnallisesti (Kirkkopuisto ja hallintokeskus) ja maakunnallisesti (Cygnaeuksen puisto, Vanha Pappila, Yläkaupungin korttelit ja Kauppakatu) merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Keskustatoimintojen alue -merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisen tai seudullista merkitystä omaavan taajaman keskustatoimintojen alue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaa liittyviä toimintoja.

Suunnittelumääräyksessä todetaan: ”Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen sekä keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevytliikenteen yhteyksistä sekä turvattu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kohdemerkinnällä osoitettu alue on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että muodostuu eheä, keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvan vähittäiskaupan suuryksiköitä.”

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräyksessä todetaan: ”Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueiden käytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa.”



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta

Yleiskaava

Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.11.2014 oikeusvaikutteisena (kaava on tullut voimaan 25.11.2016), suunnittelualue on strategista keskustatoimintojen aluetta, ydinkeskustan kohdealuetta (Cy), ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä ja kävelykeskustaa.

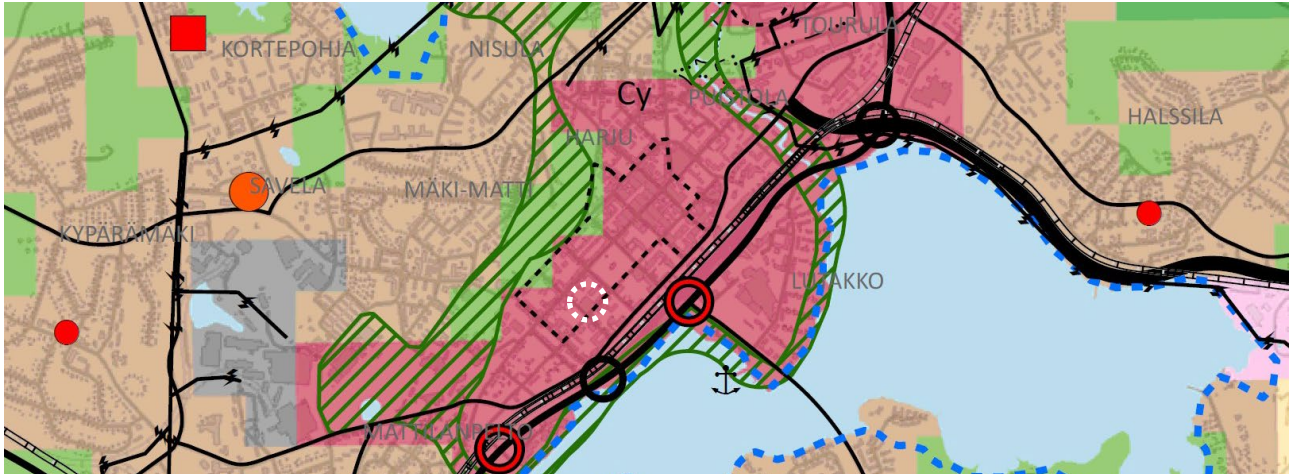
Strategisen keskustatoimintojen alueen merkintäkuvauksessa todetaan:

”Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jonka asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee noudattaa tämän yleiskaavan karttojen 2-6 merkintöjä ja määräyksiä. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä. Alueen täydennysrakentamisen tulee tukeutua olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja siinä tulee ottaa huomioon

moderni rakennusperintö. Alueelle saa asemakaavoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uusia yli 10 000 k-m2 suuryksiköitä saa kuitenkin asemakaavoittaa vain keskustan rajatuille kohdealueille Cy, Cs ja Ck.”

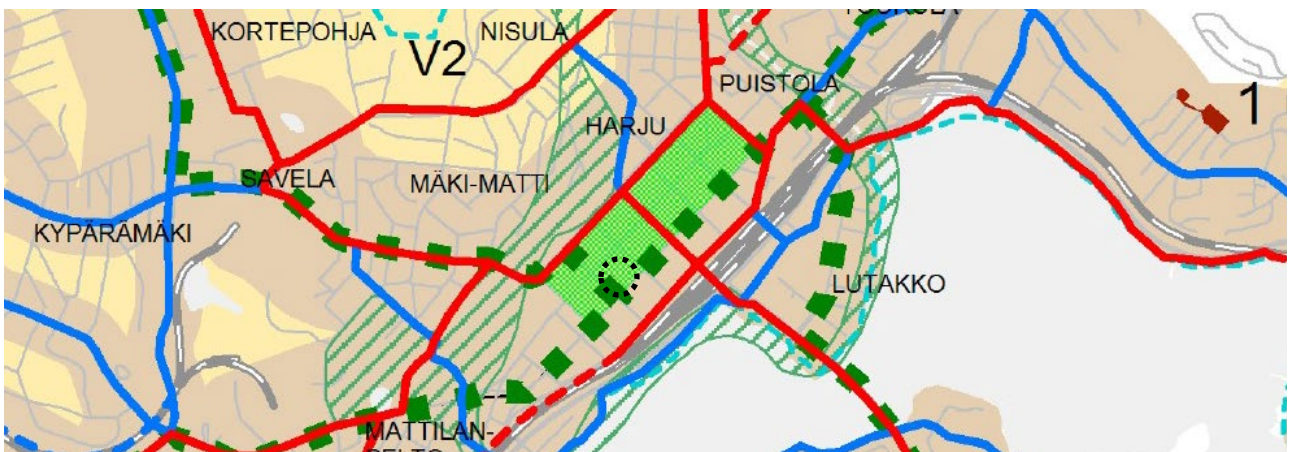
Ydinkeskustan kohdealueen (Cy) merkintäkuvauksessa todetaan:

”Alue tulee asemakaavoittaa ydinkeskusta-alueen maanalainen maailma, maanalaiset yhteydet ja autojen pysäköinnin erityismääräykset huomioon ottaen.”



Ote Jyväskylän yleiskaavasta

Yleiskaavan ”täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen” -kartassa (6/7) suunnittelualue on osoitettu ensisijaisen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeksi, jolla tehokas ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa. Suunnittelualue on myös osa kävelykeskustaa, jossa kävelykadut tulee toteuttaa korkealaatuisina ja esteettöminä ensisijaisesti jalankulkua palvelevina ympäristöinä. Vapaudenkatu ja Cygnaeuksenkatu on osoitettu keskeiseksi joukkoliikennekäytäväksi, joka osoittaa erityisen korkean palvelutason joukkoliikennereitin.



Ote Jyväskylän yleiskaavan ”täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen” -kartasta

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Asemakaava 01:002 on hyväksytty 9.8.1910 ja asemakaava 01:073 on hyväksytty 17.1.1977.

Asemakaava 01:002

Suunnittelualue on Vapaudenkadun katualuetta.

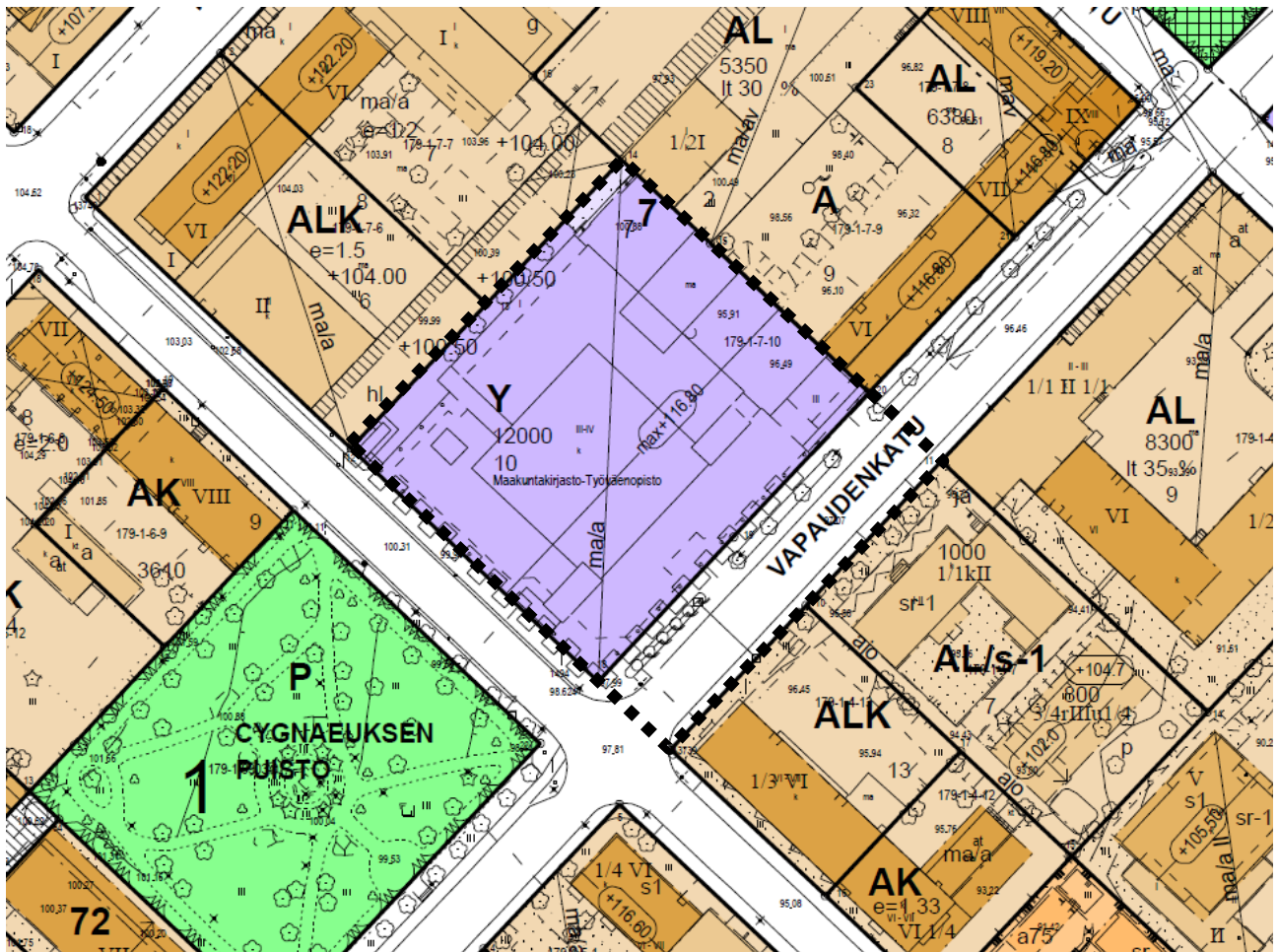
Asemakaava 01:073

Suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

Rakennusoikeutta on osoitettu 12000 kerrosalaneliömetriä. Tontin pinta-alan ollessa 5197 m² muodostuu tehokkuusluvaksi $e=2.31$. Rakentamisen korkeutta on ohjattu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeusasemalla +116.80. Koko tontti on osoitettu rakennusalaksi alueen pohjoiskulman pientä istutettavaa tontin osaa lukuun ottamatta.

Koko tontti on osoitettu maanalaisen tilan rakennusalaksi (ma/a), johon saa sijoittaa enintään kahden tasoon autonsäilytyspaikkoja. Liittymäkiellot on osoitettu Cygnaeuksenkadun ja pääosin Vapaudenkadun puoleisille tontin rajoille. Tonttiliittymälle on osoitettu paikka Vapaudenkadun varteen tontin itäkulmaan. Autopaikkoja on velvoitettu toteutettavaksi 1 ap/100 neliömetriä.

Y-korttelialueelle saa sijoittaa asuntoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka vakituinen läsnäolo on kiinteistön hoidon kannalta välttämätön.



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

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen lähiympäristö on Jyväskylän ydinkeskustan Yläkaupungin aluetta, jossa korttelialueiden pääasiallisena käyttötarkoituksena on asuminen, jolle alisteisena on liikerakentaminen rakennusten maantasokerroksissa. Käyttötarkoituksimerkintöinä on muun muassa A, AK, ALK, AL ja

ALY. Lähiympäristön korttelialueiden vanhemmissa kaavoissa rakentamisen määrää on ohjattu tehokkuusluvuilla, jotka vaihtelevat tonttikohtaisesti $e=1.20-2.0$ välillä. Uudemmissa kaavoissa rakentamisen määrää on ohjattu rakennusoikeuden kokonaisluvuilla, jolloin tehokkuusluvut vaihtelevat $e=2.0-e=3.0$ välillä. Suunnittelualueen lähiympäristön asemakaavoista lähes kaikki ovat toteutuneet eikä alueella ole juurikaan toteutumaton kaavavarantoa.

Korttelin 7 muissa asemakaavoissa on osoitettu aluevaraus korttelin läpi kulkevalle yleiselle jalkakäytävälle Gummeruksenkadulta Cygnaeuksenkadulle. Käytävä jatkuu edelleen lounaan suuntaan Cygnaeuksen puiston lävitse Idankujalle päättyen Vaasankatuun. Kaava-alueen luoteispuoleisille tonteille 6 ja 7 on osoitettu aluevaraus (hl) korttelin pysäköinti- ja huoltoliikennettä varten. Aluevarauksen kautta on kulku kirjaston tontin ylemmälle pysäköintitasolle.

Keskusta-alueelle on laadittu viimeisen noin kymmenen vuoden aikana useita asemakaavan muutoksia, joilla on mahdollistettu asumispainotteista täydennysrakentamista. Suurin osa hankkeista on toteutunut, vain Gummeruksenkatu 13 tontilla hanke odottaa vielä toteutumista. Toteutuneita täydennysrakentamisen hakkeita ovat: Karsimakortteli (Cygnaeuksen puiston lounaispuoli), Kaupakatu 13, KOAS Harju (Keskusseurakuntatalon tontti), Vanha Ortopedia, Hämeenkadun alue. Vanhan Pappilan tontille on rakenteilla kolmekerroksinen hotelli/majoitustilaa, joka valmistuu vuoden 2025 aikana.

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 resurssiviisaisusvisionsa mukaisesti päästötön, jätteen ja ylikulutuksen 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
- ilmastonmuutoksen 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 kaupunginkirjasto-kansalaisopiston rakennuksen rakennushistoriaselvitys (Keski-Suomen museo 2012)
- Keskustan kaupunkirakenteen strateginen suunnitelma (kaupunkirakennelautakunta 3/2017)

Suunnittelualueutta koskee 21.3.2017 kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä Jyväskylän keskustan kaupunkirakenteen strateginen suunnitelma. Suunnitelmassa on määritelty keskustan täydennysrakentamisen ja kaupunkirakenteen kehittämisen suuntaviivat.

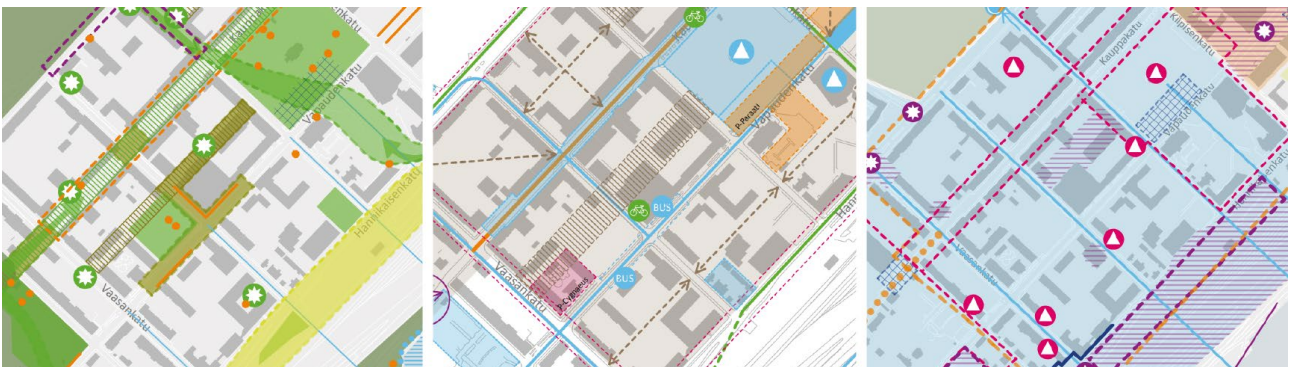
Täydennysrakentaminen: Suunnittelualue kuuluu maltillisten lisäysten yläkaupunkiin, jossa täydennysrakentaminen on maltillista ja ympäristöönsä sovitettua. Suunnittelualueen luoteispuolelle on osoitettu tutkimisen arvoisia lisärakentamisen paikkoja.

Kaupunkivihreä: Cygnaeuksenkatu, Vapaudenkatu ja korttelin läpikulkeva yhteys on osoitettu kaupunkivihreän kehittämisen painopistealueeksi. Korttelin läpikulkeva yhteys on osoitettu vihreänä oleskeluympäristönä kehitettäväksi akseliksi Kirkkopuistosta Vaasankadulle. Vapaudenkadun ja Cygnaeuksenkadun varsi on suunnittelualueen kohdalla osoitettu viihtyisämmäksi kehitettäväksi joukkoliikenteen pysäkkialueeksi.

Liikkuminen: Korttelin läpikulkeva yhteys on osoitettu kehitettäväksi kävelyakseliksi. Vapaudenkadun varsi on osoitettu kehitettäväksi linja-autojen vaihtoterminaliksi ja Cygnaeuksenkadun varteen on osoitettu keskitettyä pyöräpysäköintiä.

Kaupunkikuva: Suunnittelualue on aluetta, jossa rakentamisen tulee soveltua kaupungin siluettikuvaan (kaupunkinäkymä Ainolasta) ja rakennusten korkeuden tulee myötäillä olemassa olevaa rakennuskantaa. Korttelin sisäpiha-alue on osoitettu kaupunkikuvalliseksi/-rakenteelliseksi epäkohdaksi. Cygnaeuksenkatu on osoitettu merkittäväksi näkymäksi Harjulta Jyväskylälle.

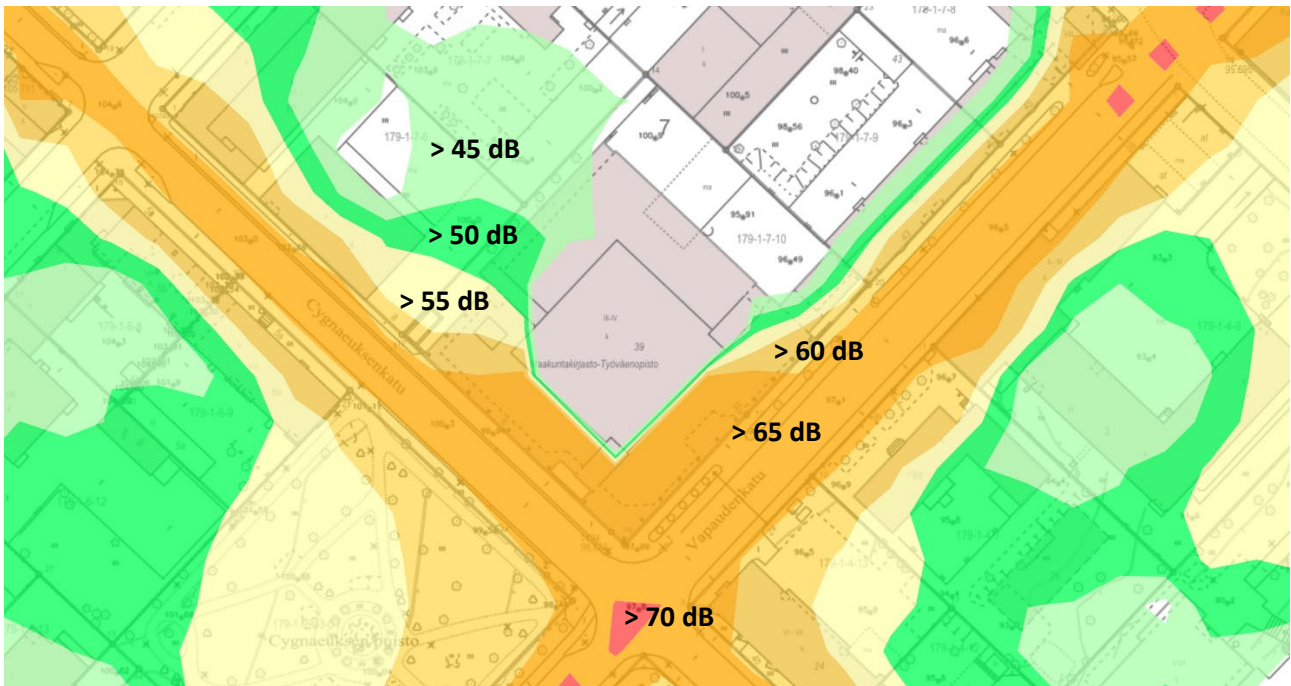
Rakennettu kulttuuriympäristö: Yläkaupungin alue on suurelta osin rakennusperinnön arvoitivistymäaluetta.



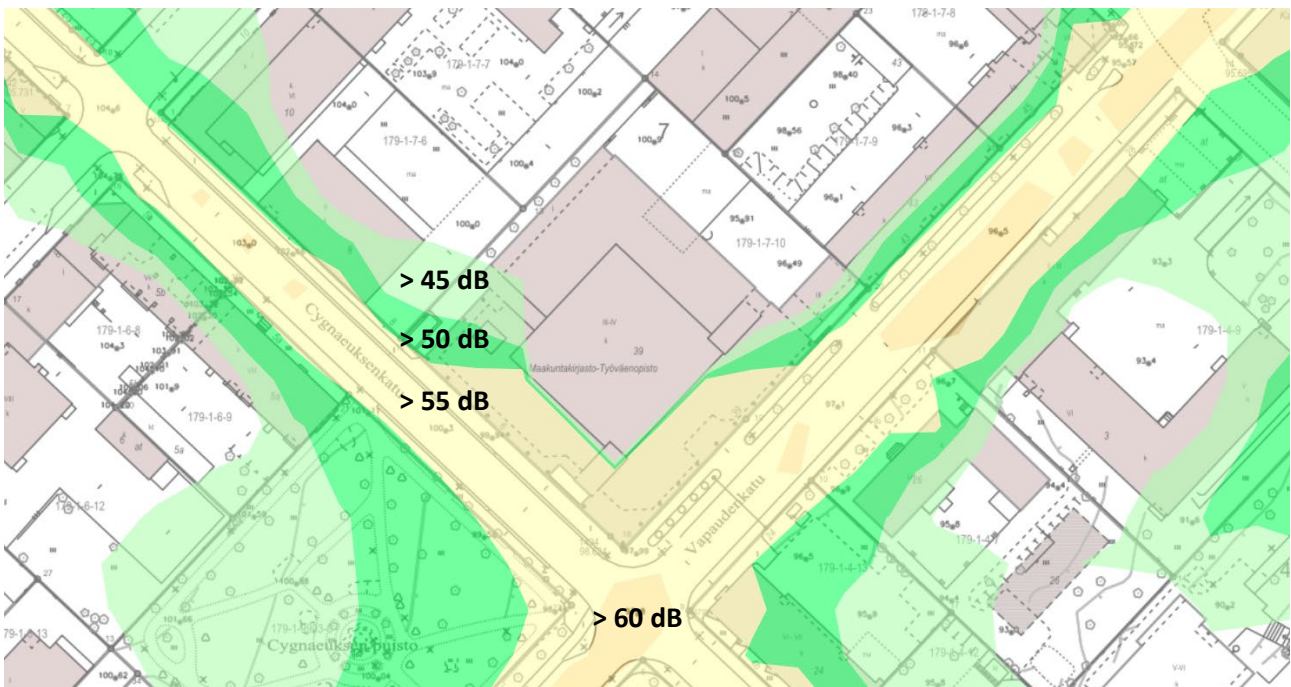
Ote keskustan kaupunkirakenteen strategisen suunnitelman kaupunkivihreän, liikkumisen ja kaupunkikuvan teemakartoista (3/2017)

- 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 päivään (vaaleanvihreä >45 dB, vihreä >50 dB, keltainen >55 dB, vaaleanoranssi >60 dB, oranssi >65 dB ja punainen >70 dB). Oppilaitoksia palvelevilla ulkoalueilla päivään (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on 55 dB. Sisätiloissa päivään (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on majoitus-, opetus- ja kokoontumistiloissa 35 dB ja liike- ja toimistohuoneissa 45 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). Oppilaitoksia palvelevilla ulkoalueilla yöajan (klo 22–7) keskiäänitason ohjearvona on 50 dB ja majoitustilojen sisätiloissa 30 dB.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kaupungin omasta aloitteesta, Jyväskylän tilapalvelu on hakenut asemakaavan muutosta lokakuussa 2024.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa korttelialueen käyttötarkoitusta julkisesta rakentamisesta keskustatoimintoihin sekä suojella rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Kaavamuutoksen taustalla on laaja-alaisempi keskusta-alueen kulttuuritilojen sijoittumistarkastelu. Nykyinen kaupunginkirjaston rakennus on käyttöikänsä päässä, ja edellyttää kattavaa peruskorjausta. Selvitelyssä on kirjastotoimintojen sijoittuminen tulevaisuudessa Lyseon kulttuurikortteliin. Asemakaavan muutoksella ei ratkaista kulttuuritilojen sijoittumista, vaan asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen käyttämisen kirjastotoiminnan lisäksi moneen muuhun käyttötarkoitukseen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa laaja-alaisemmin kaupungin kulttuuritilojen tarkastelu.

Kaava-muutosta on käsitelty eri viranomaisten kanssa kaavoituksen aloitusvaiheessa.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 1.11.2024, jonka jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavan verkkosivuilla.

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 ja rakennetun ympäristön ominaispiirteet asettavat suunnittelulle tiukat raamit.

Kaavaratkaisu perustuu säilyttävään ratkaisuun, jossa alueella oleva rakennus suojellaan. Asemakaavan muutoksessa laajennetaan korttelialueen käyttötarkoitusta. Kaavamääräyksillä ohjataan käyttötarkoituksen muutoksesta mahdollisesti aiheutuvia muutoksia suhteessa rakennuksen suojeluarvoihin. Asemakaavassa rakennusoikeus todetaan toteutuneen tilanteen mukaisena, mikä ei mahdollista uudisrakentamista. Rakennusoikeuden määrässä on otettu huomioon mahdolliset tilamuutokset, joista voisi syntyä uusia rakennusoikeuteen laskettavia tiloja.

Tontilla on toteutettu runsaasti pysäköintiä sekä rakenteellisena että maantasopaikkoina. Toteutetut autopaikat täyttävät reilusti pysäköintinormien velvoittaman vähimmäismäärän. Tontilla kasvava puusto on säilytettävä.

Valittu kaavaratkaisu ottaa huomioon rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset arvot ja mahdollistaa keskustan kehittämisen. Kaavaratkaisun vaikutuksia on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.5 Vaikutusten arviointi.

Asemakaavan muutosluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 4.3.2025.

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet) ja vastineet/huomioon ottaminen

Täydentyä ehdotusvaiheessa...

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Täydentyä ehdotusvaiheessa...

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

Täydentyä hyväksymisvaiheessa...

4.4 Hyväksymisvaihe

Täydentyä hyväksymisvaiheessa...

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu keskustatoimintojen korttelialue (C-1), jolle on mahdollista sijoittaa laajasti erilaisia keskustahakuisia toimintoja esimerkiksi liike-, toimisto-, hotelli-, kirjasto-, tapahtuma- ja kulttuuritiloja. Asuminen on poissuljettu kahta olemassa olevaa asuntoa lukuun ottamatta. Tontilla sijaitseva kaupunginkirjasto-kansalaisopisto-rakennus on suojeltu asemakaavalla osana maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennusoikeutta on osoitettu 15500 kerrosalaneliömetriä toteutuneen tilanteen mukaisesti. Pysäköintiä on toteutettu rakenteellisena rakennuksen kellarikerrokseen sekä maantasopysäköintinä rakennuksen koillispuolelle. Rakennuksen luoteispuolella kasvavat puut on edellytetty säilytettäväksi. Osa Vapaudenkadun katualueesta on mukana asemakaavassa kaavateknisistä syistä vanhan 1910-luvun asemakaavan kumoamiseksi.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 0,6720 hehtaaria. Alueelle muodostuu keskustatoimintojen korttelialueetta (C-1) 0,5197 hehtaaria ja Vapaudenkadun katualuetta 0,1523 hehtaaria.

Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 15500 kerrosalaneliömetriä. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on yhteensä 12000 k-m², joten asemakaavan muutoksella rakennusoikeus nousee 3500 k-m². Kerrosalaan laskettavien tilojen tulkinnot ovat muuttuneet vuosien varrella, ja nykyisen laskentatavan mukaan toteutunutta kerrosalaa on 14903 k-m² eli

huomattavasti voimassa olevaa asemakaavaa enemmän. Asemakaavan muutoksessa osoitetussa rakennusoikeuden määrässä on otettu huomioon toteutunut kerrosala sekä jätetty noin 600 k-m² liikkumavaraa mahdollisia rungonsisäisiä tilamuutoksia varten.

Asemakaavan aluetehokkuus on $e=2.31$ ja C-1-korttelin tehokkuus on $e=2.98$.

Suunnittelualue tukeutuu lähiympäristön eli Jyväskylän keskusta-alueen palveluihin.

5.1.2 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijoittuu kohtalaisen vilkasliikenteisten Vapaudenkadun ja Cygnaeuksenkadun varteen, jossa liikenteen aiheuttamat meluhäiriöt ovat kohtalaiset. Vapaudenkadulla kulkee noin 2300 ja Cygnaeuksenkadulla noin 4200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Rakennuksen kadunpuoleisiin julkisivuihin kohdistuu yli 65 desibelin äänitasot.

Liikennemeluhaittojen vähentämiseksi asemakaavassa on esitetty kaavamääräykset melulle altistuvien rakennusten rakenteiden ääneneristävyydelle siten, että melun ohjearvot täyttyvät rakennuksen sisätiloissa. Melun päivä- ja yöaikaiset ohjearvot määräytyvät rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Asemakaava ei salli asumista alueella kahta olemassa olevaa asuntoa lukuun ottamatta. Oppilaitoksia palvelevilla ulkoalueilla päiväajan (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on 55 dB. Sisätiloissa päiväajan (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on majoitus-, opetus- ja kokoontumistiloissa 35 dB ja liike- ja toimistohuoneissa 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla ulkoalueilla yöajan (klo 22–7) keskiäänitason ohjearvona on 50 dB ja majoitustilojen sisätiloissa 30 dB.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Keskustatoimintojen korttelialue C-1 (korttelin 7 tontti 10)

Keskustatoimintojen korttelialuetta muodostuu 0,5197 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 15500 kerrosalaneliömetriä. Toteutunutta kerrosalaa rakennuksessa on yhteensä 14903 kerrosalaneliömetriä, joten rakennusoikeuden puitteissa on mahdollista toteuttaa vähäisessä määrin (n. 600 k-m²) tilamuutoksia, joista syntyisi rakennusoikeuteen laskettavaa uutta tilaa. Asemakaavan tavoitteena ei ole mahdollistaa uudisrakentamista alueelle tai rakennusrungon ulkopuolelle toteuttavaa laajentamista. Lähes koko tontti on osoitettu rakennusalaksi. Rakentamisen korkeutta ohjataan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaluvulla +116.80.

Korttelialueen käyttötarkoitus C-1 mahdollistaa laajasti erilaisten keskustahakuisten toimintojen sijoittumisen. Alueelle voidaan sijoittaa muun muassa liike-, toimisto-, hotelli-, kirjasto-, opetus-, taapahtuma- ja kulttuuritiloja. Majoitustiloja saa toteuttaa toiseen ja sitä ylempiin kerroksiin. Varasto- ja tuotantotiloja saa toteuttaa enintään 10 prosenttia kokonaisrakennusoikeudesta. Varasto- ja tuotantotiloja ei saa toteuttaa ensimmäiseen kerrokseen rakennuksen kadun puoleisiin tiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa asuintiloja kahta olemassa olevaa asuntoa lukuun ottamatta.

Alueella sijaitseva kaupunginkirjasto-kansalaisopisto-rakennus on osoitettu asemakaavassa suojeluksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr). Rakennus on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennukseen tehtävät korjaus- ja uudistamistoimenpiteet eivät saa heikentää sen kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys, joka tulee ottaa huomioon korjaus- ja uudistamistoimenpiteiden suunnittelussa. Rakennuksen pääportaikko, 1.

kerroksen aulatila ja 2. kerroksen lainaussali muodostavat keskeisen sisätilan, joka tulee ottaa huomioon korjaus- ja uudistamistoimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa.

Tontille on toteutettu pysäköintiä rakenteellisesti rakennuksen kellarikerrokseen sekä maantasoon rakennuksen koillispuolelle. Autopaikkoja on reilusti yli asemakaavan velvoittaman vähimmäismäärän. Tarvittaessa autopaikkoja voidaan sijoittaa keskusta-alueen yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Tontin luoteisosaan on osoitettu kapea istutettava alueen osa, jolla kasvavat kuusi varttunutta tammea tulee säilyttää. Korttelialueelle tulee sallia sähkönsiirtoyhtiön muuntamon toteuttaminen joko integroituna rakennukseen tai erillisenä tontille.

5.2.2 Muut alueet

Katualue

Katualuetta muodostuu kaava-alueelle 0,1523 hehtaaria. Katualue sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti alueen kaakkoisosaan, ja käsittää Vapaudenkadun katuosuuden. Katualueelle ei kohdistu kaavassa muutoksia. Katualuetta koskee asemakaava vuodelta 1910, joka tulee kaavamuutoksella osaltaan kumottua.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavaratkaisu on Jyväskylän oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa alue on strategista keskustatoimintojen aluetta. Kaavaratkaisu toteuttaa myös asemakaavamuutokselle asetetut tavoitteet mahdollistaen laaja-alaisesti keskustahakuisten toimintojen sijoittuminen alueelle sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvojen suojelemisen. Asemakaavamuutoksen 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 liikkumismuotojen käyttöä osana arkiliikkumista. Kaavaratkaisu ottaa myös huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön mahdollistaen arvojen säilymisen. Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on sekä valtakunnallisesti että maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä on veloitettu arvojen säilyttäminen muutostoimenpiteiden yhteydessä.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan merkinnot ja määräykset on koottu kaavakarttaan. Jäljempänä esitetään erityismääräysten tulkintaohjeita. Erityishuomiota tulee kiinnittää seuraaviin merkintöihin ja määräyksiin:

Käyttötarkoitus, rakentamisen määrä ja tilojen käyttö:



Määräys: ”Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa muun muassa liike-, toimisto-, hotelli-, kirjasto-, opetus-, tapahtuma- ja kulttuuritiloja. Majoitustiloja saa toteuttaa toiseen ja sitä ylempiin kerroksiin (ei ensimmäiseen kerrokseen). Varasto- ja tuotantotiloja saa toteuttaa enintään 10 prosenttia kokonaisrakennusoikeudesta, tiloja ei saa toteuttaa ensimmäisen kerroksen

Cygnaeuksenkadun ja Vapaudenkadun puoleisiin osiin. Alueelle ei saa sijoittaa asuintiloja, vain olemassa olevat kaksi asuntoa saa säilyttää asuinkäytössä.”

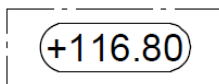
Määräyksen tulkinta: Alueelle saa sijoittaa laajasti erilaisia keskustahakuisia toimintoja. Määräyksessä on lueteltu osa mahdollisista toiminnoista. Rakennuksen ensimmäinen eli katutason kerros halutaan pitää aktiivisena ja kaupunkiympäristöä elävöittävänä, joten majoitustiloja saa toteuttaa toiseen tai sitä ylempiin kerroksiin. Samasta syystä myös varasto- ja tuotantotiloja saa toteuttaa muualle paitsi ensimmäisen kerroksen kadun puoleisiin tiloihin. Rakennukseen on toteutettu kaksi asuntoa, jotka saa säilyttää asuinkäytössä. Muutoin korttelialueelle ei saa toteuttaa asuintiloja, sillä rakennuksessa olevan toiminnan on tavoitteellista aktivoida ja elävöittää kaupunkiympäristöä.

15500

Määräys: *”Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.”*

Määräyksen tulkinta: Rakennusoikeuden määrä perustuu toteutuneeseen tilanteeseen sekä pieneen tilamuutosten liikkumavaraan. Suojellussa rakennuksessa on toteutunutta kerrosalaa 14903 k-m² viidessä kerroksessa mukaan lukien kellarikerros.

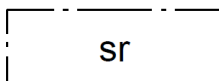
Rakennusoikeuden määrässä on varauduttu noin 600 kerrosalaneliömetrin verran mahdollisiin rakennusrungon sisäisiin tilamuutoksiin, jotka muodostaisivat uutta rakennusoikeuteen laskettavaa tilaa (esim. kellarikerroksen tilamuutokset).



Määräys: *”Rakennuksen vesikaton pääsääntöinen ylin korkeusasema. Porrashuonetornit saavat ylittää ylimmän korkeusaseman toteutuneen tilanteen mukaisesti.”*

Määräyksen tulkinta: Rakennuksen vesikaton pääsääntöiseksi ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu +116.80 voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Suojellun rakennuksen vesikaton korkeusasema on pääosin +115.84 tai matalampi. Rakennuksen porrashuoneet nousevat pienialaisina rakenteina korkeusasemaan +118.39, mikä on kaavamääräyksen puitteissa mahdollista. Rakennus on suojeltu, eikä asemakaava mahdollista merkittävää rakentamista/rakennuksen laajentamista. Rakennuksen kattomaailmaan ei ole tavoitteellista tehdä merkittäviä muutoksia.

Rakennussuojelu:



Määräys: *”Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennus on maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Rakennuksen julkisivut tulee säilyttää ja niitä koskevissa korjaus- ja uudistamistoimenpiteissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennukseen tehtävät korjaus- ja uudistamistoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja.*

Rakentamislupaa vaativista ja muista merkittävistä toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa suunnitelmia laadittaessa ja pyytää lausuntoa ennen luvan myöntämistä.”

Määräyksen tulkinta: Rakennuksen suojelun tarkoituksena on vaalia sen kulttuurihistoriallisten arvojen ja ominaispiirteiden säilymistä erityisesti rakennuksen ulkoarkkitehtuurin osalta. Rakennukseen saa tehdä selvityksiin perustuen tarvittavia korjaus- ja uudistamistoimenpiteitä, kunhan ne eivät heikennä sen kulttuurihistoriallisia arvoja. Esimerkiksi julkisivuja voidaan korjata käyttäen laadultaan ja ominaisuuksiltaan alkuperäisiä materiaaleja vastaavia uusia materiaaleja. Myös radikaalit ratkaisut kuten esimerkiksi julkisivujen purkava uudistaminen tai uuden ilmanvaihtokonehuoneen

rakentaminen ovat oikein suunniteltuina ja toteutettuina mahdollisia, eikä niiden voida tulkita heikentävän rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Merkittäviä korjaus- ja uudistamistoimenpiteitä suunniteltaessa on tärkeätä olla mahdollisimman varhaisessa vaiheessa yhteydessä museoviranomaiseen (Keski-Suomen museo) yhteistyön käynnistämiseksi. Museoviranomainen tarjoaa asiantuntemuksellaan ohjausta ja tulkintaa siitä, miten rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan parhaalla tavalla vaalia ja ottaa muutostilanteessa huomioon. Rakentamislupaa vaativien toimenpiteiden lisäksi myös muissa rakennuksen ulkoarkkitehtuuria tai keskeisiä sisätiloja koskevissa merkittävässä muutostöissä neuvottelu museoviranomaisen kanssa on tärkeätä arvojen säilymisen varmistamiseksi. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ennen luvan myöntämistä. Määräyksellä halutaan varmistaa suojelurakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen asiantuntija-arvointi muutostilanteessa osana rakentamislupaa koskevaa päätöksentekoa.

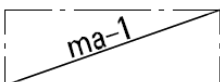
Määräys: *"Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys, joka tulee ottaa huomioon korjaus- ja uudistamistoimenpiteiden suunnittelussa."*

Määräyksen tulkinta: Rakennushistoriaselvitys tarjoaa rakennuksen omistajalle, käyttäjille ja suunnittelijoille tietoa rakennuksen korjausta, ylläpitoa ja suojelua varten. Selvitys antaa tietoa rakennuksen historiasta, alkuperäisasusta, muutoksista, säilyneisyydestä ja käytöstä. Korjaus- ja uudistamistoimenpiteiden suunnittelua aloitettaessa on tärkeätä tutustua rakennushistoriaselvitykseen, jotta rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa voidaan vaalia parhaalla mahdollisella tavalla siten, ettei esimerkiksi tunnistettuja arvoja muodostavia ominaispiirteitä turmella tahattomasti. Rakennushistoriaselvitys toimii ohjeena ja lisätiedon lähteenä, ei määräävänä asiakirjana.

Määräys: *"Rakennuksen pääportaikko, 1. kerroksen aulatila ja 2. kerroksen lainaussali muodostavat keskeisen sisätilan, joka tulee ottaa huomioon korjaus- ja uudistamistoimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa."*

Määräyksen tulkinta: Rakennushistoriaselvityksessä on tunnistettu rakennuksen keskeiset sisätilat, joiden avoin luonne muodostaa suojelun näkökulmasta rakennuksen keskeisen ominaispiirteen. Asiantuntevassa rakennuksen arvot huomioon ottavassa korjaus- ja uudistamistoimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa keskeiset sisätilat on otettu asianmukaisesti huomioon tukien arvojen säilymistä. Myös muutostilanteessa keskeisten sisätilojen ominaispiirteiden vaaliminen voidaan ottaa arvoa tuottavaksi lähtökohdaksi mahdolliselle uudelle toiminnalle. Myös rakennuksen keskeisiin sisätiloihin on mahdollista tehdä toiminnan edellyttämiä muutoksia. Muutosten palautettavuuteen on kuitenkin hyvä kiinnittää huomiota niin suunnittelu- kuin toteutusvaiheessa.

Aluevaraukset ja liikenne:



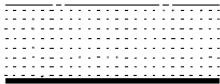
Määräys: *"Maanalaisen tilan rakennusala. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa auton ja polkupyörien säilytystiloja, varasto- ja väestönsuojatiloja, sosiaalityötiloja, huoltotiloja ja muita yhteistiloja sekä rakennuksen toimintaan liittyviä liike- ja tapahtumatiloja."*

Määräyksen tulkinta: Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuksen kellarikerros on osoitettu autonsäilytystilaksi, vaikka sinne on toteutettu paljon myös muuta tilaa kuten varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja. Jatkossa kellarikerrokseen saa sijoittaa laajemmin erilaisia tiloja kuten rakennuksen muuhun toimintaan liittyviä liike- ja tapahtumatiloja. Muutoksella halutaan luoda laajemmat mahdollisuudet rakennuksen kehittämiselle siten, että se tukisi parhaalla mahdollisella tavalla keskustan kehittämistä ja elinvoimaisuutta.

Määräys: *"Korttelialueelle tulee sallia sähkönsiirtoyhtiön muuntamon toteuttaminen joko integroituna rakennukseen tai erillisenä tontille. Muuntamo tulee sijoittaa Vapaudenkadun puoleiselle tontinosalle, tarkemmasta sijainnista tulee neuvotella sähkönsiirtoyhtiön kanssa. Muuntamo tulee sijoittaa kaupunkikuvalisilta ja rakennetun kulttuuriympäristön vaikutuksilta vähäiseen paikkaan, ja se tulee sovittaa osaksi suojellun rakennuksen arkkitehtuuria. Pääsy muuntamoon on mahdollistettava ympäri vuorokauden. Muuntamon tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen."*

Määräyksen tulkinta: Alva Sähköverkko Oy:llä on tarve sijoittaa laajempaa aluetta palveleva muuntamo kaavamuutosalueelle. Muuntamo voi sijoittua esimerkiksi rakennuksen kellarissa sijaitsevaan olemassa olevaan muuntamotilaan tai pysäköintialueelle rakennuksen koillispuolelle. Muuntamon tulee sijoittua Vapaudenkadun puoleiselle tontinosalle olemassa olevan sähköverkon mukaisesti. Tarkemmasta sijainnista tulee neuvotella sähkönsiirtoyhtiön kanssa, jotta varmistetaan sijainnin olevan teknisesti mahdollinen. Mikäli muuntamo sijoitetaan rakennusrungon ulkopuolelle, tulee se sovittaa suojeltuun rakennukseen siten, ettei se heikennä kulttuurihistoriallisia arvoja. Sovittamisen arvioimisessa auttaa asemakaavoitus sekä Keski-Suomen museo.

Piha-alueet:



Määräys: *"Istutettava alueen osa, jota tulee kehittää vehreänä ja kerroksellisenä kokonaisuutena."*

Määräyksen tulkinta: Istutettava alueen osa on tontin ainoa osittain kasvillisuuspeitteinen alue, jonka olemassaolo tulee turvata. Alueen kasvillisuuden kerroksellisuuteen tulee panostaa suosi-malla puita, pensaita, perennoja ja köynnöksiä. Vaikka alue on osoitettu istutettavaksi alueeksi, voidaan se säilyttää nykyisen kaltaisena piha-alueena, jossa kasvillisuuden lisäksi on kivettyjä kul-kureittejä.

Määräys: *"Tontin luoteisosassa kasvavat puut (tammet) tulee säilyttää. Mikäli puita vaurioituu ja niitä joudutaan poistamaan, tulee tilalle istuttaa korvaavat suurikokoiset saman lajin puuntaimet, taimikoko vähintään rym 16–18."*

Määräyksen tulkinta: Korttelialue on luoteisosaa lukuun ottamatta täysin rakennettua. Rakennuk-sen luoteispuolella kasvaa kuusi varttunutta tammea, jotka tulee säilyttää osana korttelin vähäistä kaupunkivihreää. Puilla on keskeinen merkitys myös korttelin läpi kulkevan jalankulkuyhteyden viihtyisyyden luomisessa.

Määräys: *"Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että asemakaa-voissa osoitettu korttelin lävitse Gummeruksenkadulta Cygnaeuksenkadulle kulkeva yleiselle jalankululle varattu yhteys on mahdollista toteuttaa siten, että tontti ja piha-alueet liittyvät siihen luontevasti muun muassa sisäänkäyntien, sisäisten kulkuyhteyksien ja pintamateriaalien osalta."*

Määräyksen tulkinta: Korttelin läpi kulkeva jalankulkuyhteys on osoitettu asemakaavoissa kortte-lin muille tonteille. Kulkuyhteys on olemassa, mutta sitä ei ole varsinaisesti toteutettu siten, että se erottuisi esimerkiksi materiaaleillaan ympäröivästä pysäköintialueesta. Kaavamuutosalue liittyy suoraan kulkuyhteyteen, joten piha-alueiden suunnittelussa on tärkeätä ottaa huomioon liittyminen siihen niin pintamateriaaleissa kuin rakennuksen sisäänkäynneiltä suuntautuvissa tontin sisäisissä kulkuyhteyksissä. Sisäisten kulkuyhteyksien tulee liittyä läpikulkevaan kulkuyhteyteen luontevasti. Vaikka korttelin läpikulkevaa kulkuyhteyttä ei ole vielä materiaaleiltaan toteutettu, tulee tontin pinta-materiaaleissa ottaa myöhempi toteuttaminen huomioon riittävän laadukkaina pintamateriaaleina.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Vaikutusten arvioinnin menetelmät

Kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioidaan erityisesti kaavan merkittäviä vaikutuksia.

5.5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Asemakaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan ovat vähäiset. Kaavamuutoksella suojellaan alueella sijaitseva kaupunginkirjasto-kansalaisopisto-rakennus, eikä osoiteta uudisrakentamisen mahdollisuuksia. Asemakaavan mahdollistama käyttötarkoituksen laajentaminen voi vaikuttaa siihen, mitä toimintoja rakennukseen sijoittuu ja siten esimerkiksi liikennemääriin.

Nykyistä monipuolisemman toiminnan mahdollistaminen ydinkeskustaan hyvien liikenneyhteyksien, rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle on yhdyskuntarakenteen kannalta suotavaa ja kestävää.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat kohtalaiset ja laadultaan pääosin positiiviset. Suunnittelualue ja siellä sijaitseva kaupunginkirjasto-kansalaisopistorakennus on maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Suunnittelualueen lähiympäristössä on sekä valtakunnallisesti että maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavamuutoksen keskeinen lähtökohta ja tarkoitus on suojella kaupunginkirjasto-kansalaisopistorakennus. Rakennukseen on laadittu rakennushistoriaselvitys ja rakennukselle on osoitettu asianmukainen suojelumääräys (sr), joka velvoittaa rakennuksen julkisivujen säilyttämisen sekä alkupe räisten tai vastaavien materiaalien käyttämisen korjaus- ja uudistamistoimenpiteissä. Kaavamääräyksellä veloitetaan, ettei korjaus- ja uudistamistoimenpiteet saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavamääräyksillä veloitetaan myös ottamaan rakennushistoriaselvitys huomioon korjaus- ja uudistamistoimenpiteiden suunnittelussa. Kaavamääräyksillä veloitetaan myös ottamaan korjaus- ja uudistamistoimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon rakennuksen keskeiset sisätilat. Muutostoimenpiteiden suunnittelun onnistuminen on varmistettu veloitteella neuvotella merkittävistä toimenpiteistä museoviranomaisen kanssa sekä pyytää lausunto ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä 15500 kerrosalaneliömetriä perustuu rakennuksen toteutuneeseen kerrosalaan. Rakennusoikeudessa on jätetty vähäisesti, noin 600 kerrosalaneliömetrin verran, liikkumavaraa mahdollisille rakennusrungon sisäisille tilamuutoksille. Kaavamuutos ei mahdollista uudisrakentamista, joten rakentamisen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön jäävät vähäisiksi.

Asemakaava mahdollistaa nykyistä monipuolisemmin erilaisten toimintojen sijoittumisen rakennukseen. Mahdollisen nykyisestä poikkeavan toiminnan tilatarpeet ja toiminnan laatu voivat aiheuttaa muutoksia rakennuksen sisätiloissa. Myös rakennuksen nykyinen kunto edellyttää mittavan peruskorjauksen toteuttamisen, jolla on vaikutuksia sekä rakennuksen julkisivuihin että sisätiloihin.

Kaavamääräyksillä on kuitenkin ohjattu muutoksia kulttuurihistorialliset arvot säilyttäviin ja huomioon ottaviin ratkaisuihin.

Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset tai korkeintaan kohtalaiset. Asemakaavan muutoksella ei mahdollisteta uutta rakentamista alueelle, joten lisärakentaminen ei aiheuta muutoksia liikennemäärissä. Tontille ei myöskään toteuteta lisää pysäköintipaikkoja, joten sekään ei tuo muutoksia liikennemääriin. Kaavamuutos mahdollista nykyistä laajemmin erilaisten keskustatoimintojen sijoittumisen alueelle. Tulevan toiminnan laadusta riippuen, voi tontille suuntautuvan liikenteen määrä lisääntyä tai vähentyä. Aktiivisen ydinkeskustan alueella yksittäisen tontin toiminnasta aiheutuvan liikennemäärien muutoksen ei voida katsoa oleva kokonaisuuden kannalta merkittävä. Nykyinen kirjastotoiminta muodostaa runsaasti käyntejä alueelle, joten mahdollisen tulevan toiminnan luonne huomioon ottaen on oletettavaa, että kävijämäärässä ei tapahdu ainakaan merkittävää kasvua.

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa erinomaisten joukkoliikenne-, jalankulku-, pyöräily- ja autoliikenneyhteyksien äärellä, mikä mahdollistaa sujuvan saavutettavuuden kaikilla kulkumuodoilla. Erityisesti kestävien liikkumismuotojen hyödynnettävyys on hyvä ja mahdollistaa vähähiilisen liikkumisen. Keskustan kattava yleisten pysäköintilaitosten verkosto mahdollistaa myös sujuvan henkilöautoliikennöinnin – lähimmät pysäköintilaitokset, P-Cygnaeus ja P-Paraati, sijaitsevat noin 100 metrin etäisyydellä.

Kokonaisuudessaan asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset jäävät vähäisiksi suhteessa nykytilanteeseen

Ilmastovaikutukset

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat vähäiset tai korkeintaan kohtalaiset. Kaavamuutos ei mahdollista alueelle uutta rakentamista, josta syntyisi merkittävä hiilipäästöjä. Alueella sijaitseva suojelurakennus on yli 40-vuotias, ja edellyttää kattavaa peruskorjausta, josta syntyy myös hiilipäästöjä. Kaavamuutoksen mahdollistama käyttötarkoituksen muutos voi myös edellyttää rakennukseen muutoksia, joiden toteuttamisesta syntyy hiilipäästöjä.

Kaavamuutosalue tukeutuu ydinkeskustan palveluihin, joten uusia palveluja ei ole tarpeen toteuttaa. Kaavamuutosalue tukeutuu myös erinomaisiin kestävästi liikkumisen yhteyksiin, mikä vähentää henkilöautoriippuvuutta alueen tarjoamien palvelujen käyttämiseksi.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Rakennus on suojeltu, eikä alueelle toteuteta uutta rakentamista. Käyttötarkoituksen laajentaminen mahdollistaa rakennukseen nykyisen kirjasto- ja kansalaisopistotoiminnan lisäksi/sijasta muuta toimintaa, jolla voi olla vaikutuksia muun muassa liikennemääriin ja liikkumisen ajankohtiin lähiympäristössä. Kaavamuutosalue sijoittuu Jyväskylän ydinkeskustaan, joko on toiminnoiltaan kaupungin monipuolisinta ja liikkumiseltaan vilkkainta aluetta. Käyttötarkoituksen vaikutukset jäävät siten toimintaympäristöön ja kokonaisuuteen suhteutettuna vähäisiksi.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat vähäiset tai korkeintaan kohtalaiset.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen ei edellytä uuden kunnallistekniikan tai palvelujen toteuttamista, joista syntyisi yhdyskuntataloudellisia kustannuksia. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen

kirjastotoiminnan lisäksi laajasti erilaisia keskustahakuisia toimintoja, jotka eivät välttämättä ole kaupunkivetoisia. Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen myymisen yksityiselle toimijalle, millä olisi positiivisia yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Rakennuksen myyminen on kuitenkin asemakaavamuutoksesta erillinen päätös. Asemakaavan muutos luo laajemmat mahdollisuudet rakennuksen kehittämiselle erilaisten tarpeiden mukaan, mikä on yhdyskuntataloudellisesti edullista.

Asemakaavamuutoksessa olemassa oleva rakennus on osoitettu suojelluksi. Rakennussuojelu edellyttää rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteiltä normaalista poikkeavia ratkaisuja, joilla saattaa olla taloudellisia vaikutuksia. Rakennus on kuitenkin osa Jyväskylän kulttuurihistoriaa ja arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi, jonka muutos- ja korjaustoimenpiteissä tulisi vaalia sen arvoja.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen keskeinen lähtökohta on olemassa olevan kaupunginkirjasto-kansalaisopisto-rakennuksen suojelu. Asemakaavan toteutus pohjautuu siten rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen toiminnan edellyttämässä puitteissa. Suojellusta rakennuksesta on laadittu erillinen **rakennushistoriaselvitys**, joka tulee ottaa huomioon korjaus- ja uudistamistoimenpiteiden suunnittelussa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Toteutuksen tarkasta ajankohdasta ei ole tietoa kaavan laadinnan aikana. Asemakaavan toteuttamiselle on lukuisia eri vaihtoehtoja, mikä tekee toteutuksen ajoittamisesta ja tavasta vaikeasti ennakoitavaa. Asemakaavamuutoksen toteuttamisesta voi vastata kaupunki tai mahdollisesti yksityinen toimija, joten toteutuksen aikataulun määrittäminen on kiinni monesta reunaehdosta.

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- suojellun rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen muutostoimenpiteiden yhteydessä (julkisivut ja sisätilat)
- rakennukseen sijoittuvien eri käyttötarkoitusten tilasuunnittelun ohjaamiseen siten, että toiminnot ja tilat palvelevat parhaalla tavalla keskustan kehittämistä ja elävöittämistä
- piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen siten, että olemassa oleva puusto säilyy ja piha liittyy luontevasti kulkuyhteyksien, sisäänkäyntien ja materiaalien osalta korttelin läpikulkevaan jalankulkuyhteyteen

- 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