



Lyseon kortteli

Asemakaavaselostus, ehdotusvaihe
Kaavatunnus 02:120

25.4.2025

JYVÄSKYLÄ



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	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2	Suunnittelutilanne	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	33
4.1	Aloituspaihe	33
4.2	Luonnospaihe	33
4.3	Ehdotuspaihe	38
4.4	Hyväksymispaihe	39
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	40
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	40
5.2	Aluevaraukset	41
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	44
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	45
5.5	Vaikutusten arviointi	50
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	55
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	55
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	56
6.3	Toteutuksen seuranta	56

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 3) asemakaavan viitesuunnitelma (havainnekuvia)
- 4) Lyseon korttelin ulkotilojen ideasuunnitelma
- 5) yhteenveto luonnospaiheen palautteesta ja vastineet
- 6) yhteenveto ehdotuspaiheen palautteesta ja vastineet
- 7) yhteiskäyttöautosopimuksen sisältö ja ehdot
- 8) tonttijakokartta
- 9) 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 2. kaupunginosan korttelin 18 tontteja 1 ja 8, korttelin 19 tonttia 4 sekä katu- ja torialuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan korttelin 18 tontit 15–16 sekä katu- ja torialuetta

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

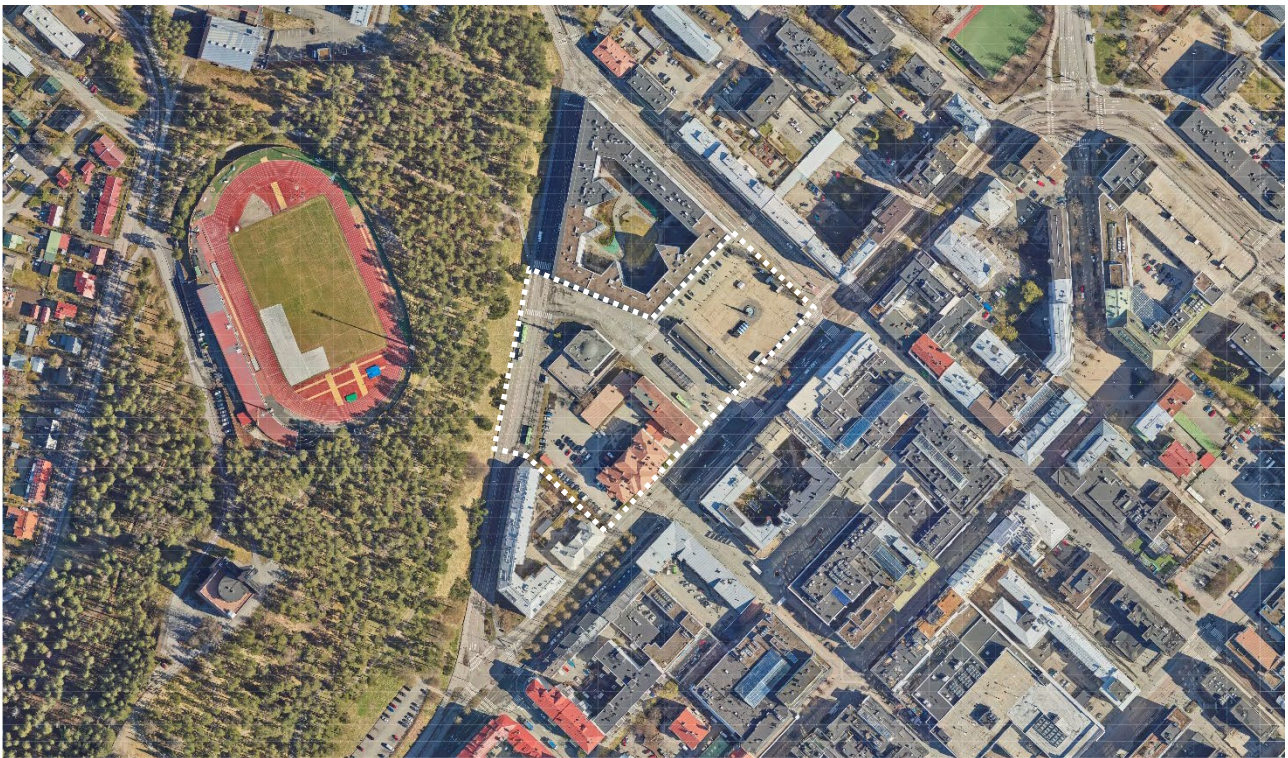
Asemakaavam muutoksen tarkoituksena on tutkia suunnittelualueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja mahdollistaa alueen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön sopivaa monimuotoista täydennysrakentamista. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle käyttötarkoitukseltaan monipuolisen korttelialueen syntyminen, jossa asuminen, liikerakentaminen ja julkisten palvelujen toiminnot sulautuvat yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ja luontevaksi osaksi Jyväskylän ydinkeskustaa. Asemakaavam muutoksella määritellään täydennysrakentamisen määrä, sijainti ja rakentamistapa sekä arvokkaalle rakennetulle kulttuuriympäristölle asianmukaiset suojelumääräykset.

Asemakaavam muutoksella mahdollistetaan yhdyskuntarakennetta tiivistävää täydennysrakentamista Jyväskylän ydinkeskustaan hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen. Alueelle muodostuu asuinkerrostalojen (AK) ja keskustatoimintojen (C-1) korttelialueet sekä tori- ja katualuetta. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 24500 kerrosalaneliömetriä, josta lisäystä voimassa olevaan asemakaavan on 16040 kerrosalaneliömetriä. Asuinrakentamiselle osoitettu rakennusoikeuden määrä (9000 k-m²) tarkoittaa laskennallisesti noin 200 uutta asukasta.

Uudisrakentaminen sijoittuu kahteen umpikorttelikokonaisuuteen Yliopistonkadun ja Harjukadun varteen. Pysäköinti toteutetaan maan alle rakenteellisena ratkaisuna siten, että P-Torin yleistä pysäköintilaitosta laajennetaan Lyseon korttelin puolelle. Torialuetta kehitetään ajanvieton, viihtymisen ja tapahtumatoiminnan paikkana. Myös korttelin piha-alueita kehitetään julkisina ja puolijulkisina kaupunkitiloina palvelemaan kortteliin sijoittuvaa toimintaa sekä asukkaita.

Uudisrakentaminen edellyttää korttelissa olevan rakennuskannan osittaista purkamista. Purettavaksi on esitetty Lyseon lisäsiipi, Siion-temppeli ja kauppahalli. Lyseon vanha päärakennus on suojeltu rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla ja kaavassa suojelu on huomioitu asianmukaisin kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Kaavamuutoksella on merkittäviä vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kaupunkirakenteeseen, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja liikenteeseen.

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



Ortokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (2020)

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 28.6.2022 (ensimmäisen kerran 6.5.2015).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.
- Aloitusvaiheen asukastilaisuus 24.8.2022.

Luonnosvaihe

- Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu 10.5.2022 (ensimmäisen kerran 27.10.2015).

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 30.5.2023.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 9.6.–11.8.2023 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus 19.6.2023.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 6.5.2025.
- 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. Alueella aiemmin toimineen Lyseon lukion toiminta on lakannut vuoden 2013 lopussa, ja koulurakennus on ollut tyhjillään siitä lähtien. Myös helluntaiseurakunta on lopettanut toimintansa korttelissa uuden kirkkorakennuksen valmistuttua syksyllä 2019 Voionmaalle. Aiemman toiminnan päättyminen edellyttää kaupungin omistaman alueen maankäytöllistä tarkastelua vastaamaan asetettuihin tavoitteisiin muun muassa keskustankehittämiseksi lisäämällä asumisen ja keskustatoimintojen mahdollisuuksia. Asemakaavan muutos edellyttää kokonaisvaltaista maankäytön suunnittelua, jolla ratkaistaan muun muassa rakentamisen määrä ja sijoittuminen, liikenteen toimivuus, kaupunkikuvan hallittu muutos ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

Asemakaavan laatiminen on ollut käynnissä jo pitkään. Kaavamuutos on tullut ensimmäisen kerran vireille toukokuussa 2015. Erilaisten selvitysten ja tarkastelujen pitkittymisen vuoksi kaava on ollut pitkään pysähdyksissä ja siirtynyt uudelleen aktiiviseen vaiheeseen keväällä 2022. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu uudelleen sanomalehti Keskisuomalaisessa 28.6.2022 julkaistulla kuulutuksella.

2.2 Tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

- Täydennysrakentamisen mahdollistaminen rakennetun yhdyskuntarakenteen ja palveluiden äärelle hyödyntämään olemassa olevaa kapasiteettia – yhdyskuntarakenteen tiivistäminen.
- Täydennysrakentamisen mahdollistaminen ydinkeskustan asukasmäärän kasvattamiseksi ja keskustan elävyyden sekä elinvoimaisuuden lisäämiseksi.
- Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottaminen: asianmukaiset kaavamääräykset ja -merkinnät kulttuuriympäristön suojelemiseksi ja arvojen säilymiseksi, täydennysrakentamisen soveltaminen rakennettuun ympäristöön (sijainti, korkeus, materiaalit, massan muoto ymv.).
- Terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuin ympäristö muodostaminen.
- Korttelialueen monipuolisen kehittämisen mahdollistaminen käyttötarkoituksen laajentamisella
- Liikenne- ja pysäköintijärjestelmän ratkaiseminen ottaen huomioon keskustan liikenneverkko, maanalainen maailma ja P-Torin yleisen pysäköintilaitoksen laajentamis-, peruskorjaus- ja kehittämismahdollisuudet.
- Laadukkaan, vihreän, viihtyisän ja toiminnallisen kaupunkiympäristön muodostuminen kaavassa osoitettaville julkisille, puolijulkisille ja yksityisille alueille.

Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

- Suunnittelualue on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa strategista keskustatoimintojen aluetta ja ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisaluetta, mikä asettaa selkeän tavoitteen täydennysrakentamisen mahdollisuuksien selvittämiseksi alueella.
- Jyväskylän keskustavision 2030 keskeisenä tavoitteena on keskusta-alueen elävöittäminen muun muassa asukasmäärän runsaalla lisäämisellä täydennysrakentamisen keinoin.
- Keskustan kaupunkirakenteen strategisessa suunnitelmassa suunnittelualue on tunnistettu täydennysrakentamisen kannalta erityisen kiinnostavaksi alueeksi, jonka lisärakentamisen tutkimiseen tulee kohdistaa erityisen paljon resursseja.
- Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja; vanha Lyseorakennus, entinen Fredriksonin lakkitehdas ja Harju. Arvot asettaa selkeän tavoitteen uuden rakentamisen soveltamisesta rakennettuun kulttuuriympäristöön siten, että rakentaminen ottaa huomioon alueeseen sitoutuneet arvot ja mahdollistaa niiden säilymisen.
- Keväällä 2016 tehty päätös siirtää toritoiminta Kauppatorilta Asema-aukiolle edellyttää vanhan torialueen mahdollisuuksien selvittämistä muun muassa alueen kehittämiseksi toiminnalliseksi ja viihtyisäksi kaupunkitilaksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa ns. ruutukaavakeskustan alueella. Suunnittelualue rajautuu Yliopistonkatuun, Väinönkatuun, Harjukatuun sekä Harjunkulman ja vanhan Fredan asuinkerrostalojen kortteleihin. Suunnittelualueen ympäristössä on ajallisesti ja arkkitehtuuriltaan monimuotoista rakentamista. Lähiympäristön rakentamisessa on voimakkaasti läsnä niin liike- ja toimitilarakentaminen kuin asuminen. Suunnittelualueen etelä- ja pohjoispuolen korttelit ovat lähes kokonaan asumista, mutta länsipuoli lähes täysin liike- ja toimitilapainotteista. Suunnittelualue sijaitsee keskustan hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä.

Suunnittelualue on rakennettua aluetta, jolla sijaitsee Lyseon entiset koulurakennukset, helluntai-seurakunnan entinen kirkkorakennus, entinen kauppahallirakennus sekä kauppatori. Alue pääsoin rakennettua ympäristöä, jossa kasvillisuutta on marginaalisesti. Suunnittelualueen pinta-ala on 20654 m².

Keskusta-alueella on käynnissä merkittävä asumispainotteisen täydennysrakentamisen aikakausi asukasmäärän kaksinkertaistamistavoitteen asettamisen ja yleisesti yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteen vuoksi. Suunnittelualueen lähiympäristöön on laadittu ja toteutettu asemakaavan muutoksia 2000-luvulla, jotka ovat mahdollistaneet merkittävää asumispainotteista täydennysrakentamista; Harjunkulma, vanha Freda, Kauppalaispiha ja Yliopistonkadun ja Väinönkadun kulmaus.



Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä etelän suunnasta kohti Puistolaa (9/2022)



Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä idän suunnasta kohti Jyväskylänjärveä (11/2015)

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristön yhdyskuntarakenne on tyypillistä suomalaisen suuren kaupungin keskusta-alueelta. Suunnittelualue sijoittuu keskustan vanhan ruutukaava-alueen reunavyöhykkeelle. Yhdyskuntarakenne on toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, eikä merkittävää toteutumaton kaavavarantoa ole. Suunnittelualueen kohdalla korttelirakenne muuttuu tiivistä ja tiukkalinjaisesta ruutukaavasta vapaamuotoisemmaksi.

Kokonaisuutena yhdyskuntarakenne on suhteellisen tiiviisti rakentunutta ja toiminnoiltaan sekoittunutta. Suunnittelualueen länsi- ja kaakkoispuoli on Jyväskylän kaupallisen keskustan aluetta, asuminen osuus on vähäinen suhteessa liike- ja toimitilarakentamiseen. Ydinkeskustan rakenteelle tyypillisesti vihreiden alueiden osuus on vähäinen. Alue rajautuu kuitenkin Harjun laajaan lähivirkistysalueeseen, joka puustoisena alueena muodostaa keskustan kaupunkirakenteelle ja -kuvalle taustan. Suunnittelualueelle sijoittuva kauppatorin alue muodostaa keskustan kaupunkirakenteessa poikkeuksellisen avoimen julkisen kaupunkitilan. Kaupunkirakenteessa suunnittelualue sijoittuu keskustan ajoneuvoliikenteen kehän (Yliopistonkatu) varteen.

Suunnittelualueen lähiympäristö on keskusta-alueelle leimallisesti ollut jatkuvan muutoksen kourissa viimeiset 20–30 vuotta. Suurimpia muutoksia ovat olleet 1980-luvun lopussa torin alle valmistunut P-Torin pysäköintilaitos, 2000-luvun alussa linja-autoaseman poissiirtyminen sekä vanhan Fredan ja Harjunkulman asuinkortteleiden rakentuminen.



Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (7/2015/Lentokuva Vallas Oy)

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa ruutukaava-alueen lounaisosassa Harjun juurella. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin keskeisellä ja näkyvällä paikalla. Yli sata vuotta vanha Lyseon päärakennus on vakiinnuttanut asemansa Jyväskylän keskusta-alueen kaupunkikuvassa yhtenä keskeisenä tunnistetun rakennuksena. Lyseon vanha päärakennus sijoittuu Asemakadun yläpään näkymäpääätteeksi, Asemakadun alapään näkymäpäätteenä on vanha rautatieasema. Asemakadun näkymälinja on yksi keskusta-alueen keskeisistä kaupunkikuvallisista näkymälinjoista.

Kaupunkikuvallisesti keskeisessä roolissa on myös tori sekä sen laidalle sijoittuva entinen kauppahallirakennus. Tori muodostaa keskeisen keskusta-alueen kaupunkiaukion. Torin laidalle rakennut Harjunkulman mittakaavaltaan suuri asuinkortteli on kaupunkikuvassa myös erittäin keskeisellä paikalla ja sen merkittävyys keskusta-alueen kaupunkikuvassa on ilmeinen.

Harjukadun ja Lyseonkadun kulmaukseen sijoittuvan Siion-temppelin merkitys kaupunkikuvassa ei ole sijaintinsa vuoksi niin merkittävä kuin muiden kaavamuutosalueella olevien rakennusten. Siion-temppelistä on kuitenkin muodostunut vuosien saatossa hyvin tunnistettava rakennus, joka merkitsee yhdyskuntarakenteen muutosten myötä (linja-auto-aseman muuttaminen ja Harjunkulman rakentuminen) on vähentynyt.

Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuva vanhan Fredan asuinkortteli sekä Marttalan rakennus on myös kaupunkikuvallisesti erityisen keskeisessä asemassa Jyväskylän keskusta-alueella.

Kokonaisuudessaan asemakaavan muutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin keskeisellä paikalla, ja alueeseen kohdistuvat muutokset tulevat aiheuttamaan merkittäviä vaikutuksia keskusta-

alueen kaupunkikuvaan. Keskusta-alueelle tyypillisesti lähiympäristön kaupunkikuva on moni-ilmeistä rakennusten niin iän, arkkitehtuurin kuin toimintojen monimuotoisuuden vuoksi. Alueen kaupunkikuvaa ei voida pitää erityisen yhtenäisenä muilta osin kuin rakennusten massoitellun ja korkeusmaailman osalta. Jyväskylän keskusta-alueen kokonaiskaupunkikuvalle erityisen leimallinen tekijä on rakentamiselle taustan muodostava Harju ja Harjulta kohti Jyväskylän laskevaan rinteeseen ”portaittain” rakentunut harjukaupunkisilhuetti.



Kuva suunnittelualueelle idän suunnasta Hannikaisenkadulta Asemakatuja pitkin kuvattuna. Näkymä on kaupunkikuvallisesti keskeinen.



Viistokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä koillisen suunnasta (11/2015)

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee neljä rakennusta: 1902 valmistunut Lyseon vanha osa, 1959 valmistunut Lyseon siipirakennus, 1971 valmistunut Siion-temppeli ja 1988 valmistunut kauppahallirakennus.

Lyseo

Yliopiston kadun varressa Asemakadun näkemäpäättteenä sijaitsee 1902 valmistunut Lyseon vanha päärakennus (suunnittelijat Werner Polón ja Odert Sebastian Gripenberg). Rakennus edustaa arkkitehtuuriltaan ennen jugendia suosiossa ollutta kertaustyyliä. Rakennus on kaksikerroksinen, jossa on lisäksi ullakkokerros sekä kellarikerros. Rakennus on julkisivuiltaan keltaista rappausta valkoisilla koristeaiheilla. Rakennuksessa sijaitsee luokkatiloja, vanha juhlasali sekä kellarissa museotiloja. Rakennukseen on kytketty yksikerroksisella rakennusosalla 1959 valmistunut lisäsiipi. Rakennuksessa on toiminut Suomen ensimmäinen oppikoulu. Koulutoiminta päättyi rakennuksessa vuoden 2013 lopussa. Rakennukseen on laadittu erillinen rakennushistoriaselvitys 2013 (Ulla Pohjamo). Lyseon vanha päärakennus on suojeltu rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla 16.1.2015 (Ympäristöministeriö).



Kuva Lyseon kokonaisuudesta Harjukadun suunnasta kuvattuna. Rakennuksia ympäröi laaja asfaltoitu pihalue. Lyseon päärakennuksen vasemmalla puolella 1959 valmistunut laajennusosa. (9/2022)



Kuva Lyseon vanhasta rakennuksesta Yliopistonkadun puolelta kuvattuna. (11/2015)

Lyseonkadun varressa sijaitsee 1959 valmistunut Lyseon lisäsiipi (suunnittelija Erkki Wennervirta). Rakennus edustaa arkkitehtuuriltaan tyypillistä 1950-luvun modernistista kouluarkkitehtuuria. Rakennus on julkisivuiltaan kellertävän ruskeaa rappausta ja julkisivua rytmittävät nauhamaiset ikkunarivistöt. Rakennus on kolmekerroksinen, jossa on lisäksi osittain maanpäällinen kellarikerros. Rakennuksessa sijaitsee keittiö ja ruokalatilat, luokkatiloja sekä liikuntasali. Rakennus on kytketty yksikerroksisella rakennusosalla Lyseon vanhaan päärakennukseen. Yksikerroksisen aulatilän

purkamiselle on myönnetty 10.8.2022 poikkeamislupa rakennussuojelupäätöksestä. Poikkeamispäätös liittyy Lyseon päärakennuksen peruskorjaukseen, jonka yhteydessä rakennukseen toteutetaan tilat kansalaisopistolle ja kuvataidekoululle.



Kuva Lyseon lisäsiivestä Yliopistonkadun puolelta kuvattuna. (9/2022)

Siion-temppeli

Harjukadun ja Lyseonkadun kulmauksessa sijaitsee 1971 valmistunut Helluntaiseurakunnan Siion-temppeli (suunnittelija Raimo Halonen). Aula ja toimistotilojen lisäksi rakennuksessa on suuri kaksoisikkoinen kokoontumistila sekä maanalainen kellaritila. Rakennukseen kytkeytyy maanpäällinen rakenteellinen pysäköintihalli, jossa pysäköintitilaa on myös katolla. Rakennus edustaa tyyliään herätysliikkeiden modernia kirkkoarkkitehtuuria. Rakennus on julkisivultaan valkoinen ja erityisen leimallisen piirteen rakennukselle antaa pääsisäänkäyntijulkisivun betonireliefipinta. Rakennus on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.

Helluntaiseurakunta on toiminut samalla paikalla vuodesta 1926. Paikalla ollut vanha kivirakenteinen kirkkorakennus purettiin uudisrakennuksen tieltä. Helluntaiseurakunnan uusi kirkkorakennus on valmistunut 8/2019 Voionmaan koulun viereen Rautpohjankadun varten. Vanhalle kirkkorakennukselle on myönnetty purkulupa 3/2021, ja rakennus on purettu syksyllä 2023.



Kuva Siion-temppelin syksyllä 2023 puretusta rakennuksesta Yliopistonkadun puolelta kuvattuna. (9/2014)

Kauppahalli

Yliopistonkadun ja Lyseonkadun varressa Torin laidalla sijaitsee 1988 valmistunut kauppahallirakennus. Rakennus on kaksikerroksinen ja se sijoittuu pysäköintihallin päälle. Rakennus edustaa arkkitehtuuriltaan 1980-luvun ihanteita. Rakennus on julkisivuiltaan punaista laattaa, jossa on keltalaattaisia tehostekenttiä. Kauppahallitoiminta on loppunut rakennuksesta vuosia sitten, jonka jälkeen rakennuksessa on toiminut muun muassa päivittäistavarakauppa, kuntosali ja muuta liiketointia.



Kuva kauppahallin rakennuksesta Yliopistonkadun puolelta kuvattuna. (9/2022)

Tori ja P-Tori

Väinönkadun ja Yliopistonkadun kulmauksessa sijaitsee Jyväskylän tori. Tori on sijainnut nykyisellä paikallaan vuodesta 1931. Torin alla sijaitsevan yleisen pysäköintilaitoksen (P-Tori) rakentamisen ajan 1987–1988 tori sijaitsi väliaikaisesti Asema-aukiolla. 9.2.2016 kaupunkirakennelautakunta teki päätöksen torin pysyvästä siirtämisestä Asema-aukiolle. Uuden torin rakentamisen ajankohtaan vaikuttaa muut lähiympäristön rakennushankkeiden aikataulut (P-Paraati, Kilpisenkadun huoltoluiska ja paikallisliikenneterminaalin kunnostus ja laajentaminen). Alustavan arvion mukaan uusi tori voisi olla valmiina 2026. Tori toiminnasta huolimatta nykyinen tori alue on keskeinen kaupunkiaukio Jyväskylän keskustassa.

Torin alla sijaitseva yleinen pysäköintilaitos (P-Tori) on Jyväsparkin hallinnoima. Pysäköintilaitoksessa on autopaikkoja yhteensä 485 ja se on keskusta-alueen pysäköintilaitoksista käyttöasteeltaan suosituin. P-Tori on useimmiten täynnä ja ylimääräistä kapasiteettia ei juuri ole. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta laajentaa pysäköintilaitosta Lyseon kortteliin. P-Tori on kunnoltaan peruskorjauksen tarpeessa, ja korjausajoittunee mahdollisen laajentamishankkeen yhteyteen.

Lähiympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristön olemassa oleva rakennuskanta on iältään monipuolista aina 1900-luvun alusta 2010-luvulle. Rakennusten käyttötarkoitus on niin ikään keskusta-alueelle tyypillisesti monenkirjavaa asumisesta liike- ja kaupallisiin tiloihin. Suunnittelualueen itäpuoli on Jyväskylän kaupallista keskustaa, jossa asumisen osuus on vähäistä. Asumisen osuus kasvaa olennaisesti niin pohjoisen kuin etelän suunta siirryttäessä. Lähiympäristön rakennuskanta on myös arkkitehtuuriltaan monimuotoista niin massoittelemalla kuin julkisivujen osalta.

Suunnittelualueen lähiympäristön nuorinta rakennuskantaa edustaa 2000-luvulla rakentunut Harjunkulman asuinkerrostalojen korttelialue, joka koostuu yhdestä yhtenäisestä rakennusmassasta

muodostaen ns. umpikorttelin. Myös suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuva 2000-luvun alkupuolella vanhaan tehdaskiinteistöön toteutettu vanhan Fredan asuinkortteli edustaa uudempaa tuotantoa historiallisissa puitteissa.



Kuvia suunnittelualueen pohjoispuoleisesta Harjunkulman asuinkorttelista (9/2014)



Kuvia suunnittelualueen eteläpuoleisesta vanhan Fredan asuinkorttelista ja Marttalasta (11/2015)



Kuvia suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskannasta Yliopistonkadun ja Väinökadun varrelta (11/2015)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitseva Lyseon vanha päärakennus on suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla. Suojeluesityksen on tehnyt Jyväskylän Lyseon entisten oppilaiden yhdistys JYLY ry. keväällä 2013. Suojelupäätöksen on tehnyt Keski-Suomen ELY-keskus 5.6.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut päätöksen 16.1.2015.

Lähiympäristön rakennettu kulttuuriympäristö



Kaava-alueen ja lähiympäristön rakennetun kulttuuriympäristön kohteet

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Harjun alue ja Vesilinna on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Jyväskylän Harju ja Vesilinna

"Jyväskylän kaupungin tunnuksiksi mainitulla, jääkauden lopulla syntyneellä Harjulla on sen luonnonhistoriallisen luonteen lisäksi kulttuurihistoriallista merkitystä kaupungin ensimmäisenä luonnonpuistona ja erilaisten tapahtumien pitopaikkana.

Harju rajaa Jyväskylän ensimmäisessä asemakaavassa rakennetun ruutukaava-alueen harjumuodostelmaan. Harjulla on huomattava kaupunkikuvallinen merkitys vanhan ja uusien alueiden jakajana ja kaukomaiseman muovaajana.

Harjun korkeimmalla kohdalla sijaitsee vesitorni, Vesilinna. Harjulle nousevat kiviportaat, joiden alapäässä Yliopistonkadulla on liuske kivinen oleskelutasanne suihkulähteineen 1960-luvulta.

Harjun urheilukenttä on tunnettu yleisurheilukilpailuistaan sekä erityisesti pesäpallokenttänä.



Kuva Harjun alueesta kaakon suunnasta (9/2022)

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva Fredriksonin entisen lakkitehtaan kortteli on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Fredriksonin entinen lakkitehdas

”Rakennus muodostaa yhtenäisen ja näyttävän, osittain klassishenkisen tehdaskokonaisuuden Harjun ja Harjukadun reunaan (Yliopistonkatu 9). Tehtaan vanhempi osa vuodelta 1935 rakennettiin arkkitehti W. G. Palmqvistin piirustusten mukaan. 1940- ja 1960-lukujen laajennukset ovat arkkitehti Matti Hämäläisen suunnittelemia. Kohteella on teollisuushistoriallista arvoa etenkin ylioppilaslakkituotannostaan tunnettuna tehtaana, jonka Anton Fredrikson perusti Jyväskylään vuonna 1887. Entinen tehdas on kunnostettu asuinkerrostaloksi vuosina 2004–2005. Pihapiiriin kuuluu myös uusrenessanssityylinen, vuonna 1913 Kirkkopuiston laidasta siirretty puinen asuintalo.”



Kuva Fredriksonin entisestä lakkitehtaasta etelän suunnasta (9/2022)

Suunnittelualueen itäpuolella Yliopistonkadun toisella puolella sijaitseva entinen Oron liikerakennus on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Oron entinen liikerakennus

”Rautakauppa Oron talo on kaupunkikuvallisesti tärkeä osa Jyväskylän liikekeskustaa ja torimiljöötä (Yliopistonkatu 38). Arkkitehti Matti Hämäläisen suunnittelema ja vuonna 1951 valmistunut talo edustaa betonielementtitekniikkaa edeltävää, vielä funktionalistisvaikutteista liikerakentamista. Oron rakennus kertoo osaltaan puukaupungin muuttumisesta kivisten, monikerroksisten, liikerakennusten keskustaksi sodan jälkeisinä vuosikymmeninä.”

Maakunta

Vuonna 1939 valmistuneen funkisrakennuksen on suunnitellut arkkitehti Paavo Tiitola. Rakennus on osa torin viereen (Yliopistonkatu 36) rakentunutta kaupunkikorttelia, jossa 1940-luvulta lähtien liike-elämä kivitaloineen syrjäytti asumisen. Entinen Maakunta-niminen hotelli-ravintola on osa vuonna 1988 valmistunutta Torikeskuksen kauppakeskusta.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä (300 metrin etäisyydellä, 3/2025) on lapsia (0–14-vuotta) noin 73, nuoria ja työikäisiä (15–64-vuotta) noin 1673 ja eläkeläisiä (yli 65-vuotta) noin 549. Kaava-alueen lähiympäristön kokonaisasukasmäärä on noin 2295, josta nuorten ja työikäisten osuus on noin 73 prosenttia ja eläkeläisten 24 prosenttia.

Korttelin 2-18 asukasmäärä on 108 ja korttelin 2-19 410.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on puhtaasti asumisen kortteleita sekä puhtaasti liike- ja toimilarakentamisen kortteleita. Keskusta-alueelle tyypillisesti asuminen on kerrostalovaltaista.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu lähiympäristön eli keskusta-alueen palveluihin. Suunnittelualueella on vähäisessä määrin liiketiloja entisessä kauppahallirakennuksessa.

Liikenne

Ajoyhteys suunnittelualueelle on Yliopistonkadulta, Harjukadulta sekä Väinönkadulta. Yliopistonkatu on osa keskustaa kiertävästä ajoneuvoliikenteen kehästä, jonka kautta liikenne ohjautuu keskustan muille kaduille. Yliopistonkatu on vilkkaasti liikennöity väylä, jossa vuorokautinen ajoneuvojen liikennemäärä vuoden 2018 laskennassa oli noin 10700. Raskaan liikenteen osuus liikennemäärästä on noin kolme prosenttia. Väinönkatu ja Harjukatu ovat Yliopistonkatua huomattavasti vähemmän liikennöityjä keskustan poikkikatuja. Vuoden 2016 laskennassa Väinönkadun vuorokautinen liikennemäärä oli noin 5300 ajoneuvoa ja Harjukadulla noin 3600 ajoneuvoa. Väinönkatu on tärkeä osa keskustan joukkoliikenne verkostoa, ja torin varressa sijaitsee linja-autopysäkkejä kadun molemmin puolin. Suunnittelualueen halki Yliopistonkadulta Harjukadulle kulkee vähän liikennöity Lyseonkatu.

Harjukadulla Lyseon koulurakennuksen tontin kohdalla sijaitsee tilausajolaituri, joka tulee kaavaratkaisun myötä poistumaan. Tilausajolaiturille on tutkittu vaihtoehtoisia sijainteja eri puolilta keskustaa. Harjukadulla sijaitsee myös kadunvarsipysäköintiä, josta osa on osoitettu linja-autoille. Osa kadunvarsiautopaikoista tulee poistumaan alueen kehittämisen yhteydessä.



Kuvia liikenneympäristöstä; vasemmalla Yliopistonkatu kohti Puistotoria, keskellä Harjukatu kohti Yliopistonkatua ja oikealla Lyseonkatu kohti Harjua. Keskimmäisen kuvan vasemmassa reunassa sijaitsee Harjukadun tilausajolaituri. (9/2022)

Suunnittelualueella pysäköintiä on toteutettu erilaisin tavoin tonttikohtaisesti. Torin ja kauppahallirakennuksen alle sijoittuu 485 paikkainen P-Torin yleinen pysäköintilaitos, johon kulku on Yliopistonkadulta Lyseonkadun risteyksestä. P-Tori on Jyvä-Parkin hallinnoima pysäköintilaitos ja keskeinen osa keskusta-alueen pysäköintijärjestelmää. P-Tori on käyttöasteelta keskusta-alueen pysäköintilaitoksista käytetyin ja useimmiten siellä on vähän vapaata tilaa. P-Tori on rakennettu 1987–1988, ja se lähestyy peruskorjausikää. Helluntaiseurakunnan entisen kirkkorakennuksen tontille pysäköinti on toteutettu rakenteellisena ratkaisuna maan päälle. Lyseon entisen koulurakennuksen tontilla pysäköinti on toteutettu maantasoratkaisuna pihan Harjukadun puoleiselle osalle.



Kuva Lyseon sisäpihan laajasta asfaltoidusta pysäköintialueesta (9/2022)

Ydinkeskustan alueella autotiheys on noin 300 autoa 1000 asukasta kohden. Asuntokunnista autottomia asuntokuntia on noin 61 prosenttia, yhden auton asuntokuntia noin 33 prosenttia ja kahden tai useamman auton asuntokuntia noin 6 prosenttia. Luvut osoittavat, että keskustassa liikkuminen pohjautuu pääosin kestäviin liikkumismuotoihin kuten jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Keskusta-alueella on myös tehty yksityisten tonttien pysäköintialueiden käyttöastetarkastelua toukokuussa 2017. Tarkastelu osoitti, että käyttöaste vaihteli aamun ja illan välillä noin 38 prosentista 53 prosenttiin. Käyttöaste osoittaa, että autopaikkoja on toteutettu todellista tarvetta enemmän ja pysäköintialueilla on vajaakäyttöä.

Suunnittelualue on ydinkeskustassa, joten joukkoliikenteen palvelut ovat erinomaiset. Väinökadun varressa Torin vieressä sijaitsee yksi keskustan keskeisistä joukkoliikenteen pysäkkialueista. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet joka suuntaan, ja ne liittyvät jouhevasti ympäristön muuhun kevyen liikenteen reittiverkostoon.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Suunnittelualueen lähiympäristöön katualueille on toteutettu kattavasti kunnallisteknistä verkostoa muun muassa kaukolämpö, vesi- ja viemäriverkosto, sähköverkko, teleliikennekaapeleita jne. Pääasiassa kunnallistekninen verkosto ja liittymät siihen on toteutettu Yliopistonkadulle. Suunnittelualueella kulkee lähinnä alueen omien toimintojen liittymäverkostoa. Suunnittelualueella P-Torin ajorampin yhteydessä sijaitsee sähkönsiirtoyhtiön muuntamo.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua aluetta eikä sillä sijaitse luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualueella ei ole merkittävässä määrin kasvipeitteisiä alueita. Kokonaisuudessaan kasvipeitteiset alueet ovat vähäiset suunnittelualueella. Pääosin alue on rakennettua ja asfaltoitua tai kivettyä aluetta eikä alueella ole todettavia luontoarvoja. Suunnittelualueen reunavyöhykkeillä Harjukadun ja Väinönkadun varressa sekä vanhan Fredan tonttirajan tuntumassa kasvaa varttuneita lehtipuita. Alueen länsipuolella sijaitseva Harjun viher- ja virkistysalue on lähin laaja-alainen lähivirkistysalue.



Ilmakuva suunnittelualueesta näkyy puuston sijainti korttelialueen reunoilla sekä muutoin vähäinen kasvipeitteinen pinta (9/2022)

Maisemarakenteellisesti suunnittelualue sijaitsee harjumuodostelman reuna-alueella, Harjun ja Jyväsjärven välisellä vyöhykkeellä. Maisemarakenteessa ja -kuvassa suunnittelualue sijaitsee suhteellisen näkyvällä paikalla. Maisemakuva suunnittelualue on osa Jyväskylän keskustan tiiviisti rakennettua aluetta, jossa yksittäisen kohteen merkitys ei korostu. Suunnittelualueen sijoituessa kuitenkin rakennetun vyöhykkeen reuna-alueelle on kohteella muuta keskustarakennetta hieman

korostuneempi asema. Nykytilanteessa suunnittelualueen merkitys suurmaisemassa ei ole merkittävä, mutta lähimaisemassa sitäkin merkittävämpi.

Suunnittelualueen maasto laskee loivasti lännen/koillisen suuntaan Harjulta kohti Jyväskylää. Suunnittelualueen korkein kohta on noin +102 mpy ja matalin kohta noin +97 mpy. Harjukadun ja Yliopistonkadulle kertyy korkeuseroa noin viisi metriä.



Harju muodostaa Jyväskylän keskustalle vihreän taustan, ja nousee jyrkästi Harjukadun reunasta. (9/2022)

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue (tontit 2-18-1, 2-18-8 ja 2-19-4 sekä katu- ja torialue) on kokonaisuudessaan Jyväskylän kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

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

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

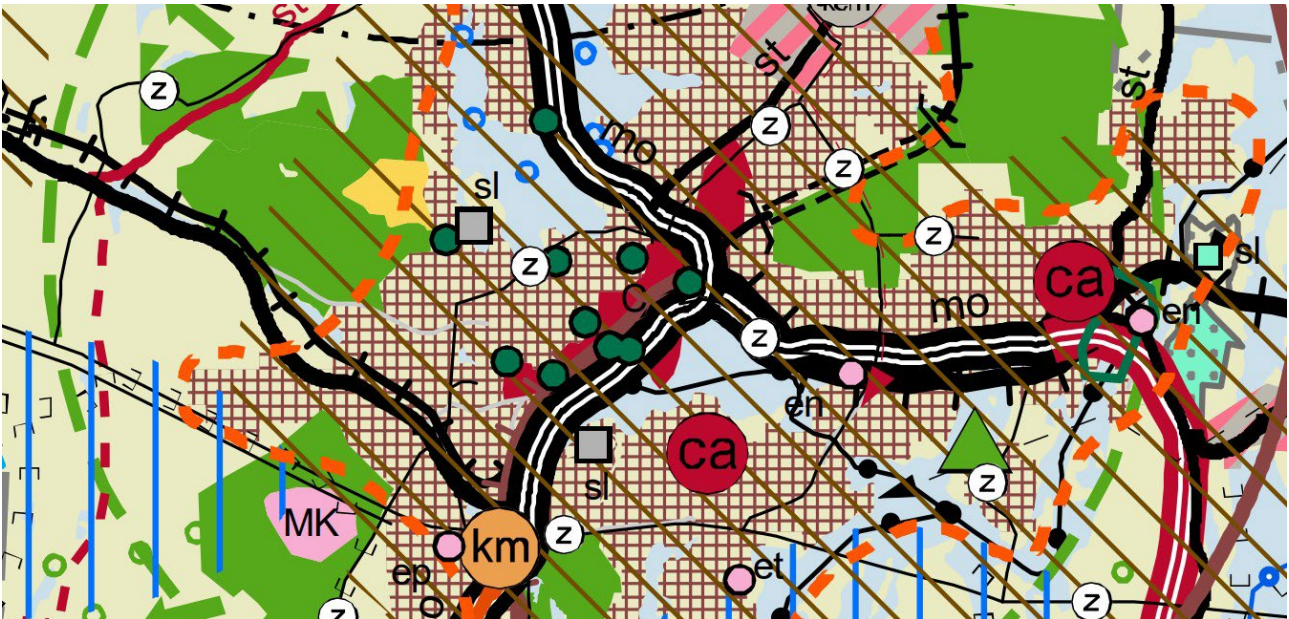
Maakuntakaava

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. Suunnittelualueen eteläpuoleinen korttelialue on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä; Fredrikssonin entinen lakkitehdas. Suunnittelualueen länsipuoli on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä; Jyväskylän Harju ja Vesilinna.

Keskustatoimintojen alue merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisen tai seudullista merkitystä omaavan taajaman keskustatoimintojen alue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja ja Jyväskylässä myös matkakeskus. 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 turvattava 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. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa."*



Ote Keski-Suomen tarkistetusta maakuntakaavasta

Yleiskaava

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

Strategisen keskustatoimintojen alueen merkintäkuvauksessa todetaan:

"Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jonka asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee noudattaa 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 10000 kem² suuryksiköitä saa kuitenkin asemakaavoittaa vain keskustan rajatuille kohdealueille Cy, Cs ja Ck."

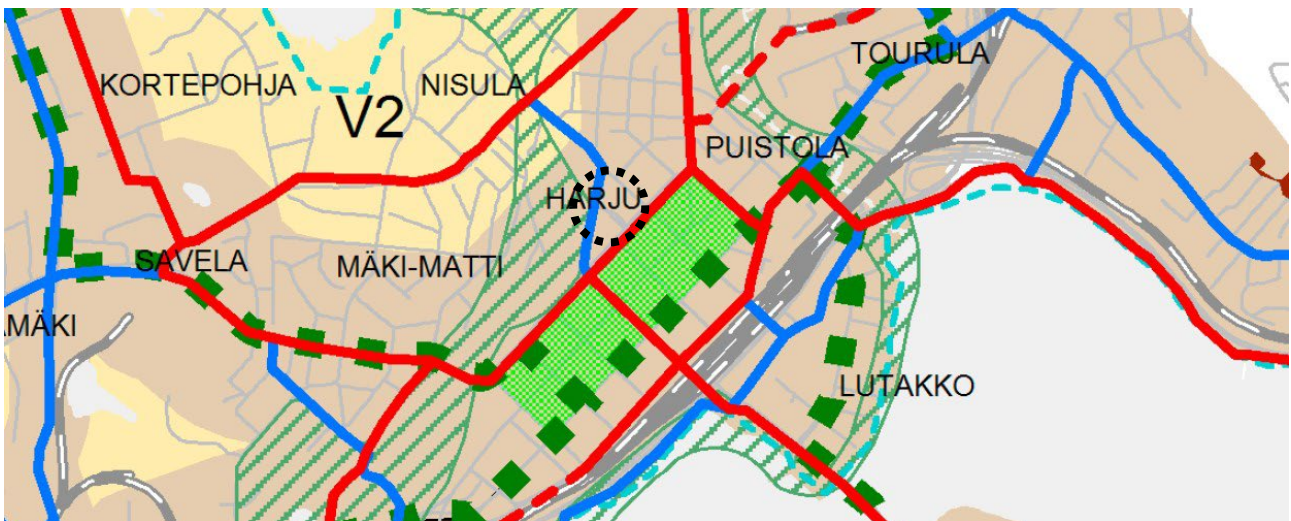
Keskustan kohdealueen merkintäkuvauksessa todetaan:

"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. Yliopistonkatu on osoitettu pyöräilyn pääreitiksi, jolla pyöräily erotetaan jalankulusta nopeuden, jatkuvuuden ja näkyvyyden sekä väylähierarkian erottuvuuden vuoksi. Pyöräilyn pääreitit laatu on olosuhteiden mahdollistaessa alempitasoisia reittejä korkeatasoisempi. Harjukatu on osoitettu pyöräilyn alureitiksi.



Ote Jyväskylän yleiskaavan "täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen" -kartasta

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa; 02:039, 02:110, 02:113 ja 02:114.

Asemakaava 02:039 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.5.1969 ja ministeriö on vahvistanut sen 9.1.1970. Asemakaava käsittää Lyseorakennuksen tontin.

Asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO4). Rakennuksiin saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka jatkuva läsnäolo on kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä. Rakennusoikeutta on osoitettu 5000 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvuksi II. Lyseonkadun puolelle rakennusosalalle on osoitettu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemaluvuksi +111.25.

Autopaikkoja tulee osoittaa 1 ap/asunto, 1 ap/10 yli 18-vuotiasta oppilasta kohti, 1 ap/5 toimihenkilöä ja 1 ap/10 kokoushuonetilojen käyttäjää kohti.

Asemakaava 02:110 (katualue) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.6.2005. Asemakaava käsittää Harjukadun katualueen.

Asemakaavassa suunnittelualue on Harjukadun katualuetta. Katualue rajautuu lännessä valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (rky).

Asemakaava 02:113 on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.5.2006. Asemakaava käsittää Helluntaiseurakunnan entisen kirkkorakennuksen tontin.

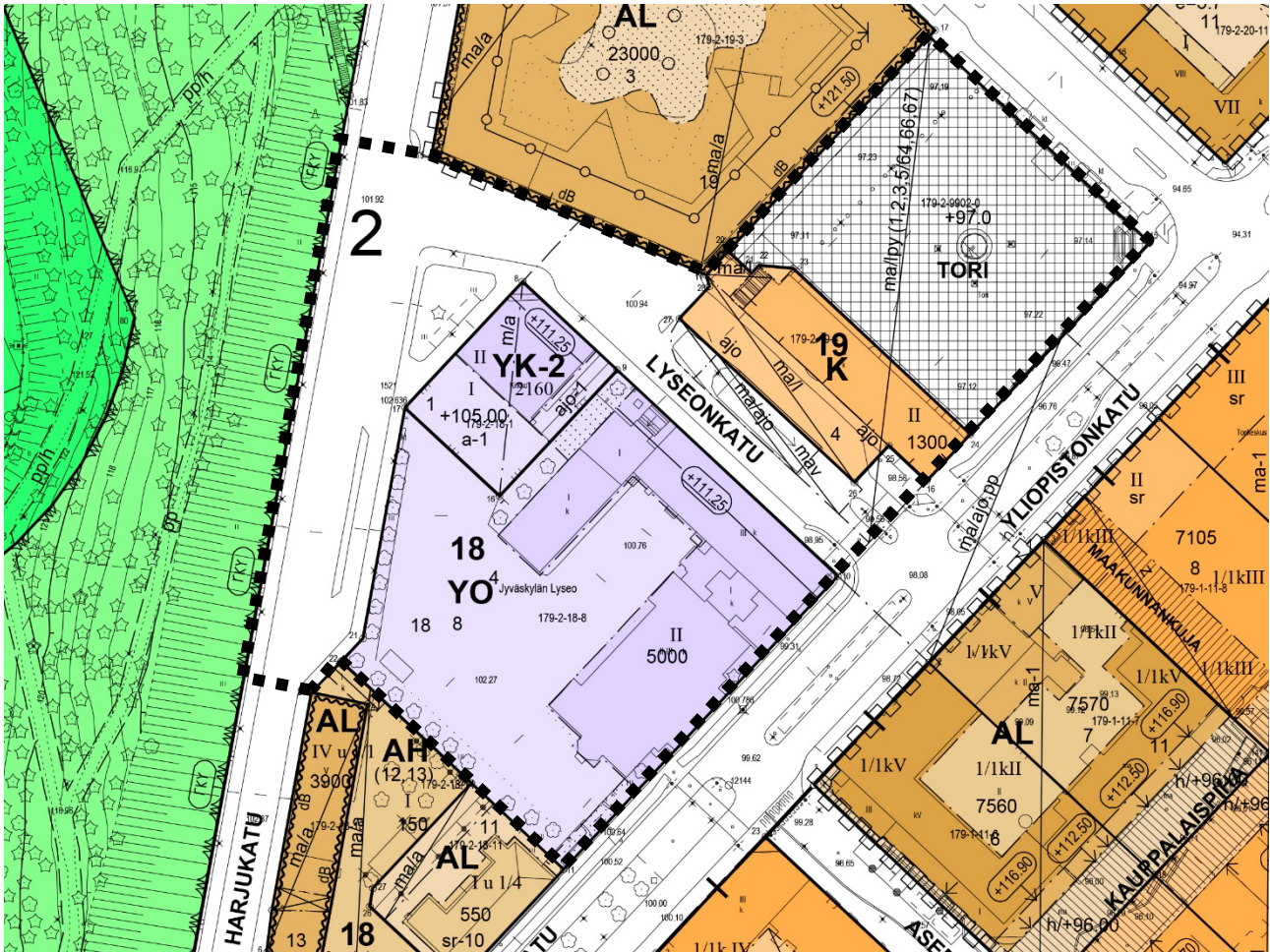
Asemakaavassa suunnittelualue on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK-2). Rakennuksiin saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka jatkuva läsnäolo paikalla on kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä. Rakennusoikeutta on osoitettu 2160 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvuiksi I ja II. Lyseonkadun puolelle rakennusalueelle on osoitettu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaluvuksi +111.25.

Koko korttelialueelle on osoitettu varaus maanalaisen auton säilytyspaikan toteuttamiselle (ma/a). Alueelle on osoitettu autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa käyttötarkoituksen mukaisia aputiloja ja kattopysäköintiä (a-1). Ajoyhteys maanalaisiin ja maanpäällisiin pysäköintitiloihin (ajo-1) on osoitettu Lyseonkadulta. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 ap/asuinhuoneisto, 1 ap/70 toimistotilan k-m² ja 1 ap/10 kokoushuonetilojen käyttäjää kohti.

Asemakaava 02:114 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2006 ja hallinto-oikeus on hylännyt hyväksymispäätöksestä jätetyt valitukset 21.12.2007. Asemakaava käsittää Kauppahallin tontin, Lyseonkadun katualueen ja kauppatorin alueen.

Asemakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), torialuetta sekä Lyseonkadun katualuetta. K-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1300 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvuksi II. Alueelle on osoitettu aluevaraus maanalaiselle tilalle, jolle saa sijoittaa väestönsuojia (mav) sekä yleisen pysäköintilaitoksen tiloja (ma/lpy). Alueelle on osoitettu myös aluevaraus maanalaiselle liiketilalle.

Autopaikkoja on toteutettava vähintään 1 ap/85 liike- ja toimistokerrosalaneliömetriä kohti. Autopaikat on sijoitettava yleiseen pysäköintilaitokseen. K-tontin kautta on sallittava kulkuyhteys torin pysäköintilaitokseen, tontille 2-19-3 ja kortteliin 1-11.



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

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen lähiympäristö on Jyväskylän ydinkeskustaa, jossa korttelialueiden käyttötarkoitus on monimuotoinen. Alueen länsi- ja kaakkoispuoli ovat kaupallisen keskustan liike- ja toimitilapainotteisia kortteleita, joissa käyttötarkoituksmerkintöinä on muun muassa K, AL ja ALK. Alueen etelä- ja pohjoispuoli on pääosin asumispainotteisia korttelialueita, joissa käyttötarkoituksmerkintöinä on muun muassa A, AL, ALK ja AL-1. Suunnittelualueen itäpuoli on Harjun virkistysaluetta käyttötarkoituksmerkinnöillä VL/s, P ja VU-1/s.

Lähiympäristön korttelialueiden rakentamisen määrää on ohjattu pääsääntöisesti kerrosalaneliömetreinä, muutamalla tonteista rakentamisen määrä on ilmoitettu myös tehokkuusluvulla ($e=1.25$ – $e=3.70$). Lähiympäristön tonttien rakentamisen määrä tehokkuusluvuiksi muutettuna vaihtelee $e=1.89$ – $e=4.75$ välillä. Suunnittelualueen lähiympäristön asemakaavat ovat toteutuneet, eikä alueella ole merkittävää toteutumaton kaavavarantoa.

Keskusta-alueella on käynnissä tai käynnistymässä useita asemakaavan muutoksia, joiden tavoitteena on tutkia asumispainotteisen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Suunnittelualueen lähiympäristöön on laadittu asumisen mahdollistavia täydennysrakentamisen asemakaavoja 2000-luvulla. Alueen eteläpuolelle entisen Fredriksonin lakkitehtaan kortteliin on laadittu asemakaavan muutos 2003 mahdollistamaan käyttötarkoituksen muuttaminen asumiselle. Pohjoispuolelle on laadittu Harjunkulman asemakaavan muutos 2005 mahdollistamaan merkittävä asumisen täydennysrakentaminen entisen linja-autoaseman paikalle. Alueen länsipuolelle on laadittu Kauppalaisspihan asemakaavan muutos mahdollistamaan asuin- ja liikerakentaminen. Alueen koillispuolelle on

laadittu Yliopistonkadun ja Väinönkadun kulmauksen kaavamuutos 2016 mahdollistamaan merkittävä asumisen täydennysrakentaminen. Lähiympäristössä on käynnistynyt ja/tai käynnistymässä merkittävät asumisen täydennysrakentamisen hankkeet Kalevankadun varteen, Kauppakulman kortteliin, Kyllikinkadun kortteliin ja Tapionkatu 4 tontille. Alueen pohjoispuolella Puistolassa on käynnissä Tellervonkatu 5 asumisen mahdollistava asemakaavan muutos.



Suunnittelualueen lähiympäristöön on valmistunut asuinpainotteista täydennysrakentamista muun muassa vanha Freda 2005, Harjunkulma 2007–2013 ja Yliopistonkadun ja Väinönkadun kulmaus 2019



Havainnekuvia lähiympäristön muutamasta merkittävästä uusimmasta täydennysrakentamisen kaavamuutoksesta; Kalevankatu 8 ja 10, Kauppakulma ja Kyllikinkadun kortteli (6/2020 Arkkitehtipalvelu Oy, 9/2021 Arkkitehtipalvelu Oy, 6/2021 INARO)

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.

Keskustan kaupunkirakenteen strateginen suunnitelma

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. Suunnittelualue on myös osoitettu täydennysrakentamisen kannalta erityisen kiinnostavaksi alueeksi, jonka lisärakentamisen tutkimiseen tulee kohdistaa erityisen paljon resursseja. **Kaupunkivihreä:** Suunnittelualue on osoitettu kaupunkivihreän kehittämisen painostealueeksi sekä kehävihreän virkistysreitteihin kytkeytyväksi viheryhteydeksi. Alueelle on myös osoitettu vihre- ja oleskeluympäristönä kehitettävää kaupunkiaukiota.

Liikkuminen: Korttelialueen lävitse on osoitettu tutkimisen arvoinen läpikulkuyhteys Yliopistonkadun ja Harjun välille. Alueelle on osoitettu varaus yleiselle pysäköintilaitokselle sekä ulkotapahtumapaikalle. Yliopistonkadun ja Asemakadun sekä Yliopistonkadun ja Väinönkadun risteys on tunnistettu jalankulun kannalta erityisen tärkeäksi kehitettäväksi risteysalueeksi. Väinönkadun varteen on osoitettu kehitettävä linja-auton vaihtoterminaali. **Kaupunkikuva:** Suunnittelualue on aluetta, jossa rakentamisen tulee soveltua kaupungin siluettikuvaan (kaupunkinäkö Ainalasta) ja rakennusten korkeuden tulee myötäillä olemassa olevaa rakennuskantaa. Lyseon vanha päärakennus on osoitettu merkittäväksi näkymäpäätteeksi (Asemakatu). Alue on kokonaisuutena osoitettu tulevaisuuden omaleimaiseksi kaupunkikokonaisuudeksi sekä kaupunkikuvalliseksi ja -rakenteelliseksi epäkohdaksi. Torialue on tunnistettu merkittäväksi kaupunkiaukioksi. Yliopistokadun ja Väinönkadun risteys on esitetty solmukohdaksi, jossa jalankulkuympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. **Rakennettu kulttuuriympäristö:** Suunnittelualueella oleva rakennuskanta on osittain suojeltu eri kaavatasoilla.



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

Muut aluetta koskevat päätökset

Kaavamuutosaluetta koskevat erilliset päätökset:

- **Päätös Lyseorakennuksen vanhan osan suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla** (K-S ELY-keskus 6/2014, YM 1/2015)

Keski-Suomen ELY-keskus on tehnyt 5.6.2014 päätöksen Jyväskylän vanhan lyseon päärakennuksen suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla. Ympäristöministeriö on vahvistanut päätöksen 16.1.2015.

Suojelesityksen on tehnyt Jyväskylän Lyseon entisten oppilaiden yhdistys JYLY ry. Esityksessä esitetään lyseon vanhan päärakennuksen, sen sisätilojen, pihapiirin sekä rakennuksen ja pihapiirin alkuperäisen käyttötarkoituksen suojelemista.

Suojelupäätöksen mukaan lyseorakennusta ei saa purkaa. Mikäli myöhemmässä asemakaavaprosessissa ratkaistaan lainvoimaisesti, että vanhaan lyseorakennukseen myöhemmin liitetty sisääntuloaula ei ole suojelun arvoinen, sisääntuloaulan saa purkaa ja samalla entistää sisääntuloaulan liitoskohdan suojelupäätöksen estämättä.

Suojelupäätöksessä on annettu kohteelle seuraavat suojelumääräykset:

- Lyseorakennusta tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.
- Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri, tilajako ja sisätilojen kiinteä sisustus tulee säilyttää.
- Korjaukset on toteutettava siten, että ne ovat säilyttäviä ja muutokset siten, että ne sopeutuvat rakennuksen arkkitehtuuriin. Korjaus- ja muutostöiden tulee perustua riittäviin selvityksiin rakennuksen historiasta, rakenteista, yksityiskohdista sekä niiden kunnosta.
- Muutoksissa ja rakentamis- ja korjaustöissä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa, joka voi antaa ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta.

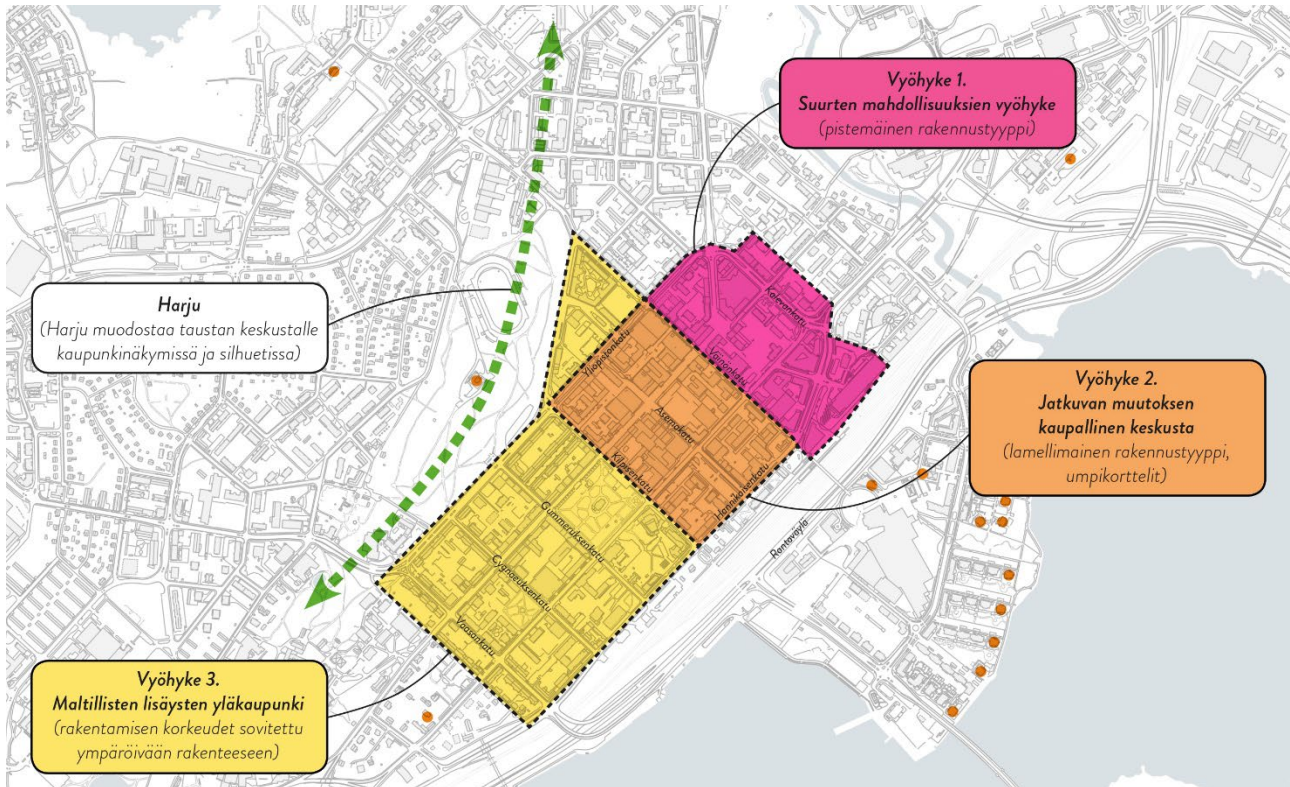
Rakennusperintölain mukainen suojelu ei voi koskea irtainta sisustusta eikä rakennuksen käyttötarkoitusta. Suojelupäätös koskee vanhaa lyseorakennusta, mutta ei vanhaan rakennukseen sisääntuloaulalla liitettyjä lisärakennuksia. Kun vanha rakennus ja lisärakennukset on yhdistetty rakenteellisesti toisiinsa ja kun rakennuksilla on yhteinen pihapiiri, ELY-keskuksen mukaan pihapiirin kulttuurihistorialliset arvot voidaan suojella parhaiten maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla asemakaavassa. Pihapiirin suojeleminen rakennusperintölailla ei siten ole perusteltua.

- Kaupunkirakennelautakunta on 9.2.2016 tehnyt **päätöksen torin siirtämisestä Asema-aukiolle**. Torin siirtäminen vapauttaa nykyisen toritilan muulle käytölle. Nykyisen torin käyttömahdollisuuksia tarkastellaan asemakaavamuutoksen yhteydessä. Uuden torin rakentaminen Asema-aukiolle ajoittuu alustavasti vuosille 2024–2026.
- **Lyseon koulutoiminnan päättyminen** vuoden 2013 loppuun mennessä (Kaupunginhallitus 2/2013)
- **Asemakaavojen pysäköintinormit** (Kaupunkirakennelautakunta 16.10.2018)
- **Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit** (Kaupunkirakennelautakunta 12.10.2021)
- **Ydinkeskustan korkean rakentamisen linjaukset** (Kaupunkirakennelautakunta 26.11.2019)

Ydinkeskustan korkean rakentamisen linjaukset ohjaavat keskusta-alueen kaupunkisuunnittelua ja asemakaavoitusta siten, että yksittäiset hankkeet toteuttavat johdonmukaisesti yhtenäistä kokonaisnäkemystä keskustan kaupunkirakenteen kehittämisestä ja jyväskyläläisen identiteetin vahvistamista. Linjaukset sisältävät viisi periaatetta: 1) korkean rakentamisen määritelmä, 2) korkean rakentamisen vyöhykkeet, 3) kaupunkirakenne ja kaupunkikuva, 4) kaupunkimalli suunnittelutyökaluna ja 5) korkean rakentamisen erityiskysymykset.

Kaavamuutosalue sijoittuu linjausten mukaiselle vyöhykkeelle 3 eli Yläkaupungin maltillisten lisäysten vyöhykkeelle, jossa rakentamisen korkeus sovitetaan ympäröivään rakentamiseen. Vyöhykejaosta riippumatta rakentamisen korkeus ratkaistaan aina tapauskohtaisesti tarkempaan suunnitteluun perustuen. Korkea rakentaminen tulee aina sovittaa ydinkeskustan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, arvokkaisiin kaupunkinäköymiin sekä

ainutlaatuiseen kaupunkisiluettiin. Harjun tulee säilyttää asemansa keskustan vihreänä taustana.



Kartta korkean rakentamisen vyöhykejaosta ydinkeskustassa. Kaavamuutosalue sijoittuu 3. vyöhykkeelle (keltainen alue) eli maltillisten lisäysten yläkaupunkiin (11/2019).

- **Purkulupa Helluntaiseurakunnan entiselle kirkkorakennukselle** (19.3.2021)
- **Poikkeamislupa rakennussuojelua koskevasta päätöksestä**

Keski-Suomen ELY-keskus on 10.8.2022 myöntänyt rakennusperintölain 10 a §:n 1 momentin 3 kohdan nojalla luvan poiketa suojelupäätöksestä siten, että suojeltuun rakennukseen liitetty sisääntuloaula voidaan suojelupäätöksen estämättä purkaa ja samalla entistää suojellun rakennuksen ja sisääntuloaulan liitoskohta, ilman että sisääntuloaulan suojeluasia on ratkaistu lainvoimaisella asemakaavalla. Keski-Suomen ELY-keskus on 10.6.2024 päätöksellään jatkanut poikkeamispäätöksen määräaika.

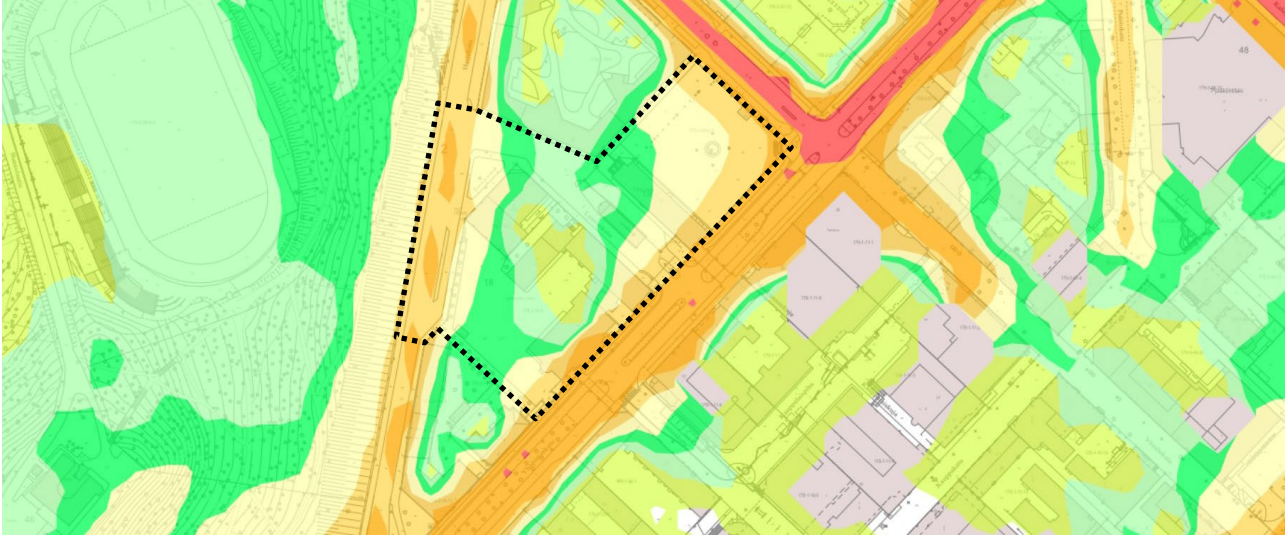
- **Lyseon peruskorjauksen hankesuunnitelma** (Kaupunginvaltuusto 30.5.2022)

Hankesuunnitelmassa esitetään Lyseorakennuksen peruskorjaamista kansalaisopiston ja kuvataidekoulun käyttöön. Ratkaisu mahdollistaa rakennukseen sopivaa käyttöä, ja rakennus säilyy opetuskäytössä. Rakennussuunnittelu on käynnissä keväällä 2023, ja rakentamisen on tavoitteena alkaa syksyllä 2023 ja valmistua keväällä 2025.

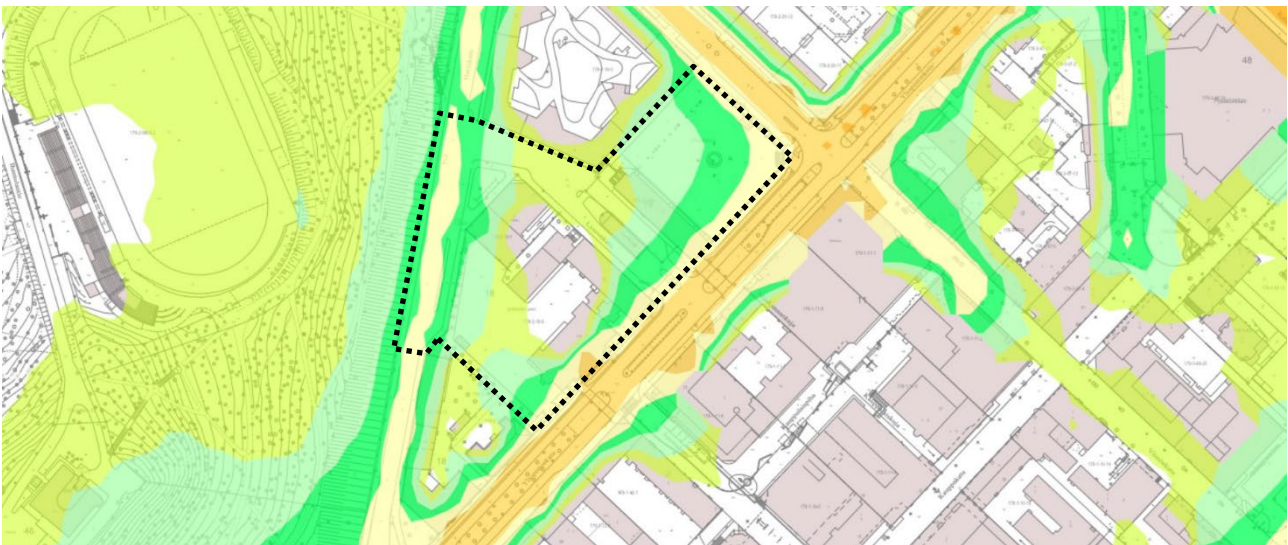
Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Jyväskylän modernin rakennusperinnön inventointi 2012–2014 ja Jyväskylän täydennysinventointi 1990–1999 (Keski-Suomen museo)
- Jyväskylän lyseorakennuksen rakennushistoriaselvitys (Keski-Suomen museo 2013)
- Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022 (WSP 8/2022)

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



Kuvassa tie- ja raideliikenteen yhteismelu ja leviäminen päiväaikaan (vaaleanvihreä >45 dB, tummanvihreä >50 dB, keltainen >55 dB, vaalea oranssi >60 dB, oranssi >65 dB, punainen >70 dB ja lila >75 dB). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla päiväajan (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on 55 dB ja sisätiloissa 35 dB.



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

- Keskustavision 2030 (Kaupunginvaltuusto 4/2018)

Keskustavision yhtenä keskeisenä tavoitteena on keskustan elinvoiman kasvattaminen. Yksi keino tähän on asukasmäärän lisääminen. Asukasmäärän kaksinkertaistaminen noin 30000 asukkaaseen onkin asetettu konkreettiseksi tavoitteeksi. Asukasmäärän kasvattaminen edellyttää voimakasta keskustaa tiivistävää täydennysrakentamista, samalla kuitenkin kehittäen kaupunkiympäristöä vihreänä ja viihtyisänä alueena.

- Arkkitehtuurin kansainvälinen kesäkoulu (2013)

Kesäkoulun harjoitustyössä tutkittiin Lyseon korttelin mahdollisuuksia keskustan kehittämisen näkökulmasta niin, että korttelista tulee osa aktiivista keskusta-aluetta. Harjoitustyössä tutkittiin aluetta asumisen, työpaikkojen ja ajanviihteen paikkana keskittyen ajatukseen, miten korttelin kehittäminen voi tukea keskusta-alueen elinvoimaisuutta ja aktiivisuutta. Harjoitustyö tarjosi kolme erilaista vaihtoehtoa alueen kehittämiseksi.



Kuvia arkkitehtuurin kansainvälisen kesäkoulun harjoitustöistä (2013)

- Aalto yliopiston arkkitehtiopiskelijoiden harjoitustyö (2019)

Harjoitustyössä tutkittiin Lyseon korttelin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia hybridiratkaisuna, joka mahdollistaisi toimintoiltaan monimuotoisen ja kaupunkikuvaltaan laadukkaan kokonaisuuden. Harjoitustyö tarjosi 45 erilaista vaihtoehtoa alueen kehittämiseksi ja täydennysrakentamiselle.



Kuvia Aalto yliopiston arkkitehtiopiskelijoiden harjoitustöistä (2019)

- Jyväskylän Lyseon korttelin viitesuunnitelma (1/2016, Anttinen Oiva Arkkitehdit)

Viitesuunnitelmassa tutkittiin alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia käyttötarkoitukseltaan monimuotoisena kokonaisuutena, jossa alueelle sijoittuisi asumista, museotoimintaa ja liikerakentamista.



Havainnekuvia viitesuunnitelmasta (1/2016)

- Maisemasuunnittelun ideakilpailu vanhan torin ja Lyseon korttelin alueesta (2016)

Kilpailun tavoitteena oli löytää raikkaita ideoita nykyisen Kauppatorin tulevalle käytölle toritoiminnan siirtyessä muualle. Tarkoituksena oli myös tutkia Lyseon kortteliin suunnitteilla olevien asuinpihojen ja toiminnallisten kaupunkitilojen mahdollisuuksia. Kilpailu tarjosi 17 erilaista ehdotusta tori- ja piha-alueiden kehittämiseen.



Havainnekuvia maisemasuunnittelun ideakilpailun palkituista ehdotuksista (2016)

- Jyväskylän Sydän -hankkeen kulttuuritilaselvitykset (loppuraportti 12/2020)
- Jyväskylän sydän -projektin loppuraportti sisältää seitsemän etenemisehdotusta, joista taloudellisesti ja toiminnallisesti merkittävin on kaupungin kulttuuriyksiköiden toimintamallin uudistaminen. Etenemisehdotukset muodostavat kulttuurin kaaren, jonka toimeenpanoajaksi on ehdotettu vuosia 2021–2028. Kulttuurin kaaren myötä taide ja kulttuuri tulevat entistä voimakkaammin mukaan keskustan elävöittämiseen.
- Kulttuurin tilaratkaisuksi esitetään muun ohella Lyseon päärakennuksen peruskorjaamista kansalaisopiston ym. toimijoiden käyttöön. Pääkirjaston, taidemuseon ja käsityön museon yhteisiä tiloja esitetään toteutettavaksi 2020-luvun lopulla joko 1) kortteli 9:ään, 2) Lyseon kortteliin, 3) hallintokortteliin tai 4) pääkirjaston nykyiseen kiinteistöön. Samaan yhteyteen on mahdollista tutkia myös musiikkisalin sijoittamista. Tilankäytön periaatteista ja sijaintipaikoista tehdään päätökset erikseen.
- Lyseon korttelin pysäköintiselvitys (5/2022, Ramboll)
- Lyseon korttelin kaupallinen potentiaali -selvitys (5/2022, Newsec)
- Lyseon korttelin toimitila ja elinvoimaselvitys (5/2022, JLL Jones Lang LaSalle IP, Inc.)
- Oulun yliopiston arkkitehtipiskelijoiden harjoitustyö (4/2023)
- Harjoitustyössä tutkittiin Lyseon kortteliin mahdollisesti sijoittuvan kulttuurikeskuksen ratkaisua annetun tilaohjelman pohjalta siten, että se muodostaisi arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan laadukkaan ja mielenkiintoisen kokonaisuuden. Harjoitustyö mahdollisti useita tutkielmia korttelin kehittämiselle.
- Jyväskylän Lyseon korttelin viitesuunnitelman päivitys (5/2023, Anttinen Oiva Arkkitehdit ja Ramboll)
- Jyväskylän Lyseon korttelin ulkotilojen ideasuunnitelma (6/2023, Aino Landscaping)
- UKI Arkkitehdit on tehnyt tarkempaa hankesuunnittelua kulttuurikorttelin tilaohjelmaa ja toteutuksen vaiheistusta varten syksyllä 2024 ja keväällä 2025. Kaavaratkaisun osalta suunnittelun yhteydessä on tarkasteltu muun muassa P-Torin ajoluiskan sijaintia Harjukadulla sekä kulttuurikorttelin huoltopihan mitoittamista.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Koulutoiminta on päätynyt Lyseon rakennuksissa vuoden 2013 lopussa ja alue on vapautunut muuhun käyttöön. Alueella on runsaasti täydennysrakentamisen potentiaalia ja sijainti Jyväskylän keskustassa tarjoaa erinomaiset edellytykset alueen kehittämiseksi. Myös alueen muu rakennuskanta on siirtynyt Jyväskylän kaupungin omistukseen ja toiminta niistä on lakannut. Lyseon kortteli on kuulunut kaavoitusohjelmaan vuodesta 2015 asti.

Asemakaavan laatiminen on aloitettu keväällä 2014 ja kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 6.5.2015. Erilaisten selvitysten ja tarkastelujen vuoksi kaavaprosessi on ollut pitkään pysähtyksissä ja siirtynyt uudelleen aktiiviseen vaiheeseen keväällä 2022. Kaavamutoksen vireilletulosta on ilmoitettu uudelleen sanomalehti Keski-Suomalaisessa 28.6.2022 julkaistulla kuulutuksella. Kaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut ensimmäisestä vireilletulosta lähtien nähtävillä kaavan verkkosivuilla.

Asemakaavan aloitusvaiheessa on asemakaavaa käsitelty viranomaisneuvottelussa 27.10.2015 ja toisen kerran 10.5.2022.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavamutoksen tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot asettavat erinomaisen lähtökohdan vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen laatimiselle. Alueen pinta-ala, tavoiteltu rakentamisen määrä sekä keskeinen sijainti kaupunkikuvassa ja -rakenteessa edellyttää, mutta myös mahdollistaa, laajan vaihtoehtotarkastelun.

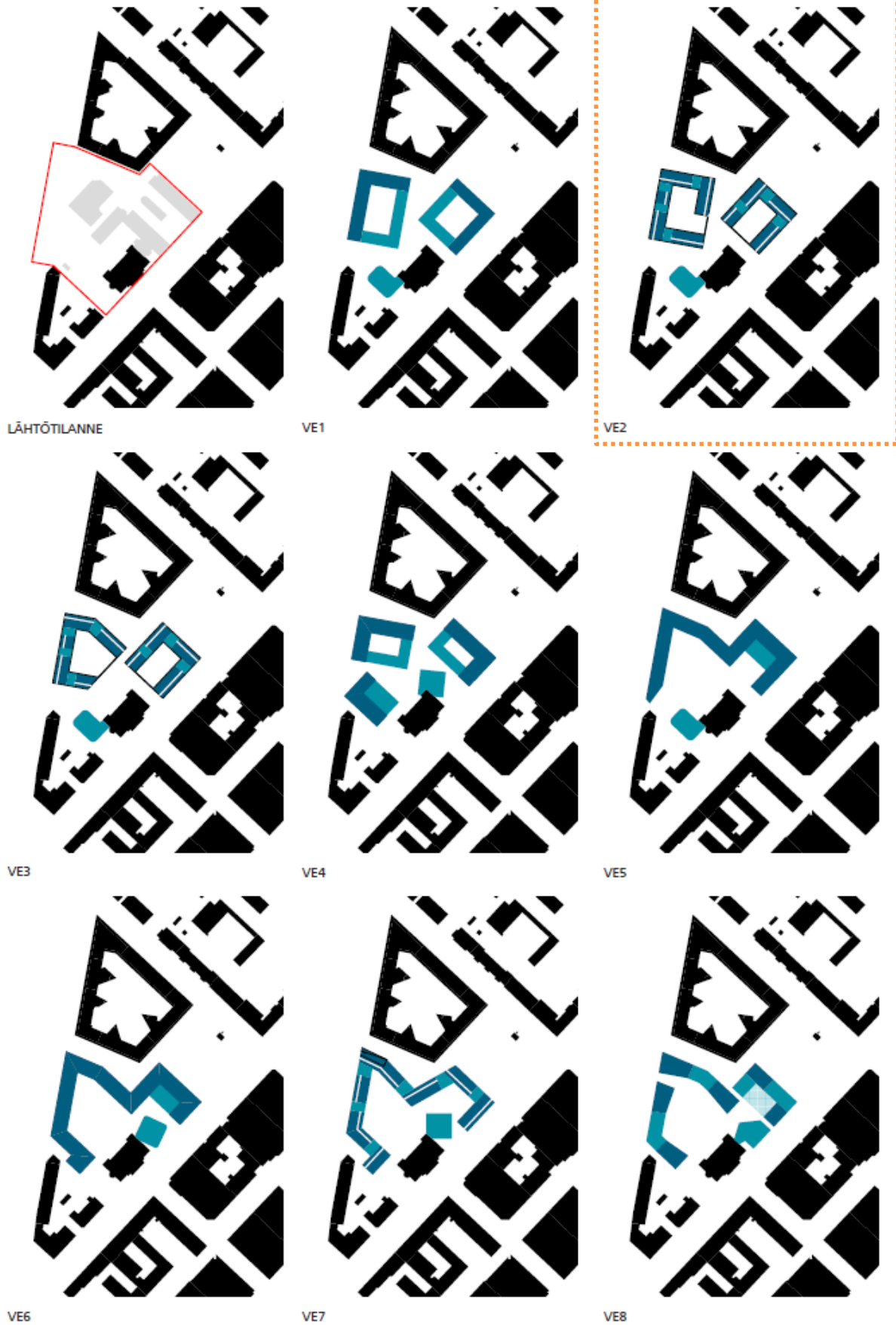
Alueelle on laadittu vuosien varrella useita tarkasteluja rakentamisen sijoittumisesta ja määrästä Jyväskylän kaupungin toimesta. Alla on kuvattu keskeisimmät vaihtoehdot.

Viitesuunnitelma 2016

Lyseon korttelin viitesuunnitelman laatiminen käynnistyi keväällä 2015 yhteistyössä asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, tonttituotannon, tilapalvelun, elinkeinoyksikön, Keski-Suomen museon ja Jyvä-Parkki Oy:n kanssa. Suunnitelman laatijaksi valikoitu Anttinen Oiva arkkitehdit Oy.

Suunnitelman lähtökohdaksi asetettiin nykyisen rakennuskannan purkaminen muilta osin suojellun Lyseorakennuksen osalta. Rakentamisen korkeus rajoitettiin noudattamaan Harjunkulman rakentamista. Tavoitteena oli muodostaa laadukas keskustakortteli, joka mahdollistaisi toiminnoiltaan monimuotoisen hybridikorttelin toteutumisen kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti erittäin keskeiselle paikalle. Suunnittelun lähtökohtana oli myös muuttaa Lyseorakennus museotoiminnalle toteuttaen myös pieni laajennusosa.

Suunnittelutyön aluksi tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja korttelirakenteelle ja rakennusten massoitteille. Tarkastelussa oli erilaisia suljettuja ja avoimia korttelirakenteita, joissa rakentaminen perustui korkeudeltaan maltilliseen lamellitypologiaan.



Viitesuunnitelman vaihtoehtoisia tutkielmia korttelirakenteesta ja massoittelusta. Jatkotarkasteluun valittiin vaihtoehto 2. (1/2016 Anttinen Oiva Arkkitehdit)

Tarkempaan jatkotarkasteluun valittiin vaihtoehto 2, joka perustui puoliavoimeen rakenteeseen, jossa kortteliin muodostui kaksi suljettua suorakulmion muotoista kortteliä. Ratkaisu korostaa alueen ja ympäristön suojelurakennuksia ja liittyy luontevasti Lyseorakennukseen. Uudisrakentamisen pääasiallinen käyttötarkoitus oli asuminen. Torin reunaan sijoittuvan korttelin alimpaan kerrokseen esitettiin liiketiloja.

Korttelit muodostuivat kaksikerroksisesta jalustaosasta ja kuusikerroksisista korkeammista massoista. Ylimmät kerrokset olivat osittaisia mahdollistaen kattoterassien toteuttamisen. Lyseorakennuksen lounaispuolelle esitettiin toteutettavaksi yksikerroksinen laajennusosa. Rakentamista viitesuunnitelmassa esitettiin yhteensä 19200 kerrosalaneliömetriä, josta asumista noin 16400 k-m².

Aukio- ja pihatilat muodostavat selkeän hierarkian, jossa yksityisemmät korttelipihat eroavat tunnelmaltaan ja jäsentelyltään julkisista aukiomaisista pihatiloista. Asuinkortteleiden ja Lyseorakennuksen väliin muodostuvat yhteiskäyttöinen toiminnallinen piha-alue muodostaa torialueen kanssa jatkuvan tilasarjan.

Suunnitelmassa esitettiin P-Torin yleisen pysäköintilaitoksen merkittävää laajentamista Lyseokortteliin. Pysäköintiä esitettiin toteutettavaksi 3–4 kerrokseen yhteensä 820 paikkaa (sisältään olemassa olevat 485 paikkaa). Laajentamisvaraa esitettiin lisäksi 20–250 paikalle. Ajoyhteyksiksi pysäköintilaitokseen tutkittiin sekä Harjukadulta että Väinökadulta toteutettavaa ratkaisua.



Viitesuunnitelman lopullinen ratkaisu – vasemmalla asemapiirros ja oikealla havainnekuva koillisen suunnasta (1/2016 Anttinen Oiva Arkkitehdit)

Viitesuunnitelman päivitys 2023

Lyseon korttelin viitesuunnitelman päivitystyö käynnistyi syksyllä 2022. Tavoitteena oli päivittää 2016 valmistunut viitesuunnitelma ottaen huomioon kuuden vuoden aikana tapahtuneet lähtökohta- ja tavoitemuutokset. Tavoitteena oli tarkastella Lyseokortteliä toiminnoiltaan monipuolisempana siten, että kahdesta korttelista vain toinen olisi asumiselle ja toinen muulle keskustahakuiselle toiminnalle. Suunnittelun lähtökohdaksi tutkittiin mahdollisuutta toteuttaa kulttuurikortteli Lyseokortteliin siten, että kirjasto- ja museotoiminnalle toteutettaisiin uudet yhteiset tilat. Kirkastuneena lähtökohtana oli myös Lyseorakennuksen muuttaminen kansalaisopiston ja kuvataidekoulun käyttöön. Myös P-Torin laajentamistarpeen arvioitiin olevan edellistä viitesuunnitelmaa huomattavasti vähäisempi.

Viitesuunnitelman alkuvaiheessa tarkastelu keskittyi liikenneratkaisujen pohtimiseen – kuinka suuri laajennus pysäköintilaitokseen olisi luontevaa tehdä ja miten sisään- ja ulosajot olisivat liikenteen

toimivuuden kannalta parhaimmat. Pysäköintilaitoksen ramppien sijoittumista tarkasteltiin Yliopiskadulta, Väinökadulta ja Harjukadulta. Tarkastelu osoitti, että liikenteen kokonaistoimivuuden kannalta Harjukadun suunnasta toteutettava sisään-/ulosajo olisi toimivin.

Viitesuunnitelman laatimisen kanssa aloitettiin ulkoalueiden ideasuunnitelman laatiminen. Ideasuunnitelmassa tarkasteltiin torialueen ja korttelin yksityisten ja julkisten piha-alueiden kokonaistoimivuutta ja maisema-arkkitehtonista ideaa.

Korttelirakenne säilyi aiemman viitesuunnitelman mukaisena. Torin laidalle sijoittuvan korttelin rakenne muuttui käyttötarkoituksen muutoksen myötä enemmän umpinaisemmaksi. Perusratkaisu kuitenkin säilyi ennallaan. Rakentamista viitesuunnitelman päivityksessä osoitettiin yhteensä 20235 kerrosalaneliömetriä, josta asumiselle 8530 k-m². Rakentamisen korkeus noudattaa edelleen Harjunkulman rakentamisen korkeutta.

Viitesuunnitelma esittää yhden mahdollisen toteutustavan rakentamisen arkkitehtuurille. Tavoitteena on, että kaupunkikuvallinen idea ja arkkitehtuurin yksityiskohdat ratkaistaan erillisellä arkkitehtuurikilpailulla.



Viitesuunnitelman lopullinen ratkaisu – vasemmalla asemapiirros ja oikealla havainnekuva etelän suunnasta (5/2023 Anttinen Oiva Arkkitehdit)

Valittu kaavaratkaisu

Viitesuunnitelman pohjalta laadittiin asemakaavan muutosluonnos, joka perustuu viitesuunnitelmassa tutkittuun korttelirakenteeseen ja rakentamisen määrään. Valitussa kaavaratkaisussa viitesuunnitelmassa asumiselle osoitettu kortteli on käyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja kulttuurikeskukselle osoitettu kortteli on käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojen alue (C-1). Kaavaratkaisussa ei oteta tarkemmin kantaa siihen, mihin tarkoitukseen C-1-korttelialueen rakentaminen toteutuu. Käyttötarkoituksmerkintä mahdollistaa laajalla kirjolla erilaista keskustatoimintoihin liittyviä käyttötarkoituksia, joista kulttuuritoiminta on yksi mahdollinen. Valittu kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen keskustakorttelin toteuttamisen kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti keskeiselle paikalle. Rakentamisen korkeus on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan. Uudisrakentamisen julkisivuarkkitehtuurilta edellytetään erittäin korkeata kaupunkikuvallista laatua. Arkkitehtuurin yksityiskohtia ei ole esitetty kaavaratkaisussa tarkemmin, sillä tavoitteena on ratkaista arkkitehtuurin laatu arkkitehtuurikilpailulla.

Pysäköinti on keskitetty maanalaisiin pysäköintilaitoksiin (P-Tori ja asuinkorttelin pysäköintilaitos). Ajoyhteys pysäköintilaitoksiin toteutetaan yhteisellä ajorampilla Harjukadulta, joka korvaa nykyisen

Yliopistokadun rampin. Vanha torialue ja Lyseokortteliin muodostuvat piha- ja kaupunkitilat muodostavat yhtenäisen tilasarjan, joka tulee toteuttaa korkealaatuisena kaupunkiympäristönä. Alueiden monitoiminnallisuuteen osana toiminnoiltaan monipuolista keskustakorttelia, kiinnitetään erityistä huomiota.

Valittu kaavaratkaisu sopeutuu Jyväskylän ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen ja mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä sekä vastaa kaupungin asettamaan kokonaistavoitteeseen tehokkaasta keskusta-alueen asumispainotteisesta täydennysrakentamista sekä ydinkeskustan elinvoiman ja vilkkauten lisäämisestä. Kaavaratkaisun vaikutuksia on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.5 Vaikutusten arviointi.

Asemakaavan muutosluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 30.5.2023.

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 9.6.–11.8.2023 välisen ajan. Nähtävänäolosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Kaavaluonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa kaupunginkirjaston Minnansalissa 19.6.2023. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana neljä lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä. Lausunnon antoivat Museovirasto, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen ELY-keskus ja Alva-Yhtiöt Oy/vesi. Mielipiteen esitti kaksi asunto-osaakeyhtiötä sekä seitsemän yksityishenkilöä.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- On varmistettava, että rakentaminen ei vaikuta kielteisesti harjumaismaan.
- Lyseorakennuksen keskeinen asema kaupunkikuvassa on säilytettävä.
- Kaavan kaupunkikuvallisia vaikutuksia Lyseoon ja Yliopistonkadun maisemaan on arvioitava tarkemmalla tasolla.
- Rakentamisen korkeutta suhteessa Lyseoon tulee tarkastella kriittisesti.
- C-1-korttelin käyttötarkoitus tulee määritellä tarkemmin, ja poistaa asuinrakentamisen mahdollisuus.
- Merkittävässä ympäristössä alueen kehittäminen hallitusti edellyttää rakentamista ohjaamista selkeämmin.

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- Ei asuinrakentamista C-1-kortteliin.
- C-1-korttelin rakentamisen volyymia tulisi pienentää valo-olosuhteiden ja harjunäkymien säilyttämiseksi.
- Asuinrakentamisen määrää tulee pienentää.
- Ei P-laitoksen ajoluiskaa Harjukadulle, sillä se lisää liikennettä, rauhottomuutta, melua ja saasteita sekä pilaa näkymiä asunnoista.
- Harjukadun liikenneturvallisuus heikkenee liikenteen lisääntyessä, alueen kehittäminen autottomana.
- Rakentamisen sijaan alueelle vihreää.

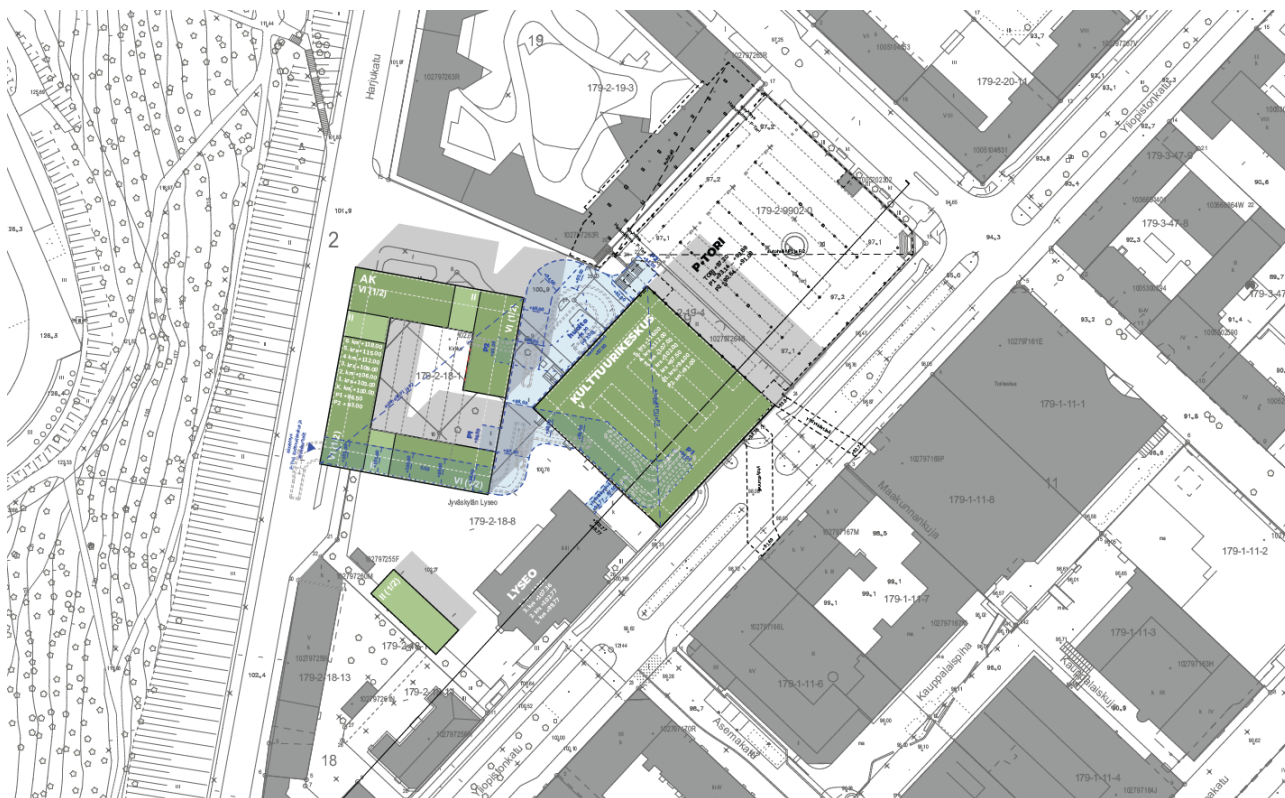
Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä 5. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana asema-kaavamuutosta koskevassa päätöksenteossa.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

UKI Arkkitehdit on tehnyt tarkempaa hankesuunnittelua kulttuurikorttelin tilaohjelmaa ja toteutuksen vaiheistusta varten syksyllä 2024 ja keväällä 2025. Kaavaratkaisun osalta suunnittelun yhteydessä on tarkasteltu muun muassa P-Torin ajoluiskan sijaintia Harjukadulla sekä kulttuurikorttelin huoltopihan mitoittamista.

Tarkastelun perusteella P-Torin ajoluiskaa on siirretty noin 60 metrillä etelämmäksi eli AK-korttelin eteläpuolelle (pois Lyseonkadulta). Ajoluiska voidaan toteuttaa asuinkerrostalokorttelin alle tai sen viereen C-1-korttelialueelle. Ajoluiska on mitoitettu niin, että kulttuurikorttelin huoltoliikenne voi kulkea sen kautta maanalaiselle huoltopihalle.



Suunnitteluvaiheen luonnos Lyseon korttelin asemapiirroksesta, johon on korostettu pysäköintilaitoksen muuttunut ajovhetyden sijainti (1/2025. UKI Arkkitehdit)

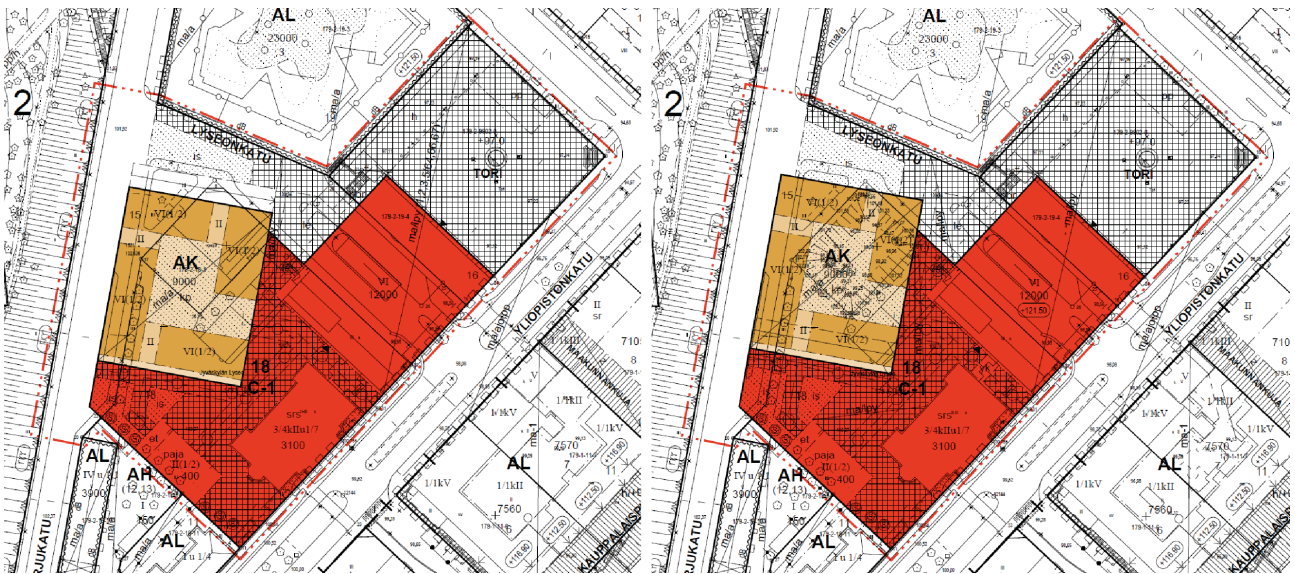
Asemakaavaluonnokseen nähtävänäolon jälkeen tehdyt muutokset

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

- C-1-korttelialueen käyttötarkoitusta on täsmennetty poistamalla asuinrakentamisen mahdollisuus.

- Harjukadulla P-Torin pysäköintilaitoksen uutta ajoyhteyttä on siirretty noin 60 metrillä AK-korttelialueen eteläpuolelle. Ajoyhteys voidaan toteuttaa asuinkerrostalon alle tai viereen.
- AK-korttelia on siirretty viisi metriä pohjoisen suuntaan
- Maanalaisen pysäköintilaitoksen mahdollistavaa kaavamerkintää (ma/lpy) on laajennettu käsittämään koko C-1-korttelialue. Muutoksella mahdollistetaan toteutusvaiheen tarkemman suunnittelun mahdolliset muutokset mitoituksessa.
- C-1-korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen rakennusala uudisrakennuksen ja vanhan Lyseorakennuksen kytkevälle yhdyskäytävälle.
- Kaavamääräyksiä on täsmennetty lausunnoissa ja mielipiteissä esitettyyn perustuen muun muassa rakentamistavan osalta.

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



Asemakaavan muutosluonnos (5/2023)

Asemakaavan muutosehdotus (3/2025)

Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 6.5.2025. Lautakunta asetti asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

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 asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja keskustatoimintojen korttelialue (C-1), joille mahdollistetaan rakentamista yhteensä 24500 kerrosalaneliömetriä. Asuinrakentamiselle rakennusoikeutta on 9000 kerrosalaneliömetriä ja keskustatoiminnoille 15500 kerrosalaneliömetriä. Uudisrakentaminen noudattaa korkeudeltaan viereisen Harjunkulman asuinkorttelin korkeutta (kuusi kerrosta). Asuinrakentaminen sijoittuu Harjukadun varteen ja keskustatoiminnot Yliopistonkadun varteen vanhan torin laidalle. Vanha Lyseorakennus on osoitettu asemakaavassa suojelluksi (srs). Pysäköintiratkaisu perustuu torin alla sijaitsevan P-Torin yleisen pysäköintilaitoksen hyödyntämiseen. Pysäköintilaitoksen laajentaminen Lyseokortteliin on mahdollistettu. Asuinkorttelin pysäköinti on mahdollista toteuttaa kortteliin yleisestä pysäköintilaitoksesta erilliseksi. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen on osoitettu Harjukadulta. Kortteliin syntyvät piha-alueet muodostavat yhdessä vanhan torialueen kanssa kaupunkitilojen sarjan, joka mahdollistaa korttelin toimintojen laajentumisen ulkotiloihin ja alueen avaamisen kaupunkilaisille. Täydennysrakentaminen tiivistää ja eheyttää korttelirakennetta ja muodostaa uusia asumisen, liiketoiminnan ja kulttuurin mahdollisuuksia ydinkeskustaan. Uudisrakentamisen arkkitehtuurin tulee olla erittäin korkea-luokkaista sen muodostaessa näkyvän kokonaisuuden osana ydinkeskustan kaupunkikuvaa ja kaupunkirakennetta.



Viitesuunnitelman havainnekuva osoittaa kaavan mahdollistaman rakentamisen määrän ja yhden ratkaisumallin rakentamisen arkkitehtuurista (5/2023, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy)

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 2,0654 hehtaaria. Alueelle muodostuu keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1) 0,8604 hehtaari, asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 0,3502 hehtaaria, katualuetta 0,4060 hehtaaria ja torialuetta 0,4488 hehtaaria.

Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 24500 kerrosalaneliömetriä. C-1-kortteli-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 15500 k-m², josta uudisrakentamiselle 12400 k-m² ja 3100 k-m² suojellulle Lyseorakennukselle toteutuneen mukaisesti. AK-korttelialueelle rakennusoikeutta on osoitettu 9000 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on yhteensä 8460 k-m² ($e=0.84$), joten asemakaavan muutoksella rakennusoikeus nousee 16040 k-m². Asuinrakentamiselle osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa laskennallisesti asunnon noin 200 asukkaalle (asuntokoosta riippuen).

Asemakaavan aluetehokkuus on $e=1.19$. C-1-korttelin tehokkuus on $e=1.80$ ja AK-korttelin tehokkuus on $e=2.57$. Korttelialueiden tehokkuudet ovat ydinkeskustan keskimääräisiin tehokkuuksiin verrattuna suhteellisen maltilliset.

Suunnittelualue tukeutuu lähiympäristön eli Jyväskylän keskusta-alueen palveluihin.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa keskustaan monipuolisesti erilaisten keskustahakuisten toimintojen toteuttamisen. Keskustatoiminnoille on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta 15500 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavaluonnoksessa ei ole tarkemmin määritetty mitä keskustatoimintoja alueelle sijoittuu, joten palveluiden luonnetta ja vaikutuksia on haastava vielä arvioida. Asemakaavan yhteydessä laaditussa viitesuunnitelmassa esitetään yhdeksi mahdollisuudeksi kulttuurikorttelin toteuttaminen, jossa alueelle sijoittuisi kirjasto- ja museotoimintaa sekä vähäisessä määrin liike- ja toimitilaa.

5.1.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijoittuu vilkasliikenteisen Yliopistonkadun varteen, jossa liikenteen aiheuttamat meluhäiriöt ovat kohtalaiset. Yliopistonkadulla kaava-alueen kohdalla kulkee noin 10700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemeluhaittojen vähentämiseksi asemakaavassa on esitetty kaavamääräykset melulle altistuvien rakennusten rakenteiden ääneneristävyydelle sekä veloitettu sijoittamaan tai suojaamaan leikki- ja oleskelualueet siten, että melun ohjearvot täyttyvät. Piha-alueet sijoittuvat sisäpihan puolelle, jolloin kadun varteen sijoittuvat rakennusmassat sulkevat liikennemelun piha-alueen ulkopuolelle.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue AK (korttelin 18 tontti 15)

Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) muodostuu 3502 m². Korttelialue sijoittuu Harjukadun varteen. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 9000 k-m². Kortteliin on mahdollista toteuttaa neljä kuusikerroksista asuinkerrostaloa, jotka kytkeytyvät toisiinsa kaksikerroksisilla matalammilla rakennusosilla. Korttelin keskelle muodostuu rakennusten rajaama sisäpiha-alue, joka aukeaa Lyseon-korttelin sisäpiha-alueelle kaakkoiskulmastaan.

Rakentamisen korkeutta ohjataan kerrosluvuilla. Kerrosluvuiksi on osoitettu II ja VI(1/2), mikä mahdollistaa rakentamista kahteen ja kuuteen kerrokseen. Kuusikerroksisten rakennusten ylin kerros

on osittainen kattomuodon mukaisesti. Rakentaminen noudattaa korkeudeltaan viereisen Harjunkulman asuinkorttelin korkeutta.



Asemakaavan viitesuunnitelman havainnekuva asuinkerrostalojen korttelialueen sisäpihalta kohti Yliopistonkatua (5/2023, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy)

AK-korttelin pysäköinti toteutetaan tontille rakenteellisena ratkaisuna maan alle (ma/a). Pysäköintitila toteutetaan siten, että sisäänajo tapahtuu Harjukadulta P-Torin uuden ajorampin kautta. AK-korttelin pysäköintitila on kuitenkin P-Torista erillisenä. Asuinrakentamisen osalta autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1/170 k-m². Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrää voidaan vähentää esimerkiksi ottamalla käyttöön yhteiskäyttöautoja tai lunastamalla osa autopaikoista yleisistä pysäköintilaitoksista. Pysäköintipaikkoja on mahdollista lunastaa keskustan yleisistä pysäköintilaitoksista normilla 1 ap/400 k-m². Asemakaavan yhteydessä laaditussa viitesuunnitelmassa on esitetty pysäköintitilaan sijoittuvan noin 60 autopaikkaa, mikä täyttää asemakaavamääräysten velvoittaman vähimmäispaikkamäärän (53 ap). Polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa asumiselle 1 pp/30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava katettuun tilaan ja paikkojen tulee olla helposti saavutettavissa.

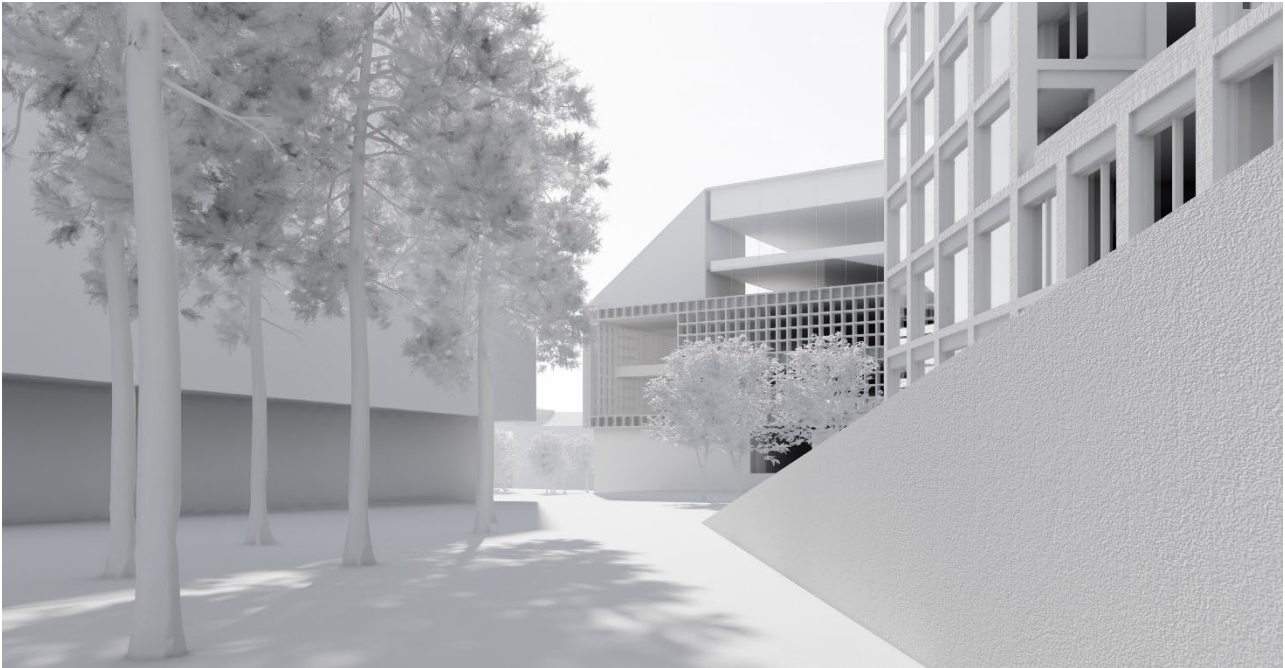
Asuinrakennusten pelastautumISRatkaisuksi esitetään viitesuunnitelmassa ns. omaehtoista pelastautumista. Korttelialueen mitoitus on kuitenkin tutkittu siten, että myös ns. perinteinen pelastautuminen pelastusteineen ja nostopaikkoineen on mahdollista toteuttaa. Omaehtoinen pelastautuminen vähentää pelastusratkaisuille varattavaa ulkotilaa, ja mahdollistaa siten runsaamman kasvillisuuden istuttamisen, esimerkiksi suurikasvuisten puiden, pihan maanvaraisille alueille.

AK-korttelin piha-alueet (leikki ja oleskelu) toteutetaan korttelin sisäpihalle kansipiharatkaisuna pysäköintitilan päälle. Piha-alueet tulee toteuttaa laadukkaan materiaalein ja vihreiksi ja viihtyisiksi kokonaisuuksiksi. Piha-alueet tulee toteuttaa kaikkien yhtiöiden välisenä yhteisjärjestelyinä.

Keskustatoimintojen korttelialue C-1 (korttelin 18 tontti 16)

Keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1) muodostuu 8604 m². Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 15500 kem². Suojellulle vanhalle Lyseorakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta toteutuneen mukaisesti 3100 k-m². Uudisrakentamiselle rakennusoikeutta on osoitettu 12400 kem², josta

12000 k-m² on osoitettu torin laidalle sijoittuvalle rakennusalueelle ja 400 k-m² Lyseorakennuksen lounaspuolelle sijoittuvalle rakennusalueelle (paja).



Asemakaavan viitesuunnitelman havainnekuva Harjukadun suunnasta Lyseonkatua pitkin kohti keskustatointojen korttelialuetta ja toria (vasemmalla Harjunkulma ja oikealla uusi asuinrakentamisen kortteli). Havainnekuva esittää yhden ratkaisumallin rakentamisen arkkitehtuurista. (5/2023, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy)

Rakentamisen korkeutta ohjataan kerrosluvulla. Kerrosluvuksi on osoitettu VI, mikä mahdollistaa rakentamista kuuteen kerrokseen. Kaavan yhteydessä laaditussa viitesuunnitelmassa esitetään, että uudisrakentamisen räystäslinja noudattaisi Lyseorakennuksen räystäslinjaa siten, että uudisrakennuksen ylimmät kerrokset olisivat alimpien kerrosten julkisivupinnasta sisäänvedettyjä. Ratkaisu sovittaa uudisrakentamisen suojeltuun Lyseorakennukseen. Rakentaminen noudattaa kokonaiskorkeudeltaan viereisen Harjunkulman asuinkorttelin korkeutta, ja asemakaavassa on osoitettu rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema +121.50.

C-1-korttelin pysäköinti sijoitetaan P-Torin yleiseen pysäköintilaitokseen. Uusi ajoyhteys pysäköintilaitokseen on osoitettu Harjukadulta AK-korttelin eteläpuolelta. Nykyinen Yliopistonkadun puoleinen ajoramppi poistuu käytöstä sen jäädessä rakentamisen alle. P-Torin pysäköintilaitosta on mahdollista laajentaa C-1-kortteliin (ma/lpy) esitetyn uudisrakennuksen alle kahteen tasoon. Laaditun viitesuunnitelman mukaisesti P-Toria voisi laajentaa noin 30–60 paikalla (riippuen laitoksen muista järjestelyistä). Asemakaavan velvoittama autopaikkojen määrä vaihtelee toteutuvan käyttötarkoituksen mukaisesti. Pysäköintilaitokseen voidaan toteuttaa huoltopiha sekä väestönsuoja- ja varastotiloja.

Korttelialueen lounaisrajan tuntumaan on osoitettu rakennusala (paja) pienelle 400 kerrosalaneliömetrin suuruiselle kaksikerroksiselle lisärakennukselle. Rakennus on tarkoitettu C-1-korttelin toimintoja tukeville tiloille. Rakennukseen voisi sijoittua esimerkiksi kansalaisopiston ja kuvataidekoulun tarvitsemia verastiloja, korttelin yhteistiloja, kokoontumis- ja esiintymistiloja tai pyöräpysäköintiä.

C-1-korttelin piha-alueet toteutetaan pääosin maanvaraisena ja pieneltä osin kansiratkaisuna. Piha-alueet muodostavat julkista kaupunkitilaa, jotka yhdistyvät torialueeseen sekä Yliopistonkatuun ja Harjun suuntaan. Piha-alueet tulee toteuttaa laadukkaita materiaaleja ja vihreiksi ja viihtyisiksi kokonaisuuksiksi, jotka liittyvät luontevasti toisiinsa muodostaen kaupunkitilojen sarjan. Piha-

alueet palvelevat C-1-korttelialueen toimintoja laajentaen rakennusten sisätiloja käyttötarkoitusten ja -tarpeiden mukaisesti ulkotiloihin. Ulkotilat palvelevat vanhaan Lyseorakennukseen sijoittuvia kansalaisopistoa ja kuvataidekoulua. Mikäli kortteliin sijoittuu kulttuuritiloja, voivat piha-alueet palvella esimerkiksi erilaisten tapahtumatoimintojen alustana.

Rakennushankkeen yhteydessä tulee alueelle toteuttaa sähkönsiirtoyhtiön muuntamo, joka tulee sijoittaa integroituna Lyseorakennuksen lounaispuolelle osoitettuun ”paja” -rakennuksen länsipäätyyn. Muuntamo tulee toteuttaa osana rakennusten kokonaisarkkitehtuuria ja sijoittaa kaupunkikuvallisilta vaikutuksilta vähäiseen paikkaan. Muuntamo tulee toteuttaa rakentamisen ensimmäisen vaiheen yhteydessä.

5.2.2 Muut alueet

Katualueet

Asemakaavamuutokseen kuuluu myös Harjukadun ja Lyseonkadun katualuetta. Katualuetta muodostuu yhteensä 0,4060 hehtaaria, joka koostuu Harjukadun katualueesta sekä Lyseonkadun katuaukiosta. Harjukadun katualue kaventuu nykytilanteesta, ja alueelta poistuu tilausajolaituri. Harjukadulla sijainneista kadunvarsipysäköintipaikoista osa poistuu, kun katua uudistetaan pyöräilyn olosuhteita parantamalla. Kaavamuutoksen myötä Harjukadun rooli muuttuu, kun P-Torin pysäköintilaitoksen ajoyhteys siirtyy Yliopistokadulta Harjukadulle. Harjukadun liikennemäärän on ennustettu nousevan muutoksen myötä noin 3000 noin 4000 ajoneuvoon vuorokaudessa.

Lyseonkadun merkitys Harjukatua ja Yliopistokatua yhdistävänä katuna muuttuu. Lyseonkatu katkeaa läpiajoliikenteeltä, ja se toteutetaan aukiomaisena kaupunkitilana osana Lyseonkorttelin muita julkisia ulkotiloja. Lyseonkadulle on osoitettu puilla istutettava alue (is) sekä leikittävä tai dealue (le). Lyseonkadun itäosan alle sijoittuu pysäköintilaitoksen tiloja (ma/lpy).

Torialue

Asemakaavamuutokseen kuuluu Jyväskylän Kauppatorin alue. Torialuetta muodostuu yhteensä 0,4488 hehtaaria. Tori toiminnan siirtyessä Asema-aukiolle Kauppatorin aluetta kehitetään toiminnallisena kaupunkitilana, joka tarjoaa laadukkaan, vihreän ja viihtyisän alueen muun muassa viihtymisen ja ajanviettoon. Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu ulkotilojen ideasuunnitelma, jossa on esitetty torialueen kehittäminen osana muita Lyseon korttelin ulkoalueita. Torialueelle on osoitettu kaavamerkintä ma/lpy, joka mahdollistaa P-Torin yleisen pysäköintilaitoksen toiminnan jatkamisen ja kehittämisen. Torialueelle on osoitettu ohjeellinen aluevaraus säilytysturvalliselle pyöräpysäköinnille (pp), jonka laajuus saa olla enintään 350 kerrosalaneliömetriä. Torialueen länsireunaan on osoitettu ohjeellinen aluevaraus huoltoliikenteelle (h), jonka kautta saa johtaa C-1-kortteli-alueen huoltoliikennettä.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavaratkaisu on Jyväskylän oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta ja ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä, jossa tehokas täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa. Kaavaratkaisu on myös Keskustavisio 2030 sekä keskustan kaupunkirakenteen strategisen suunnitelman tavoitteiden mukainen. Kaavaratkaisu toteuttaa myös ydinkeskustan korkean rakentamisen linjauksia. Kaavaratkaisu toteuttaa myös asemakaavamuutokselle asetetut tavoitteet. Asemakaavamuutos mahdollistaa

täydennysrakentamista Jyväskylän keskustaan ja vastaa siten keskustavisiio 2030:n tavoitteeseen lisätä merkittävästi keskusta-alueen asukasmäärää. Asemakaavamuutos toteuttaa myös Jyväskylän ydinkeskustan korkean rakentamisen linjauksia (vyöhyke 3; maltillisten lisäysten yläkaupunki). Täydennysrakentaminen on myös Jyväskylän ilmasto-ohjelman periaatteiden mukainen mahdollistaen muun muassa resurssiviisaan, autoriippumattoman ja yhdyskuntarakennetta eheyttävän kokonaisuuden. Asemakaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja -näkyymiin on otettu suunnittelussa huomioon ja löydetty ratkaisu, joka muodostaa tasapainoisen ja laadukkaan kokonaisuuden.

Laadittu asemakaava on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja kaavaratkaisu luovat 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 mahdollistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön muodostumisen. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen ja ympäristön kehittymisen niihin sitoutuneet arvot huomioon ottaen ja mahdollistaen keskustaympäristölle ominaista rakentamisen monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavan merkinnät ja määräykset on koottu kaavakarttaan. Jäljempänä esitetään kaavan erityismääräyksiä ja niiden tulkintaohjeita.

Erityishuomiota tulee kiinnittää seuraaviin merkintöihin ja määräyksiin:

Käyttötarkoitus:



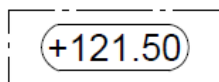
Määräys: *"Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa muun muassa liike-, toimisto-, opetus-, kirjasto-, tapahtuma- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa asuintiloja."*

Määräyksen tulkinta: Korttelialueelle saa sijoittaa laajasti erilaisia keskustahakuisia toimintoja. Määräyksessä on lueteltu osa mahdollisista toiminnoista. Korttelialueelle ei saa toteuttaa asuintiloja. Kaavamuutoksen keskeinen tavoite on muodostaa toiminnoiltaan monipuolinen keskustaa elävöittävä ja aktivoiva korttelialue, joka vastaa keskustan kehittämiseksi asetettuihin tavoitteisiin. Korttelin käyttötarkoituksijakaumassa muun kuin asumisen osuus on hallitseva (muuta toimintaa 15500 k-m² eli 63 % ja asumista 9000 k-m² eli 37 %).

Rakennussuojelu:

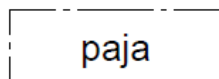
Määräys: *"Rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta koskee Keski-Suomen ELY-keskuksen 5.6.2014 tekemä suojelupäätös, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut päätöksellään 16.1.2015. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on noudatettava suojelupäätöstä ja siihen sisältyviä suojelumääräyksiä. Rakennus- ja toimenpidelupaa vaativista toimenpiteistä on pyydetty lausunto Museovirastolta ennen luvan myöntämistä."*

Määräyksen tulkinta: Lyseorakennus on suojeltu rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla, ja sen kunnostuksessa on tärkeää ottaa huomioon suojelupäätös suojelumääräyksineen.

Aluevaraukset ja liikenne:

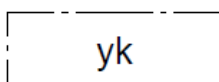
Määräys: "Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen ylin korkeusasema."

Määräyksen tulkinta: C-1-korttelialueen uudisrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan ylin korkeusasema vastaa viereisen Harjunkulman asuinrakennuskokonaisuuden ylintä korkeusasemaa. Lähtökohtana on, että uusi rakentaminen ei nouse Harjunkulmaa korkeammaksi. Määräykseen on jätetty vähäisesti liikkumavaraa termillä likimääräinen, sillä uudisrakennusta ei ole asemakaavavaiheessa suunniteltu riittävällä tarkkuudella korkeusaseman osalta.



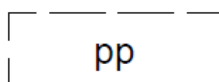
Määräys: "Rakennusala, jolle saa sijoittaa C-1-korttelin toimintoja tukevia tiloja. Rakennuksen Harjukadun puoleiseen päähän tulee toteuttaa sähkönsiirtoyhtiön muuntamo."

Määräyksen tulkinta: Rakennus on tarkoitettu C-1-korttelin varsinaisia toimintoja tukeville tiloille. Rakennukseen voi sijoittua esimerkiksi kansalaisopiston ja kuvataidekoulun verstaattiloja, korttelin yhteistiloja kuten kokoontumis- ja esiintymistiloja tai säilytysturvallista pyöräpysäköintiä. Rakennuksen Harjukadun puoleiseen päähän tulee toteuttaa sähkönsiirtoyhtiön muuntamo korttelin ensimmäisen toteutusvaiheen yhteydessä.



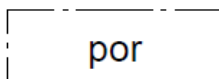
Määräys: "Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen yhdyskäytävän vanhan Lyseorakennuksen ja uudisrakennuksen välille, sijainti on ohjeellinen. Yhdyskäytävä tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan hienovaraisesti suojelurakennukseen (srs) sekä ottaa rakennerratkaisuissa huomioon maanalaisen kunnallistekniikan vaatimukset."

Määräyksen tulkinta: Lyseon suojelurakennus ja uudisrakennus voidaan kytkeä toisiinsa yhdyskäytävällä, mahdollistamaan muun muassa esteetön kulku Lyseorakennukseen. Yhdyskäytävän toteutuksessa tulee ottaa huomioon Lyseorakennuksen suojelupäätös määräyksineen sekä maanalainen kunnallistekninen verkosto, joka rakennetaan palvelemaan Lyseonkorttelin uudisrakentamista.



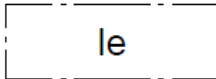
Määräys: "Rakennusala, jolle saa toteuttaa säilytysturvallisen pyöräpysäköintin tiloja enintään 350 kerosalaneliömetriä, sijainti on ohjeellinen. Tilojen tulee muodostaa perusteltu ja luonteva osa aukioalueen rakenteita ja toimintoja (esim. integroiminen P-laitoksen porrashuoneeseen). Rakennuksen tulee olla viherkattainen."

Määräyksen tulkinta: Rakennusala on osoitettu ohjeellisena aukioalueelle mahdollistamaan toteutusvaiheen tarkempi suunnittelu, jossa sijainti määritellään tarkemmin. Rakennuksen tulee muodostaa luonteva osa aukioalueen muita rakenteita ja toimintoja. Rakennuksen sijainnissa ja laajuudessa tulee ottaa huomioon esimerkiksi alapuolisen pysäköintilaitoksen porrashuone tai savunpoistorakenteen, integroiden rakennus osaksi niitä. Tarkoitus on välttää yksittäisten irrallisten rakenteiden sijoittuminen aukioalueelle. Rakennuksen laajuus saa olla enintään 350 k-m².



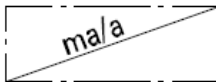
Määräys: "Alueen osa, jolle tulee toteuttaa ulkoympäristön luonteeseen sopeva näyttävä porrasyhteys aukiotilojen välille, sijainti on ohjeellinen."

Määräyksen tulkinta: Portaat liittävät Lyseonkadun aukiotilan noin neljä metriä alempana olevaan entisen torin aukiotilaan. Portailla on keskeinen rooli aukiotilojen käytettävyydessä ja kaupunkikuvallisessa yhtenäisyydessä. Huomiota on erityisesti kiinnitettävä portaiden mitoittamiseen ja materiaaleihin.



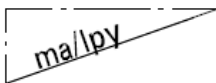
Määräys: "Ohjeellinen leikittävä taidealue. Alueelle toteutettava leikkiväline tulee suunnitella osaksi ympäristöä kokonaistaideteokseksi. Leikittävä taideaihe voi jatkua ylemmältä aukiotasolta alemmalle muodostaen veistoskokonaisuuden."

Määräyksen tulkinta: Aluevarauksella osoitetaan sijainniltaan ja laajuudeltaan ohjeellisenä Lyseonkadun aukiotilaan sijoittuva leikkialue. Alue tulee toteuttaa osana korttelin aukiotilojen sarjaa, ja leikittäväksi taideteokseksi. Lyseon korttelin ulkoalueiden ideasuunnitelmassa on esitetty viitteellisesti, miltä leikittävä taideteos voisi näyttää (kaavaselostuksen liite 4).



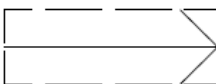
Määräys: "Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala. Maanalaisen auton säilytyspaikan yhteyteen saa sijoittaa myös väestönsuoja- ja varastotiloja. Maan alle sijoittuvia tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Ajoyhteys pysäköintitilaan tulee toteuttaa yhteisenä viereisen yleisen pysäköintilaitoksen kanssa. Maanalaisen kunnallistekniikan verkoston sijoittaminen manalaiseen auton säilytyspaikkaan ja/tai sen rakenteisiin tulee sallia."

Määräyksen tulkinta: Merkinällä on osoitettu AK-korttelin alle sijoittuva maanalainen pysäköintitila, johon toteutetaan asuinrakentamisen kaavavelvoiteautopaikat. Tilaan voi sijoittaa myös väestönsuoja- ja varastotiloja. Maanalaisia tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Ajoyhteys pysäköintitilaan tulee toteuttaa yhteisenä P-Torin pysäköintilaitoksen kanssa. Lyseon korttelia palvelevan kunnallisteknisen verkoston sijoittaminen maanalaisentilaan ja/tai sen rakenteisiin tulee sallia.



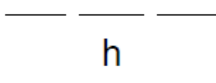
Määräys: "Alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaisen yleisen pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen saa rakentaa enintään kaksi (2) maanalaista pysäköintitasoa. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös huoltopihan sekä väestönsuoja- ja varastotiloja. Maan alle sijoittuvia tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa autopaikkoja 1., 2. ja 3. kaupunginosan kortteleista sekä 5. kaupunginosan kortteleista 64, 66 ja 67. Maanalaisen kunnallistekniikan verkoston sijoittaminen pysäköintilaitokseen ja/tai sen rakenteisiin tulee sallia."

Määräyksen tulkinta: Merkinällä on osoitettu torin, Lyseonkadun ja C-1-korttelin alle sijoittuva kaksikerroksinen yleinen pysäköintilaitos, P-Tori. Pysäköintilaitoksen tiloihin saa sijoittaa myös C-1-korttelia palvelevan maanalaisen huoltopihan sekä väestönsuoja- ja varastotiloja. Maanalaisia tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen toteutetaan Harjukadulta. Saman ajoluiskan kautta ohjataan kulku myös AK-korttelin maanalaiseen pysäköintitilaan. Lyseon korttelia palvelevan kunnallisteknisen verkoston sijoittaminen maanalaisentilaan ja/tai sen rakenteisiin tulee sallia.



Määräys: "Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti on ohjeellinen. Ajoluiska voi sijoittua AK tai C-1-kortteliin joko rakennuksen runkoon tai sen viereen."

Määräyksen tulkinta: Merkinällä on osoitettu sijainniltaan ohjeellisenä kaksi vaihtoehtoista sijaintia pysäköintilaitoksen ajoluiskalle. Ajoluiska voi sijoittua AK-korttelin eteläisimpien rakennusten runkoon/alle tai C-1-korttelin puolelle AK-korttelin rakennusten eteläpuolelle.



Määräys: "Huoltoliikenteelle varattu alueen osa, jonka kautta saa johtaa C-1-korttelialueen huoltoliikennettä. Sijainti on ohjeellinen."

Määräyksen tulkinta: Torille on osoitettu sijainniltaan ohjeellisenä aluevaraus C-1-korttelin huoltoliikenteelle. Tavoitteena on, että maanalainen huoltopiha toteutetaan Lyseonkadun alle osaksi yleistä pysäköintilaitosta, ja kulku sinne toteutetaan pysäköintilaitoksen ajoluiskaa pitkin

Harjukadulta. Torille osoitettu huoltoliikenteen aluevaraus on lisävarauksena sekä mahdollistamaan suuremmilla yhdistelmäajoneuvoilla tapahtuvan huoltoliikenteen.

Rakentamistapa:

Määräys: ”Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtonisesti erityisen korkealaatuisia, mittasuhteiltaan sopusuhtaisia sekä väreiltään ja muotokieleltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön sopivia. Rakennusten korkealaatuisuuden arvioi rakennuslupavaiheessa kaupunkikuvatoimikunta. Rakennusten tulee muodostaa keskenään yhteensopiva kokonaisuus. Uudisrakennusten ja -rakennelmien tulee ilmentää modernia arkkitehtuuria.”

Määräyksen tulkinta: Kaava-alue sijoittuu Jyväskylän ydinkeskustassa erityisen keskeiselle ja näkyvälle paikalle osaksi rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakentamisen arkkitehtoniseen korkealaatuisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota niin kaupunkikuvallisesta kuin rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä näkökulmasta. Arkkitehtuurin korkealaatuisuuden arvioi viimekädessä kaupunkikuvatoimikunta osana rakentamislupamenettelyä.

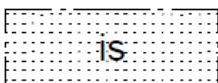
Määräys: ”Uudisrakentamisen kaupunkikuvalliset ja arkkitehtuurin periaatteet tulee ratkaista arkkitehtuurikilpailulla.”

Määräyksen tulkinta: Kaava-alueen sijoituessa Jyväskylän ydinkeskustan erityisen keskeiselle ja näkyvälle paikalle, on sen vaikutukset kaupunkikuvaan merkittävät. Asemakaavan merkinnöillä ja määräyksillä on esitetty rakentamisen keskeisimpiä laadullisia reunaehdoja muun muassa rakennusten käyttötarkoituksesta, massoituksesta, laajuudesta, korkeudesta ja materiaaleista. Uudisrakentamisen kaupunkikuvallisten ja arkkitehtonisten periaatteiden ratkaisemiseksi on keskeistä järjestää arkkitehtuurikilpailu, joka mahdollistaa vaihtoehtotarkastelua ja kaupunkikuvallisesti sopivimman ratkaisun löytymisen.

Määräys: ”C-1-korttelialueella uudisrakennusten maantasokerrokset tulee toteuttaa käyttötarkoitukseltaan, toiminnoiltaan ja arkkitehtonisilta ominaisuuksiltaan saavutettavina, aktiivisina, elävinä ja avoimina. Maantasokerrosten tulee liittyä visuaalisesti ja toiminnallisesti viereisiin ulkoalueisiin.”

Määräyksen tulkinta: C-1-kortteliin sijoittuvat uudisrakennukset muodostavat keskeisen osan ydinkeskustan aktiivista ja toiminnallista ympäristöä sekä korttelialueen julkisia kaupunkitiloja. Keskustan kehittämisen tavoitteiden mukaisesti on tärkeää, että uudisrakennukset liittyvät visuaalisesti ja toiminnallisesti ympäröivään kaupunkitilaan. Liittymisessä keskiössä ovat maantasokerroksen käsittely niin arkkitehtonisilta kuin tiloihin sijoittuvien toimintojen ominaisuuksiltaan siten, että ne luovat puitteet tilojen avoimuudelle, aktiivisuudelle, saavutettavuudelle ja elävyydelle.

Ulkotilat:



Määräys: ”Istutettava alueen osa, sijainti on ohjeellinen. Alueelle tulee istuttaa mäntyjä ulkotilojen ideasuunnitelmassa esitetyn periaatteen mukaisesti.”

Määräyksen tulkinta: Lyseonkadulle ja C-1-korttelialueelle on osoitettu aluerajauksiltaan ohjeellisia istutettavia alueen osia, joille tulee istuttaa mäntyjä. Alueen osat on sijoitettu puuston istuttamisen kannalta otollisesti siten, että ne ovat maavaraisia ja kunnallisteknisen verkoston ja

kulkuväylien ulkopuolella. Ulkotilojen ideasuunnitelmassa (kaavaselostuksen liite 4) on esitetty tarkemmin periaate alueiden toteutuksesta.

Määräys: *"Piha- ja ulkoalueet tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi, toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, materiaalien, toimintojen sijoittelun kuin kulkureittien osalta. Piha-alueita voidaan toteuttaa kaikkien tonttien ja yhtiöiden välisenä yhteisjärjestelyinä erityisesti leikki- ja oleskelualueiden, kulkureittien, pysäköinnin sekä jätehuollon osalta. Yhteisjärjestelyinä toteutettavia toimintoja voidaan sijoittaa kaikkien tonttien alueelle. Tonttien ja julkisen kaupunkitilan reunavyöhykkeet tulee sovittaa yhteen materiaaleiltaan siten, ettei hallinnollinen raja ole havaittavissa. Pintamateriaalien tulee jatkua yhtenäisenä ja samana tontilta/alueelta toiselle. Pintamateriaalien tulee olla korkealaatuisia esim. luonnonkivi ja maatiili."*

Määräyksen tulkinta: Lyseon korttelin ulkotilat muodostavat rakentamisen ohella merkittävän osan kokonaisuudesta. Laadullinen panostaminen pelkästään rakentamisen ei riitä, vaan samaa erityisen korkeaa laatua tulee toteuttaa myös ulkoalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Ulkotilojen tulee muodostaa saumaton kokonaisuus rakennusten kanssa, joka palvelee elävää, toiminnallista ja aktiivista kehittyvää keskustaa. Mikäli C-1-korttelialueelle toteutuu kulttuurirakentamiselle, luovat ympäröivät moninaiset ulkotilat erinomaisen mahdollisuuden tuoda kulttuuria näkyväksi myös ulkotiloissa niin tapahtumien kuin taiteen muodossa. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tärkeitä kiinnittää huomiota hallinnollisiin rajapintoihin, alueen yhtenäisyyteen ja toimivuuteen sekä materiaalien laadukkuuteen.

Määräys: *"Piha- ja ulkoalueiden tulee olla yleisilmeeltään vehreitä. Piha-alueiden kasvillisuuden tulee olla monimuotoista ja kerroksellista (suuria, keskikokoisia ja pieniä puita sekä pensaita, perennoja ja köynnöksiä). C-1-korttelialueella piha-alueen maanvaraisille osille tulee istuttaa suurikasvuisia puita. Kansipiha-alueille (mukaan lukien torialue) tulee toteuttaa riittävän laajoja ja syviä korotettuja istutusalueita mahdollistamaan monimuotoisen kasvillisuuden (myös puiden) istuttaminen. Tukimuurien ymv. rakenteiden tulee olla materiaailtaan korkealaatuisia esim. luonnonkivi, paikalla valettu betoni ja teräslevy. Alapuolisten tilojen rakenteissa tulee ottaa huomioon kansipihojen kasvualustojen ja muiden rakenteiden aiheuttamat kantavuusvaatimukset."*

Määräyksen tulkinta: Ulkotilojen viihtyisyyden kannalta keskiössä on monipuolinen, kerroksellinen ja mahdollisimman runsas kaupunkivihreä. Ulkotilojen ratkaisussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden menestymiseen oikein mitoitetuilla kasvualustoilla niin maanvaraisilla kuin kansipihoilla. Kansipihojen osalta tärkeitä on ottaa huomioon alapuolisten tilojen rakenteet ja niihin kohdistuvat kantavuusvaatimukset.

Yleismääräykset:

Määräys: *"Asuntojen huoneistoalan keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 neliömetriä. Keskipinta-aloja laskettaessa tarkastellaan uudisrakentamista rakennuskohtaisesti."*

Määräyksen tulkinta: AK-korttelissa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 neliömetriä. Vaateella halutaan mahdollistaa monipuolinen asuntokaumassa, joka tarjoaa asuntoja eri elämäntilanteisiin ja erilaisille asutokunnille. Keskipinta-alavaateen toteutumista tarkastellaan rakennuskohtaisesti.

Määräys: ”Tämän asemakaavan alueella voidaan laatia 3D-tonttijako.”

Määräyksen tulkinta: Alueelle voidaan laatia 3D-tonttijako esimerkiksi maanalaisen pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden kuten ajoluiskan ja huoltopihan osalta, mikäli niiden eriyttäminen omalle kiinteistölleen on toteutuksen ja hallinnoinnin kannalta tärkeää.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten arvioinnissa paneudutaan ensisijaisesti kaavan merkittäviin vaikutuksiin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kohtalaiset. Kaavamuutos mahdollistaa mittakaavaltaan merkittävää täydennysrakentamista Jyväskylän ydinkeskustaan. Lähiympäristö on keskusta-alueelle tyypillisesti jo ennestään suhteellisen tiiviisti rakennettua. Kaavamuutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja eheytyksen.

Kaavassa esitetty uudisrakentaminen korvaa olemassa olevaa rakennuskantaa jäsentämällä alueen rakentamisen uudella keskustaympäristöön paremmin sopivalla tavalla. Kokonaisuutena kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen täydentää ja eheyttää nykyistä korttelirakennetta. Uusi rakentaminen sijoittuu katujen ja torialueen reunaan muodostaen katu- ja kaupunkitilaa rajavat elementit ja umpikorttelimaisen rakenteen. Alueelle sijoittuvat uudisrakennukset noudattavat korkeudeltaan lähiympäristön rakentamista, ja muodostavat luontevan ja perustellun osan keskustan kokonaisrakenteesta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle toiminnoiltaan monipuolisen keskustatoimintojen kokonaisuuden syntyminen, mikä tukee keskustan kehittämistä elinvoimaisemmaksi. Lyseon kortteli on nykyisellään erittäin keskeiseen sijaintiinsa nähden tehottomasti rakennettua keskustarakennetta ja uudisrakentaminen tehostaa huomattavasti maankäyttöä. Alue on osa keskustan kaupunkirakenteen strategisen suunnitelman mukaista suurten mahdollisuuksien vyöhykettä, jossa täydennysrakentamisen potentiaali on suuri. Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien, rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävä. Laadittu asemakaavan muutos jatkaa keskusta-alueen rakenteen eheyttämisen pitkäjänteistä prosessia.

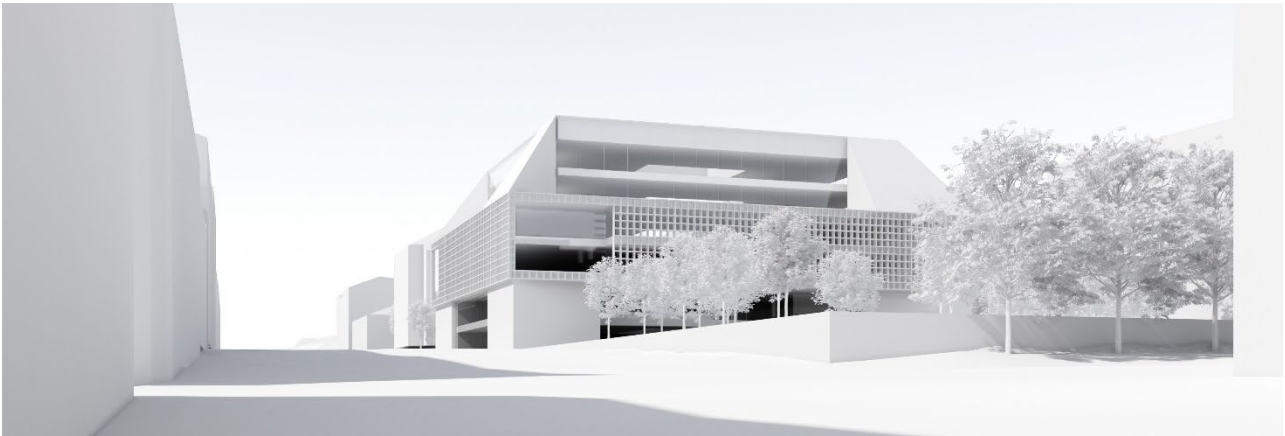
Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat merkittävät. Uudisrakentaminen sijoittuu keskeisen kaupunkiaukion (Kauppatori) ja liikenneväylän (Yliopistonkatu) varteen kaupunkikuvallisesti keskeiseen kohtaan. Uudisrakentaminen noudattaa korkeudeltaan lähiympäristön ja koko keskusta-alueen rakennuskantaa, ja siten vaikutukset kaukomaisemaan ja Jyväskylälle tunnusomaiseen siluettiin jäävät vähäisiksi. Jyväskylän Harju muodostaa edelleen vehreän taustan ydinkeskustalle tarkasteltaessa keskusta-aluetta keskeisistä näkymäsuunnista. Harjulta avautuu rakennusten väleistä kaukonäkymiä kohti Aittovuoren ja Kuokkalan selänteitä. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen sulkee osan avautuvista näkymistä, riippuen katselupisteen asemasta Harjulla.

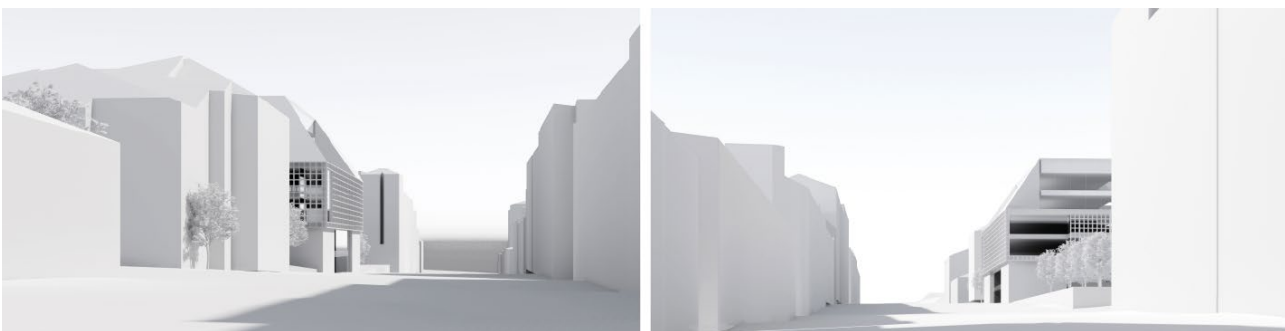


Näkymä Harjulta itään kohti Lyseon korttelia ja Aittovuoren selännealuetta (5/2023, Anttinen Oiva Arkkitehdit)

Lähimaisemassa vaikutukset ovat merkittävämmät rakentamisen laajuus sekä avoin kaupunkitila huomioon ottaen. Erityisen suuri vaikutus kaupunkikuvassa syntyy Kauppatorin suunnasta aluetta tarkasteltaessa, jossa näkemien laajuudet ovat suurimmat. Muutoin tiiviissä kaupunkirakenteessa uudisrakennukset jäävät suurelta osin katutasosta tarkasteluna olemassa olevien rakennusten taakse.



Näkymä lähimaisemassa Yliopistonkadulta kohti toria ja Harjua (5/2023, Anttinen Oiva Arkkitehdit)



Lähimaisemanäkymä Yliopistonkadun katutilasta, vasemmalla näkymä kohti Puistolaa ja oikealla kohti Seminarinmäkeä (5/2023, Anttinen Oiva Arkkitehdit)

Uudisrakentamisen vaikutus ja näkyminen lähimaisemassa edellyttää rakentamiselta erittäin korkeaa kaupunkikuvallista laatua. Laadun saavuttamiseksi ja negatiivisten vaikutusten lieventämiseksi asemakaavassa esitetään velvoite ratkaista uudisrakentamisen kaupunkikuvalliset ominaispiirteet ja arkkitehtoninen ilme arkkitehtuurikilpailulla. Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma sekä ulkotilojen ideasuunnitelma, joissa esitetään yksi vaihtoehto toteutuksen kaupunkikuvallisesta laadusta.

Uudisrakentamisen vaikutus kaupunkikuvassa ja -näkymissä on ilmeinen suuren mittakaavan ja keskeisen sijainnin vuoksi. Tehokas rakentaminen on perusteltua jo ennestään tiiviisti rakennetussa keskustaympäristössä.

Uudisrakentamisen vaikutukset näkyymiin korostuvat tarkasteltaessa kohdetta naapurikiinteistöistä. Uudisrakentaminen nousee nyt osittain avoimen ja/tai matalasti rakennetulle korttelialueelle ja siten sulkee näkymiä olemassa olevien rakennusten ikkunoista. Ikkunoista avautuvien näkymien muuttuminen on kuitenkin keskusta-alueella luonnollista ja odotettavissa olevaa erityisesti Jyväskylän kaltaisissa kasvukeskuksissa, joissa rakentamisen määrä on suurta väestönkasvun mukaisesti.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat kohtalaiset. Suunnittelualueella sijaitsee rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla suojeltu Lyseorakennus. Kaavamuutosalueella sijaitsee myös Lyseorakennuksen 1959 valmistunut laajennus sekä entinen kauppahallirakennus. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö; Harjun alue sekä maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt; Fredriksonin entinen lakkitehdas, Maakunta sekä Oron entinen liikerakennus.

Asemakaavan muutos muuttaa merkittävästi alueen rakennettua ympäristöä, kun alueen vanhaa rakennuskantaa puretaan ja tilalle rakennetaan uutta ja aiempaa korkeampaa. Nykyisestä rakennuskannasta tulee purettavaksi Lyseon laajennusosa sekä entinen kauppahallirakennus. Helluntai-seurakunnan entinen kirkkorakennus Harjukadun ja Lyseonkadun kulmauksesta on purettu syksyllä 2023. Osana Lyseorakennuksen peruskorjauksen suunnittelua on haettu ja myönnetty poikkeamislupa rakennuksen suojelupäätöksestä laajennusosan aulatilan purkamiseksi.

Uudisrakentaminen täydentää nykyistä vajaasti toteutunutta ruutukaavan korttelirakennetta. Uudisrakentaminen noudattaa korkeudeltaan ympäristön rakentamista ja arkkitehtuurilta edellytetään erittäin korkeaa laatua. Uudisrakentaminen tulee sovittaa osaksi rakennettua kulttuuriympäristöä ja sen ominaispiirteitä. Asemakaavan yhteydessä laaditussa viitesuunnitelmassa esitetään, että Lyseorakennuksen viereen sijoittuvan rakennuksen räystäslinja noudattaisi Lyseorakennuksen räystäskorkkoa. Ratkaisu sovittaa uudisrakentamista mittakaavaltaan ja massan muodoltaan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Ratkaisu on yksi mahdollinen tapa sovittaa rakentaminen osaksi rakennettua kulttuuriympäristöä, mutta asemakaavassa ei ratkaisua velvoiteta. Uudisrakentamisen sovitamiseksi alueen arvoihin, voi löytyä myös muita (mahdollisesti parempia) ratkaisuja toteutusvaiheen tarkemmassa suunnittelussa ja alueelle järjestettävässä arkkitehtuurikilpailussa.



Aluejulkisivu kaavamuutosalueesta Yliopistokadun suunnasta. Kuvassa on esitetty uudisrakentamisen korkeuden suhde olemassa olevaan rakennuskantaan sekä suojeltuun Lyseorakennukseen. (5/2023, Anttinen Oiva Arkkitehdit)



Aluejulkisivu kaavamuutosalueesta Harjukadun suunnasta. Kuvassa on esitetty uudisrakentamisen korkeuden suhde olemassa olevaan rakennuskantaan sekä suojeltuun Lyseorakennukseen. (5/2023, Anttinen Oiva Arkkitehdit)

Asemakaavan muutos mahdollistaa monipuolista keskustatoimintojen sijoittumista alueelle. Uudisrakentaminen suunnitellaan tulevan käyttötarkoituksen tarpeiden mukaisesti noudattaen vaatimusta erittäin korkealuokkaisesta arkkitehtuurista. Uudisrakentamisen arkkitehtoninen kokonaisratkaisu tulee ratkaista arkkitehtuurikilpailulla. Laadukas uudisrakentaminen ottaa huomioon lähiympäristön rakennetun kulttuuriympäristön ja muodostaa arvokkaan uuden osan ajallisesti kerroksellista keskusta-alueen kaupunkikuvaa.

Asemakatu muodostaa keskustan keskeisen pitkän näkymäakselin, jossa Lyseorakennus ja Harju muodostavat toisen päätteen ja vanha asemarakennus sekä Lutakon rakennukset ja Jyväsjärvi toisen päätteen. Lyseorakennuksen taakse rakentuva asuinkortteli nousee Lyseorakennusta korkeammaksi, millä on vaikutusta myös näkymäakseliin Jyväsjärven suunnasta tarkasteltaessa.

Asemakaavamuutoksessa on tarkasti harkittu kaava-alueen sovittamista osaksi Jyväskylän ydinkeskustan korttelirakennetta. Rakenteen suurin muutos näkyy rakentamisen volyymissä sekä Harjukadun varteen rakentuvassa asumisen korttelin sijainnissa. Uusi rakentaminen täydentää Lyseon korttelin rakennetta kohti keskustan tunnusomaista ruutukaavarakennetta rajaten nykyistä selkeämmin katu- ja aukiotiloja. Korttelin sisälle muodostuva rakenne muuttaa rakennusten välistä dynamiikkaa ja tilojen intensiteettiä, avaa uusia kulkureittejä ja synnyttää uudella tavalla koettavaa rakennettua kulttuuriympäristöä. Lyseon kortteli muodostuu uuden rakentamisen myötä täydentäväksi osaksi entisen Fredriksonin lakkitehtaan ja Harjunkulman asuinkortteleita.



Lyseon kortteli osana ydinkeskustan kaupunkirakennetta. Vasemmalla rakeisuuskuva nykytilanteesta ja oikealla kaavamuutoksen mukaisella korttelirakenteella.

Lyseon päärakennus on esitetty kaavamuutoksessa suojelluksi srs-merkinnällä. Suojelumerkintä turvaa rakennuksen ja siihen liittyvien arvojen säilymisen sekä mahdollisen kehittämisen arvoisella tavalla osana rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön on ilmeinen sen muuttaessa mittakaavaltaan merkittävällä rakentamisellaan rakennettua ympäristöä. Keskusta-alueen kaupunkirakenteen kehittyminen on vääjäämätöntä ja uusi rakentaminen muodostaa siihen oman laadukkaan lisänsä ja ajallisen kerroksensa. Kaavamuutoksen negatiiviset vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön eivät siten ole kokonaisuuden kannalta ja kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioon ottaen erityisen merkittäviä.

Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat kohtalaiset. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle rakentamista 24500 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeudesta 15500 k-m² on osoitettu monipuolisille keskustatoiminnoille ja 9000 k-m² asuinrakentamiselle. Rakentamisen määrä aiheuttaa

alueelle runsaasti liikennesuoritteita, joiden määrään vaikuttaa oleellisesti se, millaista toimintaa keskustatoimintojen korttelialueelle tulee. Kaavamuutoksen myötä ajoyhteys P-Torin pysäköintilaitokseen tulee Harjukadulta, mikä aiheuttaa liikennesuoritteiden määrän kasvua Harjukadulle ja Väinönkadulle. Kaavamuutosalue sijoittuu liikenteellisesti keskustan ajoneuvoliikenteen kehän varteen (Yliopistokatu), joten ajoneuvoliikenteen sujuvuus on hyvä. Myös kestävien liikkumismuotojen käytettävyys on erinomainen.

Merkittävä liikenteellinen muutos, joka kaavamuutoksen myötä realisoituu, on P-Torin yleisen pysäköintilaitoksen laajentaminen Lyseokortteliin sekä liikennejärjestelmien muutos. Pysäköintilaitoksen nykyinen ajoramppi Yliopistonkadulta poistuu ja se korvautuu Harjukadulta toteutettavalla uudella rampilla. Muutos mahdollistaa ahtaaksi koetun nykyisen ajorampin korvaamisen uudella väljemmin mitoitetulla. Järjestely myös sujuvoittaa Yliopistonkadun liikennettä ohjaten liikennesuoritteita hiljaisemmille katuosuuksille.

Kaavamuutoksen myötä myös Harjukadulla sijainnut tilausajolaituri poistuu. Tilausajolaiturille on alustavasti kartoitettu korvaavaa sijaintia keskusta-alueelta sekä Kuokkalasta. Kaavamuutoksen toteuttaminen mahdollistaa myös Harjukadun kokonaisuudistuksen, jolla esimerkiksi kadun pyöräilyn olosuhteita parannetaan. Muutosten myötä osa kadunvarsipaikoista poistetaan. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös säilytysturvallisen pyöräpysäköinnin toteuttamista torialueelle Väinönkadun varteen. C-1-korttelin uudisrakentaminen vaikuttaa myös merkittävästi Yliopistonkatuun. Poistuva pysäköintilaitoksen ajoramppi sujuvoittaa autoliikennettä sekä parantaa jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta. Myös katutilan jäsentelyyn on odotettavissa muutoksia muun muassa kadun ylityksen sijaintien ja pintamateriaalien osalta, mikäli uusi kulttuurirakennus rakennetaan torin laitaan.

Lyseonkadun alle torialueen lounaiskulmaan on esitetty toteutettavan maanalainen huoltopiha, josta hoidetaan C-1-korttelialueen huolto. Ajoyhteys huoltopihalle on osoitettu pysäköintilaitoksen kanssa samaa ajoramppia pitkin Harjukadulta. Satunnaista suurempien huoltoajoneuvojen kulku on mahdollistettu Väinönkadulta huoltopihalle ja edelleen Yliopistonkadulle, jolloin kääntyminen ei syö kohtuuttomasti tilaa torialueen muilta toiminnoilta.

Kaavamuutoksen ja uudisrakentamisen liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu tarkemmin erillisessä liikenteen yleissuunnitelmassa sekä luonnosvaiheen palautteisiin annetuissa kaavoittajan vastineissa (kaavaselostuksen liite 5).

Keskusta-alueella etäisyyksien ollessa lyhyitä ja joukkoliikenteen palvelutason ollessa paras mahdollinen, voidaan olettaa henkilöautoliikenteen kokonaismäärän oleva muita alueita vähäisempää matkoja kuljettaessa kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä. Myös autollisten asutokuntien määrä on tutkitusti selvästi muuta kaupunkiseutua alhaisempi (keskustassa autottomien asutokuntien osuus on n. 60 % ja 1000 asukasta kohden on noin 300 autoa). Yksi keskusta-alueen keskeisistä joukkoliikenteen terminaalialueista sijoittuu kaavamuutosalueen kohdalle Väinönkadulle.

Keskusta-alueen kevyen liikenteen yhteydet ovat jo nykytilanteessa hyvät. Kaavamuutoksen toteutuksen yhteydessä pyöräilyn olosuhteita parannetaan Harjukadulla, olosuhteet paranevat myös Yliopistonkadulla risteävän ajoneuvoliikenteen poistuessa. Alueelle toteutettavat laajat julkiset kaupunkitilat (tori ja korttelin sisäosat) mahdollistavat sujuvan jalankulun alueella, vaikka Lyseonkadun läpikulun poistaminen katkaiseekin keskeisen jalankulkuyhteyden. Uudet ympäristöltään laadukkaat, viihtyisät ja vehreät reitit parantavat kevyen liikenteen yhteyksiä ja olosuhteita ydinkeskustan alueella.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset tai korkeintaan kohtalaiset. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa merkittävää täydennysrakentamista Jyväskylän keskusta-alueelle. Uudisrakentaminen mahdollistaa noin 200 uutta asukasta alueelle. Jyväskylän keskusta-alueella on jo nykyisellään runsaasti asukkaita (noin 6600), joten uudella asuinrakentamisella ei ole kokonaisuuden kannalta korostunutta merkitystä. Asukasmäärän lisäys ei vaikuta merkittävästi alueen sosiaaliseen rakenteeseen. Asemakaavamääräyksillä ohjataan asuntojakauman ja asumismuotojen monipuolisuuteen, millä varmistetaan tasapainoisen sosiaalisen rakenteen muodostuminen. Asumisen lisäksi asemakaava mahdollistaa alueelle monipuolisesti erilaisia keskustatoimintoja kuten kulttuuri-, opetus-, liike- ja toimitiloja. Rakentamisen määrä ja toimintojen luonne huomiioon ottaen alueen kävijämäärä voi kasvaa nykyisestä merkittävästi. Alue sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa, joten kaupunkiympäristön aktiivinen ja runsas käyttö on perusteltua.

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

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat kohtalaiset. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa, joten kaupunki vastaa asemakaavan toteuttamisen tavasta ja ajoituksesta. Alueen lähiympäristöön on toteutettu infrastruktuuri sekä kattava palveluverkko. Alueen toteuttaminen ei edellytä merkittäviä investointeja uuden kunnallisteknisen verkoston rakentamiseen tai palveluverkon toteuttamiseen. P-Torin laajentaminen on merkittä kustannuserä, josta vastaa Jyvä-Parkki Oy. Alueelle muodostuvien asuinrakentamisen tonttien luovutuksesta kaupunki saa maanmyyntituloja. Kokonaisuudessaan alueen täydennysrakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää ja perusteltua.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

- Asemakaavan muutoksesta on laadittu viitesuunnitelma, jossa on esitetty yksi mahdollinen vaihtoehto rakentamisen ja arkkitehtuurin laadulle (kaavaselostuksen liite 3).
- Alueelle on laadittu ulkotilojen ideasuunnitelmassa, joka ohjaa tarkempaa toteutusvaiheen suunnittelua ja toteutusta (kaavaselostuksen liite 4).
- Asemakaavan muutosalueelle on laadittu sitova tonttijako (kaavaselostuksen liite 8).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Toteutuksen tarkasta ajankohdasta ei ole tietoa kaavan laadinnan aikana. Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan Jyväskylän kaupungin omistuksessa, joten kaupunki määrittelee alueen toteuttamistavan sekä ajankohdan. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen laajuus huomioon ottaen, hanke tulee toteutumaan vaiheittain. Asemakaavan muutosalue on kaupungin omistuksessa, joten kaupunki voi ohjata toteutuksen ajankohtaa tontinluovutuksen keinoin. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuskannan (Lyseon laajennusosa ja kauppahalli) purkamisen. Haasteen alueen toteuttamisen jaksottamiseen luo rakennushankkeiden kytkeytyminen toisiinsa maanalaisten rakenteiden (pysäköintilaitos ja ajoramppi) osalta.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä merkittäviä muutostöitä kunnallistekniikkaan tai investointeja uuden kunnallistekniikan rakentamiseen. Alueella sijaitsee sähkönsiirtoyhtiön muuntamo, joka tulee korvata uudella muuntamalla kaavamuutoksen toteuttamisen yhteydessä. Muuntamo tulee toteuttaa rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa. Sähkönjakelun turvaaminen on varmistettava myös rakentamisaikana.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- alueen vaiheittaiseen toteuttamiseen siten, että rakentamisesta muodostuu vaihteellaisuudesta riippumatta yhtenäinen, laadukas ja harkittu kokonaisuus
- kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen > viitesuunnitelmassa on esitetty arkkitehtuurin keskeiset periaatteet, joita tarkennetaan arkkitehtuurikilpailulla
- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen niin korjaus- ja muutostöiden kuin uudisrakentamisen ympäristöön sovittamisen osalta
- asuntotuotannon monipuolisuuteen erityisesti varmistaen asuntojen keskipinta-alaohjauksen mukaisen toteuman
- elävän ja aktiivisen kivijalan muodostumiseen varmistamalla liike-, kulttuuri- ja tapahtumatielojen toteutuminen ja avautuminen katu- ja aukiotilaan kaavamääräysten mukaisesti
- hulevesien hallintaan
- julkisten kaupunkitilojen ja tonttien yksityisten piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen > piha-alueiden ideasuunnitelmassa on esitetty maisemasuunnittelun keskeiset periaatteet, joita tarkennetaan arkkitehtuurikilpailulla.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



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

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

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden.

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

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ

