CYGNAEUKSENKATU 1 -ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaavatunnus 01:184

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 19.5.–2.6.2026. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana viisi lausuntoa ja yksi mielipide.

Lausunnon antoivat Väylävirasto, Lupa- ja valvontavirasto, Keski-Suomen museo, Alva-Yhtiöt Oy/verkot ja vesi sekä Telia. Vain Väylävirastolla oli lausunnossaan huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Mielipiteen esitti As Oy Vapaudenkatu 20.

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

LAUSUNNOT

Väylävirasto

- Kaavoituksessa on selvitettävä junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinävaikutukset. Tarvittaessa kaavaan tulee sisällyttää määräykset haittojen ehkäisemiseksi.
    - Melutasot eivät saa ylittää valtioneuvoston ohjearvoja (VNp 993/1992). Sen lisäksi tulee huomioida hetkelliset maksimimelut (esim. tavarajunat), jotka eivät saa ylittää yöaikaan 45 dB sisätiloissa.
    - Runkomelulle on annettu suositusarvot eri tiloille (esim. asunnoissa enintään 35 dB). Vaikutukset voivat ulottua maaperän mukaan jopa yli 200 metrin päähän radasta.
    - Tärinän osalta kaavoituksessa on noudatettava VTT:n suosituksia (esim. uusilla asuinalueilla värähtely ≤ 0,30 mm/s).
- Melu-, runkomelu- ja tärinäntorjunnan kustannuksista vastaa se taho, jonka maankäytön muutos aiheuttaa tarpeen, eli tässä tapauksessa kaavamuutoksen hakija.
- Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa hankkeesta, kunhan melu-, tärinä- ja runkomelukysymykset huomioidaan asianmukaisesti kaavoituksessa. Maanteiden osalta lausunnon antaa Elinvoimakeskus.

    Kaavoittajan vastine:

    Kaavaehdotuksen laatimista varten rakennuksen soveltuvuutta melulle herkkiin toimintoihin, kuten asumiseen, on tutkittu julkisivun ääneneristävyyttä koskevalla selvityksellä (Insinööritoimisto Kompassi). Selvityksen perusteella rakennus soveltuu suunniteltuun asuinkäyttöön liikennemelun ilmaääneneristyksen osalta.

    Hetkellisiä maksimimelutasoja ei Jyväskylässä ole mitattu, toisaalta tietoon ei ole myöskään tullut niistä aiheutuvaa haittaa. Kaavamuutosalueen kohdalla junien nopeus on pieni, mikä vähentää esimerkiksi vaihteiden ylityksestä aiheutuvaa melua. Asia on tarvittaessa tutkittava tarkemmin rakentamislupavaiheessa.

A-insinöörit on laatinut alueelle kaavaehdotusta varten runkomelu- ja tärinäselvityksen. Selvityksen johtopäätös on, että raideliikenteen aiheuttamat tärinäarvot ja runkomelutasot alittavat kohteessa sovellettavat ohjearvot laskennallisesti arvioituna. Tulosten perusteella runkomelua ja tärinää ei tarvitse ottaa huomioon kohteen jatkosuunnittelussa.

Kaavaehdotukseen on lisätty yleismääräys liikenteen aiheuttaman melun ja hetkellisen maksimimelun sekä raideliikenteen aiheuttaman runkomelun ja tärinän huomioimisesta toteutussuunnittelussa ja ongelmien poistamisesta tarvittaessa. Lisäksi kaavakarttaan on merkitty julkisivut, joihin kohdistuu koko kaupungin meluselvityksen 2022 mukaan keskimelutaso, joka voisi edellyttää erityisen huomion kiinnittämistä sisätilojen melutasojen ohjearvojen täyttymiseen. Myös piha- ja ulko-oleskelualueiden melunsuojauksesta on kaavassa määräys, joka periytyy jo voimassa olevasta asemakaavasta.

Lupa- ja valvontavirasto

- Lupa- ja valvontavirastolla ei ole huomautettavaa kaavan valmisteluaineistosta. Mikäli kaava ei olennaisesti muutu, lausuntoa ei tarvitse pyytää enää ehdotusvaiheessa.
- Rakennuksen käyttötarkoituksen monipuolistaminen tukee hyvin sen käyttöä ja säilymistä ja on myös ilmastonmuutoksen torjumisen kannalta myönteistä verrattuna siihen, että paikalle rakennettaisiin uusi rakennus.
- Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään Katja-asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön ja kaavatietojen viemiseen rakennetun ympäristön RYHTI-järjestelmään mahdollisimman pian. Nykykäytäntöjä voidaan kuitenkin soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

  Kaavoittajan vastine:

  Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä sekä asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta sisältävät siirtymäsäännöksen, jonka mukaisesti asemakaavojen laatiminen voi jatkua nykykäytäntöjen mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäsäännöksen keskeinen lähtökohta on varmistaa, että kunnat ehtivät sen aikana kehittämään suunnittelujärjestelmänsä ja -ohjelmistonsa ns. Ryhti-yhteensopiviksi aineistojen ja tietojen toimittamista varten.

  Jyväskylän kaupungilla käytössä oleva paikkatietojärjestelmä ei vielä mahdollista asemakaavojen laatimista tietomallimuotoisesti Ryhti-järjestelmää varten. Jyväskylän kaupunki on mukana Ympäristöministeriön rahoittamassa Ryhti-kumppani-testaushankkeessa syksyyn 2027 asti. Tämän jälkeen voidaan aloittaa käyttöönoton valmistelu. Jyväskylän kaupungin tavoite on siirtyä Ryhti-tietomallin mukaiseen kaavojen laatimiseen ja aineistojen toimittamiseen Ryhti-järjestelmään lainsäädännössä annetun siirtymäajan puitteissa eli vuoteen 2029 mennessä.

Keski-Suomen museo

- Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta asemakaavan muutosluonnokseen.
- Keski-Suomen museo pitää käyttötarkoituksen laajentamista perusteltuna. Olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen vähentää hiilijalanjälkeä verrattuna purkamiseen ja uudisrakentamiseen.

- Keski-Suomen museo pitää kaavaratkaisua määräyksineen ja ratkaisuineen erittäin hyvänä, säilyttämällä modernin arkkitehtuurin ominaispiirteet ja arvot sekä turvaa rakennuksen hoidon jatkossakin ilman erityisiä suojelumääräyksiä. Rakennuksen merkitys korostuu osana laajempaa modernin arkkitehtuurin kokonaisuutta.

Alva-yhtiöt

- Ei huomautettavaa kaavasta.
- Liittymismaksujen ja -sopimusten muutokset tulee tarkistaa toteutussuunnittelun yhteydessä.

Telia

- Mikäli rakentaminen aiheuttaa Telian alueella omistamien kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja.

MIELIPITEET

Mielipide 1 (As Oy Vapaudenkatu 20)

Käyttötarkoituksen muutos on hyväksyttävä asia seuraavat asiat huomioiden:

- Rakennuksen korkeus ei saa kasvaa, eikä katolle tule sallia lisärakentamista tai oleskelualueita aiheuttamaan melua tai häiriötä.
- Viereisten tonttien poikki oikominen aiheuttaa ylimääräistä liikennettä ja vaaratilanteita. Aluetta kehitettäessä tulisi varmistaa, että ihmiset liikkuvat kadun kautta kiinteistöille.
- Mahdollinen iltatoiminta ei saa aiheuttaa melua tai häiriötä asukkaille.

Kaavoittajan vastine:

Nyt valmisteltava kaavamuutos ei salli rakennuksen korottamista tai uutta lisärakennusoikeutta katolle, vaan tavoitteena on uusien käyttötarkoitusten mahdollistaminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa on sallittu ilmanvaihtokonehuoneiden sijoittaminen vesikaton yläpuoliseen tilaan. Ilmanvaihtokonehuoneita on laajennettu ilmanvaihdon perusteellisen parannuksen yhteydessä vuonna 2012. Kaavasuunnittelun aikana ole ilmennyt tarvetta ilmanvaihdon laitteiston muutoksille tai laajennuksille.

Voimassa olevassa kaavassa on niin ikään sallittu enintään 100 kerrosalaneliömetrin laajuisen yhteiskäyttöisen saunan toteuttaminen katolle. Vastaavalla tavalla viereisten tonttien asemakaavoissa Vapaudenkatu 20:ssa ja 22:ssa on sallittu yhteissaunojen rakentaminen ullakolle. Tätä oikeutta ei ole kaavamuutoksessa poistettu, mutta käytännössä ilmanvaihtokonehuoneiden laajentaminen on vallannut tilan Cygnaeuksenkatu 1:n katoilla. IV-konehuoneiden huminan vuoksi katolle ei ole myöskään houkuttelevaa toteuttaa oleskelutiloja.

Mikäli Cygnaeuksenkatu 1:n alueelta kävellään häiritsevästi Vapaudenkatu 20:n poikki, taloyhtiö voisi harkita ympäristöön soveltuvan aidan rakentamista. Kaavaehdotuksessa on muutettu aitaamiskieltoa koskemaan vain kadun puoleisia tontin rajoja.

Cygnaeuksenkatu 1:een on suunnitteilla toimistoja ja asumista. Rakennuksen sisäänkäyntiosassa toimistosiipien välissä on olemassa oleva ravintolatila, joka käyttöön otettuna voisi palvella työntekijöitä ja asukkaita. Nämä toiminnot eivät aiheuta ilta-aikaan melua tai häiriötä. Sen sijaan asuminen parantaa alueen sosiaalista valvottavuutta ja ehkäisee häiriökäyttäytymistä.