



Schaumanin linna

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 04:037

8.1.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue.....	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.4	Yhteystiedot	5
2	TAVOITTEET	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	5
2.2	Tavoitteet	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1	Aloituskvaihe.....	27
4.2	Luonnosvaihe	28
4.3	Ehdotuskvaihe	30
4.4	Hyväksymiskvaihe	33
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	33
5.1	Kaavarakaisun yleiskuvaus	33
5.2	Aluevaraukset	36
5.3	Kaavarakaisun perustelut	40
5.4	Kaavamerkinntät ja -määräykset	41
5.5	Vaikutusten arviointi.....	41
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	45
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	45
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	45
6.3	Toteutuksen seuranta	45

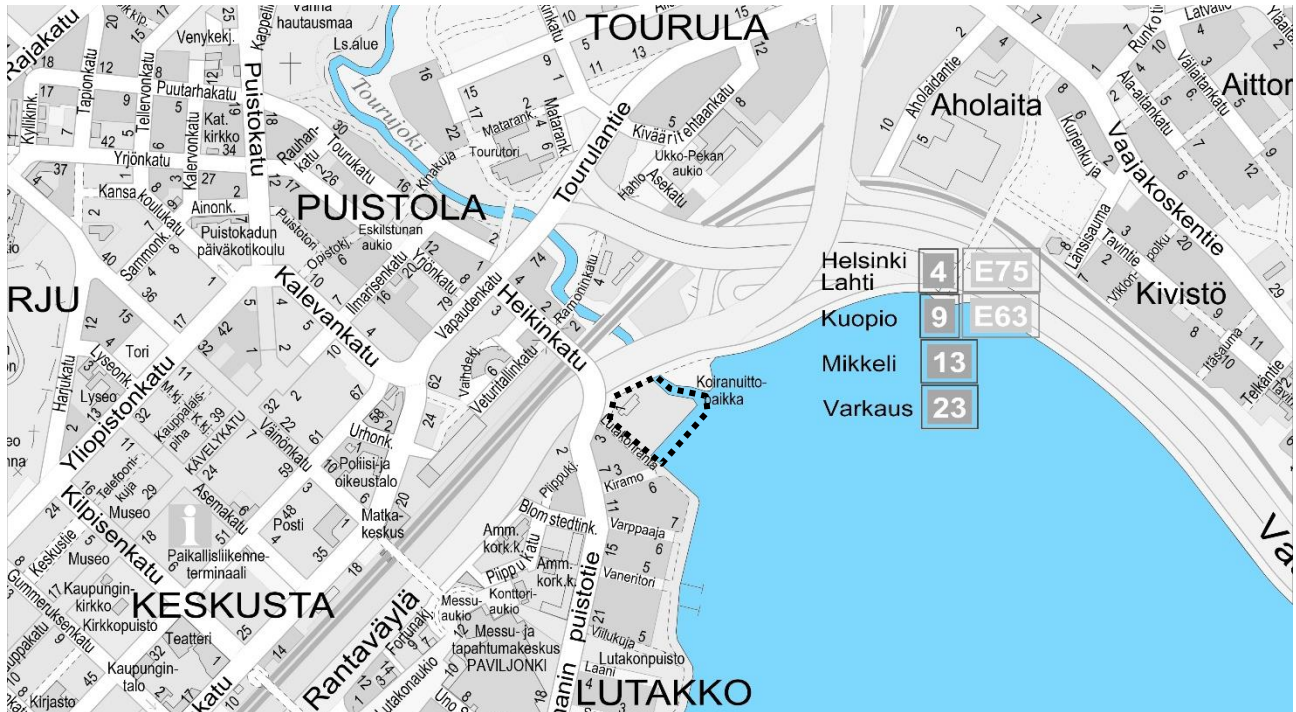
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosluonnos, pienennös
- 3) täydennysrakentamisen viitesuunnitelma (havainnekuvia)
- 4) rakentamistapaohje
- 5) piha-alueen lähiympäristösuunnitelma
- 6) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 7) yhteenveto ehdotuskvaiheen palautteesta ja vastineet
- 8) yhteiskäyttöautosopimuksen sisältö ja ehdot
- 9) tonttijakokartta
- 10) 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 4. kaupunginosan korttelia 69 sekä katu-, virkistys- ja vesialuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 69 tontit 3–6 sekä katu-, virkistys- ja vesialuetta

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueen käyttötarkoituksen laajentaminen liike- ja toimistotiloista myös asumiseen. Alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu täydennysrakentamista uudisrakennuksiin sekä linnan tilojen laajentamista. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet. Tavoitteena on sovittaa käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat maankäytölliset ratkaisut osaksi ympäröivää rakennettua ympäristöä, maisemaa ja kaupunkikuvaa. Asemakaavamuutoksella määritellään muun muassa uudisrakentamisen rakentamistapa, viherympäristön kehittämisen reunaehdot sekä rakennus- ja ympäristösuojeluun liittyvät reunaehdot.

Asemakaavamuutoksessa alueelle muodostuu liikerakennusten korttelialue (KL-1), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), autopaikkojen korttelialue (LPA), puistoa (VP) ja vesialuetta (W). Rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on yhteensä 4180 kerrosalaneliometriä, josta lisärakentamiselle on 2568 k-m². Rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksella 1220 k-m². Uudisrakentaminen sijoittuu voimassa olevan kaavan mukaisesti linnan ja Jyväsjärven väliin piha-alueen sivuille. Pysäköinti toteutetaan tontille pääasiassa linnan ja Rantaväylän väliselle alueelle. Olemassa olevat rakennukset on osoitettu suojelluiksi, kuten myös linnan kuuluva piha-

alue. Kaavamuutoksen toteuttamisen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.

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 22.10.2021.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 21.6.2022.
- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 9.8.2022.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 19.8.–2.9.2022 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muotosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 14.3.2023.

- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 24.3.–11.4.2023.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus on hyväksyttävänä kaupunkirakennelautakunnassa 21.1.2025.

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 aloitettu yksityisen maanomistajan hakemuksesta (9/2021). Hakemuksessa esitetään asemakaavaa muutettavan siten, että se mahdollistaisi toteutumattoman rakennusoikeuden (kaksi rakennusala) toteuttamisen asuinrakentamiselle. Perusteluiksi hakemukselle esitetään muutoksen edesauttavan voimassa olevan kaavan toteutumista ja kiinteistön kehittämistä kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Haettu asemakaavan muutos edellyttää muun muassa käyttötarkoituksen muutoksen aiheuttaminen vaikutusten arvioimista ja rakentamistapaa sekä piha-alueiden toteuttamista ohjaavien kaavamääräysten päivittämistä.

Asemakaavan laatiminen on aloitettu syksyllä 2021 ja kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 22.10.2021 julkaistulla kuulutuksella.

2.2 Tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

- Tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttötarkoituksen laajentaminen asumisen sallivaksi, ja siten mahdollistaa alueen monipuolisempi kehittäminen.
- Tavoitteena on turvata alueeseen sitoutuneiden rakennetun kulttuuriympäristön arvojen ja ominaispiirteiden säilyminen alueen kehittämisen yhteydessä.
- Tavoitteena on löytää ne maankäytön ohjaukselliset ratkaisut, joilla turvataan alueen arvojen ja ominaispiirteiden säilyminen käyttötarkoituksen laajentamisesta huolimatta.
- Tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostaminen.

Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

- Suunnittelualue on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa strategista keskusta-toimintojen aluetta ja ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisaluetta, mikä asettaa selkeän tavoitteen alueen kehittämiseksi ja täydennysrakentamiselle.
- Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta; Schaumanin vaneritehtaan alue. Tämä asettaa selkeän tavoitteen laatia kaavaratkaisu, joka ottaa huomioon alueeseen sitoutuneet arvot ja mahdollistaa niiden säilymisen.
- Alueella on voimassa suhteellisen tuore asemakaava, jossa alueelle on osoitettu runsaasti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia mahdollistamaan suojellun rakennus- ja ympäristökokonaisuuden kestävä kehittäminen. Voimassa oleva asemakaava asettaa reunaehdot kaavamuutoksen ratkaisuille.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

- Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka ottaa huomioon alueeseen kohdistuvat rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja turvaa niiden säilymisen.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lutakossa 0,8 kilometrin etäisyydellä Jyväskylän ydinkeskustasta. Suunnittelualue rajautuu Schaumanin puistotiehen, Tourujokeen, Jyväsjärveen ja Rantaväylään. Suunnittelualan ympäristö kehittynyt ja rakentunut Schaumanin vanhan vaneritehtaan alueelle 1990-luvun puolivälistä alkaen. Lutakon alue on valmistumassa Satamakadun varteen sijoittuvan viimeisen toteutusalueen myötä ja liki 30 vuotinen aluekehittämisshanke tulee päätökseen. Lähiympäristön rakennuskanta on pääasiassa kerrostalorakentamista, joukossa on muutamia vanhoja tehdasajan rakennuksia. Suunnittelualue sijaitsee keskustan hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä.

Suunnittelualueella sijaitsee 1923 valmistunut Schaumanin linna ja kaksi sivurakennusta sekä linnan kuluva laajahko puutarha-/piha-alue. Kulkuyhteys alueelle on Schaumanin puistotieltä ja pysäköinti on toteutettu Rantaväylän varteen linnan länsipuolelle. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria.



Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä pohjoisen suunnasta. (10/2021)

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on vanhan Schaumanin vaneritehtaan teollisuusalueen paikalle rakentunutta asuin- ja työpaikka-alueita. Alueen kaupunkirakenne on muotoutunut uudisrakentamisen myötä lähes täysin teollisuusrakentamisen ajasta poikkeavaksi. Tehdasalueen rakentuminen asuin- ja työpaikka-alueeksi käynnistyi 1990-luvun alkupuolelta ja valmistunut lähes täysin 2020-luvun alkupuolella.

Kaupunkirakenteellisesti Lutakon alue jää valtatie 9:n ja ratapiha-alueen vuoksi lähes täysin erillään muusta rakennetusta ympäristöstä ja keskusta-alueen kaupunkirakenteesta. Lutakon alue muodostaakin oman itsenäisen ja omaleimaisen kokonaisuuden Jyväsjärven ja valtatieväliin. Alueen lävitse kulkeva Schaumanin puistotie jakaa alueen rakenteeltaan ja käyttötarkoitukseltaan kahtia. Tien rannanpuoleiset korttelit ovat täysin asumispainotteisia ja tien toiselle puolelle sijoittuvat asumisen lisäksi työpaikkarakentamisen alueet. Asuinrakentamisen korttelit muodostavat Jyväsjärven suuntaan aukeat rakennusten rajaamat V-malliset korttelit, joiden järven puoleisiin päihin sijoittuu korkeammat (5–15 krs) pistemäiset rakennukset. Kaupunkirakenne on tiiviisti rakennettua kaupunkimaista ympäristöä.

Lutakon alueen rantavyöhyke on puisto- ja virkistysaluetta, jossa kulkee Jyväsjärveä kiertävä kevyen liikenteen reitti, Rantaraitti. Myös kortteleiden sisäpiha-alueet ovat yleisilmeeltään vehreitä.

Schaumanin linnan alue sijoittuu Lutakon pohjoispäähän Tourujoen varteen ja edustaa alueella säilynyttä teollisuusajan rakentamista ja siihen liittyvää edustus- ja asuinrakentamisen kokonaisuutta.



Rakeisuuskuva Lutakon alueesta, joka osoittaa alueen kaupunkirakenteen ominaispiirteet.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Lutakon alueella, joka on rakentunut vanhan Schaumanin vaneritehtaan alueelle 1990–2022 välisenä aikana. Alueen rakennuskanta on kerrostalopainotteista ja käyttötarkoituksessa korostuu asuminen. Alueella on kuitenkin myös merkittävää toimitilarakentamista ja työpaikka-aluetta. Kaupunkikuvaltaan alue on kohtalaisen yhtenäinen, mutta rakennuksissa näkyy selkeästi eri vuosikymmenten rakentamistapa ja olosuhteet sekä käyttötarkoitus. Kaupunkikuvallisesti rakennusten materiaalimaailmassa korostuu tiili, mutta myös maalattu betonipinta on voimakkaasti läsnä. Väryksessä punaisen eri sävyt sekä valkoinen antavat kaupunkikuvalle leimallisen piirteen.

Kaupunkikuvallisesti alueen arvot liittyvät erityisesti Vaajakoskentieltä Jyväskylän yli avautuvaan keskeiseen kaupunkinäkömään, jossa rannan tuntumaan sijoittuvat korkeammat tornitalot sekä niiden takana avutuvat vehreät kortteleiden sisäpihat korostuvat. Vaikka Lutakkoon sijoittuu Jyväskyläläisittäin korkeiden rakennusten tiivistymä, korostuu kaupunkinäkymissä myös Schaumanin linna alueen pohjoispäässä Tourujoen suulla. Alueen kaupunkikuvalle leimallista on korkea ja tiivis kaupunkimainen rakentaminen sekä neljän vuosikymmenen vaikutus arkkitehtuuriin.



Ilmakuva suunnittelualueesta ja koko Lutakon alueesta pohjoisen suunnasta (10/2021)

Maisema

Suunnittelualue muodostaa osan valtatie 4:ltä kohti Jyväskylän keskustaa avautuvaa merkittävää kaupunkinäköalaa. Suunnittelualue on myös osa Jyväsjärven rakennettua rantamaisemaa.

Suunnittelualue on kiinteä osa Lutakon aluekokonaisuutta, joka on kokenut merkittävän muutoksen puuteollisuuden alueesta tiiviisti rakennetuksi asuin- ja työpaikka-alueeksi. Suunnittelualue sijoittuu Lutakon pohjoispäähän Tourujoen suulle. Lutakon rantamaisemalle leimallisen piirteen luo rantaan sijoittuvat korkeat pistemäiset asuin- ja työpaikat sekä muu korttelirakenne. Kerrostalojen ja rantaviivan väliin jää kapea viheraluevyöhyke puuistutuksineen. Schaumanin linnan alue muodostaa rantamaisemassa poikkeavan kokonaisuuden historialliseen kokonaisuuteen kuuluvan puistomaisen piha-alueen vuoksi. Myös korkea ja massiivinen linnarakennus erottuu selvästi rantamaisemassa poikkeavan arkkitehtuurinsa ansiosta. Suunnittelualueen pohjoispuolella rantamaisemaa hallitsee vilkasliikenteinen valtatie 4 sekä sen rinnalla kulkeva Jyväsjärveä kiertävä rantaraitti. Valtatie määrittää pitkälti rantamaisemaa koko Jyväsjärven pohjoisrannan osalta aina Rauhalahden voimalaitokselle asti. Rakennetun ympäristön maisemalliseksi ominaispiirteeksi voisi myös todeta ajallisesti kerroksellisen rakennuskannan, jossa arkkitehtuurin moninaisuus kietoutuu osaksi taustalla olevaa Jyväskylän keskustan maisemakuvaa. Kaukomaisemassa taustan maisemakuvalle muodostavat Harju sekä Laajavuori.

Suunnittelualueelle laaditun puutarhahistoriallisen selvityksen mukaan Schaumanin linnan rooli rantasiluettissa on kaventunut hyötypuutarhan menettämisen ja Lutakon korkean rakentamisen seurauksena. Myös liikenneinfrastruktuurin rakentaminen on vaikuttanut linnan kaupunkikuvalliseen ja maisemalliseen merkitykseen vähenemiseen. Linna on kuitenkin edelleen merkittävä osa Jyväskylän maisemakuvaa Jyväsjärven suunnalta tarkasteltuna.



Näkymäkuva valtatie 4:n suunnasta (Halssilan uimaranta) kohti Jyväskylän keskustaa. Kokonaisuismaisemalle ominaispiirteiden luovat tiiviisti rakennetun Lutakon alueen rantaan sijoittuvat korkeat pistetalot. Schaumanin linnan sijoittuu kuvan oikeaan reunaan. (10/2015)

Suunnittelualueen rooliin osana maisemakuvaa vaikuttaa voimakkaasti tontin kasvillisuus etenkin reuna-alueiden varttunut puusto. Myös pihan laaja avoin keskiakseli korostaa linnan roolia maisemakuvassa. Linnan ja piha-alueen avautumiseen maisemassa on vaikuttanut voimakkaasti puuston kehittyminen ja puustoon liittyvät toimenpiteet. Huonokuntoisten puiden uusiminen on vaikuttanut esimerkiksi rantavyöhykkeeseen. Myös tulevaisuudessa vaikutukset maisemaan ovat merkittävät alueen huonokuntoisen puuston tullessa uusittavaksi.



Ylemmässä kuvassa näkymäkuva valtatie 4:ltä kohti Jyväskylän keskustaa vuodelta 2008. Kuvassa näkyy selvästi runsaampi rantavyöhykkeen kasvillisuus, kuin alempana olevassa kuvassa vuodelta 2015.



Maisemakuvassa hallitsevan elementin ja taustan rakentamiselle muodostavat taustalla kohoava Laajavuori sekä Harju. Schaumanin linnan taakse ratapiha-alueen viereen 2010–2016 valmistuneen opiskelija-asunto-kohteen liki 200 metriä pitkä ja kuusi kerrosta korkea julkisivu muodostaa voimakkaan taustan linnaraken- nukselle. (10/2015)

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee 1924 valmistunut Schaumanin linna ja sen kaksi sivurakennusta. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Gunnar Achilles Wahlroos. Linna edustaa tyyliltään barokkia ja klassismia ja sen arkkitehtoniset esikuvat ovat Keski-Euroopan 1600- ja 1700-luvun linna- ja palatsikulttuurissa sekä suomalaisten tehdasyhdyskuntien teollisuusrakentamisessa. Linna on rakennettu Schaumanin vaneritehtaan toimitusjohtajan Bruno Krookin perheen asunnoksi. Schaumanin linna ja sen kaksi sivurakennusta muodostavat symmetrisen kokonaisuuden, jossa rakennukset ja sisätilat edustavat aikansa kehittyntä rakennustekniikkaa. Rakennukset ovat roosan punaisia rapattuja tiilirakennuksia harmaakiviperustuksilla.

Linnassa on kahden varsinaisen kerroksen lisäksi sekä kellari- että ullakkokerros. Sivurakennukset ovat yksikerroksisia, autotallirakennuksessa on lisäksi ullakkokerros. Rakennukset ovat julkisivuiltaan vaaleanpunaiseksi rapattuja ja aumakatot on toteutettu punaisesta kattotiilestä. Linnan yhtenä erityispiirteenä on ullakolla sijaitseva tenniskenttä.

Linna on ollut historiansa saatossa monessa käytössä. Aluksi yhden perheen asuntona, myöhemmin edustustiloina ja nykyisin osittain yksityisasuntona ja toimistotiloina. Toinen sivurakennuksista toimii asuntona ja toisessa on autoalleja sekä ei käytössä oleva toimistotila. Linnaan on tehty perusteellinen entisöivä peruskorjaus 2008–2010 aikana.

Voimassa olevassa asemakaavassa linna sekä sivurakennukset on suojeltu.

Linnassa ja sivurakennuksissa on nykyisen laskentatavan mukaisesti tarkasteltuna toteutunutta rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa yhteensä 1689 k-m² (linna 1272 k-m², sivurakennus 180 k-m² ja sivurakennus 237 k-m²). Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta olemassa oleville rakennuksille on osoitettu yhteensä 3020 k-m² (linna 2680 k-m², sivurakennus 130 k-m² ja sivurakennus 210 k-m²).



Kuvia Schaumanin linnasta; vasemmalla tontin sisääntulon suunnasta, keskellä Rantaväylän suunnasta ja oikealla Jyväsjärven suunnasta (10/2021)



Kuvia linnan sivurakennuksista; vasemmalla tontin sisääntulon yhteydessä sijaitseva rakennus ja keskellä ja oikealla Tourujoen varressa sijaitseva rakennus (10/2021)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on osa Schaumanin vaneritehtaan maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Schaumanin vaneritehtaan alue (lähde: Keski-Suomen maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 – kohdeluettelo)

Lutakossa sijaitsevia Schaumanin tehdasalueen vanhoja säilyneitä rakennuksia ja rakennusosia ovat arkkitehti Yrjö Blomstedtin suunnittelema vaneritehtaan ruusuikkunapäätty vuodelta 1911, vuonna 1916 valmistunut arkkitehti Matti Björklundin (myöhemmin Visanti) pinnoitus-, puusepäntö- ja laboratoriorakennus, arkkitehti Harald Andersinin suunnittelema konttori sivurakennuksien vuodelta 1921 sekä vanha 1920-luvun voimalaitos korkeine savupiippuineen. Osuusliike Mäki-Matin leipomo- ja keskusvarasto vuodelta 1951 liittyy maisemallisena ja historiallisena osana vanhaan tehdasalueeseen. Schaumanin vaneritehtaan jäänteet ovat muistuma Suomen mekaanisen puunjalostusteollisuuden kehityksestä ja rakentamisesta. Alueella on säilynyt myös tehtaan johto- ja toimihenkilöiden asuinrakennuksia, kuten arkkitehti Gunnar Achilles Wahlroosin suunnittelema Schaumanin linna (1924). Lutakon vaneritehtaan toiminta siirrettiin Säynätsaloon vuonna 1995. Sen jälkeen valtaosa vanhasta teollisuuslaitoksesta on purettu, ja paikalle on rakennettu muun muassa Jyväskylä Paviljonki, hotelli, Innova-torni sekä uusia kerrostaloja.



Ilmakuvia Schaumanin linnasta ja sen puutarha-/piha-alueesta; vasemmalla Jyväsjärven suunnasta ja oikealla Rantaväylän suunnasta (4/2021)

Schaumanin linnaan kuuluu kiinteästi myös laaja puutarha-/piha-alue, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Linnan tiluksille toteutettiin edustuspuisto ja puutarha, jonka ensimmäiset luonnokset laati linnan suunnittelut Wahlroos. Puutarhan tyyli noudatti ajalle ominaista muotopuutarhatyyliä. Puutarhan tarkemman suunnitelman laati puutarha-arkkitehti Bengt Schalin.

Linnan edustuspuisto oli toteutuessaan tyylipuhdas muotopuutarha. Puutarhan muoto perustui hiekkakäytäviin rajautuviin suoralinjaisiin istutusalueisiin ja tiloja rajaaviin suoriin puu- ja pensasriiveihin. Puiston linjat noudattavat linnan luomaa koordinaatiostoa. Linna sijaitsee muotopuutarhalle ominaisesti ympäristöään korkeammalla. Pengerrys muodostaakin puutarhan keskeisen aiheen. Linnan miljööseen kuuluivat myös laajat hyötyviljelmät ja kasvihuoneet edustuspuiston länsipuolella. Alkujaan linna tiluksineen sijaitsi Tourujoen erottamalla saarella, jonne kuljettiin siltoja pitkin. Tourujoen alkuperäinen uoma on kuitenkin täytetty 1960-luvun lopussa.



Kuvasarja Schaumanin linnan ja puutarha-alueen kehittämisestä Lutakon alueen rakentamisen myötä. Vasemmalta oikealle tilanne vuodelta 1922, 1929, 1946 ja 1967. (3/2022, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy)



Kuvasarja Schaumanin linnan ja puutarha-alueen kehittymisestä Lutakon alueen rakentamisen myötä. Vasemmalta oikealle tilanne vuodelta 1985, 1997, 2004 ja nykytilanne. (3/2022, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy)

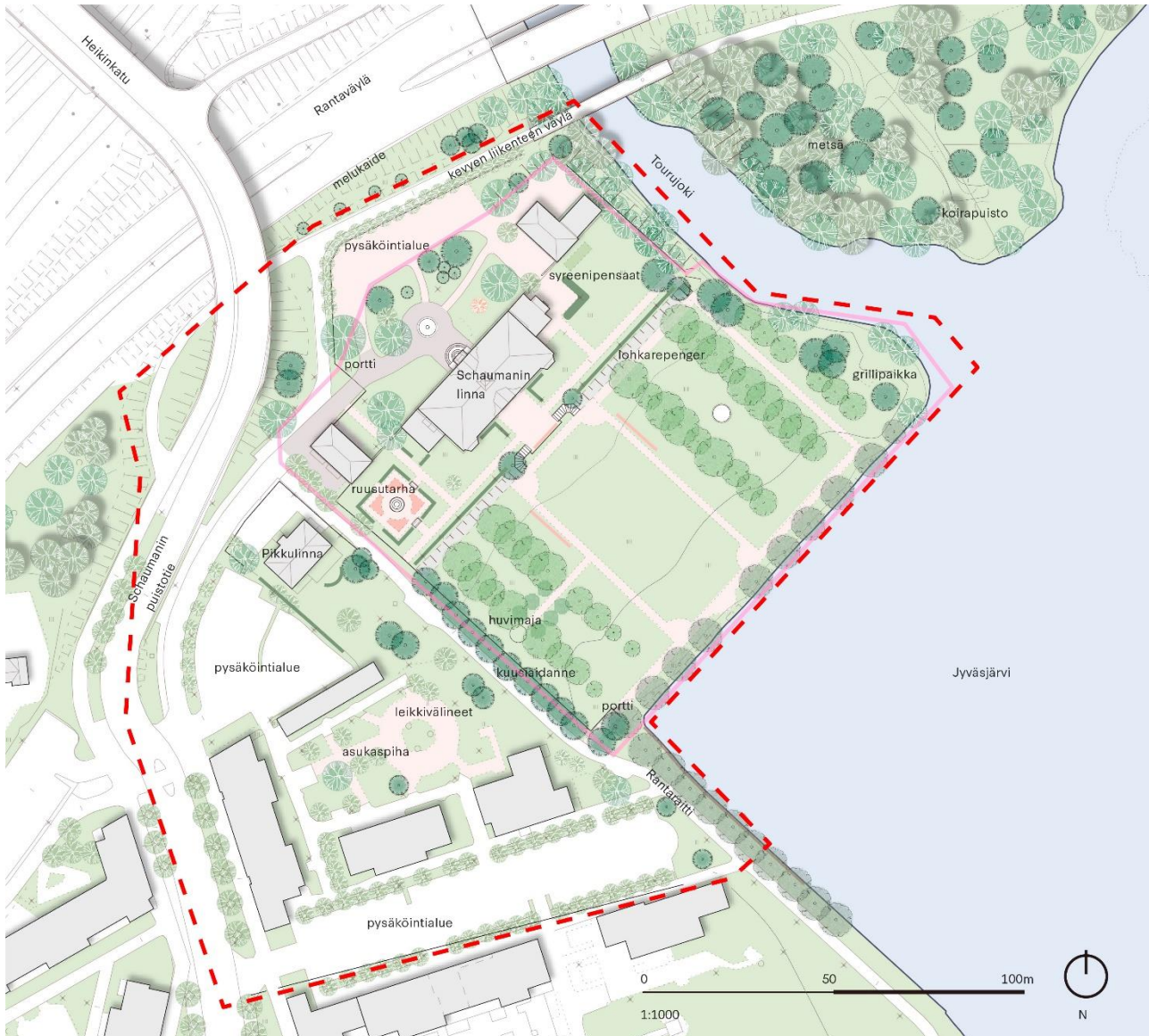


Kaaviokuva Schaumanin linnan puutarhasta 1930-luvulta (3/2022, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy)

Linnan puutarhan alkuperäisiä ominaispiirteitä olivat muun muassa:

- Akseleihin perustuva selkeä sommitelma
- Rakennuksen keskeinen rooli
- Kiviset terassi-, muuri- ja porrarakennelmat
- Suoralinjaiset tilaa luovat istutukset, erityisesti jalopuut
- Puutarhan ja linnan yksityinen luonne
- Puutarhan toiminnallinen merkitys virkistytymispaikkana
- Puutarhan käytännöllinen merkitys: hyötyviljely
- Monipuolinen tyyliin kuuluva kasvillisuus ja hoito, muotoonleikatut puut ja pensaat sekä kukkivat perennat

- Tyylille ominaiset koristeaiheet, kuten suihkulähde ja pienimuotoinen ruusutarha
- Rooli maiseman kiintopisteenä.

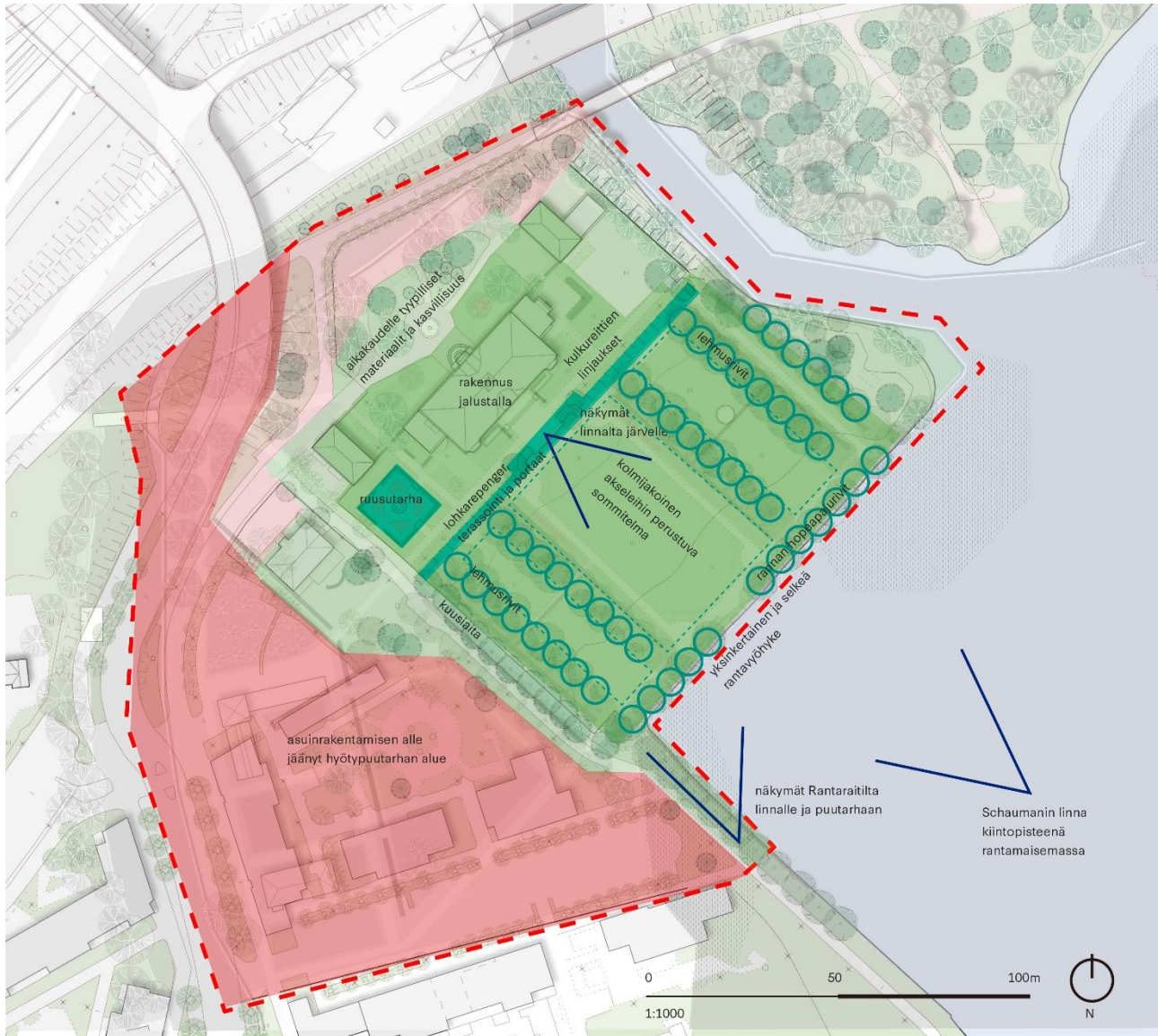


Kaaviokuva Schaumanin linnan puutarhasta nykytilanteessa (3/2022, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy)

Puutarhan säilyneisyys

Lutakon alueen rakentamisen myötä noin puolet linnan puutarhasta on menetetty. Menetetetyt alueet käsittävät laajan hyötypuutarha-alueen. Linnan edustuspuiston akseleihin perustuva sommitelma on pääpiirteiltään säilynyt. Keskeiset puurivit ja kulkuväylien linjaukset ovat säilyneet alkuperäisillä paikoillaan. Myös muotopuutarhalle ominainen rakennuksen ja puutarhan välinen yhteys on säilynyt osittain. Puutarhan kasvillisuus on vähentynyt ja yksipuolistunut. Puutarhan rakenteista lohkaremuuri, terrassointi ja portaat ovat säilyneet hyvin.

Puutarhan luonne on muuttunut yhteiskunnan ja ajan muuttuessa. Edustuskartanon puutarha on muuttunut yksityispihaksi. Myös pysäköinnin viemän tilan määrä on kasvanut merkittävästi ja ympäristön rakentamisen luonne on muuttunut. Liikenneinfrastruktuurin laajennukset linnan vieressä ovat vaikuttaneet äänimaisemaan, tunnelmaan ja näkyymiin. Linnan rooli maisemassa on kaventunut ympäristön tehokkaan ja korkean rakentamisen vuoksi. Myös kasvanut kasvillisuus on sulkenut osittain linnan näkyvyyttä ympäristöön.



Kaaviokuva Schaumanin linnan puutarhahistoriallisesta arvosta ja säilyneisyydestä. Vihreällä värillä on osoitettu alueet, joiden puutarhahistoriallinen arvo on säilynyt hyvin tai osittain. Punaisella värillä on osoitettu alueet, joiden puutarhahistoriallinen arvo on kadonnut tai säilynyt heikosti. Tumman vihreällä on kuvattu puutarhan säilyneitä ominaispiirteitä kuten puurivejä ja rakenteita. (3/2022, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy)

Schaumanin linna puutarhoineen on säilynyt esimerkki suurteollisuusajan kartanorakentamisesta. Linna ja puutarha on ainutlaatuinen ja paikallisesti arvokas kokonaisuus. Lähiympäristön maankäytön muutoksista ja hävinneestä hyötypuutarha-alueesta huolimatta muotopuutarhan keskeiset osat ovat säilyneet pääpiirteissään hyvin. Linnalla ja puutarhalla on sekä kaupunkikuvallista että kaupunkirakenteellista merkitystä. Puutarhahistoriallisten arvojen säilymisen kannalta on tärkeää, että linnan ja puutarhan muodostava selkeä sommitelma säilyy yhtenäisenä ja huoliteltuna. Puutarha-alueen kehittämisessä tulee huomioida alueen säilyminen harkittuna ja yhtenäisenä muun muassa kalusteiden ja valaistuksen, kasvilajien ja materiaalien valinnassa.

Linnan puutarhan nykyisen arvon kannalta merkittäviä piirteitä ovat muun muassa:

- Linnan korostunut asema suhteessa puutarhaan, nk. jalusta, sekä linnaan ympäröivä laaja puutarha
- Pengerryksestä rantaa kohti puisto on tasainen ja loivasti rantaan päin laskeutuva

- Puutarhan akseleihin perustuva sommitelma
- Suurikokoisten jalopuiden luoma tilavaikutelma
- Puutarhakäytävien linjaukset suhteessa rakennukseen ja sommitelmaan
- Merkittävät näkymät linnasta ja puutarhasta järvelle sekä järven puolelta linnan julkisivua kohti
- Rantavyöhykkeen selkeä ja yksinkertainen ilme
- Aikakaudelle tyypilliset materiaalit, kuten hiekkakäytävät ja luonnonkivi.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä (300 metrin etäisyydellä, 6/2022) on lapsia (0–14-vuotta) noin 88, nuoria ja työikäisiä (15–64-vuotta) noin 1204 ja eläkeläisiä (yli 65-vuotta) noin 194. Kaava-alueen lähiympäristön kokonaisasukasmäärä on noin 1486, josta nuorten ja työikäisten osuus on noin 81 prosenttia ja eläkeläisten 13 prosenttia.

Suunnittelualue sijaitsee Lutakon kaupunginosassa, jossa pääasiallinen rakennustyyppi on kerrostalo ja pääasiallisena käyttötarkoituksena asuminen.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu lähiympäristön eli Lutakon ja keskusta-alueen palveluihin. Puolet Schaumanin linnasta toimii Tana Oy:n toimistotiloina.

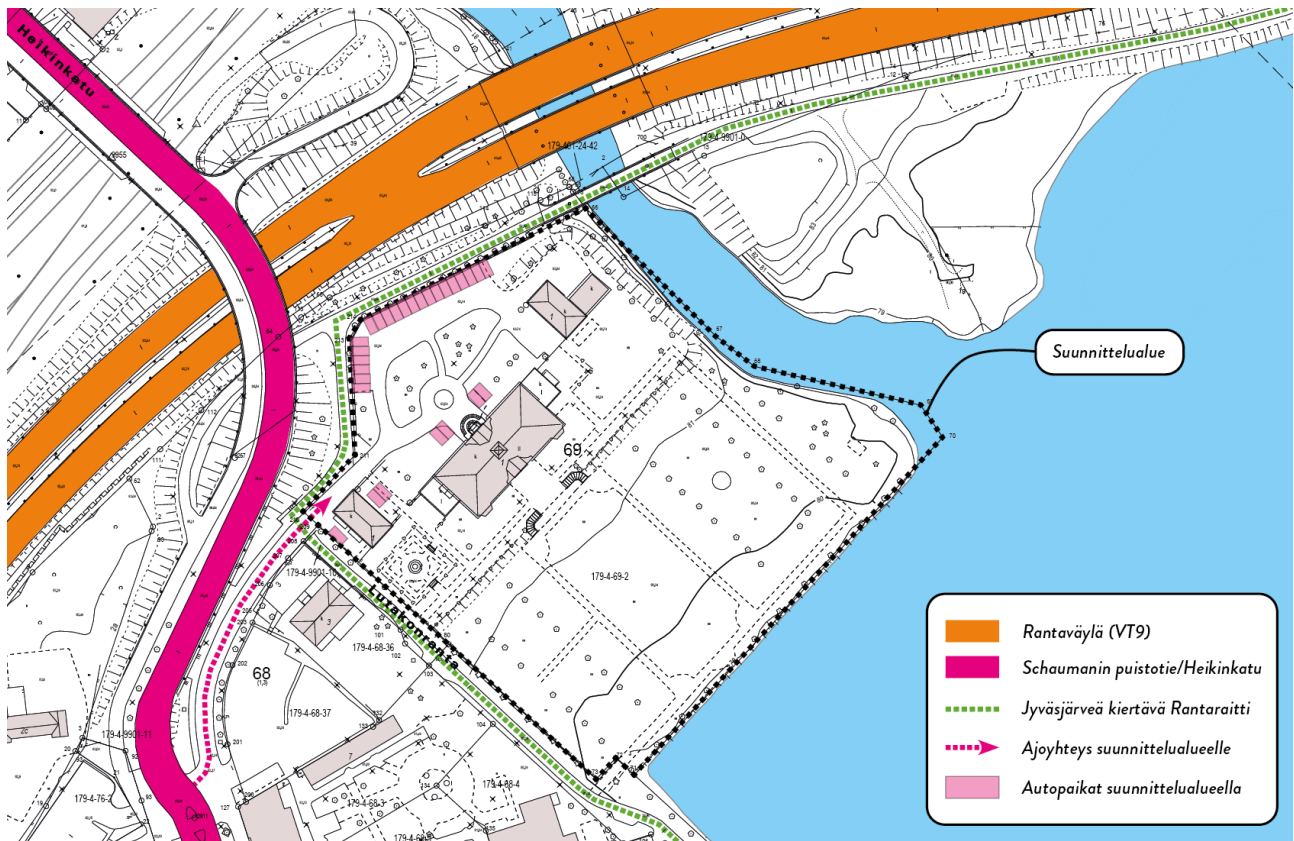
Liikenne

Ajoyhteys suunnittelualueelle on Schaumanin puistotieltä. Schaumanin puistotie on Lutakon alueen läpikulkeva runkokatu, jota pitkin kulkee kaikki Lutakon alueen liikenne sekä myös läpikulkuliikennettä Kuokkalan suuntaan/suunnasta. Vuoden 2018 liikennemäärälaskennassa Schaumanin puistotien eteläpäässä vuorokautinen ajoneuvojen liikennemäärä oli noin 10000 ja pohjoispäässä (Heikinkatu) noin 8800. Suunnittelualueen länsi-/pohjoispuolella kulkee valtakunnan liikenneverkon kannalta keskeinen valtatie 9 (Rantaväylä), jossa vuorokautinen liikennemäärä on noin 33000 ajoneuvoa.



Kuvia liikenneympäristöstä; vasemmalla suunnittelualueelle johtava Schaumanin puistotiestä erkaneva ajoväylä ja keskellä sekä oikealla Rantaväylän varteen sijoittuva pysäköintialue (10/2021)

Suunnittelualueella pysäköinti on toteutettu linnan länsipuolelle Rantaväylän varteen kattamattomina maantasopaikkoina. Autopaikkoja on asemapiirroksen mukaisesti 28 paikkaa. Lisäksi kiinteistöllä on autotallipaikkoja 6 kpl. Autopaikkoja on siten yhteensä 34 kpl.



Kaaviokuva, jossa on esitetty suunnittelun alueen ja lähiympäristön keskeiset liikennetkaisuut.

Suunnittelun alue sijaitsee ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä ja alueella on erinomaiset joukkoliikenteen palvelut. Schaumanin puistotie on yleiskaavan mukaista keskistä joukkoliikennekäytävää. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitseva Schaumanin puistotien varressa noin 100 metrin etäisyydellä.

Suunnittelun alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet joka suuntaan, ja ne liittyvät jouhevasti ympäristön muuhun kevyen liikenteen reittiverkostoon. Suunnittelun alue rajautuu muun muassa Jyväsjärveä kiertävään kevyen liikenteen reittiin; Rantaraittiin. Suunnittelun alueen sijainti hyvien kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen reittien ja palveluiden äärellä mahdollistaa kestävien liikkumismuotojen hyödyntämisen ja autoriippumattoman elintavan.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Suunnittelun alueen lähiympäristössä katualueille on toteutettu kattavasti kunnallisteknistä verkostoa. Katualueille sijoittuu muun muassa kaukolämpö, vesi- ja viemäriverkosto, teleliikennekaapeleita jne. Kunnallistekniikan liittymäpisteet on toteutettu suunnittelun alueen länsikulmaan tonttiliittymän kohdalle.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelun alueen itä- ja pohjoispuolella kulkee erittäin vilkkaasti liikennöity Valtatie 4 (Rantaväylä), jonka vuorokautiset liikennesuoritteet ovat noin 33000 ajoneuvoa. Liikennenympäristö aiheuttaa alueelle liikennemeluhäiriötä, jotka tulee ottaa huomioon asemakaavamuutoksessa riittävin kaavamerkinnoin ja määräyksin. Alueen melutilannetta kuvataan tarkemmin kappaleessa 3.2 alueelle laadittujen selvitysten kuvailun yhteydessä.

Alueelle on laadittu 2007 maaperäselvitys, jossa on selvitetty maaperän mahdollista pilaantuneisuutta. Selvityksen perusteella maaperä ei ole suunnittelualueella pilaantunutta.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua tonttialuetta eikä sillä sijaitse luonnontilaista ympäristöä. Kokonaisuudessaan noin 2,2 hehtaarin suunnittelualue on vihreää puistomaista-aluetta, jossa kasvaa runsaasti suurikokoista varttunutta puustoa. Alueella 2004 laaditun puustokartoituksen perusteella merkittävä osa puista on huonokuntoisia. Alueelle laaditaan puustokartoituksen päivitys kesän 2022 aikana.

Suunnittelualueen yhtenäinen piha-alue linnarakennuksen ja Jyväsjärven välissä on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa säilytettäväksi. Suunnittelualueella ei ole todettavia luontoarvoja, mutta kokonaisuudessaan alueella on puutarhahistoriallista merkitystä ja arvoja. Suunnittelualue kuuluu osaksi Kehä Vihreä, ja liittyy siten viereiseen Tourujokilaakson ja Jyväsjärven rannan viheralueisiin.



Kuva Schaumanin linnan piha-alueesta pohjoisreunalta Tourujoen varresta (10/2021)



Kuva Schaumanin linnan piha-alueesta kaakkoiskulmasta Rantaraitin suunnasta (10/2021)

Suunnittelualueen maasto laskee hyvin loivasti luoteesta kaakkoon kohti Jyväsjärveä. Rantaväylän varressa maanpinnan korkeusasema on noin +83.8 mpy ja Jyväsjärven rannassa noin +79.0 mpy. Korkeuseroa tontin sisällä kertyy noin viisi metriä. Alue kuuluu Jyväsjärven/Päijänteen tulvavaara-alueeseen, ja kerran 100:ssä ja 250:ssä vuodessa tapahtuvien tulvien aikana vesi nousee tontin alavimmille alueille. Tulvavaara tulee ottaa huomioon asemakaavamuutoksessa määrittelemällä uudisrakennusten alimmat mahdolliset lattiakorot.

Alueelle on laadittu keväällä 2022 liito-oravaselvitys, jonka perusteella alueella ei sijaitse liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Suunnittelualueelle laaditaan kesän 2022 aikana maaperä ja rakennettavuusselvitys.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueella tontti 4-69-2 on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluvat ka-tualue (179-4-9901-10), virkistysalue (179-4-9903-0) ja vesialue (179-401-22-17) on 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 oleellisimmat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

2. Tehokas liikennejärjestelmä

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

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

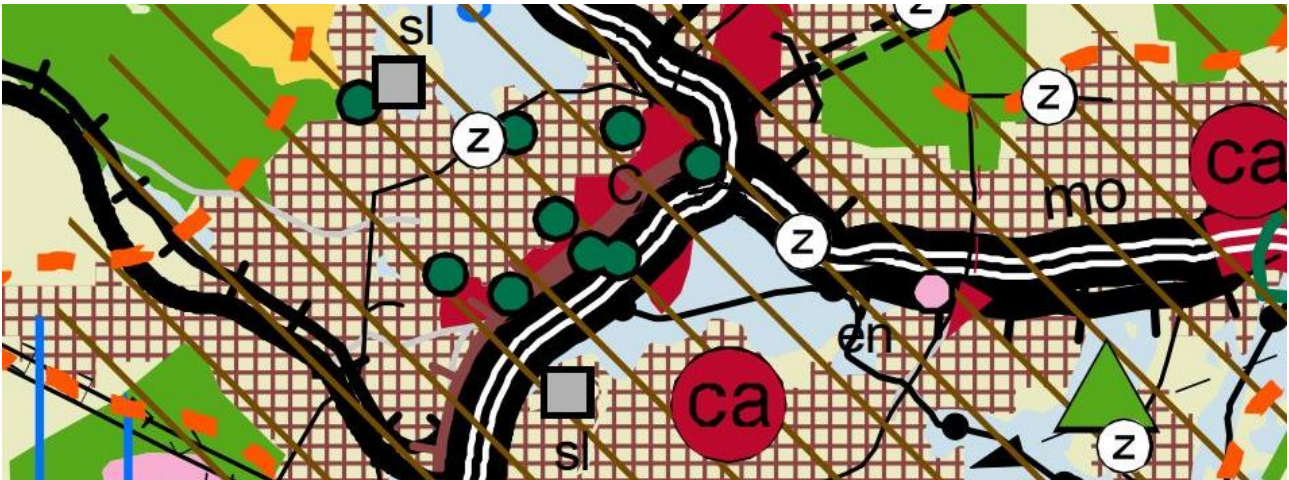
Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueita. Suunnittelualue on myös osa Schaumanin vaneritehtaan maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

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 turvattu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kohdemerkinnällä osoitettu alue on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että muodostuu eheä, keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvan vähittäiskaupan suuryksiköitä.”

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. Suunnittelumääräyksessä todetaan:

”Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueiden käytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestäväää 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 ja ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Alue kuuluu myös osaksi Kehä Vihreä ja Kehä Siniset -vyöhykkeitä.

Strategisen keskustatoimintojen alueen merkintäkuvauksessa todetaan:

*”Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jonka asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee noudattaa yleiskaavan karttojen 2–6 merkin-
töjä ja määräyksiä. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä. Alueen täydennysrakentamisen tulee*

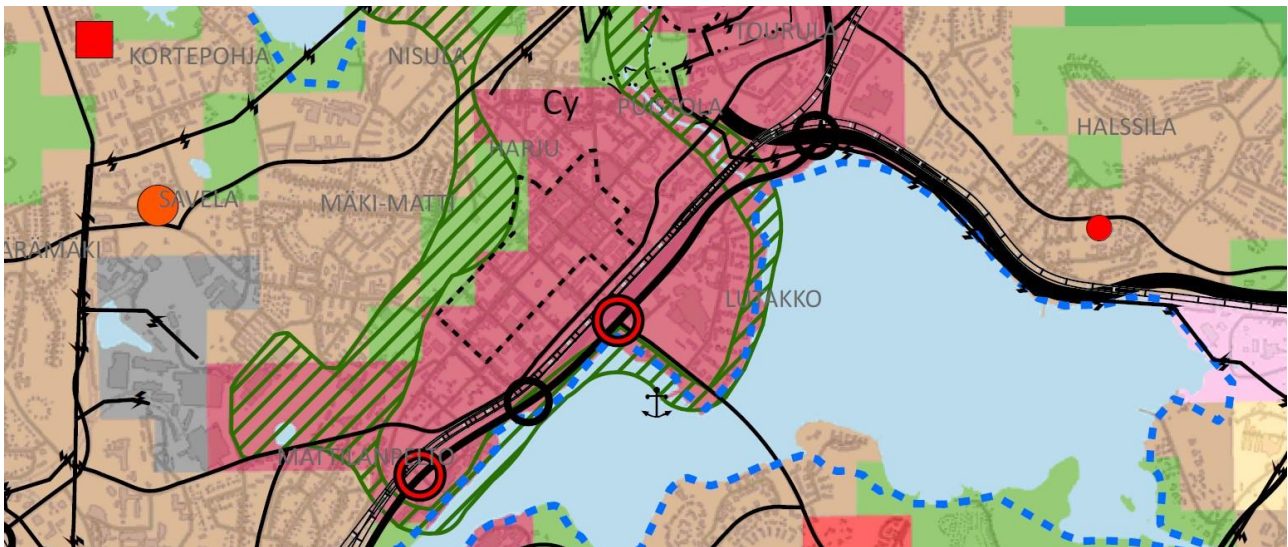
tukeutua olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja siinä tulee ottaa huomioon moderni rakennusperintö. Alueelle saa asemakaavoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uusia yli 10000 kem² suuryksiköitä saa kuitenkin asemakaavoittaa vain keskustan rajatuille kohdealueille Cy, Cs ja Ck.”

Kehä Vihreän merkintäkuvauksessa todetaan:

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

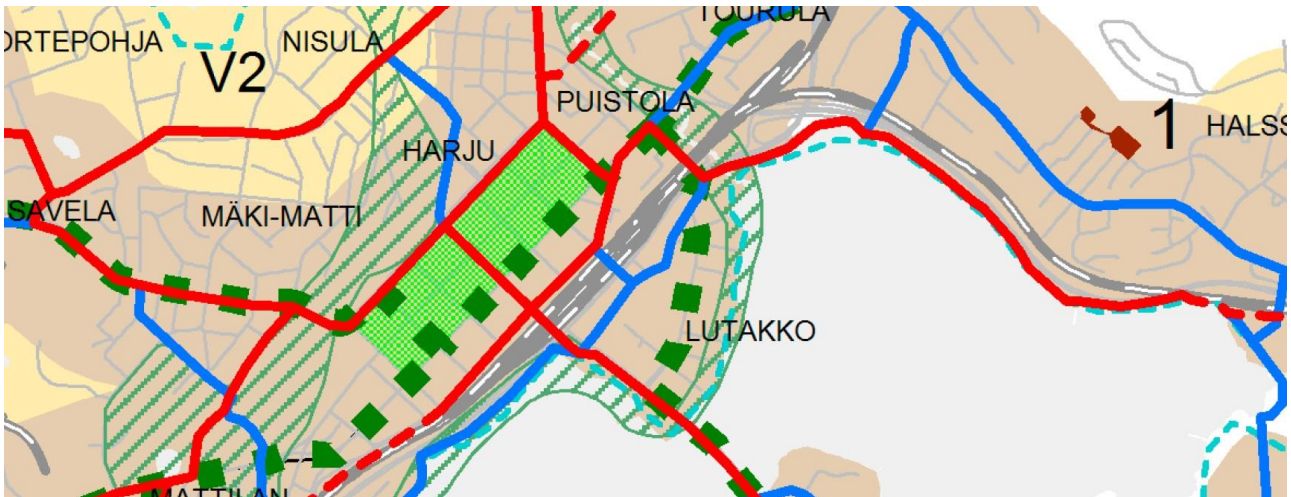
Kehä Siniset merkintäkuvauksessa todetaan:

Virkistys- ja viheralueiden kehittämisen kohdealue. Merkinnällä osoitetaan Jyväskylän, Tuomiojärven ja Palokkajärven virkistys- ja viherympäristönä merkittävät rantavyöhykkeet. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ulkoilureittien yhtenäisyyteen, jatkuvuuteen ja viihtyisyyteen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilyttämiseen. Kehä Sinisten rantavyöhykkeille ei tule kaavoittaa uusia omarantaisia tontteja. Jatko-suunnittelussa tulee myös kiinnittää erityistä huomiota myös vesivirkistykseen olosuhteiden kehittämiseen sekä hulevesien viivytämiseen.



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. Schaumanin puistotie on keskeistä joukkoliikennekäytävää, joka on erityisen korkean palvelutason joukkoliikennereitti. Rantaväylän vireinen kevyen liikenteen väylä on pyöräilyn pääreittiä, jolla pyöräily erotetaan jalankulusta nopeuden, jatkuvuuden ja näkyvyyden sekä väylähierarkian erottuvuuden vuoksi. Pyöräilyn pääreitit laatu on olosuhteiden mahdollistaessa alemmpitasoisia reittejä korkeatasoisempi.



Ote Jyväskylän yleiskaavan "täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen" -kartasta

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.12.2004 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 04:028). Asemakaavassa suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta (KL-2), katualuetta, virkistysaluetta (VP) ja vesialuetta (W). KL-2-alueen käyttötarkoitusta on täsmennetty toteamuksella, että alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä majoitus-, ravintola-, kongressi- ja kurssitiloja. Kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset asunnot sallitaan.

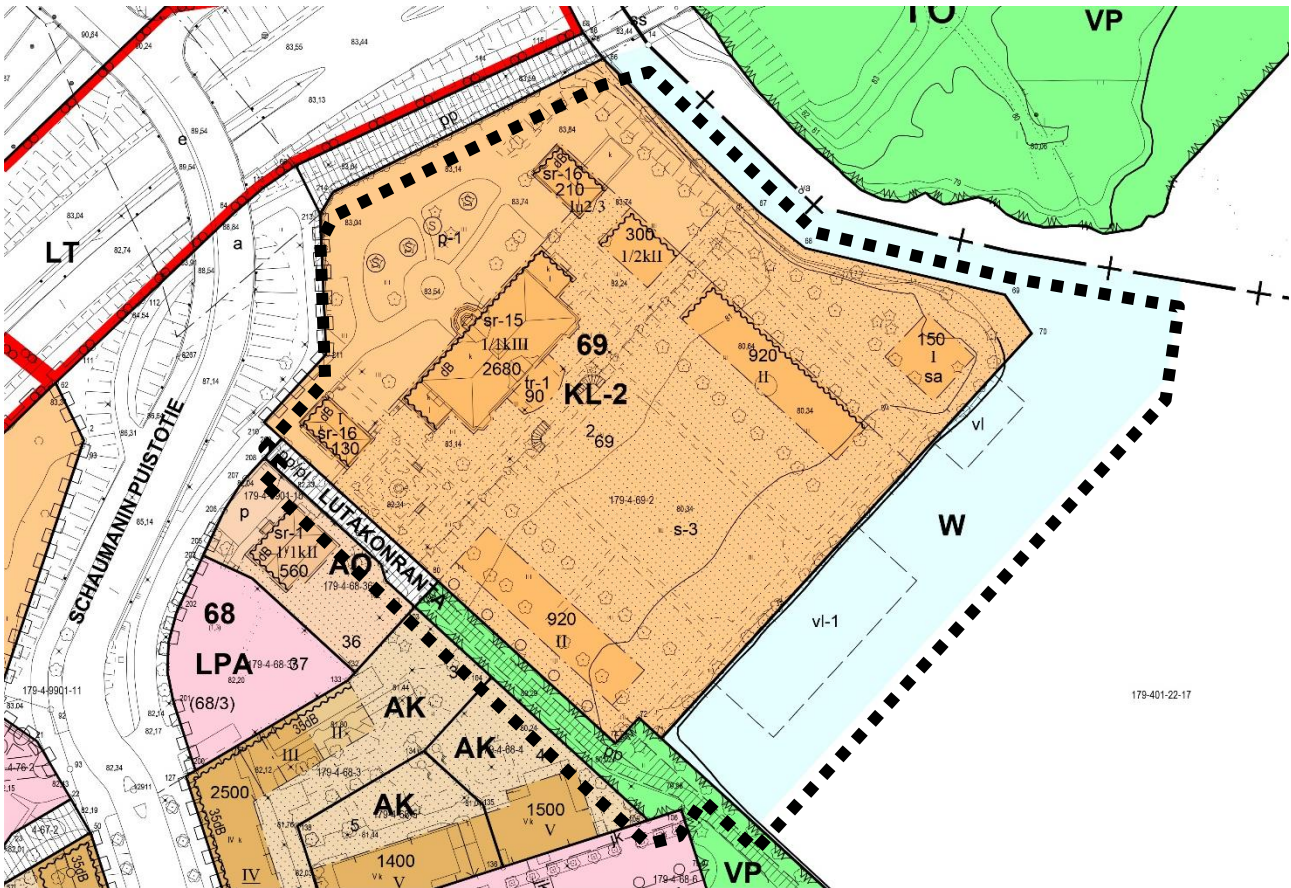
Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 5400 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeudesta on toteutunut 1689 kerrosalaneliömetriä, joten toteutumaton rakennusoikeutta on jäljellä 3711 kerrosalaneliömetriä. Uudisrakentamiselle on osoitettu neljä rakennus alaa siten, että ne muodostavat puutarha-alueen rajaavan rakenteen ja sijoittuvat samaan koordinaatistoon linnan kanssa. Suurin osa uudisrakentamisesta sijoittuu kahdelle 920 kerrosalaneliömetrin rakennusalle. Myös linnarakennukselle on osoitettu merkittävä lisärakennusoikeus 1408 k-m², mikä tarkoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen toteuttamista suojellun rakennuksen ullakko- ja kellaritiloihin. Alueen koillisnurkkaan on osoitettu rakennusala saunarakennukselle (sa). Alueen uudisrakentaminen veloitetaan sovitettavaksi suojeltujen rakennusten tyyliin ja materiaaleihin. Uudisrakennusten korkeus on rajoitettu enintään kahteen kerrokseen (II).

Schaumanin linnarakennus ja kaksi sivurakennusta on osoitettu suojelluiksi sr-15 ja sr-16-merkinnöillä niiden kuuluessa osaksi merkittävää teollisuushistoriallista rakennuskokonaisuutta. Linnan ja Jyväsjärven välinen puutarha-alue on osoitettu suojelluiksi (s-3). Myös linnan länsipuolella sisäänkäyntipihalla on neljä asemakaavalla suojeltua puuta (s).

Jyväsjärven rantaan on osoitettu alueet laitureita varten vl ja vl-1-merkinnöillä.

Autopaikkoja veloitetaan toteutettavaksi 1 ap/70 kerosalaneliömetriä.

Alueen toteuttamisen yhteydessä veloitetaan tehtäväksi puutarhasuunnitelma. Ennen rakentamistoimenpiteitä tulee tehdä maaperätutkimukset ja perustamissuunnitelma. Uudisrakentamisen lattiakorkojen tulee olla vähintään +80.84.



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

Lähiympäristön kaavatilanne

Lutakon alue on kehittynyt yhtenäisenä aluerakentamis- ja kehityshankkeena Schaumanin entisen vaneritehtaan alueelle. Alueen kehittäminen ja rakentaminen on käynnistynyt 1995 ja on valmistumassa Satamakadun varteen sijoittuvan viimeisen toteutusalueen valmistumiseen lähiaikoina. Suunnittelualueen lähiympäristö on Lutakon aluetta, jossa rannan puoleisten korttelialueiden pääasiallisena käyttötarkoituksena on asuminen. Käyttötarkoituksimerkintöinä AK, AH ja LPA. Ranta-aväylän puoleisten korttelialueiden pääasiallisena käyttötarkoituksena on liike- ja toimistorakentaminen. Käyttötarkoituksimerkintöinä K, KTY ja AL. Asemakaavoissa rakentamisen määrää on ohjattu rakennusoikeuden kokonaisluvuilla, jolloin tehokkuusluvut vaihtelevat noin $e=1.1$ – $e=3.9$ välillä. Lutakon alueen asemakaavoista lähes kaikki ovat toteutuneet eikä alueella ole juurikaan toteutumattomia kaavavarantoja. Toteutumaton kaavavaranto sijoittuu Schaumanin linnan tontin lisäksi Jyväskylän Paviljongin yhteyteen liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueille (musiikkisali, pieni liiketalo ja Innova 3).

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.

Muut aluetta koskevat päätökset

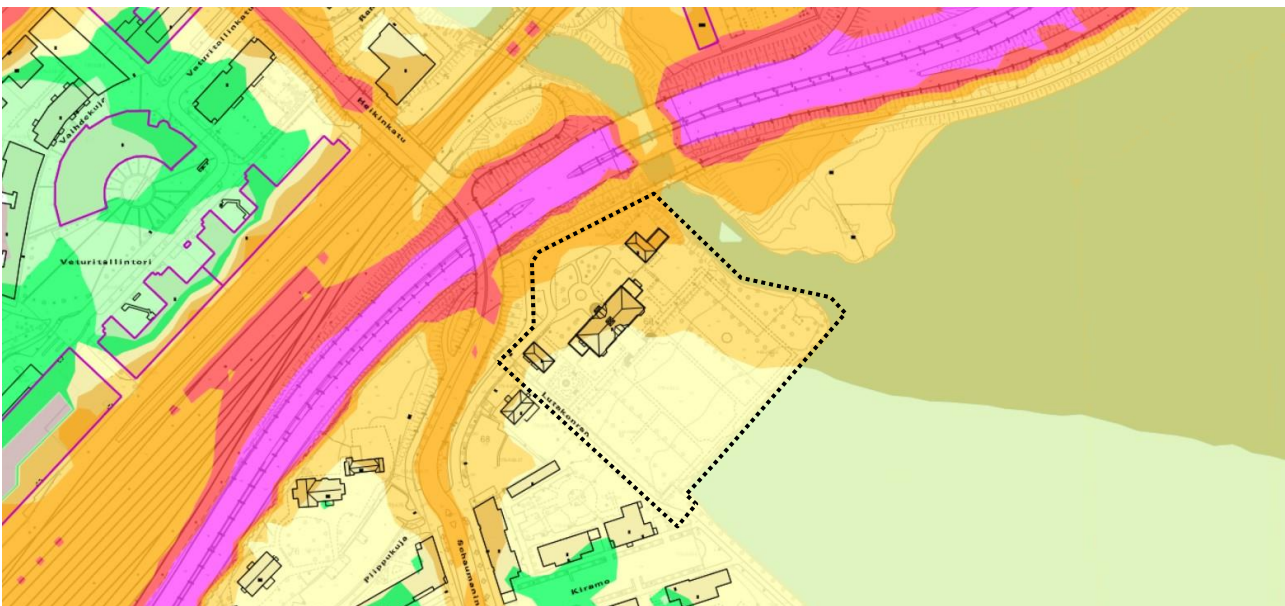
Kaavamuutosaluetta koskevat erilliset päätökset:

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

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistustyön yhteydessä on tehty selvitys maakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä 2016 (Keski-Suomen museo)
- 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) keskiäänitaso ohjearvona on 45–50 dB ja sisätiloissa 30 dB.

- Schaumanin linnan maaperätutkimus 6/2007 (Pöyry Environment Oy)

Selvityksessä selvitettiin maaperän mahdollista pilaantuneisuutta. Schaumanin linnan piha-alueelta otettiin maanäytteitä seitsemästä pisteestä. Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että tutkituissa näytteissä ei todettu analysoitujen haitta-aineiden kohonneita pitoisuuksia. Tutkituilta osin linnan alueen maaperää voidaan pitää pilaantumattomana.

- Jyväskylän alueen yleispiirteinen tulvavaarakartoitus 4/2009 (FCG Planeko Oy)

Jyväskylän seudulle on laadittu yleispiirteinen tulvavaarakartoitus Keski-Suomen ympäristökeskuksen toimeksiannosta. Tulvavaarakartoitus on tehty pääosin olemassa olleen aineiston perusteella. Kartoituksessa on arvioitu tulvien toistuvuutta ja niitä vastaavia vedenkorkeuksia. Tulvien toistuvuutena tarkasteltiin kerran 20, 50, 100, 250 ja 1000:ssa vuodessa. Työn tuloksena laadittiin tulvakartoitettavalle alueelle korkeusmalli ja eri tulvaskenaarioita vastaavat tulva-alueet. Schaumanin linnan alue kuuluu Jyväsjärven/Päijänteen tulvavaara-alueeseen.



Vasemmalla mustalla raidoituksella kuvattuna 1/100 vuodessa tapahtuvan tulvan tulva-alue ja oikealla punaisella raidoituksella kuvattuna 1/250 vuodessa tapahtuvan tulvan tulva-alue.

- Puustokartoitus 5/2004 (Puiden Hoito TS – Ympäristöpalvelu Ky)

Puustokartoituksessa alueen puusto on kartoitettu puukohtaisesti arvioiden puiden kuntoa tyven, rungon ja latvuksen osalta. Kartoituksessa on määritelty arvion perusteella puiden kuntoluokka sekä esitetty puukohtaiset toimenpiteen ja niiden suorittamisen aikataulu.

Kartoitukseen liitettyssä yhteenvedossa todetaan huomattavan osan puutarhan puista olevan huonokuntoisia ja edellyttävän poistamista. Puita vaivaavat useat eri käävät ym. kasvi- taudit.

Alueelle laaditaan puustokartoituksen päivitys kesän 2022 aikana.

- Liito-oravaselvitys 4/2022 (Jyväskylän kaupunki)

Liito-oravaselvityksen mukaan alueelta ei tehty jätöshavaintoja. Potentiaaliseen puusto liito-oravalle löytyy Tourujoen varresta ja Lutakonrantaa reunustavassa kuusirivistössä. Selvityksen johtopäätöksenä esitetään, että alueella ei tehty liito-oravahavaintoja eikä alueella sijaitse liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

- Puutarhahistoriallinen selvitys 3/2022 (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy)

- Meluselvitys 3/2023 (WSP)

Suunnittelualueelle on laadittu ehdotusvaiheessa tarkempi meluselvitys, jossa on tarkasteltu melutilannetta lisärakentamisen ja asemakaavamuutoksen toteuduttua. Erityisesti on tarkasteltu leikki- ja oleskelualueen sijoittumista ja tarvittavia melunsuojaurakenteita siten, että melun ohjearvot toteutuvat.

- Piha-alueen lähiympäristösuunnitelma 2/2023 (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy)

- Täydennysrakentamisen viitesuunnitelma ja rakentamistapaohje 2021– (AOR Arkkitehdit Oy)

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Yksityinen maanomistaja (Arkkitehtisuunnittelu Jukka Tikkanen Oy) on hakenut asemakaavan muutosta syyskuussa 2021. Hakemuksessa esitetään asemakaavaa muutettavan niin, että se mahdollistaisi kahden voimassa olevassa asemakaavassa olevan toteutumattoman rakennusalan (á 920 k-m²) toteuttamisen asuinrakentamisena. Perusteluiksi asemakaava esittää muutoksen edesauttavan voimassa olevan asemakaavan toteutumista ja kiinteistön kehittämistä kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Hakijan ja kaupungin välinen asemakaavoituksen aloituskokous pidettiin syksyllä 2021. Kaavamuutosta on käsitelty myös eri viranomaisten kanssa kaavoituksen aloitusvaiheessa syksyllä 2021.

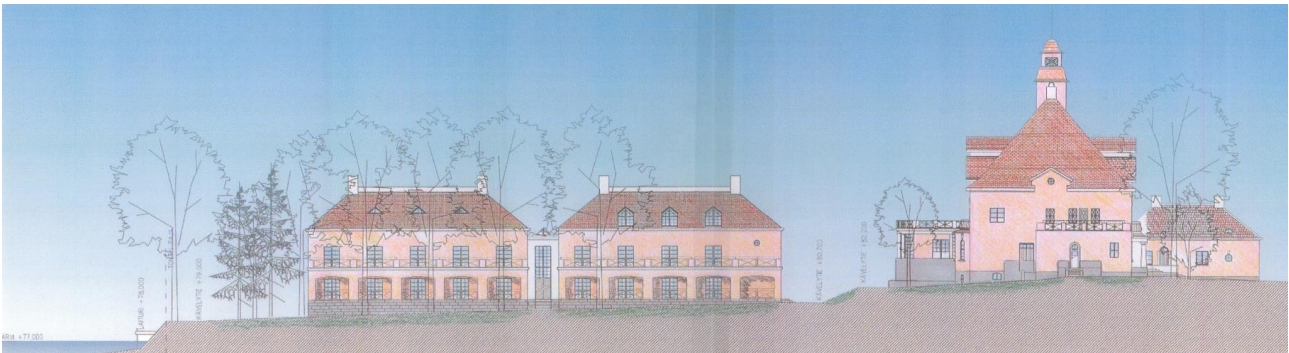
Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 22.10.2021, jonka jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavan internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin myös osallisille ja viranomaisille.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavam muutoksen tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot eivät aseta tarkoituksenmukaisia lähtökohdita vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen laatimiselle. Kaavamuutoksella tarkastellaan lähinnä alueen käyttötarkoituksen laajentamista liikerakentamisesta osittain asumisen sallivaksi. Rakennusoi-keuden määrää tai uudisrakentamisen sijoittumista suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan ei muuteta merkityksellisesti. Asemakaavam muutoksen yhteydessä päivitetään asemakaavamääräykset muun muassa rakentamistavan, rakennussuojelun ja piha-alueiden käsittelyn osalta vastaa-maan tämän päivän näkemyksiä ja selvitystietoa.

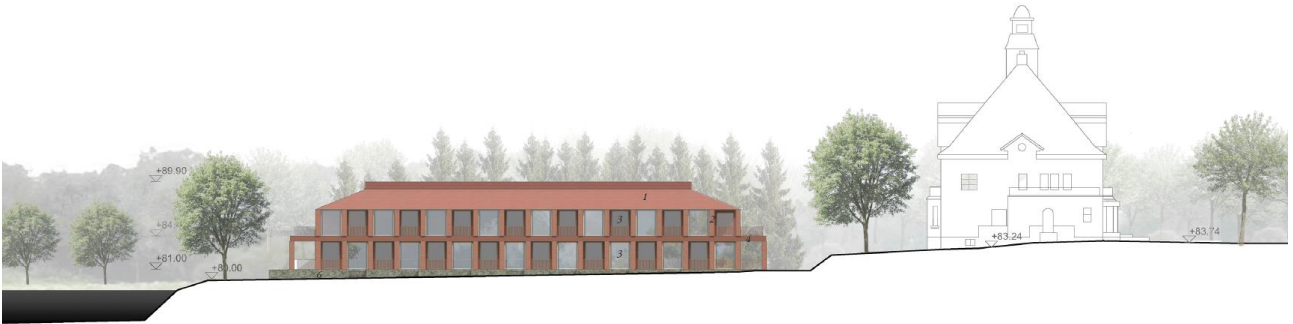
Kaavamuutoksen aloitusvaiheessa tutkittiin maanomistajan toimeksiannosta uudisrakentamisen kaupunkikuvallista ilmettä suhteessa alueen arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tar-kastelussa pohdittiin, tulisiko uudisrakentamisen ilmentää modernia vai linnan rakentamisajankoh- dan arkkitehtuuria. Tarkastelun lähtökohdana oli kuitenkin sovittaa uudisrakentaminen arvokka- seen rakennettuun kulttuuriympäristöön kunnioittamalla sen ominaispiirteitä, materiaaleja ja mitta- suhteita.



Havainnekuva vaihtoehdosta, jossa uudisrakentaminen olisi ilmentänyt linnan rakentamisajankohdan arkkitehtuuria pienipiirteisine yksityiskohtineen. Kuva on Tourujoen suunnasta.



Havainnekuva vaihtoehdosta, jossa uudisrakentaminen olisi ilmentänyt linnan rakentamisajankohdan arkkitehtuuria pienipiirteisine yksityiskohtineen. Kuva on Jyväsjärven suunnasta.



Havainnekuva vaihtoehdosta, jossa uudisrakentaminen olisi ilmentänyt modernia arkkitehtuuria, mutta lainaten linnan arkkitehtuurin keskeisiä ominaispiirteitä. Kuva on Tourujoen suunnasta. (11/2021, AOR Arkkitehdit)



Havainnekuva vaihtoehdosta, jossa uudisrakentaminen olisi ilmentänyt modernia arkkitehtuuria, mutta lainaten linnan arkkitehtuurin keskeisiä ominaispiirteitä. Kuva on Jyväsjärven suunnasta. (11/2021, AOR Arkkitehdit)

Tarkastelun perusteella todettiin, että uudisrakentamisen tulisi ilmentää modernia arkkitehtuuria kuitenkin sopeuttaen uudisrakentaminen linnaan ja sen sivurakennuksiin. Uudisrakentamisen tulisi selvästi viestiä itsenäisestä olemuksesta ja oman aikakautensa rakentamisesta sekä jättää linnalle ja sen sivurakennuksille niin arvon mukainen oma identiteetti. Uudisrakentamisen tulee myös jäädä alisteiseksi linnarakennukselle ja säilyttää linnan asema merkittävässä kaupunkinäkyvässä. Jatko-suunnittelun pohjaksi valitussa versiossa uudisrakennukset ovat suojelun rakennuskannan mukaisesti aumakattoisia, ja julkisivuiltaan punertavia. Rakennusten pääasiallisiksi materiaaliksi esitetään paikalla muurattua tiiltä. Rakennuksen kaikki näkyvät rakennusosat ja materiaalit sävytetään julkisivutiilen värisiksi.

Kaavaluonnoksen laatimisen pohjaksi laadittiin muun muassa puutarhahistoriallinen selvitys, piha-alueiden lähiympäristösuunnitelma, uudisrakentamisen viitesuunnitelma sekä rakentamistapaohje. Puutarhahistoriallisessa selvityksessä tunnistettiin puutarhan ominaispiirteet ja säilyneisyys. Lähiympäristösuunnitelmassa on alueen arvot ja ominaispiirteet otettu huomioon turvaten niiden säilyminen parhaalla mahdollisella tavalla muutostilanteessa.

Asemakaavan muutosluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 21.6.2022 ja uudelleen asian pöydälle jättämisen vuoksi 9.8.2022.

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 19.8.–2.9.2022 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kolme lausuntoa ja viisi mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Keski-Suomen ELY-keskus ja Alva-Yhtiöt Oy/vesi. Mielipiteen esitti yksi asunto-osa-
keyhtiö, Puutarhataiteen seura ry. sekä kolme yksityishenkilöä.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Uudisrakentamisen tulee olla laadultaan korkeatasoista ja säilyttää alueen arvot tai parantaa niitä. Lupaprosesseissa on kuultava museoviranomaista.
- Linnan yhteyteen osoitetun lasitetun terassin rakentamismahdollisuus tulee poistaa.
- Kaavaselostusta tulee täydentää maiseman nykytilan kuvaamisen sekä yleiskaavan tavoitteiden toteutumisen osalta.
- Alueen meluolosuhteita on selvitettävä tarkemmin.

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- Ei lisää rakentamista Jyväsjärven rantaan.
- Alue tulisi kaavoittaa asukkaille avoimeksi puistoksi.
- Uudet asunnot on suunniteltu varakkaille – saattaa ihmiset eriarvoiseen asemaan.
- Kevyen liikenteen järjestely on vaarallinen.
- Uudisrakentamisen tulisi edustaa linnan rakentamisajan arkkitehtuuria.
- Puistolla ja puutarhalla on suuri valtakunnallinen merkitys ja sitä tulisi vaalia. Uudisrakentaminen tuhoaa arvokkaan alueen.
- Asuinrakentamisen vaikutukset puutarha-alueeseen ovat suuremmat kuin hotellitoiminnan.
- Puistoon ei tule sallia asuinrakentamista ja rakennusoikeutta tulisi olla huomattavasti vähemmän.
- Lisärakentaminen alentaa nykyisten asuntojen arvoa ja lisää ruuhkia.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä 6. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana asema-
kaavamuutosta koskevassa päätöksenteossa.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

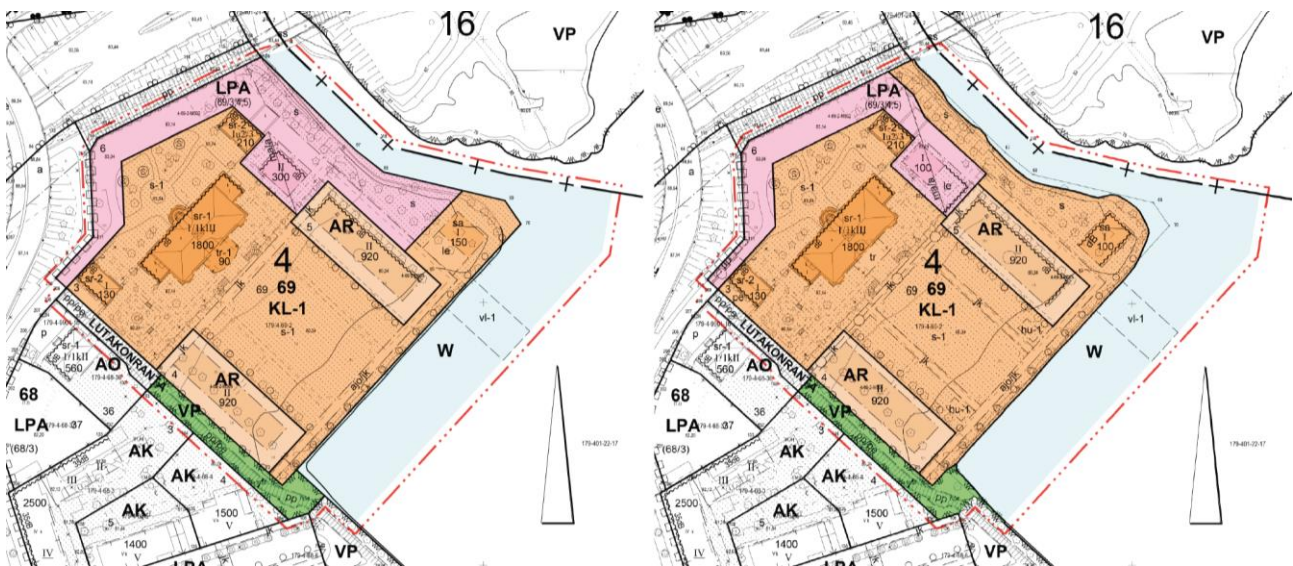
Asemakaavaluonnokseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

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

- KL-1 ja LPA-tontin rajoja on muutettu siten, että KL-1-tontti ulottuu Tourujoen varteen asti. Pysäköintialueen pienentäminen korostaa Tourujoen varren tärkeyttä.

- Vesialueeseen rajautuvien tonttien rajat on muutettu mitatun todellisen rantaviivan mukaiseksi.
- KL-1-tontilta on poistettu lasitetun terassin rakentamismahdollisuus (tr-1) ja sille osoitettu rakennusoikeus (90 k-m²). Tilalle on sallittu kattamattoman terassin toteuttaminen (tr).
- KL-1-tontilla olevan saunarakennuksen rakennusala (sa) on uudelleen muotoiltu ja vähennetty rakennusoikeutta 50 k-m².
- Leikki- ja oleskelualueen (le) sijaintia on muutettu laaditun meluselvityksen tulosten perusteella ja esitetty tarvittavat melunsuojausratkaisut melun ohjearvojen toteutumiseksi. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu LPA-alueelle pysäköintikannen päälle uuden varistorakennuksen yhteyteen.
- LPA-alueelle sijoittuvan uudisrakennuksen rakennusala on pienennetty, kerroslukua muutettu ja rakennusoikeutta vähennetty 200 k-m². Kerroslukumerkinnäksi on osoitettu I ja rakennusoikeudeksi 100 k-m².
- Rakennusoikeuden kokonaismäärä on vähentynyt kaavaluonnoksen jälkeen yhteensä 340 k-m². Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus vähenee yhteensä 1220 k-m².
- KL-1-tontille on osoitettu ohjeelliset aluevaraukset hulevesien viivytyksrakenteille (hu-1), jotka palvelevat AR-tonttien hulevesien hallintaa.
- KL-1-tontille on osoitettu olemassa olevien puistokäytävien paikat jk-merkinnällä. Merkintä tukee puutarha-alueen ominaispiirteiden säilymistä.
- KL-1 ja LPA-tontille on osoitettu Alva-yhtiöt Oy:n lausunnon mukaisesti aluevaraukset olemassa rakennetulle jätevesiviemäriiliittymälle sekä rakennettavalle vesijohto- ja jätevesiviemäriinijalle.
- LPA-tontilla on laajennettu maanalaiselle auton säilytyspaikalle (ma/a) osoitettua aluevarausta siten, että myös tiloihin johtava ajoluiska sisältyy aluevaraukseen.
- Kaavamääräyksiin on tehty täsmennyksiä muuan muassa rakennustapaan, piha-alueisiin, suojelukysymyksiin ja hulevesien hallintaan liittyen.

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



Asemakaavan muutosluonnos (8/2022)

Asemakaavan muutosehdotus (3/2023).

Ponsipäätös julkisesta käytöstä ja rantareitistä

Kaupunkirakennelautakunta teki kaavaluonnosta 9.8.2022 käsitellessään ponsipäätöksen, jonka mukaisesti asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa on selvitetty alueen julkista käyttöä ja rantareitin mahdollisuutta. Alue on nykyisin yksityisessä omistuksessa ja sen osoittaminen julkiseen käyttöön edellyttää kaupungin maanomistusta joko vapaaehtoisella kaupalla tai lunastusmenettelyllä. Lunastamiselle tulisi kuitenkin olla riittävät perusteet ja nyt laaditusta poikkeava kaavaratkaisu. Laadittu asemakaavaratkaisu mahdollistaa alueen avaamisen maanomistajan liiketoiminnan kautta palveluita käyttäville asiakkaille. Alueelle on suunniteltu hotelli- ja ravintolapalveluita.

Rantaraittasaisen kevyen liikenteen reitin toteuttaminen linnan piha-alueelle edellyttää riittävää tilavarausta. Tourojoen eroosioherkkä ranta-alue, linnan liiketoiminta, uudisrakentaminen sekä alueen liikennetarkaisut muodostavat haastavan lähtökohdan rantaraitin uudelle linjaukselle. Myös rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta reitin toteuttaminen on haastavaa. Rantaraitin linjauksen muuttamisella saavutettavat hyödyt jäävät vähäisiksi suhteessa syntyviin kustannuksiin ja olemassa olevaan toimivaan reitin linjaukseen. Rantaraitin nykyisen linjauksen ja linnan tonttiliittymän risteyskohta on otettu kaupungin liikenneturvallisuuskohteiden suunnittelulistalle, jotta reitin sujuvuutta ja turvallisuutta voitaisiin parantaa. Alustavasti mietittyjä toimenpiteitä voisivat olla esimerkiksi liikenteen ohjauksen selkeyttäminen, suojami merkinnät risteysalueella, näkemien avaaminen kasvillisuutta karsimalla ja rantaraitin leventäminen linnan kohdalla.

Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 14.3.2023. Lautakunta asetti asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

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

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 24.3.–11.4.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana yksi lausunto ja yksi muistutus. Lausunnon antoi Keski-Suomen museo, jolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Muistutuksen antoi yksityishenkilö.

Muistutuksessa esille nostetut asiat:

- Koko kulttuurimiljöön tulisi suojella tai rajoittaa uudisrakentaminen muuhun kuin asuinkäyttöön.
- Hotelli- ja ravintolatoiminta sekä asuminen samassa pihapiirissä on haastavaa ja ne syövät toistensa käyttöarvoa. Pysykö puutarha rivitalojen valmistumisen jälkeen edelleen suljettuna kaupunkilaisilta.
- Onko linnan kehittämisestä tehty tarkempia suunnitelmia kehittämisen varmistamiseksi.
- Kaavamuutoksella mahdollisuudet linnan laajemmalla kehittämiseltä menetetään.
- Uudisrakentamisen arkkitehtuurin tulisi ilmentää enemmän vanhaa.
- Onko täydennysrakentaminen oikeasti välttämätöntä.
- Kaavamuutos on merkittävä ja hyväksymispäätös tulisi antaa kaupunginhallituksen ja -valtuuston tehtäväksi.

Ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaava selostuksen liitteenä. Alkuperäinen lyhentämätön muistutus on mukana asemakaavamuutosta koskevassa päätöksenteossa.

4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavamutoksen ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saadun palautteen sekä tarkentuneiden suunnitelmien johdosta asemakaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Maanalaista auton säilytyspaikkaa koskeva kaavamääräys (ma/a) on muutettu velvoittavaan muotoon eli osa pysäköinnistä on toteutettava rakenteellisena. Maanalaisen auton säilytystilan toteuttamisella varmistetaan alueen pitkäjänteisen kehittämisen mahdollisuudet tarjoamalla riittävä autopaikkamäärä sekä mahdollistetaan liikennemelulta suojattujen piha-alueiden toteuttaminen.
- Rakennussuojelua (sr-1 ja sr-2) ja piha-alueen suojelua (s-1 ja sä) koskeviin merkintöihin ja määräyksiin on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia kuvautumistapaan ja sanamuotoihin.

Asemakaavan tehdyt muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä ja asemakaavan toteutusta tarkentavia. Muutokset eivät edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Asemakaavamutokseen liittyvä maankäyttösopimus hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnassa 17.12.2024.

Asemakaavan muutosehdotus on hyväksyttävänä kaupunkirakennelautakunnassa 21.1.2025.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu liikerakennusten korttelialue (KL-1), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), autopaikkojen korttelialue (LPA), katualue, puistoalue ja vesialue. Kaavamuutoksella aiemmin yhtenä tonttina oleva alue on jaettu käyttötarkoitusten mukaisesti neljäksi tontiksi ja mahdollistettu käyttötarkoituksen laajeneminen osittain asumiselle. Kaavamuutos mahdollistaa voimassa olevassa asemakaavassa linnan ja Jyväsjärven väliselle alueelle sijoitetun täydennysrakentamisen toteuttamisen asuinrivitaloina. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 4180 kerrosalaneliömetriä, joten rakennusoikeuden määrä vähenee kaavamuutoksella 1220 k-m². Asemakaavassa on osoitettu olemassa olevat rakennukset suojelluiksi kuten myös piha-/puutarha-alue. Uudisrakentamista ja piha-alueiden käsittelyä ohjataan tarkoilla kaavamääräyksillä siten, että alueeseen sitoutuneet rakennetun kulttuuriympäristön arvot säilyvät mahdollisimman hyvin. Pysäköinti toteutetaan tontille pääosin maantasopaikkoina nykyiselle pysäköintialueelle Rantaväylän varteen sekä osittain rakenteellisena uuteen maanalaiseen pysäköintitalaan.



Havainnekuva asemakaavamuutoksesta Jyväsjärven suunnasta (2/2023, AOR Arkkitehdit Oy)

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 2,2038 hehtaaria. Alueelle muodostuu:

- liikeyrakenusten korttelialuetta (KL-1) 1,0507 hehtaaria,
- rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) 0,2446 hehtaaria,
- autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 0,2054 hehtaaria,
- puistoa (VP) 0,0772 hehtaaria,
- katualuetta 0,0315 hehtaaria ja
- vesialuetta (W) 0,5944 hehtaaria.

Alueelle muodostuu neljä tonttia (69-3, -4, -5 ja -6). Kaavamuutoksen yhteydessä Jyväsjärven ja Tourujoen rantaviiva on muutettu mitatun todellisen rantaviivan mukaiseksi. Muutos on vähentänyt tonttialuetta 188 m² ja lisännyt vesialueen (W) määrää 135 m² ja virkistysalueen (VP) 53 m².

Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 4180 kerrosalaneliömetriä, joka jakautuu käyttötarkoituksittain:

- KL-1 2240 k-m²
- AR 1840 k-m²
- LPA 100 k-m²

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on yhteensä 5400 k-m², joten asemakaavan muutoksella rakennusoikeus vähenee 1220 k-m². Toteutunutta rakentamista on yhteensä 1689 k-m², joten lisärakentamiselle rakennusoikeutta on yhteensä 2491 k-m². Lisärakentamisesta 528 k-m² on osoitettu linnarakennuksen tilamuutoksille. Asumiselle osoitettu rakennusoikeus 1840 k-m² mahdollistaa laskennallisesti asunoin noin 30 asukkaalle.

Asemakaavan aluetehokkuus on $e=0.19$. KL-1-korttelin tehokkuus on $e=0.21$, AR-kortteiden $e=0.75$ ja LPA-alueen $e=0.05$.

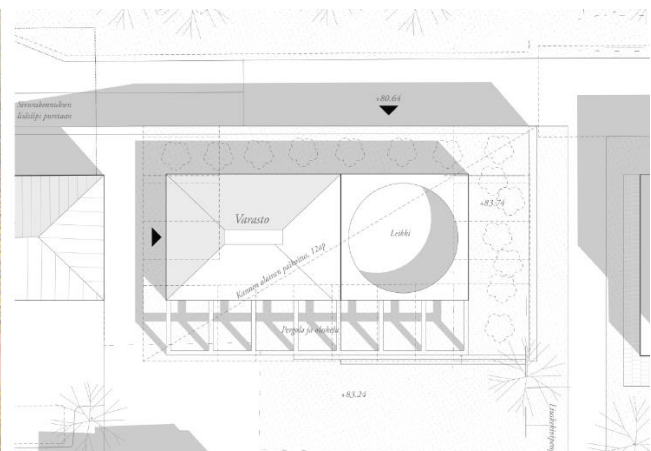
Suunnittelualue tukeutuu lähiympäristön eli Jyväskylän keskusta-alueen palveluihin.

5.1.2 Ympäristön häiriötekijät

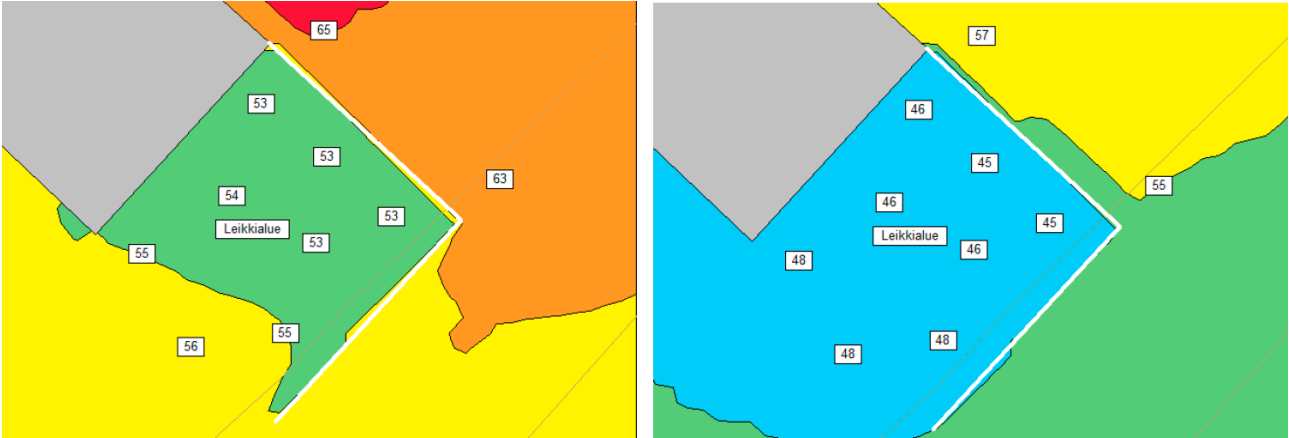
Suunnittelualue sijoittuu vilkasliikenteisen valtaväylän (Rantaväylä/VT9) varteen, jossa liikenteen aiheuttamat meluhäiriöt ovat kohtalaiset. Rantaväylällä kulkee noin 33000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemeluhaittojen vähentämiseksi asemakaavassa on esitetty kaavamääräykset melulle altistuvien rakennusten rakenteiden ääneneristävyydelle sekä velvoitettu sijoittamaan tai suojaamaan leikki- ja oleskelualueet siten, että melun ohjearvot täyttyvät. Uudisrakentaminen muodostaa melulähteen suuntaan luontaisia melusuojarakenteita, jotka muodostavat melulta suojattuja piha-alueita.

Suunnittelualueelle on laadittu erillinen meluselvitys, jossa on tarkastelu leikkialueen sijoittamista ja tarvittavia melusuojarakenteita. Selvityksen perusteella leikkialue on mahdollista toteuttaa kaavassa esitettyyn paikkaan ja viitesuunnitelmassa esitetyillä melusuojarakenteilla siten, että valtioneuvosten asettama ohjearvot melun osalta toteutuvat.

Leikkialue (le) on osoitettu LPA-alueelle linnan pohjoispuolelle maanalaisen pysäköintitilan päälle. Leikkialue muodostaa kiinteän kokonaisuuden viereisen varastorakennuksen kanssa. Leikkialueen melunsuojaus on esitetty toteutettavaksi siten, että varastorakennus ja leikkialuetta pohjois- ja itäpuolelta ympäröivät kolme metriä korkeat tiilimuurit. Linnan puoleisella osalla muurirakenne jatkuu aukotettuna luoden loggia-henkisen kokonaisvaikutelman. Laaditun meluselvityksen perusteella leikkialueen meluarvot jäävät esitetyllä ratkaisulla päiväaikaan 53–56 dB:n (ohjearvo ≤ 55 dB) ja yöaikaan 45–48 dB:n (ohjearvo ≤ 50 dB) tasolle. Uudisrakentaminen muodostaa luonnollisen melumuurirakenteen siten, että KL-1-tontilla linnan piha-alueen meluolosuhteet toteutuvat laajalti ohjearvojen mukaisina.



Vasemmalla havainnekuva ja oikealla asemapiirros leikkialueen ratkaisusta, jossa varastorakennukseen kytkeytyvät melumuurirakenteet luovat melulta suojatut olosuhteet (2/2023, AOR Arkkitehdit Oy)



Ote meluselvityksen melumallennoksesta. Vasemmassa kuvassa on kuvattu meluolosuhteita päiväaikaan ja oikealla yöaikaan. Päiväaikaan meluarvot ovat 53–56 dB välillä ja yöaikaan 45–48 dB välillä. Melun ohjearvojen mukaisesti melutaso ei saa päiväaikaan ylittää 55 dB ja yöaikaan 50 dB. Ennustetilanteen liikennemäärillä liikenteen aiheuttamat melutasot ovat noin 1 dB suurempia. Melumallennos osoittaa, kuinka esitetyn ratkaisun mukaisesti melun ohjearvot toteutuvat leikkialueella. (3/2023, WSP)



Ote meluselvityksen melumallennoksesta. Vasemmassa kuvassa on kuvattu meluolosuhteita ennustetilanteen liikennemäärillä päiväaikaan ja oikealla yöaikaan (sininen >45 dB, vihreä >50 dB, keltainen >55 dB, oranssi >60 dB, punainen >65 dB ja lila >70 dB). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla päiväajan (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on 55 dB ja yöajan (klo 22–7) 50 dB. (3/2023, WSP)

5.2 Aluevaraukset

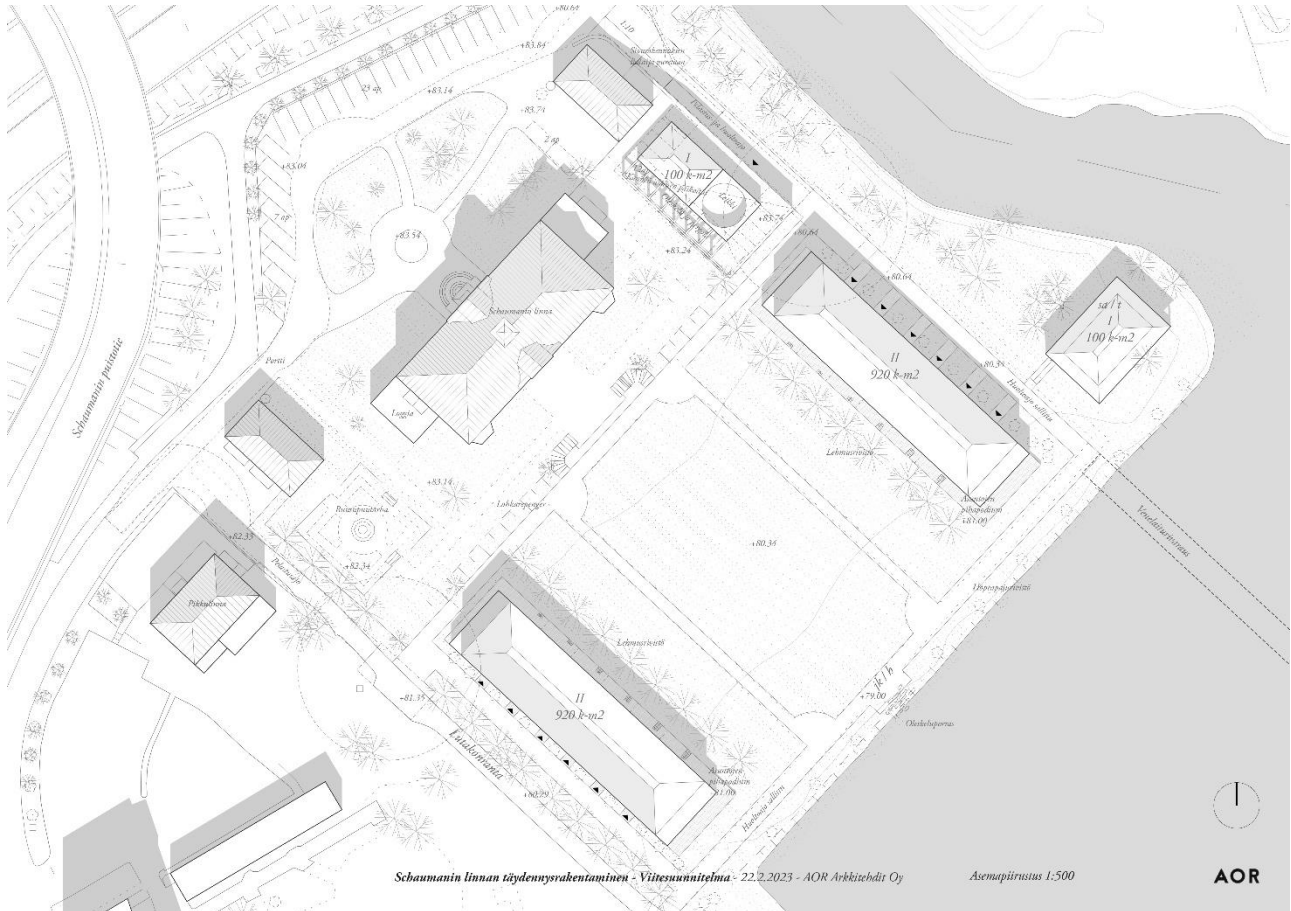
5.2.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue KL-1 (korttelin 69 tontti 3)

Liikerakennusten korttelialuetta muodostuu kaava-alueelle 1,0507 hehtaaria. KL-1-kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2240 kerrosalaneliömetriä, joka jakautuu neljälle rakennus-
alalle. Linnarakennukselle rakennusoikeutta on 1800 k-m², joka sisältää lisärakennusoikeutta 528

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR (korttelin 69 tontit 4–5)

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta muodostuu kaava-alueelle 0,2446 hehtaaria. Korttelialue jakautuu kahdeksi toisistaan erilliseksi tontiksi (tontit 4 ja 5) sijoittuen linnan ja Jyväsjärven väliselle alueelle jatkaen linnan sivurakennusten muodostamaa linjaa/koordinaatiostoa. Tontit ovat pinta-alaltaan 1223 m² (tontti 4) ja 1224 m² (tontti 5).



Asemapiirros kaavamuutosalueesta (2/2023, AOR Arkkitehdit Oy)

AR-kortteleihin on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1840 kerrosalaneliometriä, jakautuen tassa-suuruisiin 920 k-m² osiin molemmille tontille. Kerrosluvuksi on osoitettu II, mikä edellyttää rakentamista kahteen kerrokseen.

Rakennukset tulee sovittaa osaksi merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja suojeltuja rakennuksia. Rakennusten julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. Tiilen ja muiden rakennusosien värin tulee olla yhtenäisesti maasävyjä. Kattomuotona tulee olla loiva aumakattoja ja katemateriaalina julkisivun värinen kattotiili.



Havainnekuva asemakaavamuutoksessa Jyväskylän suunnasta (2/2023, AOR Arkkitehdit Oy)

Leikki- ja oleskelualueet (le) toteutetaan rasiitteena ja yhteisjärjestelyinä LPA-tontille maanalaisen pysäköintitilan (ma/a) päälle varistorakennuksen yhteyteen. Ratkaisu mahdollistaa liikennemelulta suojatun sijainnin. Asuntojen piha-alueet toteutetaan rakennusten yhteydessä olevalle korotetulle patiotasolle, joka erottaa yksityiset piha-alueet julkisluonteisemmasta linnan puutarha-alueesta. Autopaikat toteutetaan LPA-alueelle koko kaava-alueen yhteisjärjestelyinä. AR-tonttien luoteispäättyihin on osoitettu aluevaraukset alueen sisäisen jalankulun järjestämiselle (jk).

Autopaikkojen korttelialue LPA (korttelin 69 tontti 6)

Autopaikkojen korttelialuetta muodostuu kaava-alueelle 0,2054 hehtaaria. LPA-alue sijoittuu kaava-alueen länsi- ja pohjoisosaan linnan ja Rantaväylän väliselle alueelle. Alueelle toteutetaan KL-1 ja AR-korttelialueiden pysäköinti, kulkuyhteydet ja jätehuolto tonttien välisenä yhteisjärjestelyinä.

LPA-alueelle on osoitettu maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala (ma/a) uutta rakenteellista pysäköintiratkaisua varten. Alueen päälle on osoitettu 100 kerrosalaneliömetrin rakennusala lisärakentamiselle (varistorakennus).

LPA-alueelle maanalaisen säilytyspaikan (ma/a) päälle on osoitettu aluevaraus leikki- ja oleskelu-alueelle (le), johon tulee sallia AR-tonttien leikkialueiden toteuttaminen. Varistorakennus ja siihen liittyvät leikkialueen melusuojarakenteet muodostavat loggia-henkisen rakenteen, mikä sitoo ratkaisua rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin ja ominaispiirteisiin.

5.2.2 Muut alueet

Puistoalue (VP)

Puistoaluetta muodostuu kaava-alueelle 0,0772 hehtaaria. Puistoalue sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti alueen eteläosaan. Puistoalueesta on liitetty KL-1-tonttiin pieni 57 m²:n kokoinen pala mahdollistamaan luonteva liikkuminen linnan alueella. Kaavan ehdotusvaiheessa rantaviiva on tarkistettu todelliseen mitattuun rantaviivaan, mikä on lisännyt puistoalueen pinta-alaa 53 m². VP-alueen lävitse kulkee Jyväsjärveä kiertävä Rantaraitti (pp, pp/pe). Kevyen liikenteen väylän kautta voidaan osoittaa pelastusajoneuvojen kulkureitti.

Katualueet

Katualuetta muodostuu kaava-alueelle 0,0315 hehtaaria. Katualue sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti alueen eteläosaan. Katualue (pp/pe) on osa Jyväsjärveä kiertävää Rantaraittia. Kevyen liikenteen väylän kautta voidaan osoittaa pelastusajoneuvojen kulkureitti. Katualue on nimetty Lutakonranta -nimellä.

Vesialueet (W)

Vesialuetta muodostuu kaava-alueelle 0,5944 hehtaaria. Vesialue muodostaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osan Jyväsjärven ja osan Tourujoen vesialueesta. Vesialueelle on osoitettu ohjeellinen alueen osa (vl-1), jolle saa sijoittaa rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan sopivan laiturin. Kaavan ehdotusvaiheessa rantaviiva on tarkistettu todelliseen mitattuun rantaviivaan, mikä on lisännyt vesialueen pinta-alaa 135 m².

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 toteuttaa myös asemakaavamuutokselle asetetut tavoitteet. Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja mahdollistettu niiden säilyminen asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin. Kaavamuutoksen yhteydessä on myös laadittu puutarhahistoriallinen selvitys ja sen pohjalta lähiympäristösuunnitelma arvojen ja ominaispiirteiden säilyttämiseksi. Myös uudisrakentamisen ohjaamiseksi on laadittu viitesuunnitelma ja rakentamistapaohje, jotka osoittavat ympäristön arvoihin ja ominaispiirteisiin sopivan rakentamistavan. Kaavaratkaisu on myös Jyväskylän ilmasto-ohjelman periaatteiden mukainen mahdollistaen muun muassa resurssiviisaan, autoriippumattoman ja yhdyskuntarakenteen eheytyksen. Asemakaavamuutoksella on vähennetty voimassa olevan asemakaavan mukaista lisärakentamista mahdollistaen arvokkaan ympäristön ja suojeltujen rakennusten arvojen paremman säilymisen. Kaavamuutoksen negatiivisia vaikutuksia on minimoitu tarkalla kaavavaiheen suunnittelulla ja toteutusta tiukasti ohjaavilla kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Kaavaratkaisu mahdollistaa arvokkaan kokonaisuuden säilymisen ja kehittämisen pitkälle tulevaisuuteen.

Laadittu asemakaava on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja kaavaratkaisu luo edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle tukeutuen olemassa olevaan rakenteeseen vahvistaen sen eheyttä. Suunnittelualue on myös joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa

tukien kestävien liikkumismuotojen käyttöä osana arkiliikkumista. Kaavaratkaisu mahdollistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön muodostumisen. Kaavaratkaisu ottaa myös huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön mahdollistaen arvojen säilymisen. Schaumanin vaneritehtaan alue on kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja asema-kaavamääräyksillä on turvattu olemassa olevien rakennusten ja piha-/puutarha-alueen säilyminen, ja muutostöiden tekeminen kunnioittaen alkuperäistä arkkitehtuuria, ominaispiirteitä ja materiaaleja.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartassa. Kaavamääräyksissä on paljon toteutuksen laatua ohjaavia sekä alueen rakennetun ympäristön arvojen säilymistä varmistavia erityismääräyksiä.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioidaan erityisesti kaavan merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset. Asemakaavamuutos mahdollistaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rajoitetusti käyttötarkoituksen laajentamisen asuinrakentamisen sallivaksi. Kokonaisuudessaan rakennusoikeuden määrä laskee liki tuhat kerrosalaneliometriä. Uudisrakentamisen paikat säilyvät samoina. Suunnittelualueen lähiympäristö on asuinrakentamispainotteista tiiviisti rakennettua kaupunkimaista ympäristöä. Kaavamuutoksen mahdollistama asuinrakentaminen sopeutuu siten hyvin käyttötarkoitukseltaan muuhun kaupunkirakenteeseen. Uudisrakentaminen tukee sijainnillaan linnan ja sivurakennusten muodostamaa tiukkaa koordinaatistoa ja siten rakennetun kulttuuriympäristön rakenteellista ominaispiirrettä.

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Asemakaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat vähäiset tai korkeintaan kohtalaiset. Kokonaisuudessaan uudisrakentaminen alueelle (myös voimassa olevan asemakaavan mukaisesti) on kaupunkikuvallisilta ja maisemallisilta vaikutuksiltaan merkittävää. Kaupunkikuvassa uudisrakentaminen sijoittuu siten, että sen vaikutukset jäävät osittain rajallisiksi tarkastelu-suunnasta riippuen. Kaupunkirakenteen sisältä tarkasteltaessa uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennuskannan taakse suojaiselle piha-alueelle. Maisemallisesti uudisrakentaminen sijoittuu huomattavasti näkyvämmälle paikalle Jyväskylän pohjoispäähän avoimeen järvimaisemaan. Uudisrakentaminen on kuitenkin mittakaavaltaan ja korkeudeltaan hyvin maltillista jäädessä linnarakennukselle selvästi alisteiseksi. Myös kaavamuutoksen yhteydessä laaditulla lähiympäristösuunnitelmalla ja kasvillisuuden käsittelyllä on vähennetty uudisrakentamisen maisemallisia

vaikutuksia. Nykyisen puistomaisen alueen täydentyminen uudisrakentamisella muuttaa maisemaa, mutta kuitenkin harkitulla, laadukkaalla ja ympäristöönsä sovitetulla ratkaisulla.

Kaupunkikuvallisesti uudisrakentaminen on sovitettu osaksi linnan ja sen sivurakennusten muodostamaa kokonaisuutta sovittamalla rakentaminen sijainniltaan sekä arkkitehtuuriltaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavamuutoksessa edellytetään uudisrakentamiselta erityisen korkealuokkaista arkkitehtonista laatua. Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu uudisrakentamisen viite-suunnitelma sekä rakentamistapaohje, joilla ohjataan toteutusta tavoitellun laadun mukaiseksi. Uudisrakentaminen ilmentää selvästi modernia arkkitehtuuria, mutta kuitenkin tulkitsee olemassa olevan arvokkaan rakennuskannan ominaispiirteitä tunnistettavalla ja yhteen nivovalla tavalla. Uudisrakentaminen muodostaa yhtenäisen ja ehyen kokonaisuuden linnan ja sen sivurakennusten kanssa ja täydentää kaupunkikuvallisesti kokonaisuutta.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat vähäiset tai korkeintaan kohtalaiset. Kokonaisuudessaan uudisrakentaminen alueelle (myös voimassa olevan asemakaavan mukaisesti) on rakennetun kulttuuriympäristön vaikutuksiltaan merkittävää. Kaavamuutoksella uudisrakentamisen määrä vähenee suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan noin tuhannella kerrosalaneliömetrillä. Rakennusoikeuden vähentämisellä on suoria positiivisia vaikutuksia rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiselle, sillä rakennusoikeus vähenee suojellulta linnarakennukselta, jolloin muutosten laajuus ja vaikutukset jäävät vähäisemmiksi. Uudisrakentaminen sijoittuu kaavamuutoksessa samalla tavalla kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Uudisrakennusten sijainti tukee rakennetun kulttuuriympäristön rakennetta niiden ollessa tiukassa linnan ja sen sivurakennusten muodostamassa aikakaudelle tyypillisessä keskeissommitelmassa ja koordinaatistossa. Kaavamuutoksessa on osoitettu Schaumanin linna sekä sen sivurakennukset suojeiluiksi (sr-1 ja sr-2) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kuitenkin päivittäen ja täsmentäen määräysten sisältöä ja ohjaavuutta arvot paremmin huomioon ottavalla tavalla. Suojelumääräykset turvaavat maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten arvojen säilymisen.

Kaavamuutos mahdollistaa käyttötarkoituksen rajoitetun laajenemisen asuinrakentamisen sallivaksi. Käyttötarkoituksen muutos tarkoittaa uudisrakentamisen osittaista muuttumista liike- ja toimistorakentamisesta asuinrakentamiseen. Käyttötarkoituksen muutoksella on oletettavasti vaikutusta alueen käyttöön mm. liikenteen ja piha-alueiden osalta. Kaavaratkaisulla määräyksineen on pyritty rajaamaan muutoksen negatiiviset vaikutukset mahdollisimman vähäisiksi. Kaavaratkaisu ei muun muassa mahdollista ns. asuinrakennusten yksityisten piha-alueiden muodostumista tai laajenemista linnan puistoalueelle. Myös pysäköinti on sijoitettu arvojen kannalta otolliseen paikkaan rakenteellisena ratkaisuna. Uudisrakentamisesta muodostuu liikennettä käyttötarkoituksesta huolimatta, kaavamuutoksella piha-alueella liikennöinti on rajoitettu vain huolto- ja saattoliikenteeseen.

Puutarhahistoriallisten arvojen näkökulmasta uudisrakentaminen tarkoittaa säilyneiden arvojen osittaista häviämistä tai heikkenemistä. Uudisrakentaminen sijoittuu puutarhahistoriallisten arvojen kannalta parhaiten säilyneelle alueelle ja siten vaikutukset ovat puutarhahistoriallista arvoa merkittävästi heikentäviä. Edustuspuiston säilyneistä ominaispiirteistä menetetään osittain puurivit, niiden luoma tilavaikutelma, rakennuksen suhde puutarhaan ja puutarhasommitelman kolmijakoisuus. Lisäksi rannan selväpiirteinen ilme ja näkymät Jyväsjärveltä linnan suuntaan muuttuvat.

Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu puutarhahistoriallinen selvitys sekä piha-alueiden lähiympäristösuunnitelma. Lähiympäristösuunnitelman lähtökohtina on ollut puutarhahistoriallisten arvojen heikentämättömyys mahdollisimman vähäisesti sekä rakentamisen aiheuttama historiallisten

arvojen menettämisen kompensointi. Puutarhahistoriallinen selvitys sekä lähiympäristösuunnitelma ovat ohjanneet laadittua kaavaratkaisua merkintöjen ja määräysten osalta. Puutarha-alueella koskee tarkennettu suojelumääräys, joka edellyttää puutarhahistoriallisten ominaispiirteiden huomioon ottamista alueen kunnostamisessa ja kehittämisessä säilyttävin ja entistävin toimenpitein. Piha-alueen puistomainen luonne edellytetään säilytettäväksi. Tämän lisäksi kaavamuutoksessa esitetään useita määräyksiä piha-alueen arvojen säilyttämiseksi.

Kokonaisuudessaan kaavamuutoksella ohjataan rakennetun kulttuuriympäristön (rakennusten ja piha-alueen muodostama kokonaisuus) arvojen säilymistä voimassa olevaa asemakaavaa harkittummin ja yksityiskohtaisemmin. Kaavamuutos mahdollistaa arvojen huomioon ottamisen aiempaa paremmin ja haitallisten vaikutusten ehkäisemisen.



Vasemmalla kuva linnan puutarhasta 1930-luvulta ja oikealla kuva puutarhahistoriallisesta arvosta ja säilyneisyydestä nykytilassa. Oikeanpuoleiseen kuvaan on lisätty mustalla katkoviivalla uudisrakentamisen paikat, joilla on vaikutusta arvojen säilymiseen. Uudisrakentaminen sijoittuu arvojen kannalta parhaiten säilyneelle alueelle, jolloin menetetään muun muassa osa puuriveistä ja puutarhan tilamuodostuksesta. (3/2022, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy)

Suunnittelualueella koskee Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kehä vihreä ja kehä sinisen aluevarausmerkinnät. Merkintöjen selityksessä todetaan tavoitteena olevan erilaisten kulttuuri-, maisema- ja ympäristöarvojen säilyttäminen ja kehittäminen sekä viihtyisä ympäristö. Edellä kuvatun mukaisesti kaavamuutoksella on vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä maisemaan. Asemakaavamuutoksessa on esitetty suojelumääräyksiä niin rakennuksille kuin ympäristölle, joilla turvataan mahdollisimman monien arvojen säilyminen. Myös osa arvoista menetetään jo voimassa olevassa asemakaavassa mahdollistetun rakentamisen toteutuessa. Asemakaavan muutoksessa on ohjattu uudisrakentamista sekä rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämistä ja kehittämistä huomattavasti tarkemmin ja yksityiskohtaisemmin kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavamuutoksen mahdollistamalla käyttötarkoituksen muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuri-, maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen. Alueen laadukas ja tiukasti asemakaavalla säädelty uudisrakentaminen luo rakennettuun kulttuuriympäristöön oman ajallisen kerroksen ja mahdollistaa arvokkaan alueen ja rakennusten kunnostamisen, kehittämisen, käytön sekä säilymistä. Kokonaisuudessaan laadittu asemakaavan muutos toteuttaa osittain yleiskaavan kehä vihreä ja kehä sinisen merkintöjen tavoitteen kulttuuri-, maisema- ja ympäristöarvojen säilyttämisestä ja kehittämisestä. Asemakaavan muutoksen toteutumisen myötä menetetään osa kulttuuri- ja maisema-

arvoista edellä kuvatusti, mutta myös mahdollistetaan arvojen säilyminen voimassa olevaa asemakaavaa huomattavasti paremmin. Kulttuuri- ja maisema-arvojen kehittämisen osalta asemakaavan muutos toteuttaa yleiskaavan tavoitteen, mahdollistaen alueen arvoperustaisen kehittämisen riittäväillä kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä.

Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Kaavamuutoksella ei alueelle osoiteta lisää rakennusoikeutta, vaan se jopa laskee liki tuhannella kerrosalaneliömetrillä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen olisi ollut liikerakentamista, mutta kaavamuutoksella uudisrakentamisen käyttötarkoitus muuttuu osittain asumiselle. Mikäli voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen olisi kokonaan toimistorakentamista, aiheuttaisi se laskennallisesti yhteensä noin 70–100 henkilöautolla tehtyä matkaa vuorokaudessa (saapuva ja lähtevä liikenne), mikä tarkoittaa ajoneuvoiksi muutettuna noin 60–85 ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -julkaisu, Ympäristöministeriö 2008). Mikäli kaavamuutoksen mukainen rakentaminen toteutuisi toimisto- ja asuinrakentamisena, aiheuttaisi se laskennallisesti yhteensä noin 65–80 henkilöautolla tehtyä matkaa vuorokaudessa (saapuva ja lähtevä liikenne), mikä tarkoittaa ajoneuvoiksi muutettuna noin 48–60 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistama asuinrakentaminen (1840 k-m²) aiheuttaisi laskennallisesti noin 22 ajoneuvoa vuorokaudessa. Saman rakentamismäärän toteuttaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti esim. toimistotiloina aiheuttaisi laskennallisesti noin 20–30 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tarkastelun perusteella kaavamuutoksen mahdollistaman rajatun käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus liikennesuoritteiden määrään on merkityksetön.

Kaavamuutos mahdollistaa myös rakenteellisen pysäköintiratkaisun toteuttamisen, joka vähentää osaltaan pysäköinnistä aiheutuvaa haittaa rakennetulle kulttuuriympäristölle. Asemakaavamuutoksen mahdollistama käyttötarkoituksen muutos liikerakentamisesta asumiselle vaikuttaa myös osaltaan alueen sisäiseen liikennöintiin ja liikennesuoritteiden määrään ja tarkoitukseen. Asuminen aiheuttaa saatto- ja huoltoliikennettä asuinrakennuksille, mutta vastaavasti myös uudisrakentamisen toteutuminen liikerakentamisena aiheuttaisi muunlaisia liikennesuoritteita. Kokonaisuudessaan asemakaavan muutos ei lisää merkittävästi liikennemääriä nykytilanteeseen verrattuna, eikä liikenteelliset vaikutukset ole merkittäviä.

Keskusta-alueella etäisyyksien ollessa lyhyitä ja joukkoliikenteen palvelutason ollessa paras mahdollinen voidaan olettaa henkilöautoliikenteen kokonaismäärän olevan muita alueita vähäisempää matkoja kuljettaessa kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä. Myös autollisten asuntokuntien määrä on keskustassa tutkitusti selvästi muuta kaupunkiseutua alhaisempi, keskustassa autottomien asuntokuntien osuus on n. 60 prosenttia ja 1000 asukasta kohden autoja on noin 300. Keskustassa on myös erittäin kattava yleisten pysäköintilaitosten verkosto, joissa on vapaata pysäköintikapasiteettia palvelemaan keskustan täydentyvää kaupunkirakennetta.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa alueelle maltillisesti asuinrakentamista jo ennestään asumispainotteiselle alueelle. Uudisrakentaminen mahdollistaa asunnon noin 30 asukkaalle. Lutakon alue on asumisvaltaista aluetta, joten uudella asuinrakentamisella ei ole kokonaisuuden kannalta korostunutta merkitystä. Lähiympäristön (300 metrin säteellä) asukasmäärä on nykyisin noin 1500 henkilöä. Asemakaavamuutoksen mahdollistama asukasmäärän lisäys on vähäinen lähiympäristön kokonaisasukasmäärään suhteutettuna,

eikä se vaikuta olennaisesti asukasmäärään tai sosiaaliseen rakenteeseen. Asemakaavamääräyksillä ohjataan myös asuntojen keskipinta-alaa, millä varmistetaan kaavoitusvaiheessa asetettu tavoite asuntomäärästä, laadusta ja vaikutuksesta ympäristöön.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa alueelle rakentamisaikaisia häiriöitä, mikä saattaa vaikuttaa hetkellisesti sosiaalisen tasapainon kärjistymiseen, mutta tilanne tasaantuu rakentamistoimenpiteiden valmistuttua. Myös alueelle toteutettava uudisrakentaminen saattaa aiheuttaa tiiviissä kaupunkirakenteessa vastustusta muun muassa näkymien muuttumisen vuoksi tai puistomaisen alueen kokonaisilmeen muuttuessa. Uudisrakentaminen 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

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat vähäiset. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa, joten asemakaavan toteuttamisen kustannuksista vastaa yksityinen toimija. Alueen lähiympäristöön on toteutettu infrastruktuuri sekä kattava palveluverkko. Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä merkittäviä investointeja uuden kunnallisteknisen verkoston rakentamiseen tai palveluverkon toteuttamiseen. Kokonaisuudessaan uudisrakentaminen alueelle on yhdyskuntataloudellisesti järkevää ja perusteltua.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen (uudisrakennusten arkkitehtuurin ja piha-alueiden muutosten yhteensovittaminen ympäristöön kaavamääräysten, viitesuunnitelman, rakentamistapaohjeen ja lähiympäristösuunnitelman mukaisesti)
- kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen (uudisrakennusten julkisivut ja katot ja niiden suhde arvokkaaseen ympäristöön)
- suojellun rakennuskannan arvojen säilymiseen (rakennusten ominaispiirteiden huomioon ottaminen muutostöissä kaavamääräysten mukaisesti ja museoviranomaisten kuuleminen muutostöistä)
- tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen (piha-alueiden muutosten yhteensovittaminen alueen historiallisiin ominaispiirteisiin lähiympäristösuunnitelman ja puutarhahistoriallisen selvityksen mukaisesti, korkealaatuiset ja aikakaudenmukaiset materiaalit ja kasvillisuus)
- hulevesien hallintaan

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



AVO*in*
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

**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



Schaumanin linna

Kaavatunnus 04:037 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan korttelia 69 sekä katu-, virkistys- ja vesialuetta. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lutakossa rajautuen Schaumanin puistotiehen, Tourujokeen, Jyväsjärveen ja Rantaväylään.

Asemakaavamutoksen laatiminen on aloitettu alueen maanomistajan hakemuksesta. Hakija esittää asemakaavaa muutettavan siten, että se mahdollistaisi asuntojen rakentamisen voimassa olevan asemakaavan mukaisille kahdelle rakentamattomalle rakennusalueelle (á 920 kerrosalaneliömetriä). Perusteluiksi hakija esittää muutoksen edesauttavan voimassa olevan asemakaavan toteuttamista ja kiinteistön kehittämistä kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Asemakaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen laajentamalla rajatusti käyttötarkoitusta asumiseen ja turvata arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen riittävin kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Maankäyttösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

Suunnittelija

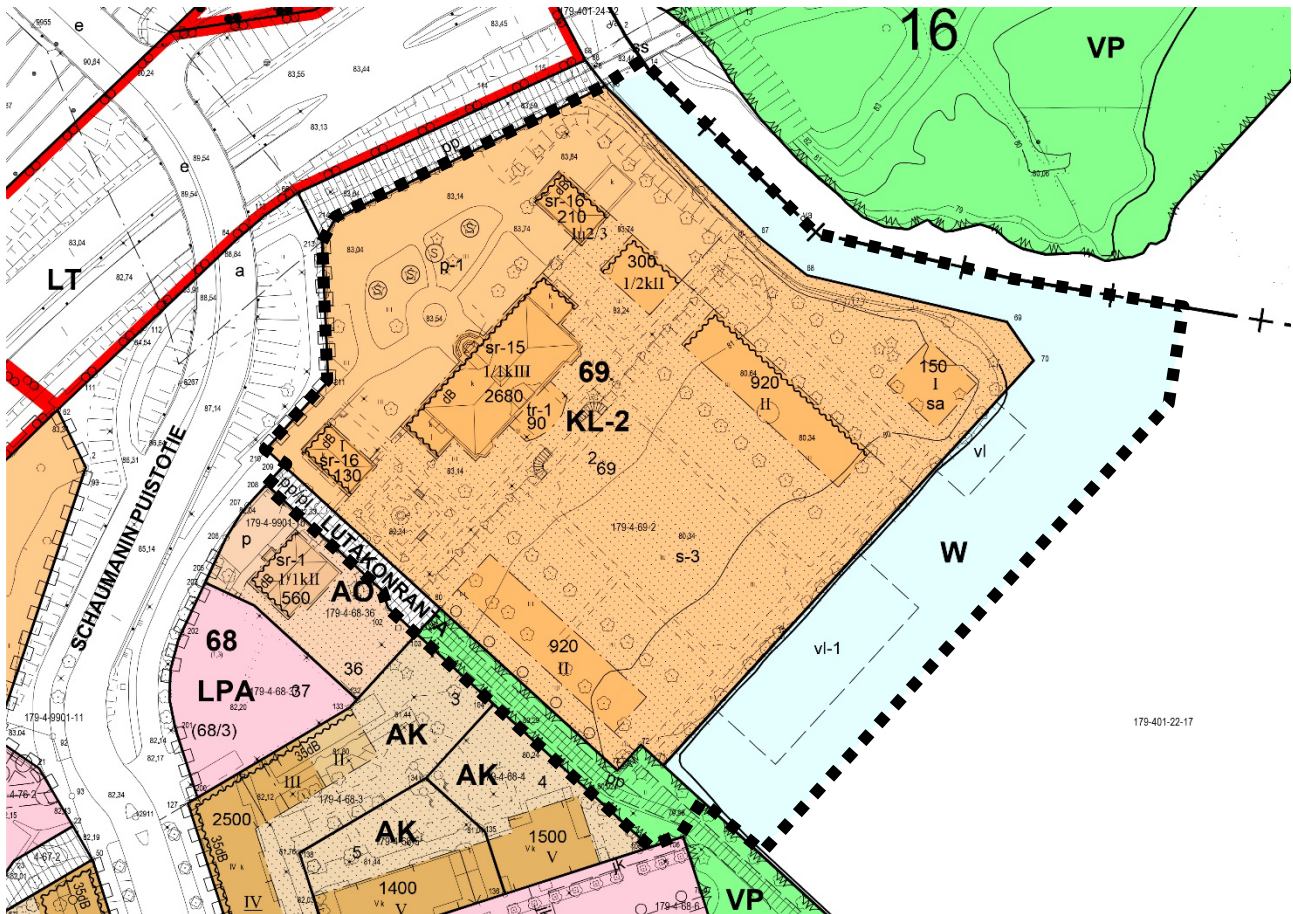
Mauri Hähkiöniemi
asemakaavasuunnittelija
mauri.hahkioniemi@jyvaskyla.fi
p. 014 266 5034



Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueetta. Alue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä; Schaumanin vaneritehtaan alue.
- Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (hyväksytty 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on strategista keskustatoimintojen aluetta ja ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Alue kuuluu myös osaksi Kehä Vihreä ja Kehä Siniset -vyöhykettä. Schaumanin puistotie on keskeistä joukkoliikennekäytävää ja Rantaväylän viereinen kevyen liikenteen väylä on pyöräilyn pääreittiä.
- Asemakaavassa (hyväksytty 13.12.2004) suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta (KL-2) ja vesialuetta (W). Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä majoitus-, ravintola-, kongressi- ja kurssitiloja. Kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset asunnot sallitaan. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 5400 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeudesta on toteutunut 1689 k-m², joten toteutumaton rakennusoikeutta on 3711 k-m². Schaumanin linnarakennus ja kaksi sivurakennusta on osoitettu suojelluiksi (sr-15 ja sr-16) niiden kuuluessa osaksi merkittävää teollisuushistoriallista rakennuskokonaisuutta. Linnan ja Jyväsjärven välinen puutarha-alue on soitetu suojelluiksi (s-3), myös etupihalla on yksittäisiä suojeltuja puita (s). Alueen uudisrakentaminen tulee sovitaa suojeltujen rakennusten tyyliin ja materiaaleihin. Jyväsjärven rantaan on osoitettu alueet laitureita varten (vl, vl-1). Autopaikkoja on veloitettu toteutettavaksi 1 ap/70 k-m².



Ote ajantasa-aseamakaavasta (suunnittelualue on rajattu mustalla katkoviivalla)

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

- Pysäköinnin hallinta ja asemakaavojen pysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 16.10.2018).
- Puustokartoitus 5/2004 (Puiden Hoito TS – Ympäristöpalvelu Ky)
- Liito-oravaselvitys 4/2022 (Jyväskylän kaupunki)
- Puutarhahistoriallinen selvitys 3/2022 (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy)
- Piha-alueen lähiympäristösuunnitelma 2022– (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy)
- Täydennysrakentamisen viitesuunnitelma ja rakentamistapaohje 2021– (AOR Arkkitehdit Oy)

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualueella sijaitsee arkkitehti Gunnar Achilles Wahlroosin suunnittelema ja 1924 valmistunut Schaumanin linna sekä kaksi erillistä sivurakennusta. Linna ja sivurakennukset ovat osittain asuin- ja toimistokäytössä. Rakennukset ovat julkisivuiltaan rapattuja (vaaleanpunainen) ja aukattoisia (punainen kattotiili). Linnan ja Jyväsjärven välinen piha-alue on toteutettu linnan tyylin mukaisesti näyttävänä puistomaisena muotopuutarhana. Puiston ja puutarhan on alun perin suunnitellut Bengt Schalin.

Kulkuyhteys tontille on Schaumanin puistotieltä. Pysäköintialue sijoittuu linnarakennuksen länsipuolelle rantaväylän varteen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria ja se sijoittuu kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti keskeiselle paikalle Jyväsjärven länsipäähän Tourujoen suulle. Rantaväylä on erittäin vilkkaasti liikennöity valtatie, jonka liikennemäärät olivat vuoden 2018 liikennelaskennassa noin 33000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

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

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

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

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

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

- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset liikenteeseen

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

Viranomaisneuvottelu

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

Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

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

Aloitusvaihe (syksy 2021)

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

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

Luonnosvaihe (kesä 2022)

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

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

Ehdotusvaihe (syksy 2022)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 14 päiväksi, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

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

Hyväksymisvaihe (syksy 2022)

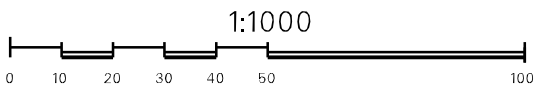
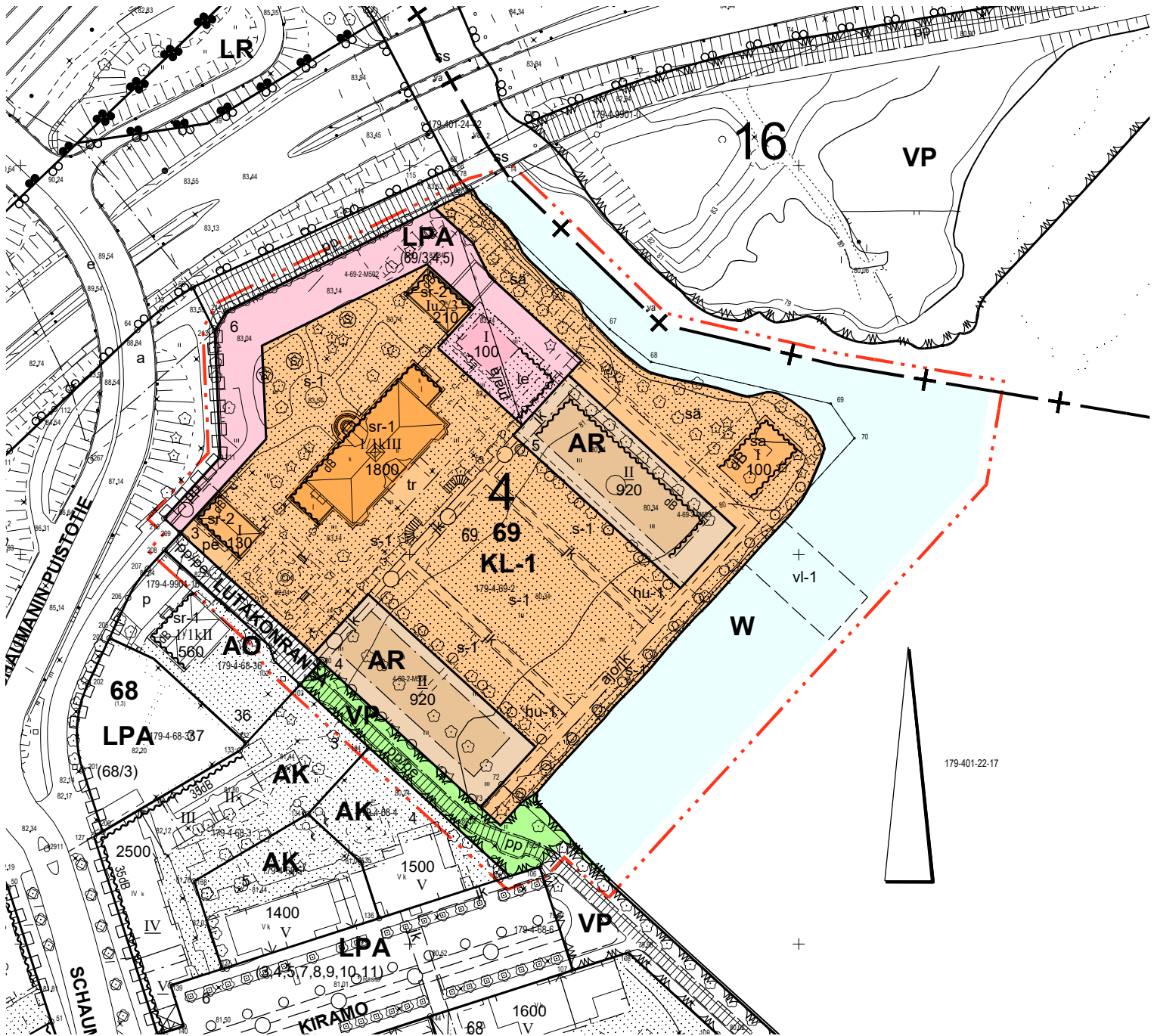
Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen.

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
























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

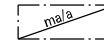
Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupungin kirjaamoon
kirjaamo@jyvaskyla.fi
PL 193, 40101 Jyväskylä



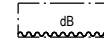


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä majoitus-, ravintola-, kongressi- ja kurssitiloja. Asuntoja saa toteuttaa vain sr-2-merkitylle rakennusalalle, jolle rakennusoikeutta on osoitettu 130 kerrosalaneliömetriä.
	Puisto.
	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontin, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa yhteisjärjestelyinä. Tontin kautta tulee sallia kulku- ja pelastustieyhteyksien toteuttaminen. Alueelle saa sijoittaa kaikkien tonttien yhteisjärjestelyinä toteutettavia toimintoja kuten jätteenkeräyspisteitä. Alueelle tulee sallia AR-tonttien 4 ja 5 leikki- ja oleskelualueen (le) sijoittaminen.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Tontin raja.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
	Tontin numero.
	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Alleiviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Alueen osa, jolle saa toteuttaa kattamattoman terassialueen. Terassi tulee yhteensovitaa rakenteillaan ja materiaaleillaan suojeltuun rakennukseen ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, ettei se heikennä kohteen suojeluarvoja.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan tai muuta vastaavaa yhteiskäyttöistä tilaa.



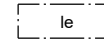
Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala. Tilaan saa sijoittaa myös varasto- ja jätehuoltotiloja, joita ei lasketa rakennusoikeuteen. Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan määräyksen. Maanalainen autosäilytyspaikka tulee toteuttaa turvaamaan alueen kehittämisen mahdollisuudet tarjoamalla riittävän autopaikkamäärän ja mahdollistamaan melulta suojattujen pihajätkien toteuttaminen.



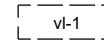
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenestävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.



Melusuojarakenne, sijainti on ohjeellinen. Melusuojarakenteen äänenestävyyden tulee olla sellainen, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset arvot leikki- ja oleskelualueella toteutuvat.



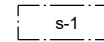
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan sopivan laiturin, sijainti on ohjeellinen. Laiturirakennelma ei saa sijoittua linnan näkömakselille (KL-1-tontin edusta).



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä puutarha-/piha-alue. Pihajätkeen kunnostamisessa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon alueen puutarhahistorialliset ominaispiirteet säilyttävien ja entistävien toimenpitein. Rakenteet, toiminnot ja kasvillisuus tulee sovittaa historiallisen puiston arvoihin. Pihajätkeen puistomainen luonne tulee säilyttää. Alueen maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa. Pihajätkeen jakautuminen kahteen tasoon ja pihan loivasti kohti rantaa laskeva avoin ilme tulee säilyttää.



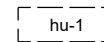
Säilytettävä tai istutettava puurivi. Puutarhan yhtenäisissä puuriveissä lajina tulee käyttää lehmusta, Jyväsjärven rannan suuntaisessa puurivissä hopeapajua. Istutettavien puiden tulee olla taimikooltaan suuria, rungonympärysmittaan tulee olla vähintään 20 cm.



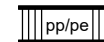
Säilytettävä puu.



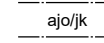
Alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena. Alueen puustoa tulee tarvittaessa täydennysistuttaa. Tsurujokivarren eroosiosuojaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen yhteydessä.



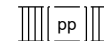
Alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien viivyttämiseen liittyviä maanalaisia rakenteita kuten kivipesän, sijainti on ohjeellinen.



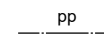
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jota saa käyttää myös pelastusajoneuvojen kulkureittinä.



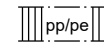
Alueen sisäiselle saatto- ja huoltoikenteelle sekä jalankululle varattu alueen osa. Ajoyhteys tulee sovittaa kooltaan ja pintamateriaaliltaan arvokkaaseen puutarha-/pihajätkeseen.



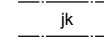
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



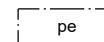
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



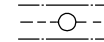
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jota saa käyttää myös pelastusajoneuvojen kulkureittinä.



Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



Alueen osa, jota saa käyttää osana pelastusajoneuvon kulkureittiä. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka estävät pelastusajoneuvojen kulkemisen.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



sr-1

Suojeltu rakennus, rakennusta ei saa purkaa. Rakennus muodostaa osan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteissä tulee säilyttää rakennuksen ulkoosan arkkitehtoniset ominaispiirteet kuten värit, materiaalit, ikkuna-aukotus ja kattomuoto tai käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja ja ratkaisuja. Rakennuksen ullakkotilan tennishalli valaisimiseen tulee säilyttää siten, että sen rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyylilyä ei tumella. Tilan suojeltava kokonaisuus tulee rakennuslupavaiheessa määritellä tarkemmin rakennusvalvontaviranomaisen ja museoviranomaisen kanssa. Ääneneristys tulee toteuttaa siten, ettei se muuta rakennuksen kaupunkikuvallista ilmettä. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen luvan myöntämistä.



sr-2

Suojeltu rakennus, rakennusta ei saa purkaa. Rakennus muodostaa osan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtonisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen luvan myöntämistä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/120 asuin- ja kerrosalaneliömetriä.
- 1 ap/130 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä.

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

Tonttien autopaikat tulee sijoittaa LPA-tontille 69-6. KL-1-tontille saa sijoittaa yksittäisiä autopaikkoja sisäänluotipihan puolelle.

Ajoyhteys AR-tonteille 69-4 ja -5 tulee järjestää LPA-tontin 69-6 ja KL-1-tontin 69-3 kautta. KL-1-tontilla ajoyhteys (ajo/jk) palvelee vain huolto- ja saattoliikennettä.

Polkupyörien säilytysratkaisut (määrä, mitoitus, sijainti ymv.) tulee sovittaa rakennettuun kulttuuriympäristöön sen arvot huomioon ottaen.

RAKENTAMISTAPA

Kaava-alueelle on laadittu toteutusta ohjaava rakentamistapaohje (kaavaselostuksen liite 4) ja viitesuunnitelma (kaavaselostuksen liite 3).

Uudisrakennusten ja -rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan erityisen korkealaatuisia sekä väreiltään, materiaaleiltaan ja muodoiltaan ympäröivään rakennettuun kulttuuriympäristöön sopivia. Uudisrakennusten tulee muodostaa keskenään yhteensopiva kokonaisuus. Arkkitehtuurin korkealaatuisuuden arvioi kaupunkikuvatoimikunta.

Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä (uudis- ja korjausrakentaminen) on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen luvan myöntämistä.

AR ja LPA -tonteilla uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikalla muurattu tiili. Täydentävänä julkisivumateriaalina voidaan käyttää rappautua, puhdasta betonipintaa ja terästä. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Muuratuissa pinnoissa tulee käyttää käsinlyöttyä tiiliä sutimestarin saumoin. Tiilien tulee olla lämpimän maasävyän värisiä (terraccotta) niin, ettei se toista linnan julkisivuväriä. Tiilien saumaus ja muut täydentävät julkisivumateriaalit tulee toteuttaa tilien sävyyn. Ikkunapuitteiden ja ulko-ovien tulee olla puisia ja puun luontaisissa sävyissä.

AR -tonteilla uudisrakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa julkisivupinnasta sisäänvedettyyn syvennykseen tai sisäänkäyntien yhteyteen tulee toteuttaa eleettömät katoslipat.

AR -tonteilla uudisrakennusten parvekkeet tulee puiston puolella toteuttaa julkisivupinnasta sisäänvedettyinä. Parvekkeita voidaan toteuttaa vain rakennusten sisäpihan ja järven puoleisille julkisivuille. Vain sisäänvedetyt parvekkeet saa lasittaa, mutta lasitus tulee toteuttaa lattialta kattoon ulottuvana ja pinnakaiteiden taakse. Parvekkeiden ja terrassien kateet tulee toteuttaa julkisivutiilen väriin sävytettynä teräspinnakaiteina.

AR ja LPA -tonteilla uudisrakennusten kattomuotona tulee olla loiva aumakatto. Katemateriaalina tulee käyttää julkisivutiilen väristä kattotiiliä. Rakennusten harjalle tulee tehdä yhtenäinen kotelointi talotekniikan päätelaitteille ja piipuille, mukaillen linnarakennuksen kattoharjan muuria. Kotelointi tulee verhoilla kattotiilillä. Näkyviä päätelaitteita ei sallita. Vesikatkon vedenpoisto tulee toteuttaa jalkarännein ja julkisivuihin integroiduin syöksytorvin.

AR-tonteilla asuntojen yksityiset piha-alueet tulee linnan piha-alueen ja Jyväsjärven puolella toteuttaa ympäröivästä maanpinnasta korotetulle patioasolle. Pation pinta ja sokkelin sivupinnat tulee kivetä luonnonkivellä. Julkisivulinjasta sisäänvedettyjen ulkotilojen lattiapinnat tehdään julkisivutiilen sävyisellä maatiilillä. Patio tulee varustaa julkisivutiilen väriin sävytetyllä teräspinnakaiteella. Patiolta ei saa toteuttaa asuntokohtaisia kulkuja linnan piha-alueen suuntaan. Rakennusten sisäänkäyntien puolella maaston korkeat tulee toteuttaa patiota mukailevin ja materiaaleiltaan vastaavin korokkein. Patio ja parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

KL-1-tontilla saunarakennuksen (sa) julkisivumateriaalina tulee olla tummaksi käsitelty puu. Puu ei saa olla peittomaalattua. Rakennusta kiertävän kevytrakenteisen terassivyöhykkeen sokkelosuudet tulee toteuttaa avonaisina. Rakennuksen kattomuotona tulee olla loiva aumakatto. Katemateriaalin tulee olla julkisivujen mukaisesti tummaa tiheästi poimutettua peltiä tai kattotiiliä. Talotekniset päätelaitteet ja piippu tulee muiden uudisrakennusten tapaan koteloida rakennuksen kattoharjan muuriin.

LPA-tontilla leikki- ja oleskelualueen (le) melusuojarakenteet sekä kannen alainen pysäköintitila (ma/a) tulee toteuttaa AR ja LPA-tonttien uudisrakentamista ohjaavien kaavamääräysten mukaisesti siten, että ne muodostavat muiden uudisrakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Melusuojarakenteeseen voidaan toteuttaa lasitiilisiä aukotuksia. Leikki- ja oleskelualueen linnan puoleiselle sivulle tulee toteuttaa pergolavyöhyke. Kannen alaisen pysäköintitilan pohjois- ja itäpuolen julkisivut voidaan toteuttaa pääosin avonaisina.

LPA-tontille sijoittuvan maanalaisen tilan järvenpuoleiselle tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa rajaseinää/palomuuria. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinää vastaava turvallisuustaso on saavutettavissa rakennusvalvontaviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Rakennusten julkisivuvalaistus ja piha-alueiden valaistus tulee suunnitella ammattitaidolla ja kohteen kaupunkikuvallinen, arkkitehtoninen ja kulttuurihistoriallinen arvo, ominaispiirteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen. Valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä tai valohäiriötä ympäristöön. Julkisivujen valaistussuunnitelman tulee sisältää pimeän ajan havainnekuva. Valaistussuunnitelma tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Kaava-alueelle on laadittu toteutusta ohjaava rakentamistapaohje (kaavaselostuksen liite 4) ja lähiympäristösuunnitelma (kaavaselostuksen liite 5).

KL-1-tontilla puutarha-/piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäiseksi ja laadukkaaksi kokonaisuudeksi suojeltujen rakennusten kanssa säilyttäen ja entistään puutarha-/piha-alueen ominaispiirteitä.

AR-tonttien piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäiseksi ja laadukkaaksi kokonaisuudeksi KL-1-tontin puutarha-/piha-alueen kanssa.

Tonttien kasvillisuus ja materiaalit tulee sovittaa historialliseen ympäristöön ja olemassa olevaan materiaali maailmaan. Kulkuväyillä ja pysäköintialueilla pintamateriaalina tulee käyttää hiekkaa ja/tai kivituhkaa. Rakennusten sisäänkäyntien edustoilla pintamateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä. Kasvilajit tulee valita historialliseen ympäristöön sopiviksi. Puulajeina tulee käyttää jaloja lehtipuita ja Jyväsjärven rannan puurvissä hopeapajua. Tukimuurien tmv. rakenteiden materiaalina tulee käyttää lohkokottua luonnonkiveä tai paikalla valettua betonia.

Piha-alueiden kalusteiden ja varusteiden tulee sopia historialliseen ympäristöön. Kalusteiden ja varusteiden tulee olla puisia tai metallisia, eikä niissä sallita voimakkaita tehostevärejä.

Rakentamisaikana tulee huolehtia säilytettävien puiden riittävästä suojaamisesta.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 150 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

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

LPA-tontille tulee sallia AR-tonttien leikki- ja oleskelualueen toteuttaminen (le).

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut maisema-arkkitehti. Rakennuslupavaiheessa on pyydettävä lausunto kaavoituksen maisema-arkkitehdiltä ennen luvan myöntämistä.

HULEVEDET

Hulevesiratkaisut tulee sovittaa mitoitukseltaan ja rakenteiltaan osaksi arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

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

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

AR ja LPA-tonteilta hulevedet voidaan tarvittaessa johtaa kivipesän ja KL-1-tontin kautta vesistöön.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Asuntojen huoneistoalan keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 neliometriä.

Alue kuuluu tulvavaara-alueeseen. Rakennusten alimman lattiakoron tulee olla vähintään +80.94 (N2000).

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää maaperän vakavuuslaskelma. Rakennus- ja toimenpidelupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto kaupungin geotekniikan asiantuntijalta ennen luvan myöntämistä.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Schaumanin linna

Asemakaavan muutos koskee:

4. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 69
TONTTIA 2
SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA VESIALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

4. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 69
TONTIT 3-6
SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA VESIALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsittelyt:	MRL 65 näht. 24.03.2023	Korjaukset:
Ltk 21.06.2022		23.2.2025
Ltk 09.08.2022	Näht.olo päättyy 11.04.2023	8.1.2025
MRA 30 näht. 19.08.2022	Ltk hyv 21.01.2025	
Näht.olo päättyy 02.09.2022		
Ltk 14.03.2023		

KAAVOITUS		Kaupunginarkkitehti
Suunn. Mauri Hähkiöniemi	Arkisto n:o 04:037	
Suunn.avust. Tuula Janatuinen	Pvm 29.10.2021	Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä 29.10.2021

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

*Schaumanin linna -
Viitesuunnitelma tontin käytöstä ja täydennysrakentamisesta
kaavamuutosta varten*

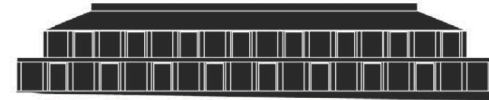
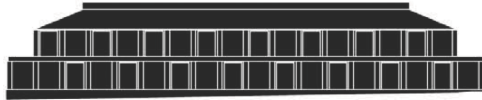
- 22.2.2023 -

AOR

AOR Arkkitehdit Oy

Liisankatu 27 F 26
00170 Helsinki, Finland
www.aor.fi





Sijainti ja suunnittelukohde

Schaumanin linna on tehtaanjohtaja Bruno Krookin rakennuttama edustuskartano vuodelta 1924. Se sijaitsee maisemallisesti kauniilla paikalla Jyväskylän Lutakossa kohdassa, jossa Tourujoki laskee Jyväsjärveen. Linna kuuluu pihapiirinsä kanssa Keski-Suomen maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Päärakennuksen on suunnitellut arkkitehti Gunnar Achilles Wahlroos. Linna, sen sivurakennukset ja niin kutsuttu Pikkulinna ovat voimassa olevan asemakaavan nojalla suojeltu sr-merkinnöillä. Schaumanin linnan puiston ja siihen alun perin kuuluneen puutarhan suunnitteli puutarha-arkkitehti Bengt Schalin.

Tämä viitesuunnitelma tontin käytöstä ja täydennysrakentamisesta on laadittu vuonna 2021 käynnistyneen kaavamuutosprosessin tueksi. Voimassa olevassa asemakaavassa (2014) on osoitettu tontille majoituskäytön sallivaa täydennysrakentamisoikeutta 1840k-m2 (kaksi 920k-m2 rakennusmassaa). Asemakaavamuutoksessa haetaan kyseisten liikerakennusten korttelialueella olevien rakennusalojen muuttamista asuinrakentamisen sallivaksi.

Täydennysrakentamisen myötä Schaumanin linnan yhteyteen pyritään tuomaan hotelli- ja ravintolatoimintaa.

Tämä tarkoittaa sitä, että nyt 100 vuotta yksityiskäytössä ollut linnan edustuspuutarha avataan julkisemmaksi puistotilaksi kaupunkilaisten käyttöön. Tässä rakentamisen viitesuunnitelmassa ja kaavamuutoksen tueksi tehdyssä lähiympäristössasuunnitelmassa pyritään osoittamaan ratkaisut sille, miten uudisrakentaminen sekä tontin yksityinen ja julkinen kaupunkitila toteutetaan siten, että ne vahvistavat ympäristön arvokkaita piirteitä.

Uudisrakennukset

Uudisrakentaminen osoitetaan nykyisen kaavan salliman rakennusalan kohdalle. Näin täydennysrakennusten massat tulevat rajaamaan puistoa sivuilta säilyttäen kolmijakoisen puiston symmetrisiin akseliin perustuvan sommitelman. Schaumanin linna säilyy kaukomaisemassa näkymän kiintopisteinä.

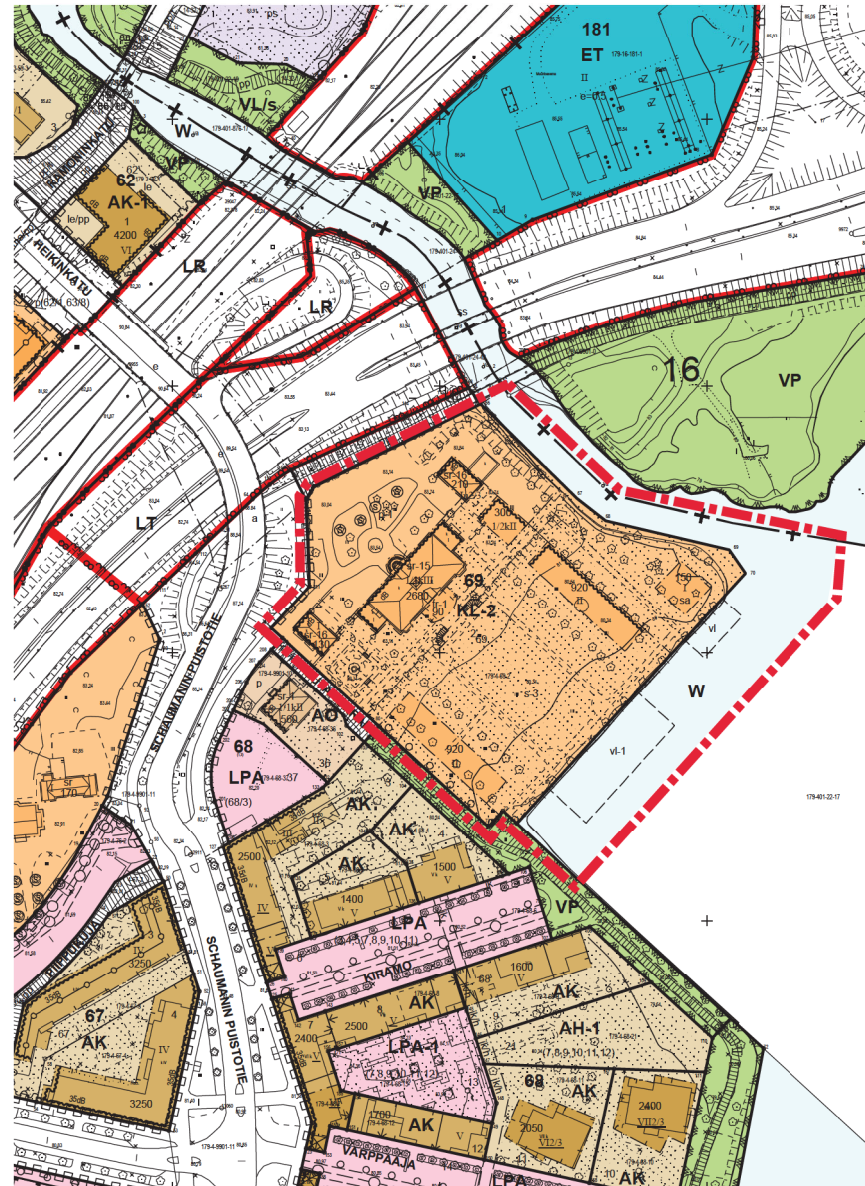
Linna on korotettu renessanssityylisesti muusta ympäristöstä korkeammalle pengerrytellylle jalustalle. Tätä piirrettä mukaillen myös uudisrakennukset nostetaan omalle patio-jalustalleen kuitenkin niin, että kaukomaisemassa uudisrakennukset pysyvät päärakennukselle alisteisina. Korotetun jalustan avulla uudisrakentaminen liittyy luontevasti ympäristöönsä siitä huolimatta, että tulvarajojen johdosta alin rakentamiskorkeus on erityisesti ranta-alueella pihan korkomaailmaa ylempänä. Puistoa korkeammalla

oleva asuntojen pihapatio luo myös luontevan rajapinnan yksityisen ja julkisen tilan välille puistoa rajaavien lehmuksivivien ohella.

Uudisrakentamisen kattomuodot toteutetaan tontin sivurakennuksille luonteenomaisina tiilikatteisina aumakattoina. Myös tässä uudisrakentamisen alisteisuus päärakennukselle näkyy linnaa loivempina kattokaltevuuksina. Uudisrakentamisen katon päätelaitteet ja piiput verhoillaan katon harjan kotelointiin, joka mukaailee päärakennuksen kattoharjan arkkitehtonista aihetta.

Julkisivumateriaalit

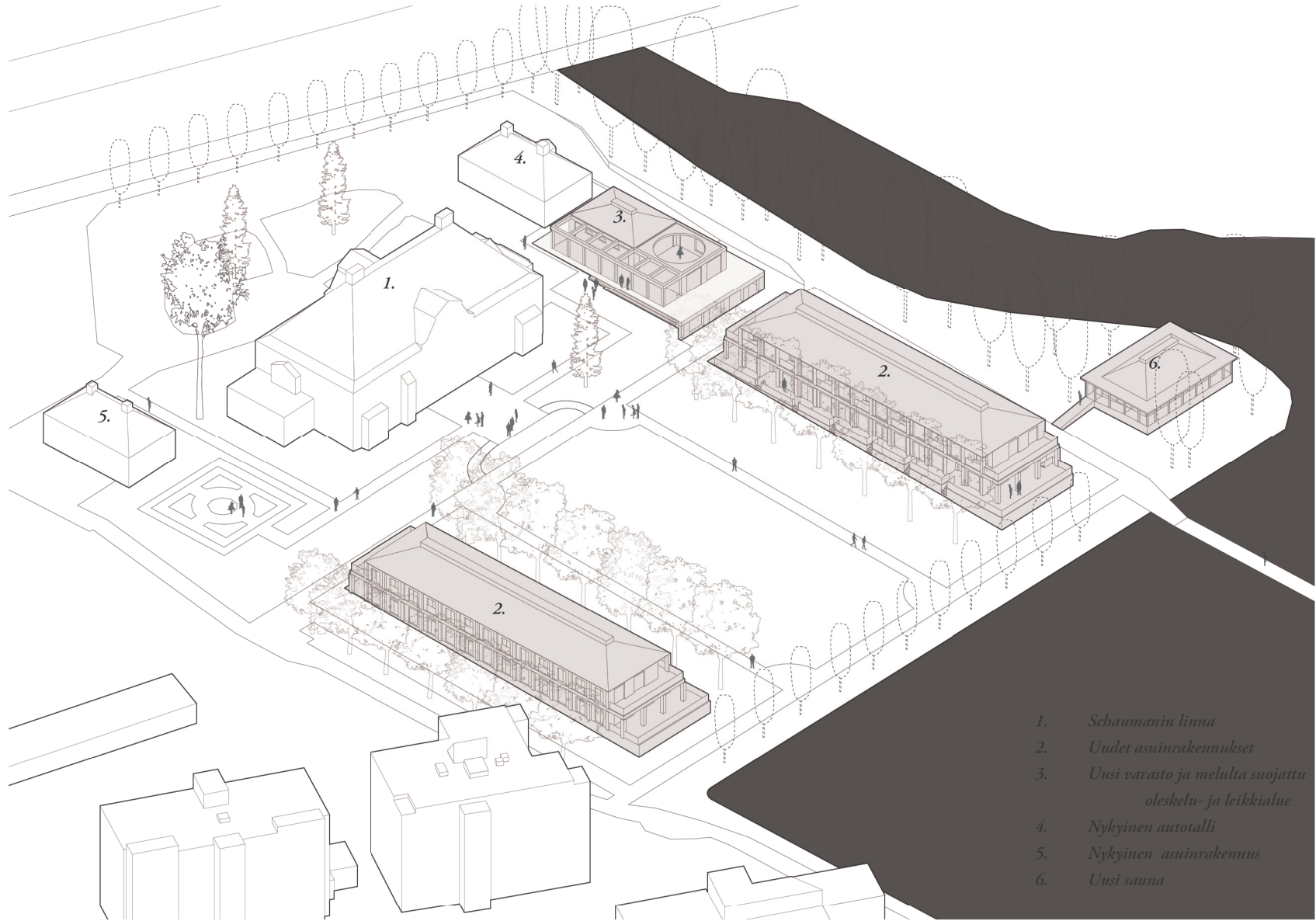
Uudisrakennusten puiston puoleiset julkisivut muodostuvat klassisesta pilarirytmistä, joka luo rauhallisen kehyksen näkymälle katsottaessa linnaa järveltä. Julkisivujen sisäänvedetyt parvekkeet ja terassitasot pyrkivät pehmentämään ja keventämään julkisen puistoalueen ja yksityisten asuntojen rajapintaa. Rakennusten sisäänkäynnin puoleiset julkisivut toteutetaan puistopuolta umpinaisempina rapattuina ja muurattuina pintoina. Rakennusten rakenteissa pyritään käyttämään yksiaineisia massiivikiviratkaisuja. Pilarit ja muut muuratut pinnat tehdään käsinlyödyistä tiilistä sutimestarin saumoin. Näkyviin jäävät betoniset rakennusosat toteutetaan tiilen sävyyn värjättyllä betonilla tai betonin lasuurikäsittelyllä.



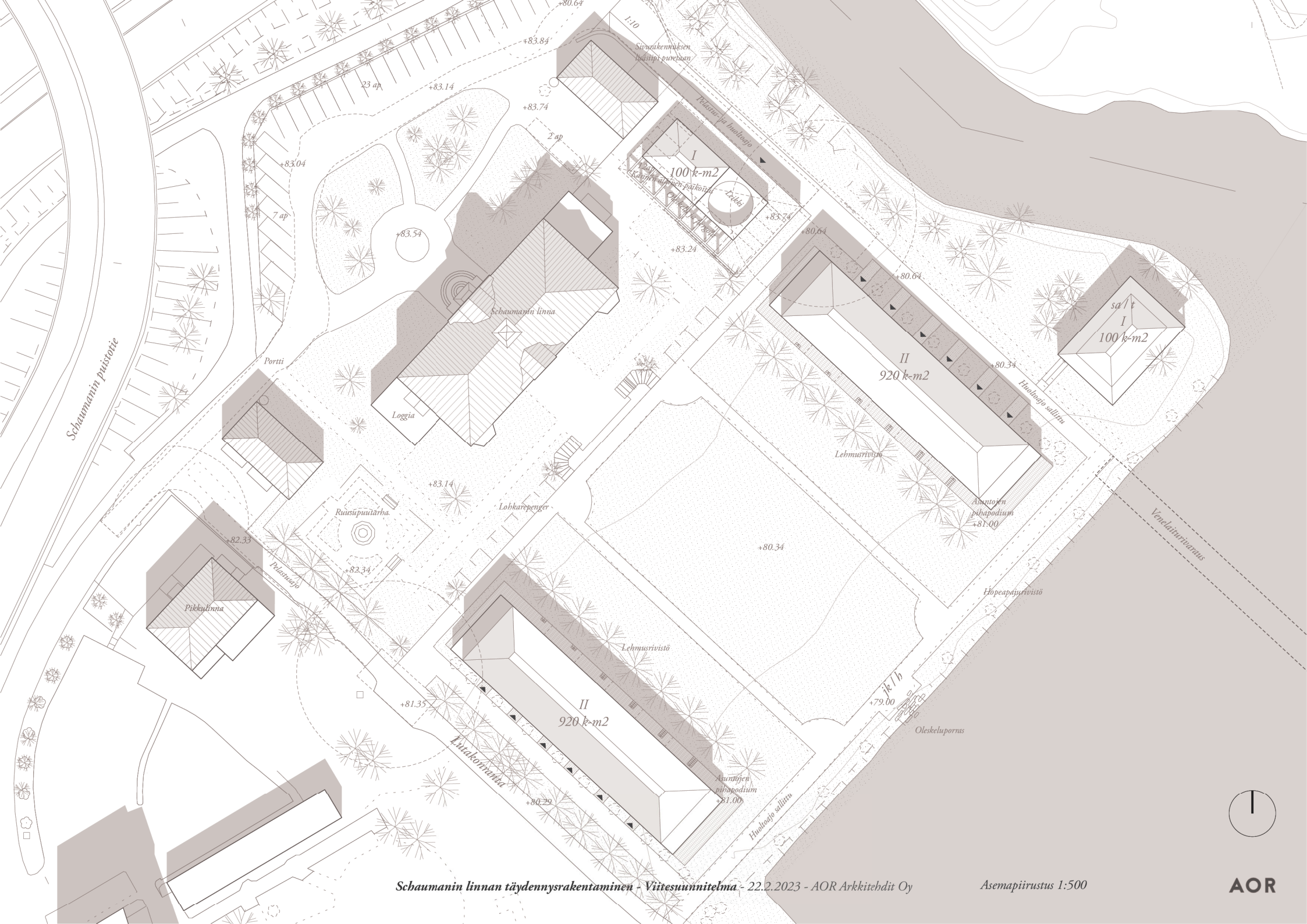
Asemakaavamuutoksessa haetaan liikerakennusten korttelialueella (KL -2) olevien kahden rakentamattoman rakennusalan (á 920 k-m²) muuttamista asuinrakentamisen sallivaksi.



Rakeisuuskaavio 1:2000



Aksonometria uudisrakentamisesta

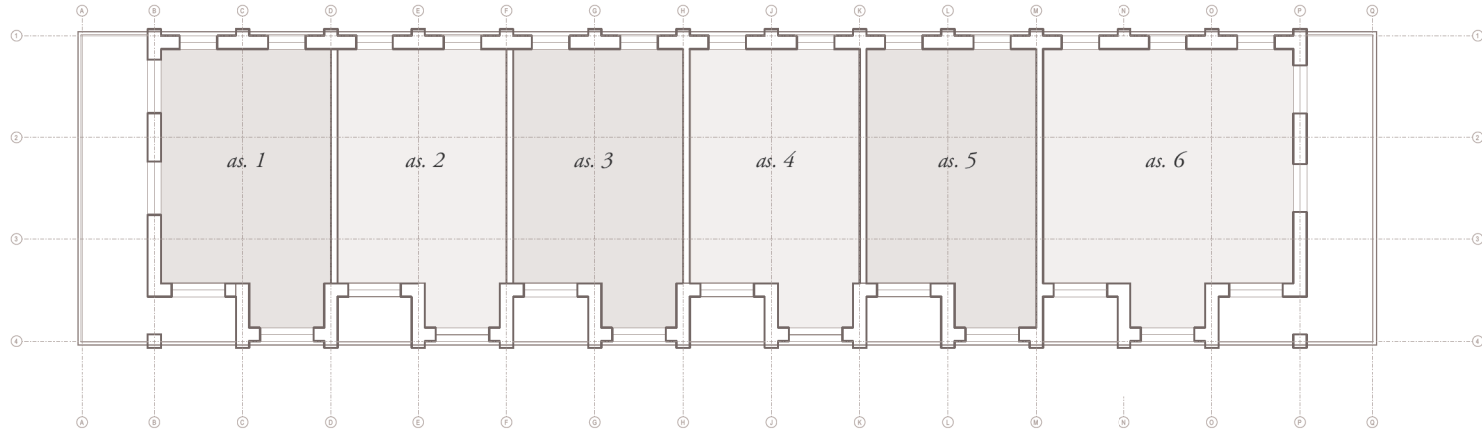


Schaumanin puistotie

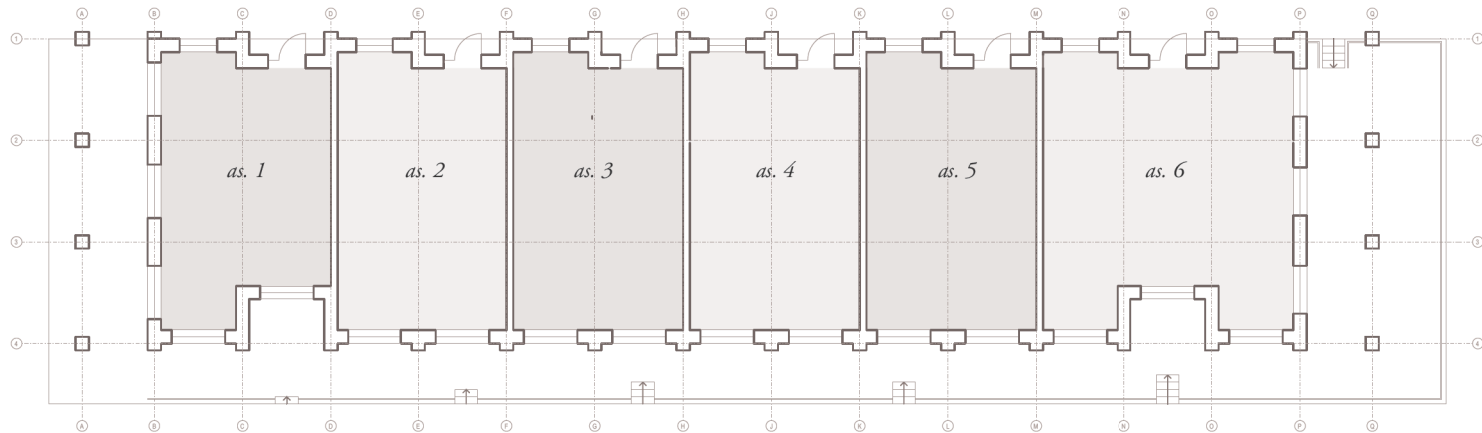
Venelaiturivartaus



2.krs

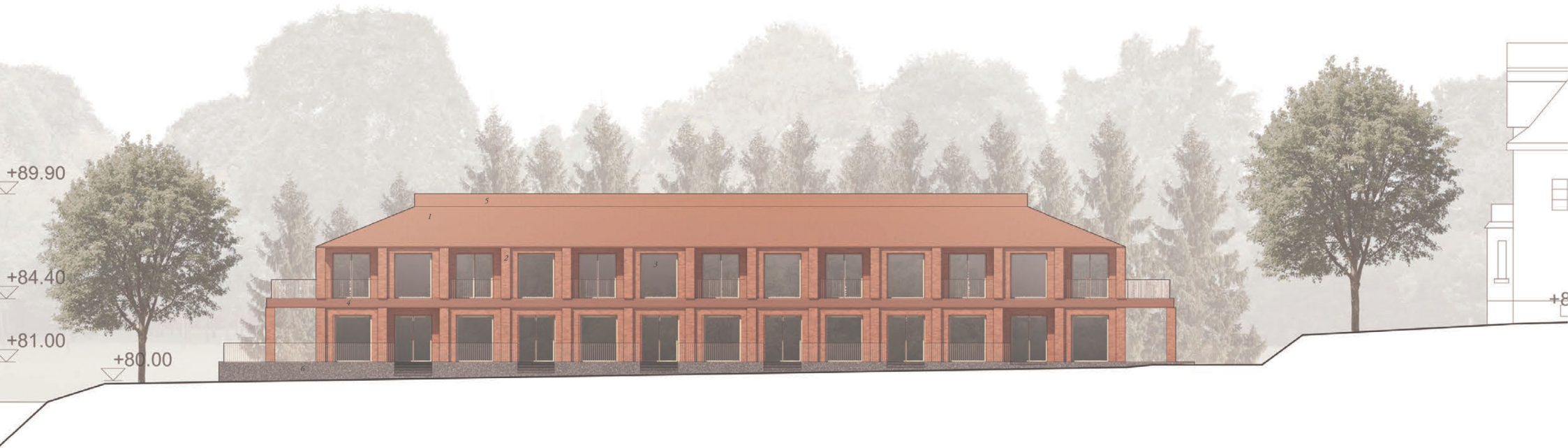


1.krs



Asuntojen esimerkkijakauma
1:200

1. Tiilikatto, terrakotta
2. Tiiliverhoilu, terrakotta, ylibierretty sauma
3. Lasi
4. Värjätty betoni, punainen
5. Kattotiili, terrakotta
6. Tumma luonnonkivi



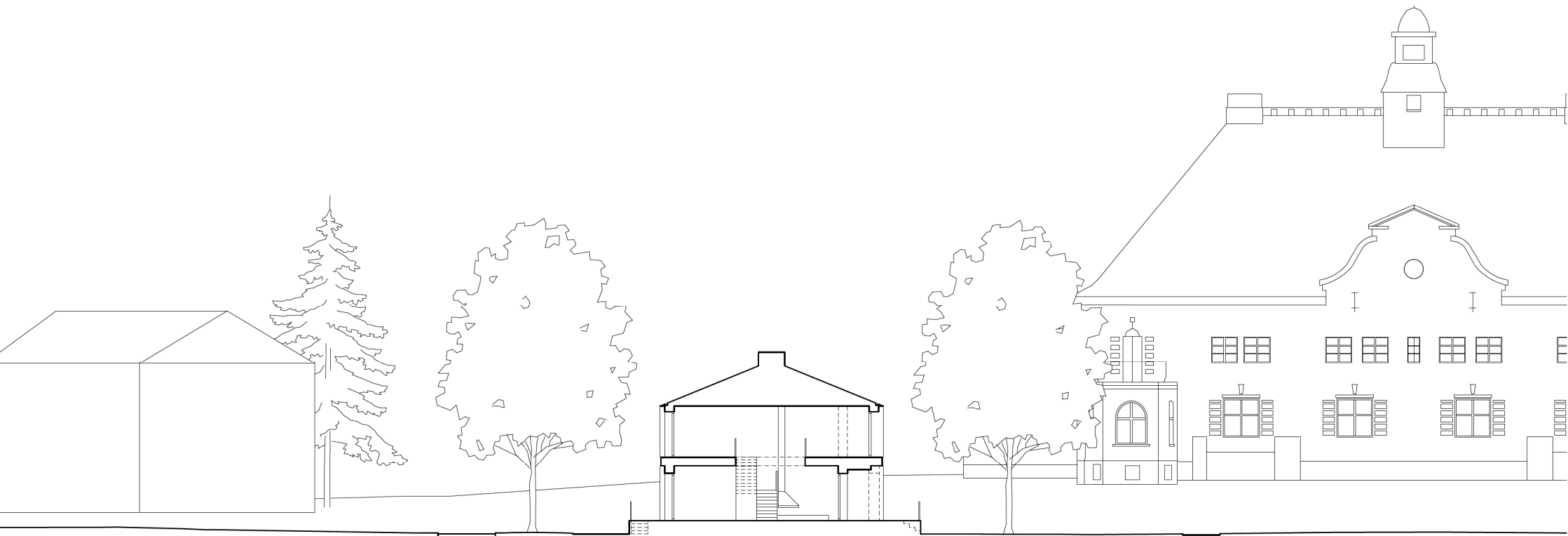
Julkisivu kohti puistoa 1:200

1. Tiilikatto, terrakotta
2. Tiiliverhoilu, terrakotta, ylibierretty sauma
3. Lasi
4. Värjätty betoni, punainen
5. Kattotiili, terrakotta
6. Tumma luonnonkivi

+89.90
+84.40
+81.00
+80.00

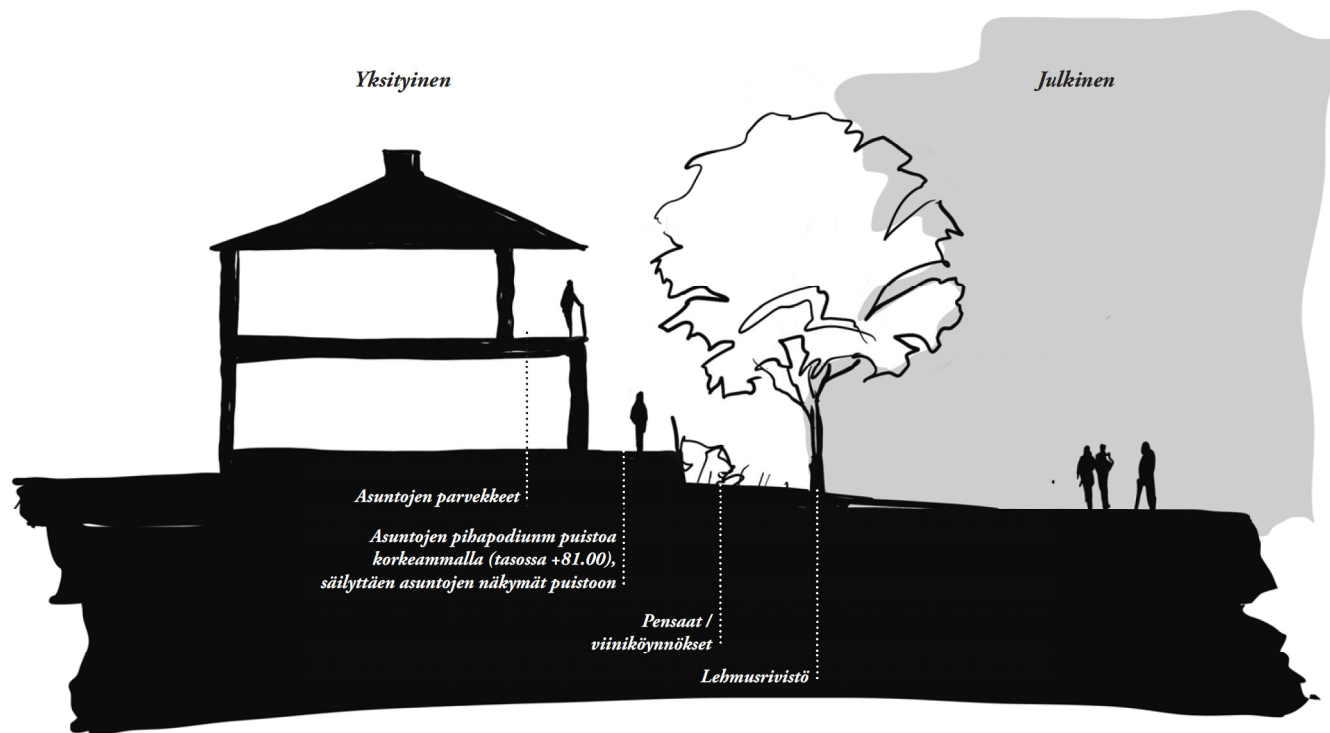


Julkisivu kohti Tourujokea / Kevyen liikenteen väylää 1:200



Kevyen liikenteen väylä

Alueleikkaus 1:200

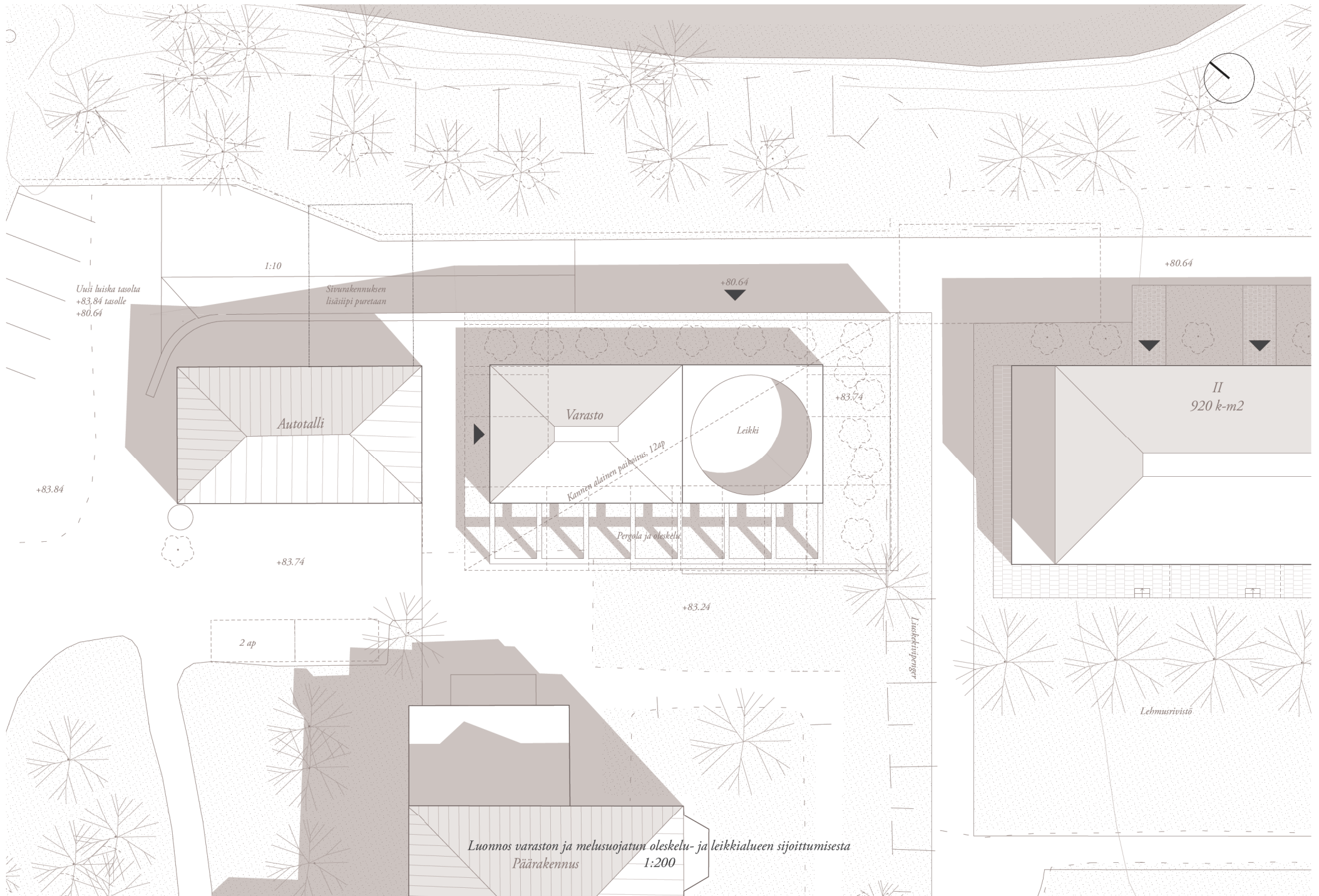


Yksityisen ja julkisen tilan rajapinta





Schaumanin linnan täydennysrakentaminen - Viitesuunnitelma - 22.2.2023 - AOR Arkkitehdit Oy



1. Tiilikatto, terrakotta
2. Tiiliverhoilu, terrakotta, ylibierretty sauma
3. Lasitiili
4. Värjätty betoni, punainen

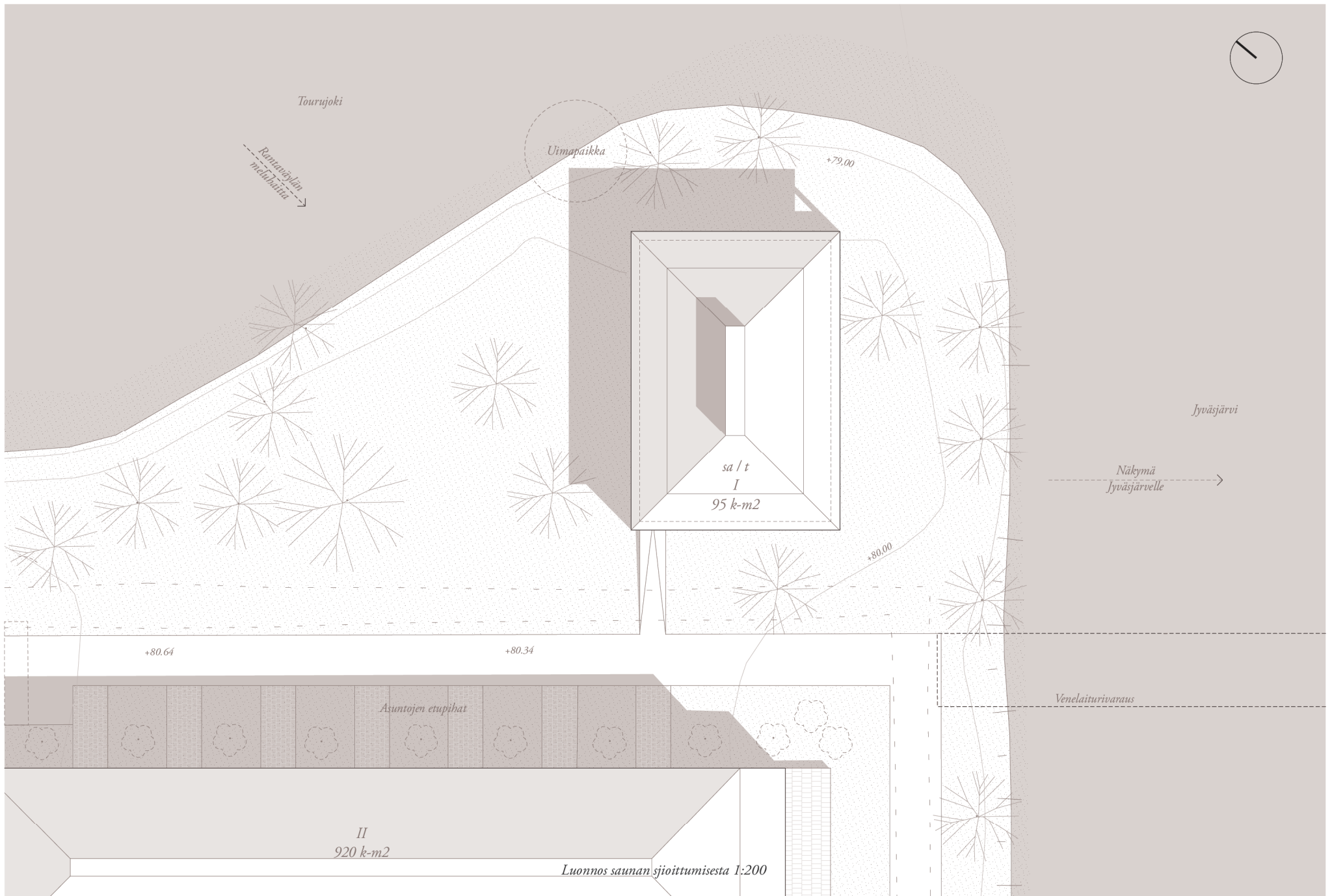


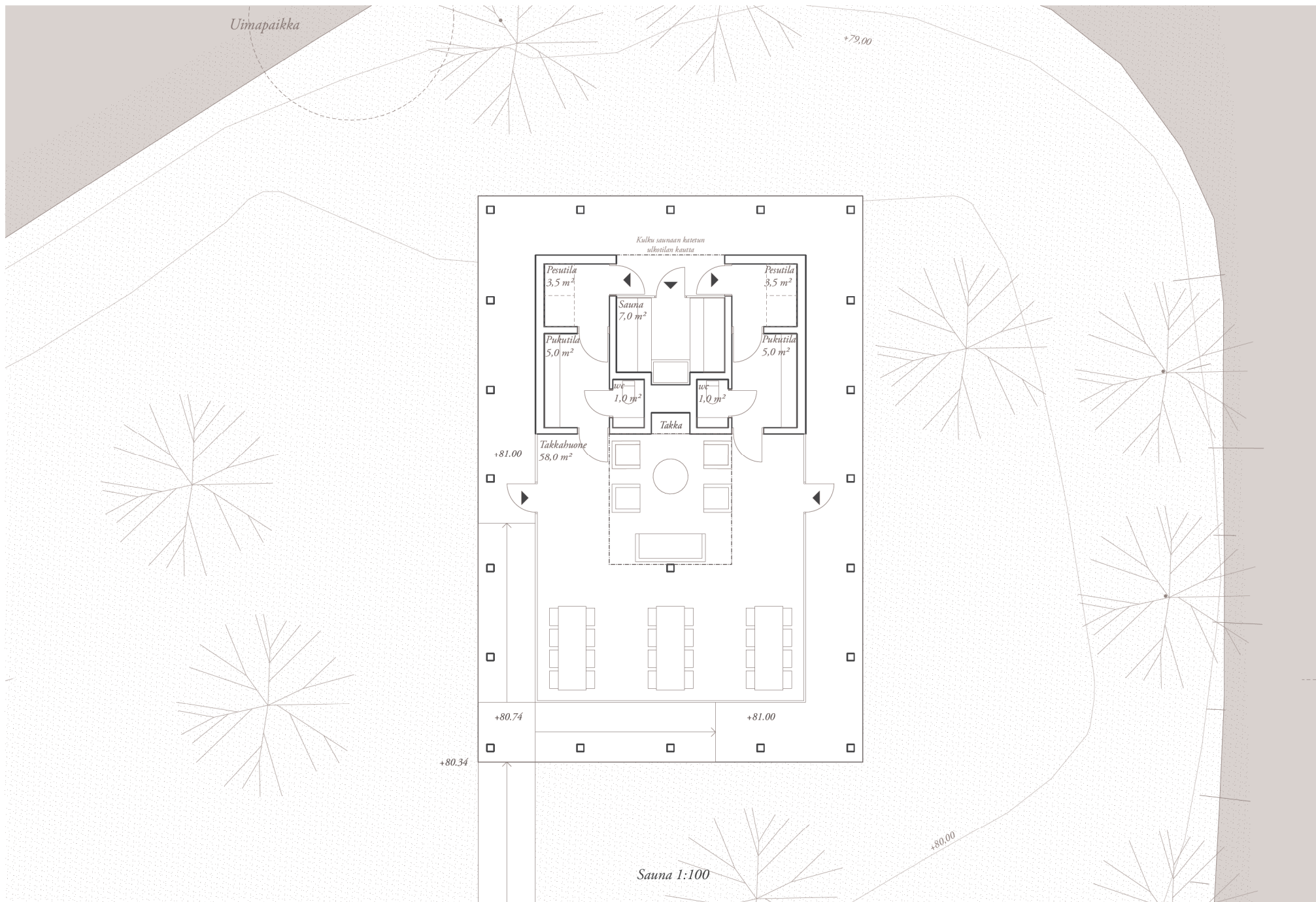
*Julkisivu koilliseen. Varasto, oleskelu- ja leikkialue sekä kannen alainen pysäköinti
1:200*

1. Tiilikatto, terrakotta
2. Tiiliverhoilu, terrakotta, ylihierretty sauma
3. Lasitiili
4. Värjätty betoni, punainen



*Julkisivu kaakkoon. Varasto, oleskelu- ja leikkialue sekä kannen alainen pysäköinti
1:200*









AOR

Schaumanin linna - Täydennysrakentaminen

RAKENTAMISTAPAOHJE

- 22.2.2023 -

NOMAJI

AOR

AOR Arkkitehdit Oy

Liisankatu 27 F 26
00170 Helsinki, Finland
www.aor.fi

SISÄLLYSLUETTELO

<i>RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS JA OIKEUSVAIKUTTEISUUS</i>	3
<i>KORTTELITASO</i>	
<i>Suunnittelualan ominaispiirteet</i>	4
<i>Korttelitason perusratkaisut ja tontin liittyminen ympäristöön</i>	4
<i>Huolto-, pelastus- ja pysäköinti liikenne</i>	5
<i>Uudisrakennukset</i>	7
<i>PIHA-ALUEET</i>	
<i>Säilytettävä ja suojeltava kasvillisuus</i>	8
<i>Pihan toiminnalliset alueet ja reitistö</i>	8
<i>Kasvillisuus ja materiaalit</i>	8
<i>Pihan rakenteet</i>	8
<i>Pihan kalusteet ja varusteet</i>	9
<i>Hulevesien hallinta</i>	9
<i>UUDISRAKENNUSTEN LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN</i>	
<i>ASUINRAKENNUKSET</i>	
<i>Julkisivut</i>	10
<i>Sisäänkäynnit</i>	11
<i>Parvekkeet ja terassit</i>	11
<i>Katto</i>	12
<i>SAUNARAKENNUS</i>	13
<i>VARASTO JA MELULTA SUOJATTU LEIKKIALUE</i>	14



RAKENTAMISTAPOHJEEN TARKOITUS JA OIKEUSVAIKUTTEISUUS

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on tarpeellisiksi arvioituissa kohteissa antaa toteuttamista ohjaavia konkreettisia ohjeita ja suosituksia. Ohjeiden tulee tukea ja täsmentää asemakaavan ja siihen liittyvien kaavamääräysten sisältöä ja antaa niille lisäarvoa. Rakentamistapaohjeiden periaatteita noudattava rakentaminen nopeuttaa ja helpottaa rakennuslupien myöntämistä. Rakentamistapaohje on asemakaavan liiteasiakirja, joka esittää hyväksyttävän rakentamistavan. Viitesuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma täydentävät rakentamistapaohjetta.

KORTTELITASO

1. Schaumanin linna
2. Asuinrakennukset

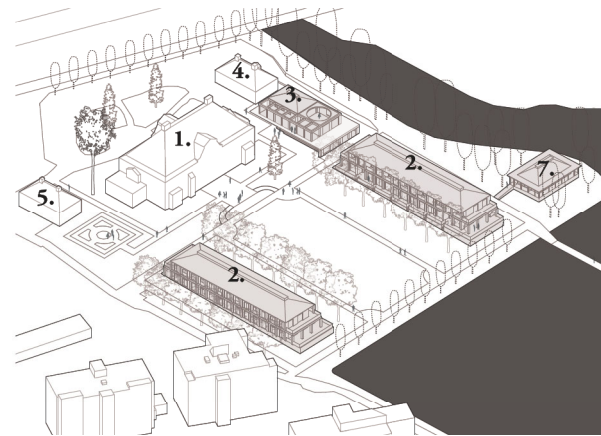
3. Varasto ja melulta suojattu
oleskelu- ja leikkialue

4. Nykyinen autotalli
5. Nykyinen asuinrakennus

6. Pikkulinna
7. Sauna



Sijaintikaavio



Aksonometria suunnittelualueesta

SUUNNITTELUALUEEN OMINAISPIIRTEET

Kaava-alue sijaitsee Jyväskylän Lutakon kaupunginosassa ja rajautuu lounaassa Lutakonrannan kevyen liikenteen väylään sekä pohjoisessa Rantaväylän vierellä kulkevaan kevyen liikenteen väylään. Tourujoki liittyy Jyväsjärveen tontin itäpuolella. Tontille saavutaan Schaumanin puistotieltä lännestä.

Vuoden 2004 asemakaavassa päärakennus on suojeltu sr-15 ja sivurakennukset sr-16 merkinnöin. Myös piha-alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi alueeksi s-3 merkinnällä. Rakennukset ja piha-alue kuuluvat osana kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävään teollisuushistorialliseen rakennuskokonaisuuteen. Rakennuslupaa vaativissa toimenpiteissä on kuultava museoviranomaisia.

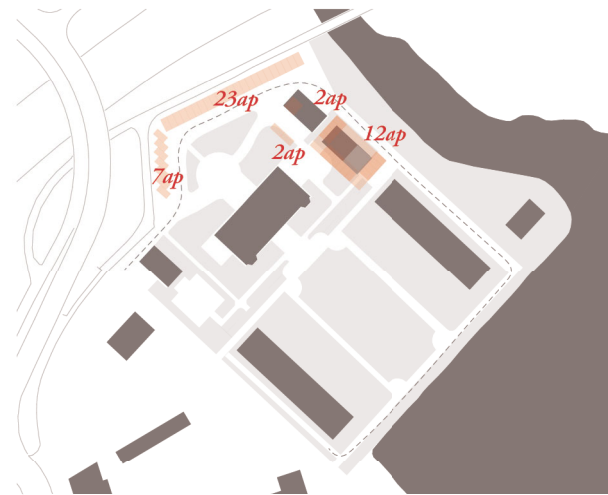
KORTTELITASON PERUSRATKAISUT JA TONTIN LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Linna ja sivurakennukset ovat roosanpunaisia rapattuja tiilirakennuksia harmaakiviperustuksilla. Kaikissa korttelin rakennuksissa on punatiiliset aumakatot. Linnan aumakatto korostuu kaukomaisemassa näistä jyrkimpänä. Päärakennus on nostettu renessanssityylisesti maatäytöllä korokkeelle, joka muodostaa luonnonkivilohkareisen penkereen linnan puiston puolelle.

Linna sijaitsee puutarhaan nähden keskeisesti ja katselee avoimen puutarhan yli Jyväsjärvelle korostuen maiseman kiintopisteenä. Linnan rooli kiintopisteenä Jyväsjärven rantamaisemassa säilytetään uudisrakentamisen harkitulla korkeudella ja säilyttämällä edustuspuiston keskeinen puutarha avoimena korkeasta kasvillisuudesta ja rakenteista.



Nostolava-auton ajettavat reitit palotilanteessa.



Pysäköinti tontilla ja huoltoajo uudisrakennuksille

HUOLTO-, PELASTUS- JA PYSÄKÖINTILIIKENNE

Uudisrakennusten asuntojen osalta pelastautumisjärjestelyt toteutetaan varateinänä. Mahdollisen kattopalon johdosta rakennuksille järjestetään nostolava-auton ajettava reitti. Molempien uudisrakennusten läheisyyteen sijoitetaan nostolava-autolle nostopaikka. Ensihoitoyksikön tulee päästä asuntojen uloskäyntien välittömään läheisyyteen.

Uudisrakentamisen pysäköinti mitoitetaan kävelykeskustan rivitalovaatimuksen mukaisesti 1ap/120k-m². Liikerakentamisen osalta vaatimus on 1ap/130k-m².

Tontin pysäköinti sijoittuu pääasiassa linnan etupihan yhteyteen. Uudisrakennusten paikoitus toteutetaan kannenalaisena linnan Tourujoen puolelle. Kannenalaisen pysäköinnin autopaikkamäärätavoite on 1ap/asunto. Kannen yläpinta sovitetaan maastonmuotoiluun ympäröivän

puutarhan korkomaailmaan. Pysäköintikatoksen katto toteutetaan viherkattona, jonka kasvualustapaksuus mahdollistaa niitty- ja pensasistutukset.

Tontin Tourujoen puoleiseen reunaan rakennetaan pelastusajoneuvoliikenteen mahdollistava ajoluiska ylemmältä pihatasolta (+83.84) puiston tasoon (+80.64) samassa linjassa kuin nykyinen pohjoisin kulkukäytävä.

Välttämätön huoltoajo on mahdollista puiston Jyväsjärven rannan puoleisella käytävällä. Tonttia laajennetaan sen eteläkulmasta mahdollistamaan huoltoajo uudisrakennuksen edustalla.

Lumenkasaukselle on osoitettu paikat lähiympäristösuunnitelmassa.



UUDISRAKENNUKSET

Tontin uudisrakennukset sijoittuvat muotopuutarhan sivuille rajaten puistoa Tourujoen ja Lutakonrannan kevyen liikenteen väylän suuntaan. Samalla puiston kolmijakoinen symmetrisiin akseleihin perustuva sommitelma säilyy.

Linna on korotettu renessanssityylisesti muusta ympäristöstä korkeammalle pengerrytylle jalustalle. Tätä piirrettä mukaillen myös uudisrakennukset nostetaan omalle patio-jalustalleen kuitenkin niin, että kaukomaisemassa uudisrakennukset pysyvät päärakennukselle alisteisina. Korotetun jalustan avulla uudisrakentaminen liittyy luontevasti ympäristöönsä siitä huolimatta, että tulvarajojen johdosta alin rakentamiskorkeus on erityisesti ranta-alueella pihan korkomaailmaa ylempänä. Puistoa korkeammalla oleva asuntojen pihapatio luo myös luontevan rajapinnan yksityisen ja julkisen tilan välille puistoa rajaavien lehmusrivistöjen ohella.

Linnan edustuspuisto on luonteeltaan julkinen ja se on hotellivieraiden, ravintolan asiakkaiden ja kaupunkilaisten käytössä. Asunnoilla on puiston puolelle avautuva yksityinen patio, mutta ei yksityispihoja. Yksityisyyttä asukkaille luodaan korkoeroilla, pergoloilla ja kasvillisuudella.

Alue kuuluu tulvavaara-alueeseen, jossa uudisrakennusten alimman lattiakoron tulee olla vähintään +80.94 (N2000).



PIHA-ALUEET

SÄILYTETTÄVÄ JA SUOJATTAVA KASVILLISUUS

Lähiympäristösuunnitelmassa esitetyt puurivit ja yksittäispuut säilytetään. Tourujoen penkereen puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Säilytettävät puut suojataan rakentamisen ajaksi, eikä juuristoalueelle saa ohjata rakentamisen aikaista kulkua tai varastointia.

PIHAN TOIMINNALLISET ALUEET JA REITISTÖ

Pihojen toiminnalliset alueet toteutetaan vastaamaan asumisen tarpeisiin siten, että historiallisen ympäristön arvokas ja huoliteltu ilme säilyy. Puiston luonne on julkinen, eikä asunnoille osoiteta yksityisiä piha-alueita. Asukkaiden käytössä ovat yhteiset oleskelupaikat sekä hotellin edustuspuisto. Leikkiin soveltuva melulta suojattu oleskelupaikka sijoitetaan pysäköintikannen päälle varastorakennuksen yhteyteen. Saunan yhteyteen on mahdollista toteuttaa pieni terassi/patioalue ja uimaporras järveen.

Ravintolan ja hotellin terasseille on osoitettu mahdolliset paikat linnan etelän puoleiselta kulmalta ja hotellin edustalta.

Jätetila sijoitetaan pysäköintikannen alle.

KASVILLISUUS JA MATERIAALIT

Pihojen kasvillisuus ja materiaalivalinnat sovitetaan historialliseen ympäristöön ja olevaan materiaalimaailmaan. Käytävien pintamateriaalina on hiekka ja/tai kivituhka. Asuntojen sisäänkäyntien yhteydessä ja saunaan johtavalla polulla käytetään nurmisaumattua graniittikiveystä.

Kasvilajit valitaan historialliseen ympäristöön sopiviksi. Leikatuissa pensasaidanteissa suositaan orapihlajaa. Mikäli lehmus- tai hopeapajurivien puita joudutaan uusimaan, ne korvataan saman lajin tarpeeksi suurikokoisilla taimilla. Yksittäispensaiksi valitaan kukkivia lehtipensaita tai ympäristöön soveltuvia havupensaita, kuten marjakuusta. Puulajeina käytetään jaloja lehtipuita, kuten lehmusta, vaahteraa ja jalavaa.

RANNAN KÄSITTELY

Rannan oleva lohkarepenger säilytetään ja korjataan tarvittaessa. Saunan yhteyteen on mahdollista toteuttaa pienimuotoiset luonnonkiviset uimaportaat. Puiston keskiakselin kohdalle rantaan on mahdollista toteuttaa oleskeluportaikko luonnonkivestä. Materiaalina uimaportaisiin ja oleskeluportaikkoon voidaan hyödyntää

purettujen kiviportaiden graniittipaasia.

Laiturivaraus Jyväsjärveen osoitetaan saunan edustalle. Laituri toteutetaan perinteisenä puisena arkkulaiturina. Rannan ruoppauksesta syntyvä massa kuljetetaan pois. Ruoppauksen aiheuttamat vauriot rantapenkereessä korjataan.

PIHAN RAKENTEET

Uudisrakennusten päätyihin voidaan toteuttaa puiset pergolat lisäämään asukkaiden yksityisyyden tunnetta. Pergolat sovitetaan rakennuksen parvekekorkeuteen.

Melusuojaus oleskelu- ja leikki paikan ympäristössä pysäköintikannen päällä toteutetaan muurattuna ja rapattuna varastorakennukseen liittyvänä seinänä ja puurakenteisena pergolana.

Ajoluisikan vaatima tukimuuri toteutetaan paikalla valetusta betonista.

Pysäköintikannen järven puoleiselle seinälle rakennetaan lohkarepenger takaisin.



PIHAN KALUSTEET JA VARUSTEET

Pihan kalusteiden ja varusteiden tulee sopia historialliseen ympäristöön. Terassi- ja puistokalusteet ovat puisia tai metallisia värimaailmaltaan hillittyjä. Voimakkaita tehostevärejä ei valita.

Leikkivälineinä käytetään valmiiden kalusteiden sijaan puunrunkoja, maakiviä ja puupöllejä, jotka asennetaan turvahiekkaan. Mikäli muunlaisille leikki- tai liikuntavälineille on tarvetta, voidaan asentaa 1-2 eleeöntä puista tai metallista leikki- tai liikuntavälinettä, joissa ei ole tehostevärejä.

HULEVESIEN HALLINTA

Pinnantasauksessa huomioidaan, ettei vettä kerääviä lammikoita pääse syntymään kulkualueille, eivätkä sadevedet ohjaudu rakennusten perustuksille. Kattovedet otetaan talteen ja johdetaan kasvipeitteisiin painanteisiin, jotka varustetaan ylivuotokaivoilla.

UUDISRAKENNUSTEN LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN ASUINRAKENNUKSET



4. Sutimestarin saumat

JULKISIVUT

Uudisrakennusten puiston puoleiset julkisivut muodostuvat klassisesta pilarirytmistä, joka luo rauhallisen kehyksen näkymälle katsottaessa joko linnaa järveltä tai maisemaa järvelle päin. Julkisivujen sisäänvedetyt parvekkeet ja terassitasot pyrkivät pehmentämään ja häivyttämään julkisen puistoalueen ja yksityisten asuntojen rajapintaa.

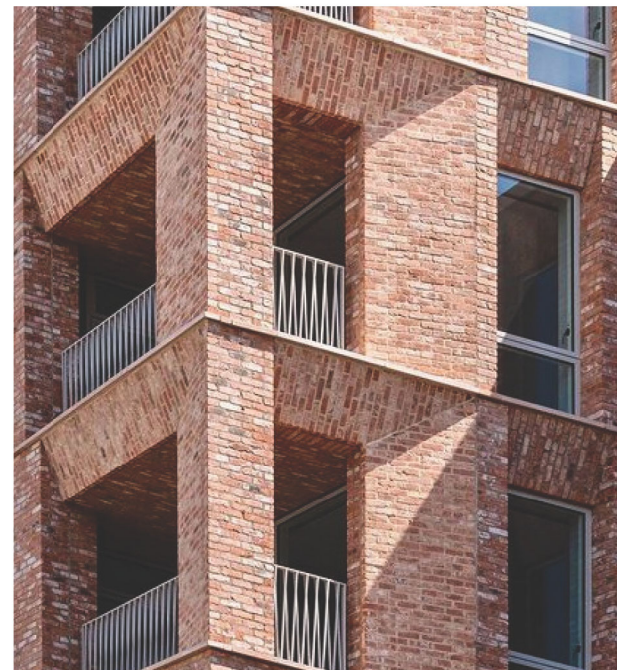
Rakennusten sisäänkäynnin puoleiset julkisivut toteutetaan puistopuolta umpinaisempina rapattuina ja muurattuina pintoina.



5. Värjätty betoni tai betonin lasuurikäsitely

Rakennusten rakenteissa pyritään käyttämään yksiaineisia massiivikiviratkaisuja. Elementtisaumoja julkisivuilla ei sallita.

Pilarit ja muut muuratut pinnat tehdään käsinlyödyistä tiilistä sutimestarin saumoin. Tiilet terracotan sävyyn siten, että väritys on harmoniassa mutta ei toista päärakennuksen roosan väristä rappausta. Saumaus tiilen sävyyn (4.,5.,6.). Julkisivutiilen ja kattotiilen valinta tutkittava toisiinsa sopivana ja yhtenevän sävyisenä kokonaisuutena.



6. Saumat tiilen sävyyn

Näkyviin jäävät betoniset rakennusosat toteutetaan värjättyllä betonilla tai betonin lasuurikäsitelyllä. Värisävy haetaan mallipalojen avulla käytetyn tiilen sävyyn. (5.)

Rakennuksen näkyviin jäävien teräsosien käsittely tiilen sävyyn.

Ikkunapuitteet ja ulko-ovet puun sävyyn. Materiaalina puu, esim. tammi tai vastaava.



8. Esimerkki sisäänvedetystä sisäänkäynnistä



9. Esimerkki sisäänvetojen maatiilikäsittelystä

SISÄÄNKÄYNNIT

Uusien asuinrakennusten etupihoille sijoittuvat sisäänkäynnit tehdään syvennyksinä rakennusmassaan (8.) tai niiden yhteyteen toteutetaan eleettömät katoslipat. Pergola-aiheet sisäänkäynnin vieressä tuo asunolle yksityisyyttä. Asuntojen sisäänkäynnin korkoerot tehdään puistopuolen patioaihetta mukailevin ja materiaaleiltaan tätä vastaavin korokkein.

PARVEKKEET JA TERASSIT

Asuntojen yksityinen piha-alue ulottuu puiston puolella korotetulle patio-tasolle. Pation lattiapinta on laatoitettu vastaavalla luonnonkivellä kuin pation sivupinnat. Luonnonkivi esim. lohkottu Korpilahden musta tai vastaava. Asuntojen julkisivulinjasta sisäänvedettyjen ulkotilojen lattiapinnat tehdään julkisivutiilen sävyisellä maatiilellä (9.).

Sisäänvedettyjen parvekkeiden ja terassien kaiteet tehdään teräspinnakaiteina, väri tiilen sävyyn. Sisäänvedettyjä parvekkeita on mahdollista lasittaa. Mahdollinen lasitus toteutetaan välitolpattomana ja kokokorkeana terassin lattiasta kattoon ulottuvana pinnakaiteen takana.



Korpilahden musta, lohkottu



10. Periaate-esimerkki kattoharjan koteloinnista



11. Nykyisen päärakennuksen kattoharjan muotokieli

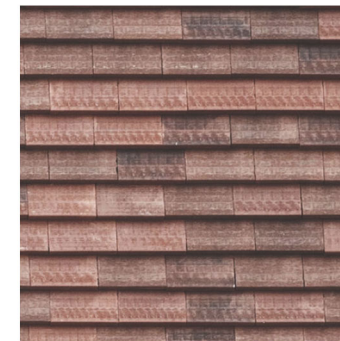


12. Periaate-esimerkki räystäädetaljiikasta

KATTO

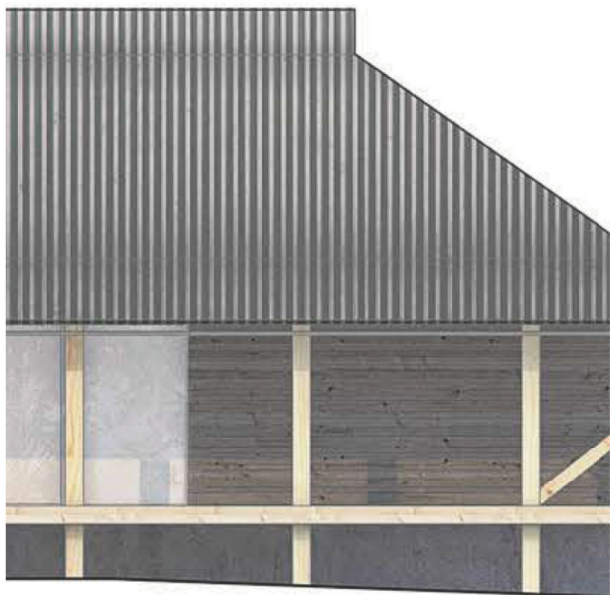
Uudisrakennusten kattopinnat tehdään rakennuksen seinien värisellä kattotiilellä loivana aumakattona, kuten tontin muissakin sivurakennuksissa. Linnan jyrkempi aumakatto korostuu maiseman kiintopisteenä. Kattotiili esim. Petersen, Cover-mallisto tai vastaava. Julkisivutiilen ja kattotiilen valinta tutkittava toisiinsa sopivana ja yhtenevän sävyisenä kokonaisuutena. Rakennuksen harjalle tehdään katon päätelaitteille ja piipuille yhtenevä kotelointi mukaillen päärakennuksen kattoharjan muuria. Koteloinnin verhoiluna käytetään käytettyä kattotiiltä. Näkyviin jääviä talotekniikan päätelaitteita ei sallita (10.).

Vesikaton vesikouruja ei saa toteuttaa tiilipilareiden linjasta ulkonevina. Puiston puolella syöksytorvet integroidaan tiiliverhoiltuihin pilareihin ja pilastereihin. Sisäänkäyntien puolella syöksytorvet integroidaan julkisivuun.



Petersen, Cover - kattotiili.

UUDISRAKENNUSTEN LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN SAUNARAKENNUS



SAUNA

Tourujoen suulle tontin itäreunaan on osoitettu paikka saunarakennukselle. Saunarakennus asemituu päärakennuksen tavoin pitkä sivu kohti Jyväsjärveä. Näin saadaan myös saunan avoin oleskelutila avautumaan parhaiten kohti Jyväsjärveä(13.).

Löylytilasta on näkymä Tourujoen suulle. Joen hitaasti virtaava vesi ja vuoden aikojen mukana muuttuva maisema luovat seesteisen ja rauhoittavan katselukohdan saunassa kävijälle. Tourujoen reunalle osoitetaan kohta, mistä veteen pääsee laskeutumaan.



13. Esimerkki tummasta hirsikäsitteystä ja maisemaan avautuvan saunan monikäyttötilan tunnelmasta.

Rakennuksen runko tehdään puurakenteisena esimerkiksi painumattomasta lamellihirrestä. Hirsi käsitellään säilyttään tummaksi. Näin rakennus pyrkii sulautumaan ympärillä olevaan puustoisempaan alueeseen eikä nouse kaukomaisemassa esiin linnan pihapiirin rakennusten muodostamassa kokonaisuudessa.

Rakennusta kiertää kevytrakenteisempi terassivyöhyke. Tälle vyöhykkeelle voidaan tulla katselemaan maisemaa ja vilvoittelemaan saunasta. Tulvavaara-alueeseen kuulumisen johdosta rakennuksen lattiakorko tulee olla vähintään +80.94 (N2000). Kevytrakenteisen terassin johdosta myös liittyminen maantasoon tapahtuu harkitummin.



14. Esimerkki kapeasta poimupellisistä kattomateriaalina ja tavoitellusta räystäsdetaljiikasta.

Rakennuksen katto tehdään joko tiheästi poimutetusta pellistä (14.) tai vaihtoehtoisesti verhoillaan tummalla kattotiellä. Katon muotoilulla pyritään pienentämään rakennuksen massaa maisemassa. Katon harjan muuriverhoilu kätkee sisäänsä piipun ja muut tarvittavat katon päätelaitteet sekä liittää muotokielellään rakennuksen pihapiirin muihin sivurakennuksiin.

UUDISRAKENNUSTEN LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN VARASTO JA MELULTA SUOJATTU LEIKKIPAIKKA



15. Nyt jo purettu ruusuköynnösten peittämä päärakennuksen länsisivun loggia, jossa oleskeltiin kuumina kesäpäivinä.



16. Puiston ja hyötypuutarhan välissä on ollut aikoinaan villiviiniköynnösten peittämä puinen kaarikäytävä.



VARASTO JA MELULTA SUOJATTU LEIKKIPAIKKA

Tontti sijaitsee melun kannalta erittäin haastavalla alueella. Pohjoispuolella Rantaväylä sijoittuu lähimmillään noin 50–60 metrin päähän suunnitelluista rakennuksista. Koillis- ja itäpuolella sijaitsevalta Vaajakosken moottoritietä syntyvät korkeat melutasot kantautuvat järveä pitkin suunnittelualueelle. Jotta oleskelu- ja leikkialueelle saadaan sallitut meluarvolukemat, on leikkialue suojattava moottoritien suunnasta tulevalta melulta kolmelta sivulta n. 3m korkeilla muureilla.

Kaupunkikuvallisesti ratkaisusaadaan toteutumaan parhaiten sijoittamalla oleskelu- ja leikkialue pysäköintikannen

päälle kaavassa esitetyn varistorakennuksen yhteyteen. Melulta suojaavat muurit yhdistävät leikkialueen ja varistorakennuksen yhdeksi kokonaisuudeksi, joka jatkaa nykyisen autotallirakennuksen muotokieltä.

Leikkialueen ja varaston pihan ja päärakennuksen puoleiselle sivulle tehdään puinen pergolavyöhyke. Tämä tila luo villiviineineen ja ruusuköynnöksineen auringolta ja sateelta suojaavaa oleskelutilaa, kuten rakennuksen historiaan liittyvät loggia ja villiviiniköynnösten peittämät kaarikäytävät ovat aikoinaan tehneet.

Materiaalimaailmaltaan varasto, melumuurit ja kannen alainen pysäköintitila liittyvät uudisrakentamiseen. Muurien pilarit ja pilasterit muurataan ylihierreytin tiilen värisin saumoin tiilistä, palkkiaiheissa käytetään tiilen väriin värjättyä betonia. Varaston ja muurin pinnoissa voidaan käyttää rappausta tiilen väriin viittauksena nykyiseen pää- sekä autotallirakennukseen. Varaston tiilikatto tehdään uudisrakennusten aumakaton tyyliin. Melumuriin voidaan tehdä keventäviä aukotuksia lasitiilillä.

NOMAJI

AOR

AOR Arkkitehdit Oy

Liisankatu 27 F 26
00170 Helsinki, Finland
www.aor.fi

Schaumanin linnan lähiympäristösuunnitelma

Päivitetty 17.2.2023

NOMAJI LITE 5.

Sisällys

1. Johdanto

Työn tavoitteet

Suunnittelualue

Lähtökohdat

2. Lähiympäristösuunnitelma

Säilytettävät ja suojattavat rakenteet ja kasvillisuus

Pihan luonne ja toiminnot

Pihan rakenteet

Pysäköinti

Pelastus ja huolto

Hulevedet

Kasvillisuus ja materiaalit

Rannan käsittely

Kalusteet ja varusteet

Kuvat: Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, ellei toisin mainita.

1. Johdanto

Schaumanin linnan lähiympäristösuunnitelma on laadittu Jyväskylän kaupungin ja Schaumanin linnan omistajan tilauksesta vireillä olevan asemakaavamuutoksen pohjaksi. Lähiympäristösuunnitelmassa esitetään miten linnan ympäristöä voitaisiin kehittää kaikkia osapuolia tyydyttävällä tavalla. Samanaikaisesti lähiympäristösuunnitelman kanssa on laadittu tontin viitesuunnitelma AOR arkkitehtien toimesta. Yhteistyössä AOR arkkitehtien kanssa on laadittu suunnitelmia tarkentava rakentamistapaohje. Suunnitelmien pohjalta laaditaan asemakaavamuutos.

1.1 Työn tavoitteet

Lähiympäristösuunnitelman tavoitteena on uudisrakentamisen ohjaaminen ja ympäristöön liittyvien kaavamääräyksien tarkempi määrittäminen. Lähiympäristösuunnitelma toimii esimerkkinä siitä, kuinka kaavassa myöhemmin määriteltävä hyväksyttävä ympäristörakentaminen voitaisiin siirtää suunnitteluratkaisuihin. Lähiympäristösuunnitelmalla pyritään siis havainnollistamaan suunnittelualueen kehittämisen keskeiset suuntaviivat, joiden pohjalta kaavamääräykset laaditaan. Suunnittelun lähtökohtana on Schaumanin linnan ympäristön puutarhahistoriallisten arvojen säilyttäminen siinä määrin kun se on mahdollista.

1.2 Suunnittelualue

Schaumanin linna sijoittuu Jyväskylän Lutakon koillisosaan Tourujoen suulle Rantaväylän eteläpuolelle. Nykyisellään tontti rajautuu koillisessa Tourujokeen, kaakossa Jyväsjärveen ja lounaassa, lännessä ja pohjoisessa kevyen liikenteen väylään.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus. Ortokuva 2020.

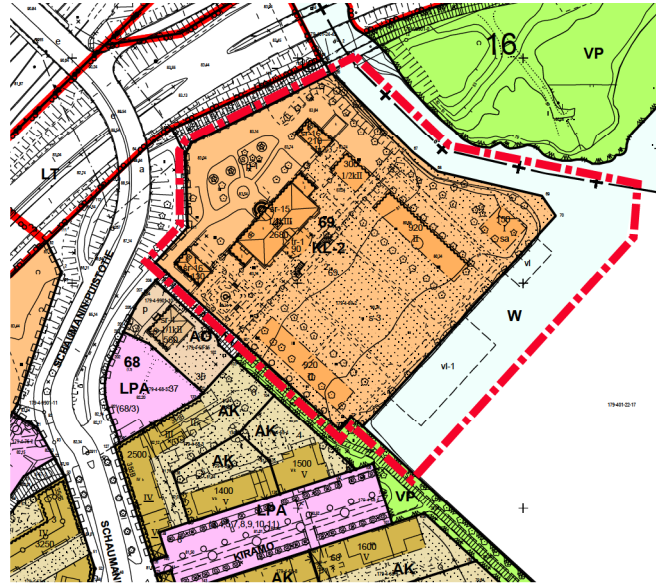
1.3 Lähtökohdat

Koko tontti on merkitty asemakaavassa s-3-merkinnällä. Merkintä osoittaa suojeltavat alueen osat, joilla puutarha tulee niiltä osin kuin mahdollista kunnostaa mukailien alkuperäistä rakennetta. Kaavassa linnan piha-alueen luoteisosa ja täydennysrakentamisen varaukset järven puolella on jätetty suojelumerkinnän ulkopuolelle.

Rakennukset on suojeltu sr-15- ja sr-16-merkinnöillä. Merkinnöillä päärakennuksen julkisivut on suojeltu muutoksilta. Järven puolelle saa rakentaa tyyliin sopivan lasikuistin. Sivurakennuksissa muutokset julkisivuihin sallitaan, mikäli niiden käyttö majoitusrakennuksina vaatii sitä.

Voimassa oleva yleiskaava ohjaa asemakaavoitustyötä. Jyväskylän yleiskaavassa (2014) Schaumanin linnan alue on strategista keskustatoimintojen aluetta. Alue on yleiskaavassa osoitettu ensisijaiseksi rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeksi, jossa tehokas ja ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa. Yleiskaavassa aluetta koskevat sekä Kehä Vihreän että Kehä Sinisen kehittämismerkinnät. Kehä Vihreän merkinnällä on osoitettu mm. kulttuuri- ja viherympäristön tärkeä kokonaisuus, ja suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota mm. näiden arvojen säilyttämiseen ja kehittämiseen. Kehä Sininen- merkinnän tavoitteena ollut rantoja seuraileva yhtenäinen ulkoilureitti on saatu valmiiksi ja linjattu linnan tontin eteläpuolelta. Linnan alue kuuluu Schaumanin vaneritehtaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Lähiympäristösuunnitelman pohjatyönä on laadittu Schaumanin linnan puutarhahistoriallinen selvitys (Nomaji 2022). Selvityksessä on esitetty puutarhan ja edustuspuiston vaiheet 1920-luvulta nykypäivään sekä eritelty säilyneet historialliset arvot. Puutarhahistoriallisten arvojen mahdollisimman laaja heikentämättömyys sekä rakentamisen aiheuttaman



Kuva 2. Ote ajantasa-aseமாகavasta (hyväksytty 2004). Kaavamutosalue rajattu punaisella.

historiallisten arvojen menettämisen kompensointi ovat lähtökohtia lähiympäristösuunnitelmalle.

Schaumanin linnan viitesuunnitelmaa (AOR arkkitehdit) laaditaan lähiympäristösuunnitelman kanssa samanaikaisesti. Viitesuunnitelmassa esitetään täydennysrakentamisen arkkitehtoniset periaatteet ja toteuttamiskelpoisuus.

AOR arkkitehtien kanssa yhteistyössä on laadittu myös Schaumanin linnan rakentamistapaohje, jonka tarkoitus on asettaa rakentamisen ja ympäristörakentamisen tavoiteltu laatutaso sekä konkreettisia suuntaviivoja, jotka voidaan muokata kaavamääräyksiksi. Lähiympäristösuunnitelma kuvaa miten rakentamistapaohjeen esittämä ympäristörakentaminen voitaisiin toteuttaa.

NYKYISEN ARVON KANNALTA MERKITTÄVÄT PIIRTEET

- Linnan korostunut asema suhteessa puutarhaan, nk. jalusta, (louhe kivimuurit osana pengerrystä) sekä linnaa ympäröivä laaja puutarha
- Pengerryksestä rantaa kohti puisto on tasainen ja loivasti rantaan päin laskeutuva
- Puutarhan akseleihin perustuva sommitelma
- Suurikokoisten jalopuiden (lehmukset) luoma tilavaikutelma
- Puutarhakäytävien linjaukset suhteessa rakennukseen ja sommitelmaan
- Merkittävimmät näkymät linnasta ja puutarhasta järvelle sekä järven puolelta linnan julkisivua kohti
- Rantavyöhykkeen selkeä ja yksinkertainen ilme (ml. hopeapajurivit)
- Aikakaudelle tyypilliset materiaalit, kuten hiekkakäytävät ja luonnonkivi

Puutarhahistoriallisessa selvityksessä esitetyt nykyisen puutarhahistoriallisen arvon kannalta merkittävät ja vaalittavat ominaispiirteet.

LÄHIYMPÄRISTÖSUUNNITELMA 1:500



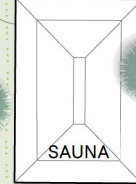
0 10m 20m

TOURUJOKI

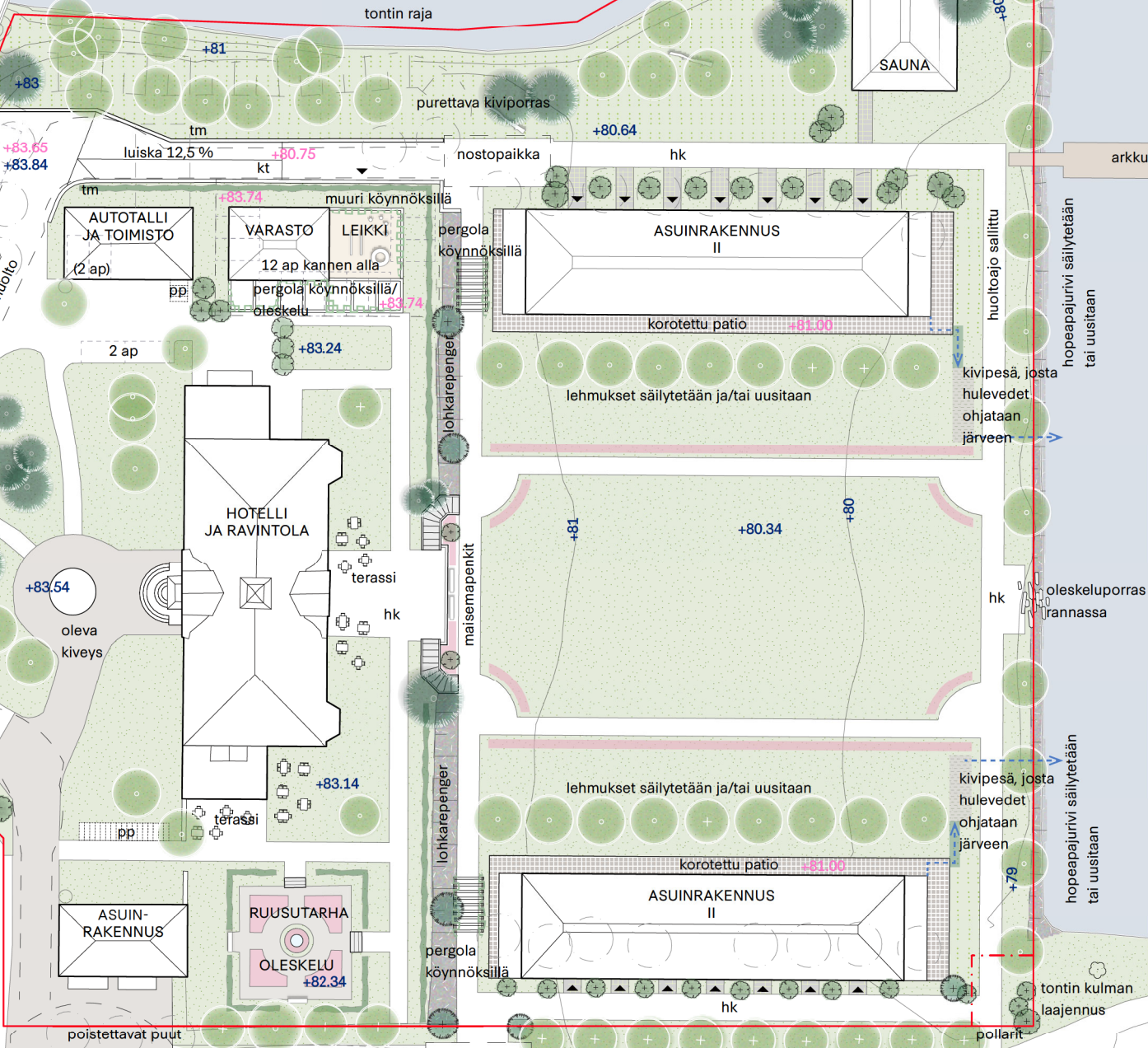
uimaporras

JYVÄSJÄRVI

tontin raja



SAUNA



- +80.34
+83.74 oleva korko/uusi korko
- purettavat rakenteet ja kasvillisuus
- säilytettävä lehti-/havupuu
- istutettava lehtipuu
- säilytettävä/istutettava lehtipensas
- säilytettävä/istutettava havupensas
- leikattu matala pensasaita
- kukkivat perennat
- nurmipintainen hulevesiuoma
- nurmi/niitty
- laatoitus
- nurmisaumattu graniittikiveys
- kivipesä
- leikkihiekkä
- lohkareet, kivikkokasvillisuus
- kattovesien ohjaus
- pelastusreitti
- ap pp autopaikka / polkupyöräpaikka

Kuva 3. Suunnitelma 1:500.

2. Lähiympäristösuunnitelma

2.1 Säilytettävät ja suojattavat rakenteet ja kasvillisuus

Puiston käytävät, kasvillisuus ja rakenteet säilytetään lähiympäristösuunnitelmassa osoitetussa laajuudessa. Tarpeen mukaan lohkarepengertä kunnostetaan ja kasvillisuutta uusitaan. Tourujoen puolella ajoluiskan kohdalla lohkarepenger ja olevat kiviportaat puretaan. Purettujen rakenteiden kiviä hyödynnetään tontilla viherrakentamisessa.

Lähiympäristösuunnitelmassa esitetyt puurivit ja yksittäispuut säilytetään. Lisäksi Tourujoen penkereen puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon penkereen eroosion hillitsemiseksi. Säilytettävät puut suojataan rakentamisen ajaksi, eikä juuristoalueelle saa ohjata rakentamisen aikaista kulkua tai varastointia. Tontilla poistettavien lehmusten runkoja voidaan hyödyntää leikkivälineinä ja oleskelualueiden kalusteissa.

Kuva 4. Kuvan portaat ja lohkaremuurin pääty puretaan. Kivimateriaalia on mahdollista hyödyntää pihan rakenteissa. Mauri Hähkiöniemi



Kaavio 1. Purettavat rakenteet ja poistettavat puut (oranssi) sekä korvattavat puut (vihreä).

2.2 Pihan luonne ja toiminnot

Linnan rooli kiintopisteenä Jyväsjärven rantamaisemassa säilytetään uudisrakentamisen harkitulla korkeudella ja säilyttämällä edustuspuiston keskeinen puistoalue avoimena korkeasta kasvillisuudesta ja rakenteista. Nurmialue palvelee hotelliin toimintaa ja tapahtumia sekä pihapelejä ja oleskelua.

Tontin uudisrakennukset sijoittuvat muotopuutarhan sivuille rajaten puistoa Tourujoen ja Lutakonrannan kevyen liikenteen väylän suuntaan. Edustuspuisto on luonteeltaan julkinen ja se on hotellivieraiden, ravintolan asiakkaiden ja kaupunkilaisten käytössä. Asunnoille ei osoiteta yksityispihoja, vaan yksityinen tila rajataan korkoeroilla, pergoloilla ja kasvillisuudella.

Pihojen toiminnalliset alueet toteutetaan vastaamaan asumisen tarpeita siten, että historiallisen ympäristön arvokas ja huoliteltu ilme säilyy. Asukkaiden käytössä ovat yhteiset oleskelupaikat sekä hotellin edustuspuisto. Leikkiin soveltuva melulta suojattu oleskelupaikka sijoitetaan varastorakennuksen viereen. Saunan yhteyteen toteutetaan oleskeluun pieni terassi/patioalue ja luonnonkivinen uimaporras Jyväsjärveen.

Ravintolan terassille on suunnitelmassa osoitettu pienilmastollisesti edullinen paikka linnan eteläpuoleiselta kulmalta. Tarjoilualue voi levitä viereiselle nurmialueelle ja tapahtumien aikana voidaan hyödyntää puiston muitakin nurmialueita. Myös hotellin kivi/hiekkapintaista edustaa voidaan hyödyntää terassikäytössä. Muita oleskelumahdollisuuksia lisätään Jyväsjärven rantaan osoitetuilla luonnonkiviportaila ja lisäämällä penkkejä puutarhaan.

2.3 Pihan rakenteet

Uudisrakennusten päätyihin toteutetaan puiset pergolat lisäämään yksityisyyden tunnetta asuntojen lähistöllä. Pergolat asemoidaan rakennuksen parvekekorkeuteen sopivaksi.

Melusuojaus leikki- ja oleskelupaikan ympäristössä toteutetaan varastoon liittyvänä puurakenteisena tai puuverhoiltuna melumuurina (mitoitus meluselvityksen mukaan), jonka viereen istutetaan köynnöksiä. Pergola ja melumuuri ovat materiaaliltaan on yhteensopivat.

Ajoluiskan vaatima tukimuuri toteutetaan paikalla valetusta betonista.

Pysäköintikatoksen järven puoleisen seinän lohkarepenger rakennetaan uudelleen pysäköintikatoksen rakentamisen jälkeen.

Asukkaiden ja hotellin käytössä oleva jätetila sijoitetaan katoksen alaisen pysäköintialueen yhteyteen.



Kuva 7. Puutarhan alkuperäistä kasvillisuutta edustavat kukkivat pensaat ja muotoon leikatut puut. Pänkäläinen, Keski-Suomen museo



Kuva 5. Esimerkki pergolarakenteesta. (gardenista.com)

Kuva 6. Esimerkki vapaamuotoisesta terrassiratkaisusta. (tripsteri.fi)

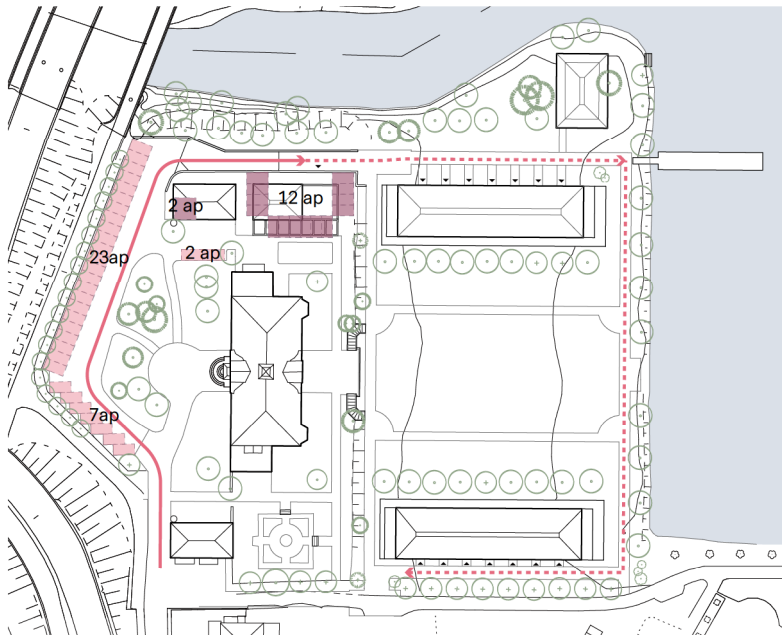


Kuva 8. Linnan puutarhan alkuperäisiin rakenteisiin kuului puinen pergola. Keski-Suomen Museo

2.4 Pysäköinti

Pysäköintikaavio ja mitoitus on esitetty rakentamistapaohjeessa. Asukkaiden pysäköinti mitoitetaan kävelykeskustan rivitalovaatimuksen mukaisesti 1 ap/120 k-m². Liikerakentamisen osalta vaatimus on 1 ap/130 k-m².

Pysäköinti sijoittuu pääasiassa linnan etupihan yhteyteen maanpäällisenä pysäköintialueena, jossa on 32 autopaikkaa. Asukkaiden paikoitus sijoitetaan linnan Tourujoen puolelle pysäköintikatokseen, joka mitoitetaan 12 autolle. Katoksen yläpinta sovitetään maastonmuotoiluun muun puutarhan korkomaailmaan. Pysäköintikatoksen katto toteutetaan osittaisena viherkattona, jonka kasvualustapaksuus mahdollistaa monimuotoiset istutukset. Tontilla olevassa autotallissa on lisäksi nykyisellään 2 autopaikkaa. Näin ollen pysäköintipaikkoja mahdollistetaan tontille yhteensä 46 autolle.



Kaavio 2.
Pysäköintipaikat väritetty punaisella. Punainen katkoviiva esittää muutto-/huoltoajoreittejä.

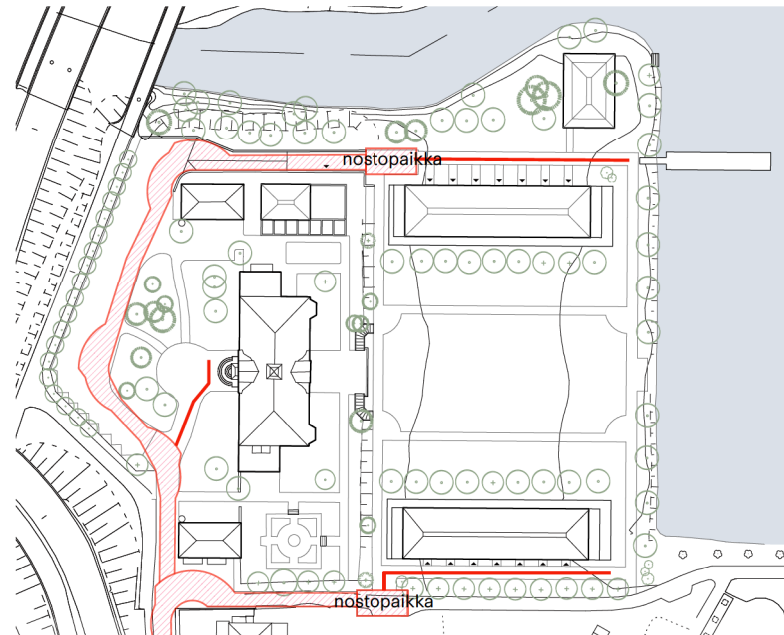
2.5 Pelastus ja huolto

Sammutuspalon varalta rakennuksille järjestetään nostolava-auton ajettava reitti. Molempien uudisrakennusten pohjoispäättyyn sijoitetaan pelastusajoneuvolle nostopaikka. Ensihoitoyksikön tulee päästä asuntojen uloskäyntien välittömään läheisyyteen.

Tontin Tourujoen puoleiseen reunaan rakennetaan pelastusajoneuvoliikenteen mahdollistava ajoluiska samassa linjassa kuin nykyinen pohjoisin kulkukäytävä.

Välttämätön huoltoajo on mahdollista puiston Jyväsjärven rannan puoleisella käytävällä, jota voidaan tarvittaessa leventää. Tonttia laajennetaan sen eteläkulmasta mahdollistamaan huoltoajo uudisrakennuksen edustalla.

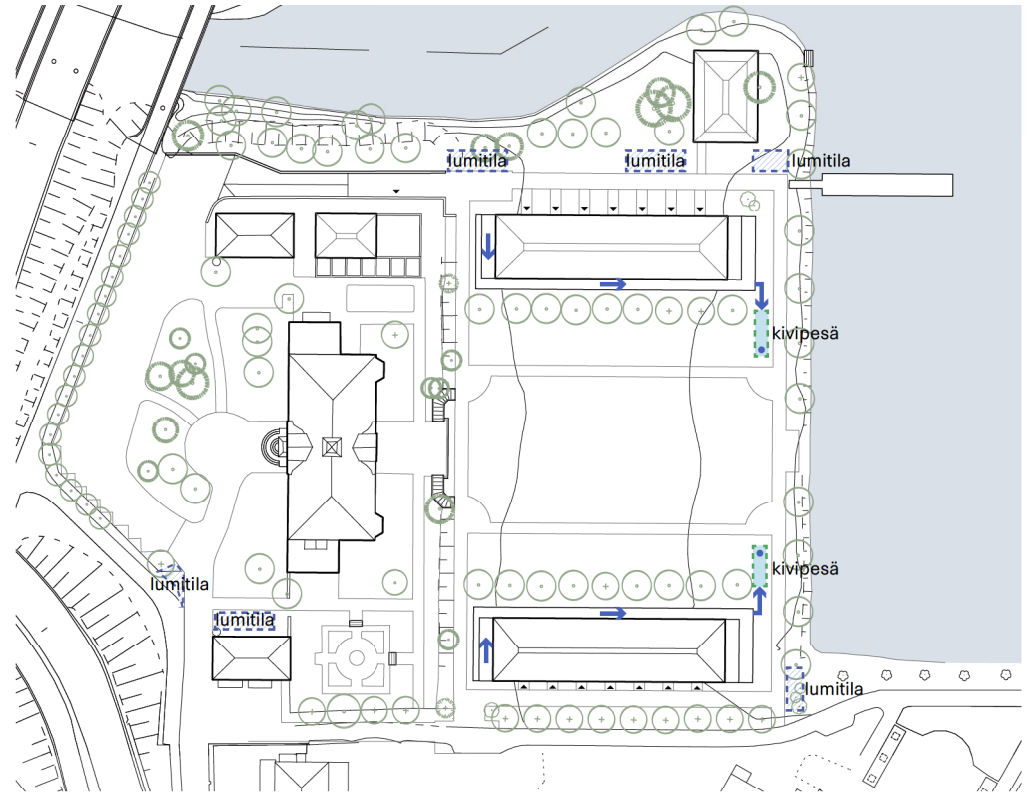
Lumenkaasupaikat on osoitettu hulevesikaaviossa (seuraava sivu).



Kaavio 3.
Nostolava-auton reitti ja nostopaikat (viivoitettu punainen) ja ambulanssin ajoreitti (punainen viiva).

2.6 Hulevedet

Pinnantasauksessa huomioidaan, ettei vettä kerääviä lammikoita pääse syntymään kulkualueille, eivätkä sadevedet ohjautu rakennusten perustuksille. Kaavamuutosalueella pihan pintamateriaalit ovat pääasiassa vettä läpäiseviä, joten hulevedet pääsevät imeytymään maaperään. Kattovedet otetaan talteen ja ohjataan nurmipintaisten uomien kautta rakennusten päätyjen läheisyyteen nurmialueille rakennettaviin kivipesiin. Kivipesät pyritään toteuttamaan kasvillisuuspeitteisinä. Kivipesien kautta hulevedet ohjataan maan alla Jyväsjärveen.

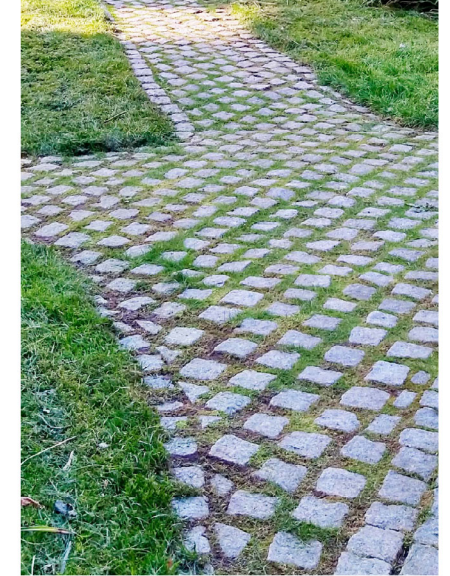
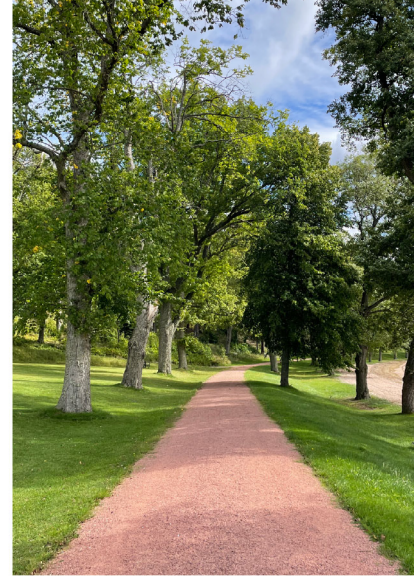


Kaavio 4. Kattovesien ohjaus kivipesiin sekä lumenkaasauspaikat (sininen viivoitus).

2.7 Kasvillisuus ja materiaalit

Pihojen kasvillisuus ja materiaalivalinnat sovitetaan historialliseen ympäristöön ja historialliseen materiaalimaailmaan. Käytävien pintamateriaalina on hiekka ja/tai kivituhka. Asuntojen sisäänkäyntien yhteydessä ja saunaan johtavalla polulla käytetään nurmisaumattua graniittikiveystä.

Kasvilajit valitaan historialliseen ympäristöön sopivaksi. Puutarhassa aiemmin kasvaneita kasvilajeja tulisi suosia. Suunnitelmassa osoitetulla laajuudella istutetaan kukkivia perennoja, pensaita ja puita. Leikatuissa pensasaidanteissa suositaan orapihlajaa. Yksittäispensaiksi valitaan kukkivia lehtipensaita tai ympäristöön soveltuvia havupensaita, kuten marjakuusta. Puulajeina käytetään jaloja lehtipuita, kuten lehmusta, vaahteraa ja jalavaa. Rannan puurivissä käytetään hopeapajua. Mikäli lehmus- tai hopeapajurivien puita joudutaan uusimaan, korvataan puut saman lajin tarpeeksi suurikokoisilla taimilla.



Kuvat 11-15. Referenssikuvia kasvillisuudesta ja materiaaleista. Alarivin vasen kuva Hotelli Vanajanlinna

2.8 Rannan käsittely

Rannan hopeapajurivi säilytetään ja puita uusitaan tarvittaessa. Rannan oleva lohkarepenger säilytetään ja korjataan tarvittaessa. Saunan yhteyteen on mahdollista toteuttaa pienimuotoiset luonnonkiviset uimaportaat. Puiston keskiakselin kohdalle rantaan on mahdollista toteuttaa oleskeluportaikko luonnonkivestä. Materiaalina uimaportaisiin ja oleskeluportaikkoon voidaan hyödyntää purettujen kiviportaiden graniittipaasia.

Laiturivaraus Jyväsjärveen osoitetaan saunan edustalle. Laituri toteutetaan perinteisenä puisena arkkulaiturina. Rannan ruoppauksesta syntyvä massa kuljetetaan pois ja ruoppauksen aiheuttamat vauriot rantapenkereessä korjataan.

2.9 Kalusteet ja varusteet

Pihan kalusteiden ja varusteiden tulee sopia historialliseen ympäristöön. Terassi- ja puistokalusteet ovat puisia tai metallisia värimaailmaltaan hillittyjä. Voimakkaita tehostevärejä ei valita.

Leikkivälineinä käytetään valmiiden kalusteiden sijaan puunrunkoja, maakiviä tai puupöllejä, jotka asennetaan leikkihiekkiaan. Mikäli leikki- tai liikuntavälineille on tarvetta, voidaan asentaa 1-2 eleeöntä puista tai metallista leikki- tai liikuntavälinettä, joissa ei ole tehostevärejä.



Kuva 20-22. Esimerkkejä kalusteista. Kuva oikealla Birgitta Wolfgang/femina.dk

Kuvat 16 ja 17. Esimerkki uimaportaista ja oleskeluportaikosta. (Miracle Farms Landscaping ja The Woods Landscaping)



Kuvat 18 ja 19. Esimerkkejä puisista välineistä, jotka sopivat liikuntaan ja leikkiin.



NOMAJI

Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
Meritullinkatu 11 D, 00170 Helsinki
+358 (0)45 7877 4688, nomaji@nomaji.fi

04:037, SCHAUMANIN LINNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kooste luonnosvaiheen palautteesta (lausunnot ja mielipiteet) sekä vastineet niihin

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 19.8.–2.9.2022 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävillöolon aikana kolme (3) lausuntoa ja viisi (5) mielipidettä.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Keski-Suomen ELY-keskus ja Alva-Yhtiöt Oy/vesi. Alva Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Mielipiteen esitti yksi asunto-osakeyhtiö, puutarhataiteen seura ry sekä kolme yksityishenkilöä.

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

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

Kaavaluonnoksen mukaan rakennettu ympäristö tulee rakentamisen ja sen uuden käyttötarkoituksen myötä muuttumaan merkittävästi. Uudisrakentamisen tulee olla laadultaan korkeatasoista ja säilyttää maakunnallisesti merkittävän alueen arvot tai parantaa niitä. Uudisrakentamisen lupaprosessissa tulee kuulla myös museoviranomaista.

Kysymystä herättävä laskelma on, että asemakaavaseloituksen mukaan rakennusoikeus vähenee kaavamuuksella 880 k-m². Kuitenkin on todettavissa, että uudisrakentamisen rakennusoikeuden määrä säilyy entisellään. Linnarakennukselle rakennusoikeutta on osoitettu 1800 k-m², joka sisältää lisärakennusoikeutta 528 k-m². Lisärakennusoikeutta tai sen tarvetta tai mahdollisuutta ei ole esitetty.

Kaavaluonnoksessa sr-1-määräyksessä on hyvin huomioitu museon esitys ullakkokerroksen tenniskentästä interiöörinä, linnan erikoisuutena ja sen asettamien vaatimusten vaikutuksista jyrkkäkattoisen rakennuksen ulkomuotoon.

Kaavaluonnoksen merkintä tr-1 (lasitettu lämmin terassi) on ristiriitainen sr-1 määräyksen (linnan suojelumääräys) kanssa. Rakennukseen ei ole koskaan suunniteltu eikä toteutettu lasitettua terassia eikä sitä voi toteuttaa sr-1 määräyksen mukaan siten, että säilytetään rakennuksen ulkoasun arkkitehtoniset ominaispiirteet. Linnan lounaissivulla on olemassa oleva loggia katettua ulko-oleskelua varten. Kyseinen merkintä tr-1 ja sille osoitettu rakennusala tulee jättää asemakaavasta pois, kuten myös kartassa oleva sille osoitettu 90 k-m²:n rakennusoikeus.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala (ma/a) välittömästi suojeltavien rakennusten viereen. Rakennustoimenpide on haastava, jota tulee tarkoin harkita. Asemakaavaan on laadittu rakentamistapaohje ja lähiympäristösuunnitelma, jotka ovat luonteeltaan ohjaavat ja sallivat, eikä niitä ole kaavaluonnoksessa osoitettu sitoviksi.

Puutarhahistoriallisen selvityksen mukaisia arvoja ja niiden uhkia ei ole luonnoksessa huomioitu. Kaavaluonnos ei määrää muotopuutarhassa puiden, muun kasvillisuuden tai rakenteiden säilyttämistä. Lähiympäristösuunnitelmassa päinvastoin mm. esitetään, että historialliset kiviportaat ja lohkaremuuri puiston koillispuolella puretaan, vaikka hyvällä suunnittelulla ja oikean suuntaisella ajattelulla ne olisi mahdollista säilyttää.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavamääräyksissä veloitetaan uudisrakentamiselta erityisen korkeata laatua ja rakentamisen sovittamista rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen arvoihin. Kaavamääräyksiin on lisätty veloitte kuulla museoviranomaista myös uudisrakentamisen lupaprosesseissa.

Asemakaavamuutoksella alueen rakennusoikeus vähenee yhteensä 1220 kerrosalaneliömetriä. Merkittävin muutos tapahtuu linnarakennuksen osalta. Voimassa olevassa kaavassa linnalle on osoitettu rakennusoikeutta 2680 k-m², ja se vähenee kaavamuutoksella 880 k-m². Linnarakennuksessa on toteutunutta rakennusoikeutta 1272 k-m², joten toteutumaton rakennusoikeutta jää kaavamuutoksen mukaisesti 528 k-m². Toteutumaton rakennusoikeus mahdollistaa sellaisten tilojen käyttöönottamisen, joita ei nykytilanteessa lasketa rakennusoikeuteen (esim. ullakko). Tilojen käyttöönoton tulee kuitenkin tapahtua suojelumääräysten asettamissa puitteissa.

Lasitetun terassin sijaintia, arkkitehtuuria ja vaikutuksia on tutkittu tarkemmin luonnosvaiheen jälkeen. Kaavamuutoksen hakijan kanssa on yhteisesti sovittu, että asemakaavamuutoksesta poistetaan lasitetun terassin rakentamismahdollisuus. Lasitetulle terassille osoitettu rakennusala tr-1 sekä rakennusoikeus 90 kerrosalaneliömetriä on poistettu. Samalle sijainnille linnan rannan puolelle on mahdollistettu kattamattoman terassin toteuttaminen alkuperäistä (nykyisin purettu) toteutusta mukaillen.

Maanalaisen pysäköintitilan toteuttaminen lähelle suojelurakennusta on haastava toimenpide, jonka haasteellisuus on tunnistettu, harkittu ja otettu tarkasti huomioon. Rakentamistoimenpiteet edellyttävät huolellista suunnittelua ja toteutusta sekä erityistä osaamista ja varoisuutta.

Asemakaavasta laadittu rakentamistapaohje ja lähiympäristösuunnitelma tukee ja ohjaa asemakaavan toteutusta. Em. asiakirjoista on poimittu rakentamisen laadun ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta keskeisimmät asiakokonaisuudet sitoviksi asemakaavamääräyksiksi. Rakentamistapaohjeen ja lähiympäristösuunnitelman keskeinen tarkoitus on esittää kuvallinen tulkinta kaavamääräysten edellyttämästä toteuttamisen tavasta ja laadusta, ja siten helpottaa toteutus suunnittelua ja lupakäsittelyä. Rakentamistapaohjeessa ja lähiympäristösuunnitelmassa esitetään myös ohjeellisia ratkaisuja, jotka täydentävät laadukasta toteutusta, mutta jotka ovat ratkaistavissa myös muilla tavoin laadukkaan toteuttamisen takaamiseksi.

Asemakaavamuutoksessa on esitetty useita kaavamääräyksiä ja merkintöjä puutarha-alueen ominaispiirteiden ja siten arvojen säilyttämiseksi. Puutarha-alueen puustoa on määrätty säilytettäväksi muun muassa yhtenäisten puurivien ja etupihan yksittäispuiden osalta. Alueen kehittäminen voimassa olevan asemakaavan ja tekeillä olevan asemakaavamuutoksen mukaisesti tarkoittaa muutoksia ympäristöön. Muutoksissa on kuitenkin pyritty ottamaan mahdollisimman hyvin alueen arvot huomioon ja säilyttämään niitä. On harmillista, että alueelta joudutaan purkamaan kiviportaat, ja pieni pätkä lohkaremuuria. Kyseessä on kuitenkin yksittäiset rakenteet, jotka sellaisenaan eivät vaikuta merkittävästi puutarha-alueen tunnistettujen arvokkaiden ominaispiirteiden säilymiseen. Mikäli kiviportaiden säilymiselle on löydettävissä kaavamuutoksen tavoitteet toteuttava suunnitteluratkaisu, olisi toivottavaa esittää sellainen, jotta kaavaratkaisua voitaisiin muuttaa entistä paremmaksi.

Keski-Suomen ELY-keskus

Kaavaselostuksessa suunnittelualueen kuvauksessa ei ole riittävästi kuvattu maiseman nykytilaa, sen arvoja ja ominaispiirteitä. Vaikka rakennukset ja puutarha-alue onkin omassa luvussaan kuvattu, niiden kytkeytyminen maisemaan ja miljööseen tulee myös olla riittävällä tavalla kuvattu. Kuvia alueesta on kiitettävästi.

Uudisrakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan, maisemiin ja kulttuuriympäristöön on tunnistettu selostuksen vaikutuksia maisemaan ja kulttuuriympäristöön kuvaavissa luvuissa.

Uuden käyttötarkoituksen myötä alueelle kohdistuu enemmän muutospainetta myös piha-alueille, sillä asu- misen vaikutukset ympäristöön tulevat olemaan nykyistä käyttötarkoitusta laajemmat. Asuinrakennusten salliminen alueelle tulee väistämättä muuttamaan maisemaa merkittävästi myös muuten kuin rakennusten

osalta. Uudisrakentamisen myötä kulttuuriympäristöön avautuvat näymät tulevat merkittävästi muuttumaan.

Uudet suunnitellut asuinrakennukset ovat rivitaloja ja ilmeeltään moderneja isoine ikkunoineen. Ulkopinnan suunnittelussa on pyritty huomioimaan Schaumanin linnan ilmettä aumakatoihin ja rakennusten pintojen yhteensopivuus ympäröivään alueeseen huomioiden. Vaikka suunnittelussa on pyritty huomioimaan historiallinen Schaumanin linna, uudet rakennukset tulisivat olemaan ilmeeltään kuitenkin hyvin erilaisia ja siten mahdollisesti heikentävät kulttuurimaisemallisia arvoja.

Suunnittelualueelle ulottuvien kehä vihreän ja kehä sinisen tavoitteissa on mainittu kulttuuri-, maisema- ja ympäristöarvojen säilyttäminen. Edellä mainittujen tavoitteiden toteutumista olisi syytä arvioida asemakaavatyön yhteydessä.

Kaavaselostuksessa on esitetty otteet Jyväskylän kaupungin meluselvityksestä vuodelta 2017. Maankäytön suunnittelun pohjana tulisi käyttää meluselvitystä, joka on laadittu ennusteena pidemmälle tulevaisuuteen ja mahdollisesti huomioiden tulevien rakennusmassojen vaikutukset melun leviämiseen ja hallintaan.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu melumääräys itäpuolisten rakennusten ulkoseinille, jolla varmistetaan melutasojen hallinta sisätiloissa, mutta ulkoalueiden melunhallinta on kaavassa ratkaisematta. Mm. osoitettu ohjeellinen oleskelu- ja leikkialue on vuoden 2040 meluselvityksessä päivämelun osalta 60 dB ylittävällä alueella. Kaavassa tulee vielä järjestää asukkaiden oleskelu- ja leikkialueet ulkoalueille valtioneuvoston periaatepäätöksessä annettujen melun ohjearvojen edellyttämällä tavalla ja asettaa tarvittavat kaavamääräykset.

Asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa tulee huomioida Keski-Suomen museon lausunnossaan (päiväty 1.9.2022) esille tuomat seikat alueen ja sen rakennusten maakunnallisen arvon säilyttämiseksi.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavaselostusta on täydennetty luonnosvaiheen jälkeen erityisesti maiseman nykytilan kuvaamisen, yleiskaavan tavoitteiden toteutumisen arvioinnin osalta sekä meluolosuhteiden ja meluntorjunnan ratkaisujen osalta.

Asemakaavamuutos on laadittu kumppanuuskaavoituksen periaatteiden mukaisesti. Kaavan yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma, jonka ohjaamiseen Keski-Suomen museo on osallistunut aktiivisesti koko kaavaprosessin ajan. Suunnittelun alkuvaiheissa vaihtoehtotarkastelun perustella todettiin kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta oikeasuuntaiseksi etenevän malliksi uudisrakentaminen modernin arkkitehtuurin lähestymistavan mukaisesti. Uudisrakentaminen haluttiin sitoa osaksi suojeltujen rakennusten ja piha-alueiden muodostamaa kokonaisuutta, mutta kuitenkin tehden selkeä ero uuden ja vanhan rakentamisen välille. Rakennuskannan ajallinen kerroksellisuus ja laadukkuus tulee nähdä rakennetun kulttuuriympäristön yhtenä arvona.

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu luonnosvaiheen jälkeen meluselvitys, jossa esitetään melun leviäminen nykytilanteessa ja ennustetilanteessa ottaen huomioon uudisrakentamisen ja muiden meluntorjuntatoimenpiteiden vaikutukset. Meluselvitys on lisätty osaksi kaava-aineistoa ja avattu keskeiset johtopäätökset kaavaselostukseen. Leikki- ja oleskelualueiden melusuojaus on toteutettu rakennusmassojen ja melusuojarakenteiden avulla siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot toteutuvat. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on lisätty melusuojauksen osalta tarvittavat lisämääräykset.

Alva-Yhtiöt Oy / vesi

LPA-alueelle tulee lisätä aluevaraus rakennetun jätevesiviemärilinjan kohdalle.

Tonteille 4 ja 5 rakennetaan vesijohto- ja jätevesiviemärilinja Lutakonrannan väylälle. Molempien kiinteistöjen vesijohto- ja jätevesiviemäriliittymäpisteet tulevat Lutakonrannan väylän kiinteistön 4 luoteiskulmaan.

Kiinteistön 5 tulee tehdä erillinen sopimus tonttivesijohdon ja jätevesiviemärin rakentamisesta kiinteistön 3 ja 4 alueelle.

Kiinteistöt voivat liittyä huleveden osalta Lutakonrannan väylän hulevesiviemärilinjaan. Kaupungilta tilattava erillinen huleveden rajakohtailmoitus.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavakarttaan on lisätty lausunnon mukaisesti aluevaraukset ja kaavamääräykset oleville ja tuleville kunnallisteknisille rakenteille.

MIELIPITEET

Mielipide 1 (As Oy Schaumanin puistotie 21, asukastoimikunta)

Asunto-osakeyhtiön asukkaiden yhteinen näkemys asemakaavanmuutokselle on kielteinen.

Jyväsjärven rannat on jo nyt ihan riittävästi täyteen rakennettu, ei enää ainuttakaan rannan raiskausta tarvita. Lutakon alue on ahtaasti rakennettu korkeita kerrostaloja ja alueella asuu noin 4000 asukasta.

Alueella on suhteellisen vähän puistoaluetta, ja linnan alue tulisikin säilyttää ja kunnostaa kaikille asukkaille avoimena ja rauhallisena puisto- ja virkistysalueena asukkaiden rauhoittumista varten. Viihtymistä voitaisiin lisätä uusilla istutuksilla ja esim. rakentamalla suihkulähde linnan alueelle. Itse linnaan toivotaan kulttuuritoimintaa ja kahvilaa palvelemaan kaikkia asukkaita.

Uudet asunnot on todennäköisesti ajateltu vain varakkaiden ihmisten omistusasunnoiksi, ei vuokra- tai asumisoikeusasunnoiksi. Tämä saattaa ihmiset eriarvoiseen asemaan.

Alueen rantaan voisi toteuttaa paikan lihasvoimalla kulkeville välineille (soutuveneet, kanootit, kajakit yms.) ei moottorikäyttöisille välineille.

Schaumanin linnan kohdalla liikennejärjestely on vaarallinen sumppu ja mikäli siihen vielä lisätään autoliikennettä, vaaran riski kasvaa. Rantaraitin käyttäjille on taattava esteetön liikkuminen myös tässä kohdassa.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavamuutoksessa ei osoiteta uutta rakentamista Jyväsjärven rantaan, vaan mahdollistetaan jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun rakentamisen käyttötarkoituksen muuttaminen osittain asumisen sallivaksi.

Schaumanin linna sekä siihen liittyvä piha-/puutarha-alue on yksityisessä omistuksessa. Alueen kaavoittaminen yleiseksi puistoalueeksi ei siten ole mahdollista. Asemakaavamuutoksessa on osoitettu kaavamääräyksillä mahdollisuuksia kehittää piha-/puutarha-aluetta sen arvojen mukaisella tavalla. Alueen maanomistaja voi myös kehittää rakennuksissa ja alueella olevaa toimintaa asemakaavan mukaisesti esimerkiksi kulttuuri- tai kahvilatoiminnalle. Alueen ollessa yksityisessä omistuksessa ei asemakaavamuutoksessa oteta kantaa siihen, miten alueelle toteutettava toiminta avaa rakennuksia tai piha-alueita laajemman yleisön käyttöön. Asemakaava mahdollistaa alueen avaamisen laajemmalle yleisölle, mikäli se on yksityisen toimijan tavoitteiden mukaista.

Asemakaavamuutoksessa ei oteta kantaa siihen, mikä tulee olemaan toteutettavien asuntojen omistusmuoto tai millaiselle kohderyhmälle asuntoja toteutetaan. Asemakaavassa ohjataan asuntojen vähimmäiskeskkipinta-alaksi 75 m², mikä mahdollistaa riittävän kokoisia asuntoja eri elämäntilanteisiin ja tarpeisiin.

Rantaraitin ja Schaumanin linnan tonttiliittymän risteyskohta on liikenneturvallisuuden näkökulmasta jokseenkin haastava. Rantaraitin turvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden parantamismahdollisuuksia on tarkasteltu kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä. Toimenpiteiksi on pohdittu muun muassa liikenteen ohjauksen selkeyttämistä, suojatiemerkintöjä, näkemien avaamista ja väylien leventämistä. Toimenpiteillä selkeytetään liikennejärjestelmän kokonaisuutta, eri liikkumismuodoille varattuja alueita sekä lisätään liikenneturvallisuutta. Kohde on otettu kaupungin liikenneturvallisuuskohteiden suunnittelulistalle. Suunnitelma laaditaan asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

Mielipide 2 (yksityishenkilö)

Kaavamuutoksen lähestymistapa, jossa rivitalorakentamisella pyritään rahoittamaan Schaumanin linnan muutoskorjausta hotelli- ja ravintolakiinteistöksi, on innovatiivinen. Avoimia kysymyksiä on kuitenkin paljon.

Kiinteistön omistajana on vieraalla pääomalla toimiva kiinteistösijoitusyhtiö. Omistajalla on hyvät aikomukset sekä Schaumanin linnan ja puistoalueen korjaamiseksi ja saattamiseksi yleiseen käyttöön. Edellä mainittua ei voida kuitenkaan mitenkään varmistaa, varsinkaan sijoitusyhtiön tapauksessa, jonka päätavoite on tuottaa voittoa. Jos yhtiö vetäytyy pois kaupan kautta, ei hyviä aikomuksia puiston tai linnan avaamiseksi yleiseen käyttöön voida olettaa tapahtuvan. Alueen avaamista yleisölle voidaan toistaiseksi pitää vain hyvänä aikeena. Jos linnaan tehdään korkeatasoinen ja kallis ravintola, ei se ole yleisölle avaamista, vaan liiketoimintaa. Linnan ja sen pihan aito hyödyntäminen yleiseen käyttöön pitäisi kyetä varmistamaan, koska kyseessä on merkittävä arkkitehtuurinen ja kulttuurinen kohde Jyväskylässä.

Aikaisempaa arkkitehtuuria kunnioittava rakentaminen olisi hyvinkin perusteltua. Modernin arkkitehtuurin toteuttaminen on ilmeisesti lähinnä taloudellisin näkökulmin perusteltua. Puistoalueen avaaminen yleiseen käyttöön jää nähtäväksi, koska asukkaita alueelle tulee jo kohtuullisen suuri määrä. Rakentamisen osalta kaavoituksessa ei ole varsinaisesti otettu kantaa ekologiseen rakentamiseen aurinkopaneelien, maalämmön yms. ratkaisujen osalta. Kaavoituksessa ei ole myöskään pohdittu vaikutuksia alueen segregatioon – alueelle tulee lisää pelkästään varakkaille tarkoitettua asumista, eikä vuokra- tai asumisoikeusasumista. Asia voitaisiin korjata esim. kaavoittamalla vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ”Lutakon leidin” alueelle sekä selvittämällä ekologisen rakentamisen mahdollisuuksia.

Nykyiselläänkin Schaumanin linnan sisäänkäynnin läheisyys on riskitekijöitä täynnä. Kevyt liikenne tulee kuolleesta kulmasta Schaumanin linnan lisärakennuksen ja pensasaidan takaa. Vilkkaasti liikennöity kevyen liikenteen väylä kohtaa kolmesta suunnasta juuri Schaumanin linnan sisäänkäynnin luona. Autoliikenteen merkittävä lisääntyminen rakennusvaiheessa ja sen jälkeen tulee aiheuttamaan ongelmia. Jos kevyen liikenteen väylä voitaisiin siirtää linnan puistoalueen rantaan, se varmistaisi julkisen hyödyn ja lisäisi turvallisuutta merkittävästi.

Kaavoittajan vastine: Kaavamuutoksen ja alueen kehittämisen keskeinen lähtökohta on yksityinen omistus. Alueen yksityisomisteisuus tarkoittaa sitä, että alueen kehittäminen kaikilta osin on omistajalähtöistä. Asemakaavamuutoksella voidaan luoda mahdollisuudet kehittämiselle ja tarjota maankäytölliset puitteet muun muassa alueen liiketoiminnalliselle kehittämiselle ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiselle. Alueen avaaminen yleisölle voi tapahtua vain, mikäli yksityinen omistaja näkee sen mahdolliseksi. Potentiaalinen tapa avata yksityisomisteista aluetta on mahdollistaa taloudellisesti kannattavan ja houkuttelevan liiketoiminnan toteuttaminen. Julkinen taho ei voi määrätä kenelle yksityinen toimija kohdentaa yritystoiminnan tuottamat palvelut ja keille alue niiden kautta avautuu. Schaumanin linnan alue on kiistattomasti osa arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, ja kaupungin ja kaavamuutoksen keskeisin tavoite onkin mahdollistaa arvojen säilyminen ja vaaliminen kehittämistoimista riippumatta. Asemakaavassa esitetyt velvoittavat määräykset takaavat kehittämisen alueen arvot huomioon ottavalla tavalla.

Linnan alueen lisärakentamisen yksinkertaisin tapa olisi toteuttaa se vanhaa arkkitehtuuria jäljittelevänä pastissimaisena rakentamisena. Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vaalimisen ja säilyttämisen kannalta toimivampi, mutta myös mielenkiintoisempi ratkaisu on toteuttaa uudisrakentaminen laadukkaana modernin arkkitehtuurin keinon, jolloin kunnioitetaan vanhaa rakentamista antaen sille sen ansaitsema asema kokonaisuudessa. Uudisrakentaminen hakee yhtymäkohdat suojellusta rakennuskannasta, mutta kuitenkin muodostaa selvästi arkkitehtuuriltaan oman aikansa erittäin laadukasta rakentamista ja lisää rakennetun kulttuuriympäristön ajallista kerroksellisuutta.

Asemakaavassa ei erikseen oteta kantaa uudisrakentamisen energiaratkaisuihin, sillä niillä ei ole kokonaisratkaisun kannalta merkittävää vaikutusta suhteutettuna rakentamisen

vähäiseen määrään. Asemakaavassa ei kuitenkaan kielletä energiatehokkaiden ratkaisujen tai uudistuvan energian hyödyntämistä.

Alueen uudisrakentamisen määrä on kokonaisuuteen suhteutettuna hyvin vähäinen, ja uusia asuntoja toteutunee arvioilta noin 12–14 kpl. Asukasmäärä on laskennallisesti noin 30, riippuen asuntomäärästä ja asuntokuntien koosta. Lutakon alueella on asukkaita yhteensä 3350, ja erilaisia asumis- ja omistusmuotoja useita vuokra-asumisesta omistusasumiseen. Schaumanin linnan alueelle mahdollisesti toteutuva asuinrakentaminen lisää näin ollen Lutakon alueen asukasmäärää noin 1 %:lla. Voidaankin siis todeta, että Lutakon alueen segregatiokehitykseen ei Schaumanin linnan alueen asuinrakentamisella ole vaikutusta.

Asemakaavam muutoksen yhteydessä on tarkasteltu mahdollisuuksia parantaa Schaumanin linnan tonttiliittymän ja Rantaraitin risteyskohdan liikenneturvallisuutta. Toimenpiteiksi on harhattu muun muassa liikenteen ohjauksen selkeyttämistä, suojatiemerkintöjä, näkemien avaamista ja väylien leventämistä. Julkisen/yleisen liikenteen ohjaaminen yksityisomisteisen alueen halki ei ole mahdollista, eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta suotavaa.

Mielipide 3 (Puutarhataiteen seura r.y.)

Schaumanin linnan puisto ja puutarha on yksi harvoista Bengt Schalinin suunnittelemissa ja pääpiirteissään hyvin säilyneistä puistokohteista Suomessa. Schaumanin linnan puistolla ja puutarhalla onkin myöskin erittäin suuri valtakunnallinen merkitys. Linnan puiston ja puutarhan vaalittavat ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin, mikä lisää kohteen puutarhahistoriallista arvoa.

Toteutuessaan täydennysrakentamisen rakennusmassat jättäisivät alleen merkittävät puistosommitelmallisesti tärkeät osat järven puoleisesta puistosta sekä heikentäisivät päärakennuksen asemaa suhteessa puistoon. Rakennukset sulksivat tärkeitä näkymiä päärakennukselta järvelle ja järveltä päärakennukselle sekä heikentäisivät huomattavasti puiston vaalittavia ominaispiirteitä.

Asemakaavan muutos heikentää edelleen vuoden 2004 kaavan tilannetta. Asuinkäytössä puistoon sijoittuvien rakennusten vaikutusalue kasvaa, ja sisääntulo- ja terassialueineen rakennukset vievät isomman alueen puistosta kuin vain yksittäiset rakennusmassat ilman pihatoimintoja. Vaikka laadukkaassa viitesuunnitelmassa on hyvin ajateltu puiston puoleisen terassoinnin takaavan asukkaiden pihojen vähittäinen laajeneminen puistoon, suurentaa tämä rakennettu terassointi omalta osaltaan rakentamisaluetta. Lisäksi terassin vaatimat pohjarakenteet tulevat lähelle puiston sommitelmaan oleellisesti kuuluvia puita ja niiden juuristoaluetta. Parannuksena vuoden 2004 kaavaan on vesialueen osan, jolle sallitaan laitureiden rakentaminen, siirtyminen sivuun pois pääakselilta sekä se, että myös pohjoispuolinen pihaosuus on merkitty kaavassa suojeltavaksi s-1 merkinnällä.

Schaumanin linnan puistoon ei tule sallia asuinrakentamista em. perusteluista johtuen. Kohteen kulttuurihistoriallisen ja puutarhataiteellisen arvon ja merkittävyyden vaalimisen kannalta olisi syytä sallia Schaumanin linnan puutarha- ja puistoalueelle huomattavasti vähemmän rakennusoikeutta kuin vuoden 2004 kaavassa.

Kaavoittajan vastine: On kiistatonta, että uudisrakentamisen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat merkittävät. Vaikutuksia on kuvattu muun muassa laaditussa puutarhahistoriallisessa selvityksessä. Asemakaavam muutoksen keskeinen lähtökohta on kuitenkin rakentamisesta johtuvien negatiivisten vaikutusten vähentäminen niin paljon kuin mahdollista. Asemakaavan muutos ohjaakin uudisrakentamista huomattavasti tarkemmin ja paremmin kulttuuriympäristöarvoihin sovitteen, kuin voimassa oleva asemakaava.

Asumisen salliminen laajentaa alueen käyttötarkoitusta ja lisää toimintojen ja arvojen yhteensovittamisen tarvetta. Kaavaratkaisu asettaa kuitenkin puitteet asumiselle siten, että tontit ja piha-alueet eivät mahdollista kaikkia perinteiseen asumiseen liitettävien ratkaisujen toteuttamista. Asuinrakentamisen ”jalanjälki” puutarha-alueeseen ei muodostu merkittävästi

suuremmaksi, kuin voimassa olevan asemakaavan ratkaisu, joka mahdollistaisi esimerkiksi liiketoimintojen sijoittamisen uudisrakentamiselle varatuille rakennusaloille. Myös muissa rakentamisen ratkaisuissa tulisi ratkaistavaksi muun muassa sisäänkäyntien toteuttaminen ja lattian korkeusasema suhteessa muuhun ympäristöön ja tulvavaara-alueeseen, mikä vaikuttaa keskeisesti rakennuksen ”jalanjäljen” kokoon. Voimassa olevassa asemakaavassa ja siihen liittyvissä selvityksissä ja suunnitelmissa ei ole otettu kantaa näiden asioiden ratkaisemiseen, joten niiden kokonaisvaikutusta on vaikea verrata yhteismitallisesti laaditun asemakaavamuutoksen ratkaisuihin.

Mielipide 4 (yksityishenkilö)

Schaumanin linnan pihapiirin uudisrakentaminen tuhoaa täysin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen. On täysin vastuutonta rakentaa mitäänsanomattomia elementtitaloja alueelle, mikä on vaikuttanut Jyväskylän kehitykseen oleellisesti. Lutakko on jo rakennettu täyteen ja on ymmärrettävää, että sinne halutaan entistä enemmän ihmisiä, koska kyseessä on Jyväskylän lippulaiva-alue. Lisärakentamalla asuintaloja saadaan vain aikaan nykyisten asuntojen arvonalenemista, lisää ruuhkautumista ja ennen kaikkea pilattua Lutakon kulttuurihistoriallisesti arvokkain tontti. Tämä kaikki vain siksi, että saadaan ahneille gryndereille lisää myytäviä neliöitä.

Kaavoittajan vastine: Schaumanin linna ja sen puutarha-alue on kiistatta merkittävä osa Jyväskylän historiaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä. On kuitenkin tärkeitä mahdollistaa arvokkaan alueen säilymisen mahdollisuus myös tulevaisuudessa. Alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa mahdollistettu pienimuotoista täydennysrakentamista, jotta linnan ja puutarha-alueen kunnostaminen olisi yksityiselle maanomistajalle kohtuullista ja kannattavaa. Nyt tekeillä oleva asemakaava mahdollistaa tuon aiemmassa asemakaavassa osoitetun uudisrakentamismahdollisuuden toteuttamisen osittain asuinkäyttöön. Ratkaisu luo aiempaa paremmat mahdollisuudet turvata suojellun rakennuskannan kunnossa- ja ylläpitäminen siten, että se säilyy pitkälle tulevaisuuteen. Asemakaava luo myös mahdollisuuden toteuttaa suojeltuun linnarakennukseen liiketoimintaa, joka voisi avata linnaa ja puutarha-aluetta. Asemakaavamuutoksella myös edellytetään rakentamiselta erittäin korkeaa laatua.

Mielipide 5 (yksityishenkilö)

Kaupungin täydennysrakentamisen kannalta rakentamishankkeella, jolla luodaan asuinpaikka 30 ihmiselle, ei oikeasti ole minkäänlaista käytännön merkitystä. Pienen asukasmäärän asuttaminen tällaiseen paikkaan on vaakakupissa hyvin paljon kevyempi asia kuin arvokkaan kulttuurimiljöön suojeleminen eheänä kokonaisuutena tuleville sukupolville. Piha-alue on yhtä tärkeä osa kulttuurimiljöötä kuin rakennuksetkin. Uudisrakentaminen muuttaa pysyvästi linnan pihan tunnelmaa ja eheää kulttuurimiljöötä.

Jos on aivan pakko rakentaa, niin hotellina linnan kokonaisuus toisi myös kaupungille etua. Vanajanlinnan tyyppinen hieno linnahotelli lähellä kaupungin keskustaa palvelisi isompaa ihmisjoukko kuin 30 asukasta, ja toisi myös kaupungille tunnettuutta ja veroeuroja.

Haluaako Jyväskylä olla kulttuuria ja historiaansa arvostava kaupunki vai jokaisen tyhjän tontin nurkkauksen täyteen rakentava kaupunki. On ollut suuri virhe ja lyhytnäköisen ajattelun osoitus, että Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Schaumanin linnan alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja ensisijaiseksi täydennysrakentamisen vyöhykkeeksi. 2004 hyväksytty lisärakentamisen salliva asemakaava oli myös virhe. Voimassa olevasta asemakaavasta ei jostain syystä ole kaava-aineistossa minkäänlaista kuvaa. kartta.jkl.fi-verkkosivuillekin on vaihdettu näkyviin uusi kaavaluonnos. Voimassa olevaa kaavaa tulisi voida verrata uuteen kaavaluonnokseen.

Jyväskylässä ei ole jäljellä monia kauniita vanhoja rakennuksia, ja olisikin syytä pitää kiinni niiden suojelemisesta pihoineen ja puutarhoineen. Ne ovat kaupunkilaisten keitaita tiiviisti rakennetun ympäristön lomassa.

Ultramodernit rivitalot isoine ikkunoineen pilaavat kokonaisuuden järveltä katsottuna. Kokonaisuus olisi eheämpi, jos rivitalot edustaisivat linnan rakentamisajankohdan arkkitehtuuria. Yhtenäinen linja on aina parempi kuin se, että talot näyttävät kokonaan erillisiltä keskenään. Paras ratkaisu Schaumanin linnan arvolle olisi säilyttää nykyinen piha-alue rakentamattomana.

On erikoinen suunnitelma, että ravintolan pihapiirissä seisoisivat asuinrakennukset. Hotellin tilat olisivat vielä ymmärrettävissä. Suurelle yleisölle ajateltu linna ja yksityiset asuinrakennukset syövät todellisuudessa toistensa käyttöarvoa. Rivitalojen toteuduttua puutarha olisikin käytännössä edelleen yhtä suljettu kaupunkilaisilta kuin tähänkin asti. Linnan ja sen alueen tulevaa käyttöä pitää miettiä rauhassa kulttuurisena kokonaisuutena eikä nyt kaavailtuna kummallisena sillisalaattina. Jos linnan tiloissa toimisi hotelli ja ravintola, myös erilaiset tapahtumat pihassa olisivat luontevia.

Kaupungin päättäjien tulee ymmärtää linnan kulttuurimiljöön arvo, ja torpata rakennushanke. Onko kaupungin mahdollista lunastaa itselleen linnan piha-alueet ja muuttaa rantaraitti kulkemaan kauniin puutarhan reunaan pitkin. Schaumanin linnan puutarha pitäisi kaavoittaa kokonaan puistoalueeksi.

Kaavoittajan vastine: Schaumanin linnan alue on kiistatta kokonaisuutena arvokas osa rakennettua kulttuuriympäristöä sekä Jyväskylän historiaa. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka mahdollistaa tekeillä olevaa asemakaavan muutosta enemmän uudisrakentamista. Asemakaavamuutoksella ei siis lisätä rakentamisen määrää, vaan päinvastoin vähennetään sitä. Mahdollistamalla osan uudisrakentamisesta toteuttaminen asuinkäyttöön ei ole merkittävää vaikutusta täydennysrakentamisen kokonaiskuvan kannalta, sillä rakentamisen määrä on hyvin vähäinen. Asemakaavamuutoksella ohjataan alueen kehittämistä ja toteuttamista huomattavasti tarkemmin kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Tarkempi ohjaus mahdollistaa alueen arvojen säilymisen aiempaa paremmin.

Asumisen lisäksi asemakaava mahdollistaa linnan kehittämisen liiketoiminnan keinoin. Maanomistajan tavoitteena onkin muuttaa linnarakennus hotelli- ja ravintolatoiminnan käyttöön. Uusi toiminta mahdollistaa mielipiteessä esitetyt tunnettuuden ja veroeurojen hyödyt Jyväskylälle.

Schaumanin linnan alueella voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavaselostuksessa sekä kuvallisesti että sanallisesti. Myös kaupungin karttapalvelussa (kartta.jkl.fi) voimassa oleva asemakaava on osa ajantasa-asemakaavaa, eikä sitä ole mielipiteessä esitetyn mukaisesti korvattu tekeillä olevalla kaavamuutoksella. Asemakaavamuutos noudattaa perusratkaisultaan voimassa olevaa asemakaavaa, joten muutosten erottaminen voi olla haastavaa. Kartallisesti muutokset näkyvät alueiden käyttötarkoitusta kuvaavissa merkinnöissä sekä käyttötarkoitusta kuvaavissa väreissä.

Kaavamuutoksen aloitusvaiheessa yhdessä museoviranomaisen kanssa todettiin, että uudisrakentamisen tulisi ilmentää mieluummin modernia arkkitehtuuria, kuin jäljitellä suojelurakennusten arkkitehtuuria. Ratkaisu mahdollistaa paremmin rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottamisen ja säilymisen. Vaikka uudisrakentaminen ilmentää modernia arkkitehtuuria, muodostaa se kuitenkin yhtenäisen kokonaisuuden suojelurakennusten kanssa niin massan muotoilullaan, sommittelullaan kuin värityksellään.

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa, eikä kaupunki voi lunastaa sitä julkiseksi puistoalueeksi. Kaupunki voisi halutessaan neuvotella alueen ostamisesta, mutta se toisi kaupungille veloitteen vastata rakennusten kunnostamisesta, ylläpidosta ja kehittämisestä. Ratkaisun taloudellisia vaikutuksia tulisikin pohtia tarkasti. Rantaraitin linjaaminen kulkemaan linnan puutarha-alueen kautta muuttaisi merkittävästi rakennettua kulttuuriympäristöä ja tuhoaisi sen ominaispiirteitä ja arvoja. Ratkaisun vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön olisivat merkittävät, eikä rantaraitin linjaus olisi perusteltua etenäkään, kun vieressä kulkee jo toteutettu ja toimiva Rantaraitti.

04:037, SCHAUMANIN LINNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kooste ehdotusvaiheen palautteesta (lausunnot ja muistutukset) sekä vastineet niihin

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 24.3.–11.4.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana yksi (1) lausunto ja yksi (1) mielipide.

Lausunnon antoi Keski-Suomen museo ja muistutuksen yksityishenkilö.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja muistutuksesta sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäinen lyhentämätön lausunto ja muistutus ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

Keski-Suomen museo on antanut lausunnon asemakaavan muutosluonnoksesta 1.9.2022. Lausuntoon on saatu kaavoittajan vastine.

Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön eikä rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

MUISTUTUS

Muistutus 1

Asemakaavan muutos tulee ottaa uudelleen tarkasteluun ottaen huolellisesti huomioon kaavaa koskevissa lausunnoissa esitetyt asiat. Päätös asemakaavamuutoksesta tulee antaa kaupunginhallituksen ja -valtuuston tehtäväksi. Paras vaihtoehto on suojella koko kulttuurimiljö, toiseksi paras on uudisrakentamisen rajoittaminen linnan vanhaa arkkitehtuuria mukailevasti muuhun kuin yksityisasumiseen, esim. hotellitoimintaan.

Voimassa olevasta asemakaavasta huolimatta asemakaavan muutosvaiheessa olisi syytä ottaa tarkkaan huomioon Keski-Suomen museon ja Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunnot sekä myös lähialueen asukkaiden näkemykset siitä, miten linnan piha säilytetään arvokkaana kokonaisuutena. Kaavoituksessa ei oteta lausunnoissa esitettyjä huolia huomioon, vaikka kyse on maakunnallisesti arvokkaasta historiallisesta rakennuksesta ja sen puutarhasta. Halutaanko Jyväskylässä lainkaan suojella kokonaisia historiallisia miljöitä.

Asemakaavamuutoksessa on omituista ja kysymyksiä herättävää, että samaan pihapiiriin aiotaan yhdistää hotelli- ja ravintolatoimintaa ja pysyvää asumista. Suurelle yleisölle ajateltu linna ja yksityiset asuinrakennukset todellisuudessa syövät toistensa käyttöarvoa. Mikäli uutisoituja kulttuuritapahtumia halutaan oikeasti enemmän määrin linnan alueella järjestää, niiden luonteva paikka ei ole asuntojen ikkunoiden alla. Rivitalojen toteuduttua olisi puutarha todennäköisesti edelleen yhtä suljettu kaupunkilaisilta kuin tähänkin asti.

Miten tarkat selvitykset linnan tulevasta kehittämisestä esim. hotelli- ja ravintolatoimintaan on vaadittu kiinteistösijoittajalta. Onko aiotuista linnan sisätilojen muutoksista olemassa piirustukset ja kustannusarviot. Saako hotelli- ja liiketoimintaa mahdollistavan asemakaavan muutettua yksityisten asuntojen alueeksi pelkästään vakuuttamalla, että jonkinlaista epämääräistä ravintolatoimintaa linnaan on suunnitteilla. Käykö vielä niin, että linnan nykyinen omistaja rakennuttaa rivitalot, nostaa niistä voitot ja laittaa sen jälkeen linnan myyntiin tai pitää sen edelleen yleisöltä suljettuina liiketiloina. Ei olisi ensimmäinen kerta, kuin hienoilla suunnitelmissa on saatua tehtyä rahaa niin, että mahdollisesti sillä seuraavalla linnan omistajalla ei sitten enää olekaan mahdollisuutta kehittää paikasta vaikkapa Vanajanlinnan tyyppistä oikeaa linnahotellia. Kaavamuu-
toksella mahdollisuudet linnan laajemmalla kehittämisellä menetetään.

Kaavoittajan vastineessa Keski-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon kerrotaan perusteita uudisrakentamisen arkkitehtuurille. Kuka totesi kaavoituksen alkuvaiheessa modernin rakentamisen oikeasuuntaiseksi, miten tähän lopputulemaan päädyttiin entä, kysyttiinkö museon mielipidettä.

Onko Keski-Suomen museo ottanut selkeää kantaa siihen, olisiko syytä säilyttää maakunnallisesti arvokas kulttuurimiljöö kokonaisuudessaan. Onko täydennysrakentaminen oikeasti välttämätöntä.

Schaumanin linnassa ei pitäisi olla kalliita muutostöitä tulossa aiemmin tehtyjen remonttien vuoksi. Ravintolatilojen tekeminen toki maksaa, mutta tarvitseeko kiinteistösijoittaja sitä varten rahat rivitaloista. Onko rivitaloilla tarkoitus tienata eikä niinkään kerätä rahaa remonttiin.

On toivottavaa, että Jyväskylässä ymmärrettäisiin suojella Schaumanin linnan kulttuurimiljöö. Näin isot päätökset kuuluvat kaupunginhallituksen ja -valtuuston tehtäväksi.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa on otettu huomioon Keski-Suomen museon ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kaavan luonnosvaiheen lausunnoissa esittämät asiat. Museon lausunnon perusteella on muun muassa poistettu asemakaavasta suojeluarvoja heikentäviä rakentamismahdollisuuksia, täsmennetty kaavamääräyksiä sekä täydennetty kaavaselostusta. ELY-keskuksen lausunnon perusteella on laadittu erillinen meluselvitys ja muokattu kaavaratkaisua sen tulosten mukaisesti sekä täydennetty kaavaselostusta esitetysti. Tehtyjen muutosten jälkeen Keski-Suomen museo on antanut kaavaehdotuksesta lausunnon, jossa he ilmoittavat, ettei kaavaehdotukseen ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Keski-Suomen ELY-keskus ei antanut kaavaehdotuksesta lausuntoa, mutta ilmoittivat kysyttäessä, että heillä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Asemakaavan muutosehdotuksessa ja valmistelussa on otettu rakennetun kulttuuriympäristön arvot hyvin huomioon. Alueelle on laadittu muun muassa puutarhahistoriallinen selvitys, jonka perusteella kaavakarttaan on lisätty arvojen ja ominaispiirteiden säilymisen mahdollistavia ja huomioon ottavia merkintöjä ja määräyksiä. Myös suojeltujen rakennusten suojelumääräyksiä on täsmennetty. Kokonaisuudessaan asemakaavan muutosehdotuksessa on otettu rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioon merkittävästi voimassa olevaa asemakaavaa kattavammin. Kaavamuutoksen ratkaisulla halutaan luoda aiempaa paremmat mahdollisuudet kokonaisuuden kehittämiseksi siten, että alueen arvot voivat säilyä myös tulevaisuudessa.

On totta, että asuinrakentaminen asettaa reunaehdoja ja rajoitteita mahdolliselle tapahtumatoiminnalle alueella. Toiminta onkin tarkoin yhteensovitettava kokonaisuuteen reunaehdot ja rajoitteet huomioon ottaen.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarkemmin suunniteltu linnarakennukseen tehtäviä muutoksia. Asemakaavan muutos mahdollistaa laajasti erilaisia käyttötarkoituksia rakennukseen, eikä kaavassa ole tarkoituksenmukaista esittää vain yhden käyttötarkoituksen edellyttämiä ratkaisuja. Asemakaava antaa tiettyjen rajojen puitteissa mahdollisuudet sisällöltään erilaisten toimintojen kehittämiseksi, eikä sillä haluta rajoittaa mahdollisuuksia asettamalla toiminnan laadulle liian yksityiskohtaisia reunaehdoja. Asemakaava palvelee linnan kehittämistä pitkälle tulevaisuuteen, ja vuosien saatossa toiminta voi muuttua esimerkiksi maailmantilanteen tai jonkin muun syyn vuoksi. Asemakaavan salliessa linnarakennukseen monipuolisesti eri käyttötarkoituksia tarjoaa se yhden lisäkeinoon säilyttää arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohde käytössä ja kunnossa. Optimaalisinta olisi, että linnan ja piha-alueiden kehittäminen sekä uudisrakentaminen toteutuisi kerralla yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Asemakaavalla ei kuitenkaan voida säädellä yksityisomisteisen alueen toteutuksen aikataulua tai toteutusjärjestystä.

Kaavoittajan vastineessa ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausuntoon todetaan, että Schaumanin linnan asemakaavamuutos on laadittu kumppanuuskaavoituksen periaattein ja että Keski-Suomen museo on osallistunut suunnitteluun alusta lähtien. Modernin arkkitehtuurin

lähestymistapa uudisrakentamiselle sovittiin nimenomaisesti yhteistyössä Keski-Suomen museon kanssa perustuen heidän asiantuntijänäkemykseensä rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisestä ja vaalimisesta.

Asemakaavamuutoksessa ei oteta kantaa suojelurakennusten kunnostamisen ja muutostöiden kustannuksiin. Linnarakennus itsessään on peruskorjattu kattavasti 2000-luvulla siten, että noin puolet linnasta on asuinkäytössä ja puolet toimistokäytössä. Linnarakennuksen muuttaminen hotelli- ja ravintotoimintaan edellyttää mittavia muutostöitä muun muassa talotekniikkaan, jotta toiminnalle olisi todellisia edellytyksiä. Kaavamuutoksen rakennussuojelua koskevissa määräyksissä ohjataan muutostöiden tekemistä siten, että ne ottavat huomioon ja säilyttävät rakennuksiin liittyvät arvot ja ominaispiirteet. Suojelurakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asettaa toteutukselle usein haasteita ja edellyttää erikoisratkaisuja, joilla on vaikutuksia myös hankkeen kustannusrakenteeseen.

Alueidenkäyttölain (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Laissa on edelleen säädetty, että valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Jyväskylän kaupungin hallintosäännössä (= johtosääntö) päätösvalta asemakaavan hyväksymisestä on delegoitu vaikutuksiltaan vähäisissä asemakaavamuutoksissa kaupunkirakennelautakunnalle. Hallintosäännön 8 §:ssä todetaan valtuuston päättävän vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan hyväksymisestä ja 16 §:ssä todetaan kaupunkirakennelautakunnan päättävän muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan hyväksymisestä. Schaumanin linnan asemakaavamuutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten kaupungin hallintosäännön mukaisesti kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkirakennelautakunta. Se kenelle valtuusto on hallintosäännössä delegoinut toimivallan, on veloitettu myös päättämään asiasta. Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen käsittelyn yhteydessä 14.3.2023 kaupunkirakennelautakunnassa tehtiin esitys kaavamuutoksen viemiseksi kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Äänestyksessä esitys kaatui äänin 9–2.

Schaumanin linnan asemakaavamuutoksen vaikutukset jäivät hyvin rajallisiksi suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuutoksella muutetaan korttelialueen käyttötarkoitusta rajallisesti osittain asumisen sallivaksi. Kaavamuutoksella ei muuteta korttelialueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supisteta puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita eikä nosteta rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla. Kaavamuutoksella ei myöskään heikennetä rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä, vaan päinvastoin turvataan arvojen säilyminen voimassa olevaa asemakaavan kattavammin. Schaumanin linnan asemakaavan muutos on siten alueidenkäyttölain 191 §:n mukaisesti vaikutukseltaan vähäisenä pidettävä asemakaavan muutos.

YHTEISKÄYTTÖAUTOT JA AUTOPAIKKAVÄHENNYS

Rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän sopimuksen sisältö ja ehdot

Sopimusosapuolet ja sopimuksen tarkoitus

Palveluntarjoaja harjoittaa autojen yhteiskäyttöpalveluun liittyvää palvelutoimintaa.

Rakennuttaja rakennuttaa asuinrakennuksia sekä perustaa asunto-osakeyhtiötä.

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

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

Palvelun sisältö

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

Ajoneuvot

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

Maksut

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

Pysäköintipaikat, sijainti ja varustelu

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

Yhteiskäyttökalustoon ja -alueeseen liittyvät vastuut

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

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

Muut ehdot

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

Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

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

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Osapuolet voivat sopia keskenään mm. seuraavista:

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

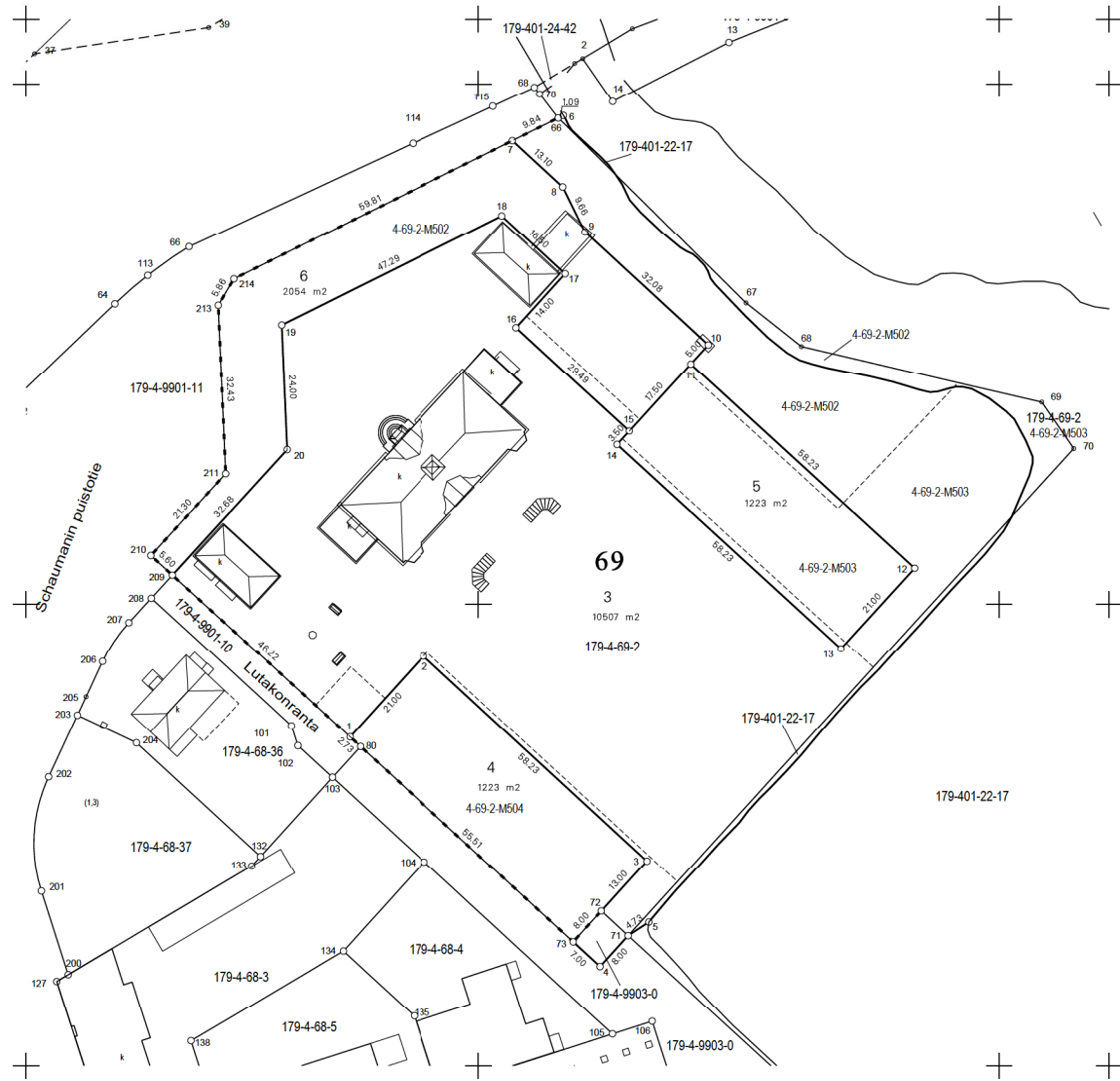
MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määrälän pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan	
179-4-69-3	10507	179-4-69-2	7890			Osa	
		179-4-69-2				M502	1266 Osa
		179-4-69-2				M503	940 Osa
		179-4-69-2				M504	246 Osa
		179-4-9903-0					56 Osa
179-4-69-4	1223	179-4-69-2	109			Osa	
		179-401-22-17				M504	1223 Osa
179-4-69-5	1223	179-4-69-2	87			Osa	
179-4-69-6	2054	179-4-69-2	88			Osa	
		179-4-69-2				M502	60 Osa
		179-4-69-2				M503	1076 Osa
		179-4-69-2				M502	1966 Osa

KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26

N:O	X	Y
1	6904074.412	487675.211
2	6904089.917	487689.374
3	6904050.639	487732.369
4	6904030.413	487723.373
5	6904038.894	487732.731
6	6904193.863	487716.318
7	6904189.023	487706.519
8	6904180.185	487716.194
9	6904171.531	487720.478
10	6904149.892	487744.164
11	6904146.201	487740.792
12	6904106.923	487783.787
13	6904091.419	487769.624
14	6904130.697	487726.629
15	6904133.281	487728.989
16	6904153.168	487707.220
17	6904163.504	487716.663
18	6904174.633	487704.481
19	6904153.691	487662.082
20	6904129.713	487663.132
66	6904193.381	487715.341
71	6904036.319	487728.769
72	6904041.041	487723.600
73	6904035.135	487718.205
80	6904072.572	487677.225
209	6904105.585	487641.089
210	6904109.360	487636.957
211	6904125.085	487651.323
213	6904157.488	487649.904
214	6904162.535	487652.889



Tonttijaon muutos		1:1000	Jyväskylä
ASEMAKAAVA 04:037		VAHVISTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO		13.12.2004	TJNRO 04069002
LASKI		TONTTIJAOIN LAATI TOIMITUSINSINÖÖRI Marjo Lohikainen	KAUP. OSA 4
PIIRSI			KORTTELI 69
TARK			TONTIT 3-6
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			MUUTT. TONTIT 2
			TJ-KARTTA 4-69/2

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	10.1.2025
Kaavan nimi	4. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 69 TONTIN 2 SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA VESIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTUS (Schaumanin linna)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.3.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.10.2021
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 04:037
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2038	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,2038

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,2038	100,00	4180	0,19	0,0000	-1220
A yhteensä	0,2446	11,1	1840	0,75	0,2446	1840
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0507	47,7	2240	0,21	-0,4631	-3160
T yhteensä						
V yhteensä	0,0772	3,5			-0,0004	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2369	10,7	100	0,04	0,2054	100
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5944	27,0			0,0135	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	2140	0	-880

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,2038	100,00	4180	0,19	0,0000	-1220
A yhteensä	0,2446	11,1	1840	0,75	0,2446	1840
AR	0,2446	100,0	1840	0,75	0,2446	1840
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0507	47,7	2240	0,21	-0,4631	-3160
KL-2					-1,5138	-5400
KL-1	1,0507	100,0	2240	0,21	1,0507	2240
T yhteensä						
V yhteensä	0,0772	3,5			-0,0004	
VP	0,0772	100,0			-0,0004	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2369	10,7	100	0,04	0,2054	100
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0315	13,3			0,0000	
LPA	0,2054	86,7	100	0,05	0,2054	100
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5944	27,0			0,0135	
W	0,5944	100,0			0,0135	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	2140	0	-880
Asemakaava	3	2140	0	-880