



YRJÖNKATU 36

Kaavatunnus 02:124
Asemakaavaselostus

26.8.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	5
1.4	Yhteystiedot.....	5
2	Tavoitteet.....	6
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	6
2.2	Tavoitteet.....	6
3	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
4.1	Aloitusvaihe	16
4.2	Luonnosvaihe	17
4.3	Ehdotusvaihe.....	20
4.4	Hyväksymisvaihe	21
5	Asemakaavan kuvaus.....	21
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	21
5.2	Aluevaraukset.....	22
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	24
5.4	Vaikutusten arviointi	24
6	Asemakaavan toteutus.....	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3	Toteutuksen seuranta.....	30

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosluonnos
- 3) asemakaavan havainnekuvat
- 4) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 5) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 6) tonttijakokartta
- 7) asemakaavan seurantalomake

Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan korttelia 23 tonttia 5.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan tontit 23-8 ja 23-9

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa kerrostalorakennuksen (ns. Nunnala) tilalle uudisrakennuksena tai nykyisen rakennuksen korotuksena laadukasta asuinrakentamista. Tarkoituksena on myös säilyttää rakennusperintölailla suojeltu kirkkorakennus katolisen seurakunnan käytössä ja sallia seurakunnan kokoustilojen sijoittaminen kirkon kellarikerrokseen. Kaavamuutosalueella on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Jyväskylän katolinen kirkko) ja kaavamuutosalue sijaitsee toisen maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (2. kaupunginosan kerrostalokorttelit). Tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen osaksi ympäröivää aluerakennetta, rakennettua ympäristöä ja kaupunkikuvaa. Asemakaavamuutoksella määritellään täydennysrakentamisen määrä, sijainti ja rakentamistapa, joita ohjataan huomioimaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Kaavamuutos on käynnistynyt yksityisen maaomistajan (katolinen kirkko) hakemuksesta.

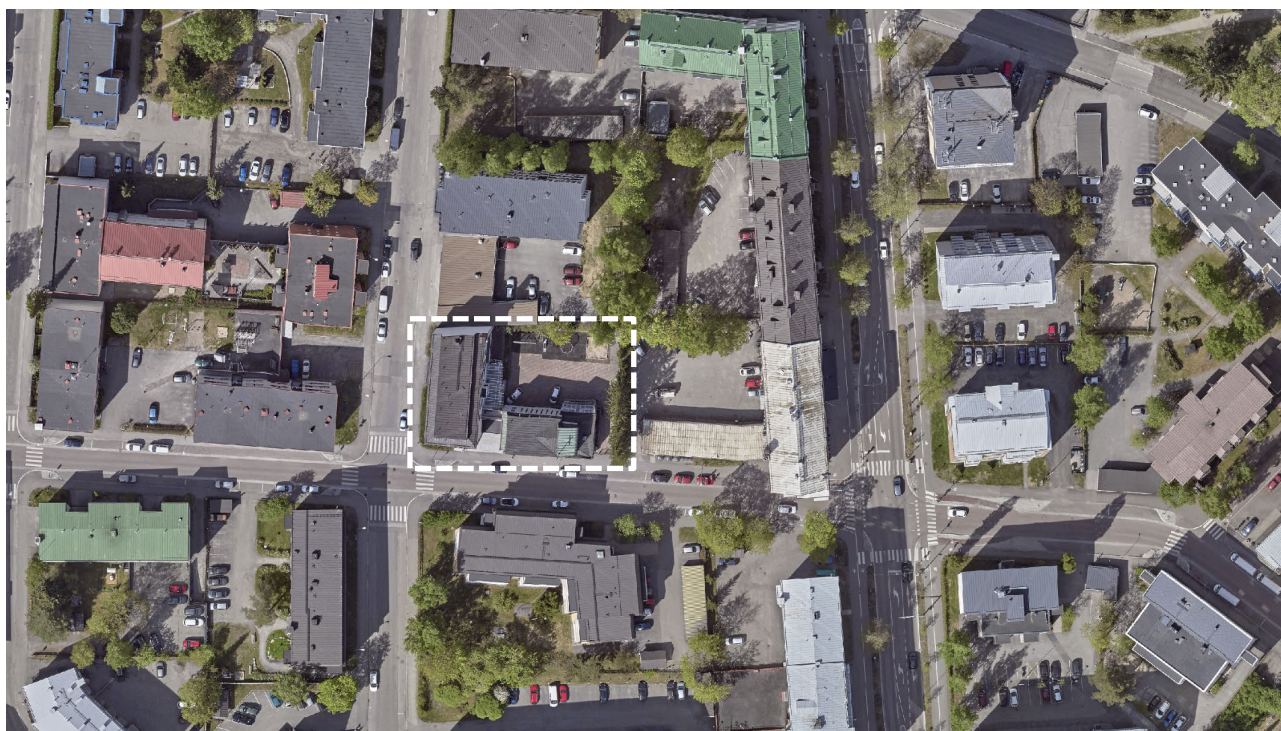
Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yhdyskuntarakennetta tiivistävää asumispainotteista täydennysrakentamista Jyväskylän keskustaan hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen.

Asemakaavamuutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialue, jolla maantasokerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja (AK-1). Tälle korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1670 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeuden lisäys on laskennallisesti 15-20 uutta asukasta. Maantasokerrokseen on sijoitettava 40 kerrosalaneliömetriä liike- tai toimistotilaa, mikä vastaa katolisen seurakunnan kansliatilojen tilantarvetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu myös kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YK/s). Kirkollisten rakennusten tontille on osoitettu rakennusoikeutta 420 kerrosalaneliömetriä, mikä vastaa suojeltuun rakennukseen toteutettavissa olevaa laajuutta ja huomioi kellarikerroksen ottamisen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset kerrostalovaltaisessa ympäristössä ovat rajalliset ja 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 (2024). Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.



Suunnittelualue kuvattuna Kalevonkadun ja Yrjönkadun kulmasta. Vasemmalla kerrostalo-osa (ns. Nunnala) ja oikealla matalampi kirkkorakennus (kuva otettu 06/2019).

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 14.1.2020
- Kaavavalmistelun aloittamisesta lähetettiin osallisille kirje 9.1.2020.
- Valmisteluvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 28.1.2020.

Luonnosvaihe

- Kaavavalmistelun jatkamisesta lähetettiin osallisille kirje 12.5.2025
- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.5.2025
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 6.6.-31.7.2025 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 2.6.2025

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 8.9.2025
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x.
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu xx.xx.202x.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.202x.

1.4 YHTEYSTIEDOT

Virva Hannula, Kaavoitusarkkitehti

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 0503125286

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Kaavamuutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan (Katolinen kirkko Suomessa) hakemuksesta (06/2019, päivitetty hakemus 10/2024). Hakemuksessa omistajan tavoitteena on korvata olemassa olevat huonokuntoiset kiinteistöt uudisrakentamisella, johon sijoittuisi asumisen lisäksi katolista kirkkoa palvelevat tilat. Perusteluiksi hakemukselle esitetään hankkeen olevan linjassa kaupungin täydennysrakentamisen strategioiden kanssa hankkeen mahdollistaessa lisää asuntoja ja asukkaita keskustaan.

Kaavamuutoshakemuksen jättämisen jälkeen Keski-Suomen ELY-keskuksessa tuli vireille rakennusperinnön suojelemista annetun lain mukainen suojeluasia. Kirkko-osa suojeltiin rakennusperintölain mukaisella päätöksellä vuonna 2022. Suojelupäätöksen jälkeen hakijoiden tavoitteet olivat osoittaa Nunnala-rakennuksen tilalle uudisrakennukseen asumista sekä säilyttää suojeltu kirkkorakennus katolisen seurakunnan käytössä ja sijoittaa seurakunnan kokoustiloja kirkon kellariin.

Asemakaavan laatiminen on aloitettu kesällä 2019 ja kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keskisuomalaisessa 14.1.2020 julkaistulla kuulutuksella.

2.2 TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on sallia asuinkerrostalopainotteista täydennysrakentamista Jyväskylän keskustaan Yrjönkadun varteen. Kaavamuutoksella tavoitellaan terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostamista.

Kaavan tavoitteena on rakennusperintölain mukaisella päätöksellä suojellun kirkon ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottaminen ja tarvittavien suojelumerkintöjen ja -määräysten osoittaminen. Lisäksi tavoitteena on olemassa olevan rakennuskannan käytön kehittäminen, niin että kirkkorakennuksen käyttöä voidaan monipuolistaa ja ottaa kirkon kellari koontumistilakäyttöön. Tavoitteena on Nunnalan osan kohdalla kaavaratkaisu, joka voi toteutua uudisrakennuksena tai nykyisen rakennuksen korotuksena.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (2. kaupunginosan kerrostalokorttelit) ja kaavaratkaisussa on otettava huomioon alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot turvaten niiden säilyminen. Uudisrakentaminen sovitetaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Täydennysrakentamisen suunnittelussa sovelletaan Alakaupungin kehittämisperiaatteita (Kaupunkirakennelautakunta 14.12.2022). Suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomiota pihojen ja kadunvarsien kaupunkivihreään, katu ympäristöä elävöittävään monimuotoiseen maantasokerrokseen ja toiminnoilla sekoittuneeseen keskustamaisen rakenteen säilyttämiseen. Kaavan tavoitteena on kaupunkivihreän huomioon ottaminen niiltä osin, kuin se on mahdollista tiiviisti rakennetussa ympäristössä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän keskustassa, Harjun kaupunginosassa Yrjönkadun ja Kalervonkadun kulmassa. Ympäristö on viihtyisää, rauhallista ja asutopainotteista aluetta, jossa on kuitenkin myös monipuolisesti toimintoja. Alakaupunki on houkutteleva ja viihtyisä alue, joka on keskustamainen yhdistelmä vilkkaampia katu ympäristöjä ja rauhallisia kortteileita. Vetovoimatekijänä on ydinkeskustan, palvelujen ja Kehä Vihreän läheisyys. Alue on tiiviisti rakennettua ja alueella on käynnissä ja suunnitteilla useita täydennysrakentamisen hankkeita.

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua korttelialuetta ja se kattaa yksityisessä omistuksessa olevan tontin, jonka pinta-ala on noin 1570m²



Viistokuva lähialueesta nykytilassaan (2020). Kuva: Ari Heinonen, Jyväskylän kaupunki

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kaava-alueen lähiympäristön rakennukset ovat rakennettu 1950-60-luvulla. Rakennuskanta on pääosin asuinkerrostalopainotteista, ja maantasokerroksissa on liiketiloja mutta myös umpinaisia, ns. maanpäällisiä kellarikerroksia. Puistokadun varrella on kahdeksankerroksia kerrostaloja. Korttelin muut rakennukset ovat 1-4 -kerroksisia. Kaava-alueella on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä osana 2. kaupunginosan kerrostalokortteileita, joka on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Rajakadun ja Yrjönkadun rajaamalla 2. kaupunginosan kerrostalo- ja julkisen rakentamisen kortteleilla on rakennushistoriallista merkitystä julkista ja asuinrakentamista yhdistävänä tiiviinä ja historiallisesti monipuolisena aluekokonaisuutena. Suunnittelualueella ei ole tiedossa arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualueella sijaitsee katolinen kirkkorakennus (Pyhän Olavin kirkko) ja siihen liittyvä kerrostalo-osa (ns. Nunnala), joka on rakennettu seurakunnan tiloiksi sekä asuntolaksi. Rakennusten kokonaisuus on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Jyväskylän katolinen kirkko).

Jyväskylän katolisen seurakunnan kirkkorakennusten kokonaisuus valmistui Yrjönkadun varteen vuonna 1962. Kokonaisuuden suunnitteli arkkitehti Olavi Kivimaa, joka oli pitkään toiminut Jyväskylän kaupunginarkkitehtina. Kirkkorakennus on betonirunkoinen. Kirkkorakennuksen sokkeli on verhoiltu mustilla sauvaklinkkereillä, ja katto kuparipeltiä. Kirkkorakennuksen julkisivut ovat valkoista terrastirappausa, jossa on valesaumet sekä pihan puolella vaaleaa rappausa. Suorakaiteenmuotoisen pitkän kirkkotilan taitteinen katto kohoaa kohti kirkkosalia kapeampaa alttaripäätyä. Pelkistetyn kirkkosalin ikkunoissa on lasimaalaukset ja seinissä kiinteitä reliefejä. Sokkeli on verhoiltu mustalla sauvaklinkkeillä. Epäsymmetrinen, kirkon osalta korkeammalle kohoava, yläosastaan kaareva kuparikatto ja siihen liittyvät kuparipintaan istutetut sivuikkunat Puistokadun puoleisessa päädyssä on keskeinen osa julkisivusommitelmaa. Kirkko-osan pitkien sivujen julkisivuissa olevat ikkunat ovat kapeita ja korkeita. Rakennuksen pihan puoleinen julkisivu on terrastirappauksen sijaan tehty karkealla roiskerappauksella leca-soraseoksella. Rakennuksen kuoripäädyssä on kadulle avautuva autotalli. Kirkko-osaa koskee rakennusperintölain mukainen päätös rakennussuojelusta (Ympäristöministeriö 14.12.2022).



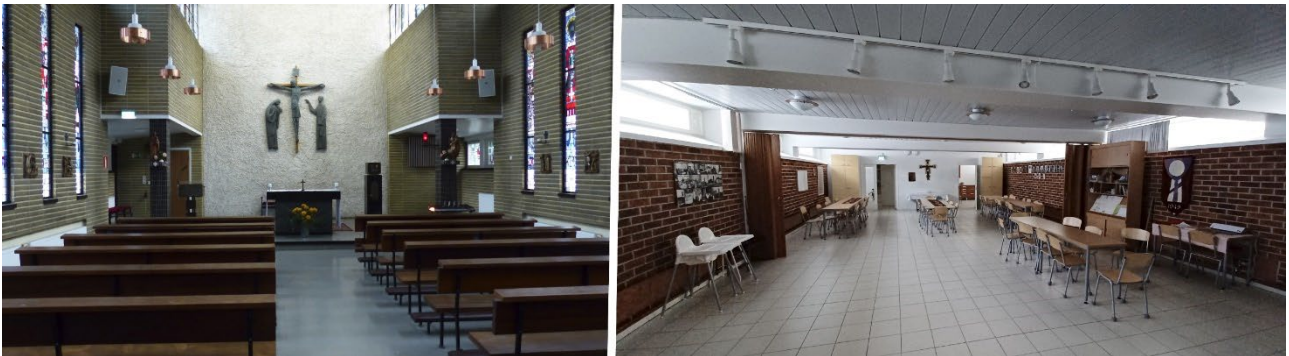
Katolinen kirkko kuvattuna Yrjönkadulta. Kirkko-osassa on Yrjönkadulle avautuva autotalli. (09/2019)



Kirkkorakennus yhdistyy ns. Nunnalaan kapealla yhdyskäytävällä (vasemmalla 01/2025). Kirkon pääsisäänkäynti on Yrjönkadun puolelta (06/2019). Sisäpihan puolelta kuvattuna vasemmalla kirkko ja oikealla Nunnala, johon on myöhemmin rakennettu lasisia katoksia. Muuten rakennuksen julkisivut ovat säilyneet hyvin alkuperäisessä asussaan. (01/2025).



Kirkon sisäpiha on pääosin kivettyä. Pihalla on myös päiväkodin käytössä olleita leikkitelineitä. Lähellä tontin rajaa on kookas kuusiaita, jossa osa puista on nuorempia. (06/2019 ja 01/2025).



Rakennusperintölain nojalla tehty suojelupäätös koskee myös julkisivujen lisäksi sisätiloja kuten kirkkosalia. Kirkon kellariin on toteutettu kokoontumistiloja, joille ei ole rakennuslupaa. (01/2025).

Kirkon yhteyteen Kalervonkadun varteen on rakennettu samaan aikaan myös seurakuntakeskus (Ns. Nunnala), jossa on katolisten sisarten pitämän leikkikoulun tilat, opiskelija-asuntola, pappila sekä asunnot Ursuliinisääntökunnan sisarille. Rakennukset on liitetty toisiinsa yhdyskäytävällä. Ns. Nunnala-rakennuksen päädyt ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä ja katujulkisivu on verhoiltu mineriittilevyillä. Sisäänvedetyn pulpettikattoisen ullakkokerroksen katteena on ruskeaksi maalattu saumapelti. Kadun varteen sijoitetut rakennukset rajaavat tontille sisäpihan, jossa on entisen päiväkodin leikkialue,

pergoloita ja tontin rajalla pensasistutuksia sekä puita. Nunnala-osa on osittain käytössä, mm. kansli-
ana ja opiskelija-asuntolana. Päiväkotitoiminta on päättynyt ja rakennus on merkittävältä osin vailla
käyttöä.



Kerrostalo-osassa (Ns. Nunnala) on kolme maanpäällistä kerrosta ja kellari. (01/2025).



Kalervonkadun varressa suunnittelualan läheisyydessä on kolmi- ja nelikerroksia kerrostaloja, joissa osassa on myös maanpäällinen kellarikerros ja osittainen ullakkokerros (01/2025). Näkymä Yrjönkadulta kohti suunnittelualuetta. Kuva on otettu ennen pyöräkatumuutosta (06/2019).

Yrjönkatu on reilut 900 m pitkä tonttikatu Jyväskylän keskustan läheisyydessä, Harjun ja Puistolan alueille. Kadun varrella on pääasiassa kerrostaloasumista ja jonkin verran myös kivijalkamyymälöitä, toimistoja ja palveluita. Yrjönkatu on määritelty Jyväskylän kaupungin pyöräilyn edistämishjelmassa (v. 2016) poikittaissuuntaiseksi pyöräilyn pääreitiksi, joka välittää pyöräliikennettä useille pääreiteille kaikkiin ilmansuuntiin. Yrjönkatu on muutettu pyöräkaduksi useassa vaiheessa 2020-luvun alussa. Pyöräkatu on katu, jossa pyöräilijät ja autoliikenne kulkevat samalla ajoradalla, mutta moottoriajoneuvot soveltuvat ajonopeutensa pyöräliikenteen mukaiseksi. Muutostöissä katu on pinnoitettu uudelleen ja kadun toimintoja rajattu kiveyksillä sekä päällysteen väriyksellä. Kalervonkatu on rauhallinen sivukatu.

Suunnittelualue sijoittuu toteutetun yhdyskuntarakenteen äärelle. Alueella on normaali kunnallistekninen verkosto ja sen lähistöllä keskustan kattavat palvelut.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristön (Tapionkadun pienalue) asukkaista on lapsia ja nuoria (0– 19-vuotta) noin 132, työikäisiä (20–64-vuotta) noin 1682 ja eläkeläisiä (yli 65-vuotta) noin 540. Kaava-alueen

lähiympäristön kokonaisasukasmäärä on noin 2318, josta lasten ja nuorten osuus on noin 6 prosenttia, työikäisten osuus noin 70 prosenttia ja eläkeläisten osuus noin 24 prosenttia.

Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä on jonkin verran palveluja ja liiketiloja. Lähialueella, varsinkin Tapionkadun ympäristössä on kuitenkin käynnissä muutosaalto, jossa alueen käyttötarkoitukset ovat kaventumassa asuinkäyttöön. Muun muassa Tapionkadun terveysasema on purettu ja Tellervonkadulla entisen Vapon pääkonttorin kiinteistöön tutkitaan asuinkäyttöä.

Liikenne

Kalervonkatu ja Yrjönkatu ovat rauhallisia katuja, jotka ovat osa alakaupungin ruutukaavan katuverkostoa. Yrjönkatu on muutettu pyöräkaduksi, jolla ajoneuvoliikenteen tulee sopeutua pyöräilynopeuteen. Ympäröivillä kaduilla on kadunvarsipysäköintiä. Kadunvarret palvelevat kaupunginosan asiointi- ja asu- kaspysäköintiä.

3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualue on rakennettua tonttialuetta eikä sillä sijaitse luonnontilaista ympäristöä. Alueella on noin 100 m² istutettua piha-alueutta tontin pohjois- ja itälaidalla sekä katujen varressa. Sisäpihalla kasvaa tontin itärajan tuntumassa kookas kuusirivi, ja sen jatkeen Yrjönkadun tuntumassa kookas mänty. Tontin pohjoisrajalla kasvaa muutamia lehtipuita ja pensaskasvillisuutta. Muilta osin tontti on pinnoitettu aluetta eikä suunnittelualueella ole todettuja luontoarvoja. Alueen lähiympäristössä on muun muassa Tourujoen virkistysalue, joka kuuluu laajempaan Kehä Vihreän kokonaisuuteen.



Viistokuva alueesta nykytilassaan (2020). Kuva: Ari Heinonen, Jyväskylän kaupunki

3.1.4 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on kokonaisuudessa yksityisessä omistuksessa (katolinen kirkko).

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja se korvaa aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, joista tavoitteet 1, 3 ja 4 ovat tämän kaavahankkeen kannalta oleelliset:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

2. Tehokas liikennejärjestelmä

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Suunnittelualueella on rakennusperintölailla suojeltu rakennus ja suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavaratkaisussa tulee huolehtia kulttuuriympäristön arvojen turvaamisesta.

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 seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa ja kulttuuriympäristön vetovoima-alue. Kulttuuriympäristön vetovoima-alue merkinällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. Suunnittelumääräyksessä todetaan:

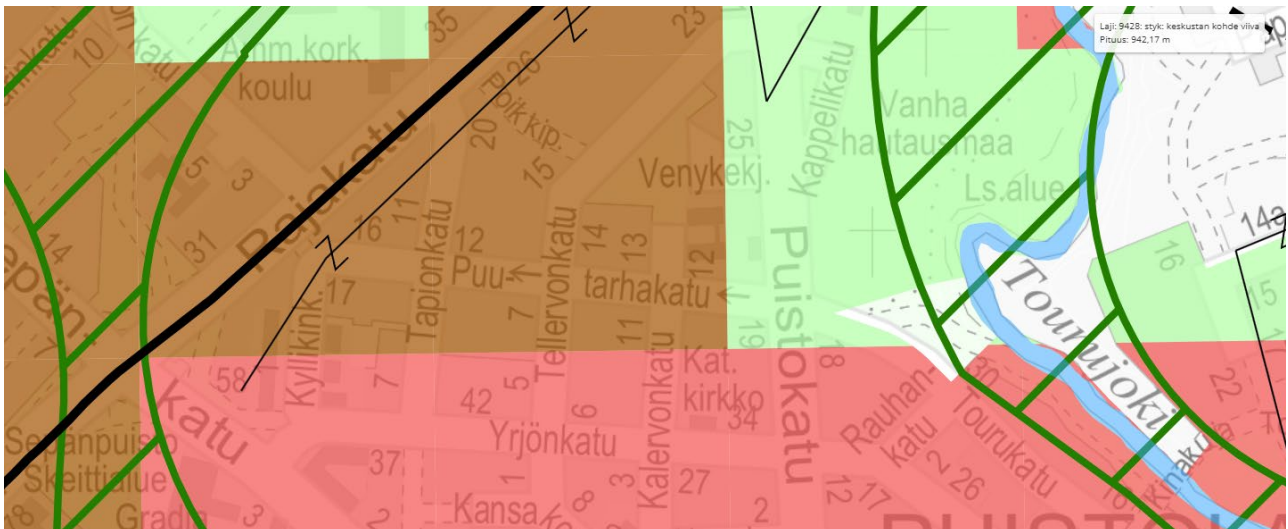
”Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa.”

Lisäksi kaavamuutosalueella on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Jyväskylän katolinen kirkko) ja kaavamuutosalue sijaitsee toisen maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (2. kaupunginosan kerrostalokorttelit).

Yleiskaava

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on strategisten keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelualue on myös ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä, jossa ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa. Lisäksi suunnittelualueella oleva katolinen kirkko on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi, ja siihen liittyy suunnittelumääräys:

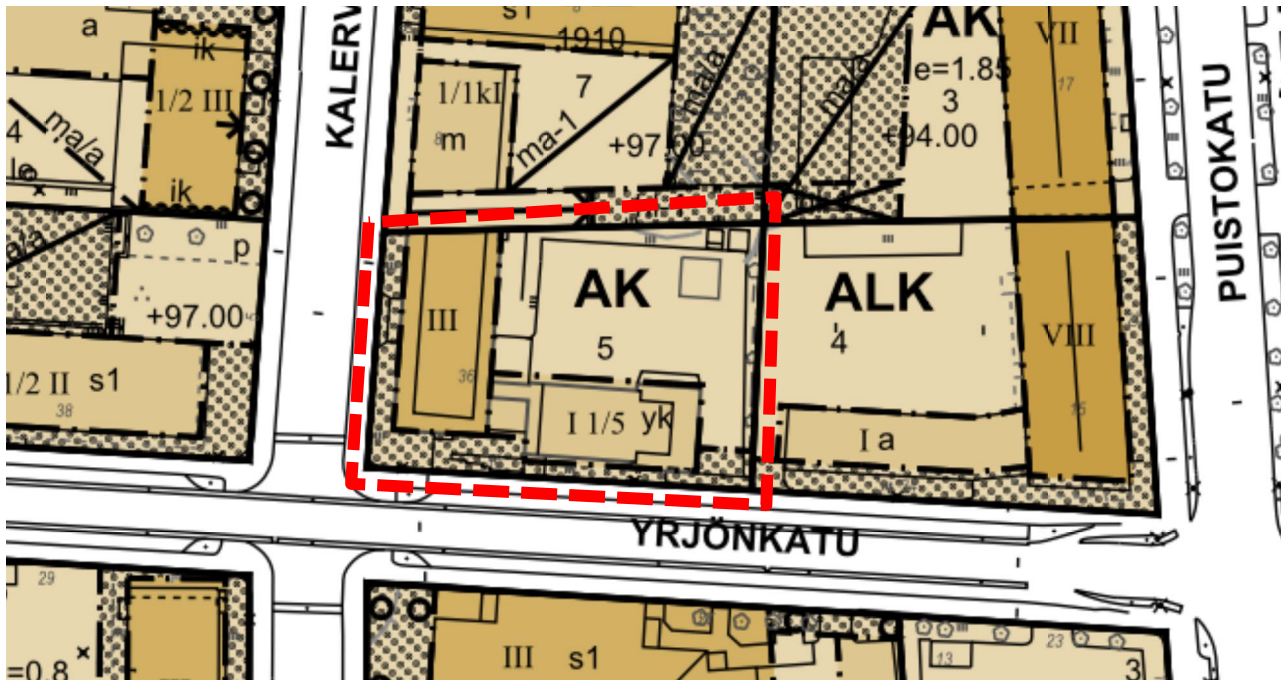
”Aluetta tai kohdetta koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Aluetta tai kohdetta koskevissa toimenpiteissä on kuultava museoviranomaisia”.



Ote Jyväskylän yleiskaavasta (kartta 1)

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 28.8.1961 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 02:026). Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK). Yrjönkadun laitaan on osoitettu kirkon tai muun seurakunnallisen rakennuksen rakennusala (yk), jolle on merkitty kerrosluvuksi 1/5. Kalervonkadun suuntaisesti on osoitettu kolmikerroksisen rakennuksen rakennusala, joka ulottuu kiinni naapuritontin rakennusalaan. Rakennusten ja kadun välinen alue on osoitettu istutettavaksi tontinosaksi. Kaavassa ei ole esitetty kerrosalaneliömetrimäärää tai tehokkuuslukua. Rakennusten toteutunut kerrosala on tarkastettu, ja se on 1224 kerrosalaneliömetriä.



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

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen lähiympäristö on Jyväskylän keskustan Alakaupungin aluetta, jossa korttelialueiden pääasiallisena käyttötarkoituksena on asuminen, ja lisäksi on liikerakentamista ja palveluita kuten kouluja, päiväkoteja ja kirkkoja. Käyttötarkoituksimerkintöinä on muun muassa AK, ALK ja AL sekä YL-1, YK, Y-k.

Lähikortteleihin on viimeisen viiden vuoden aikana laadittu useita asemakaavan muutoksia, joilla on mahdollistettu asumispainotteinen täydennysrakentaminen. Hankkeiden toteutuminen on alkamassa Tapionkatu 4:n ja Kyllikinkadun alueilla. Tellervonkatu 5:n kaavamuutos on vireillä, ja koskee korttelin 33 eteläosaa, joka rajautuu Yrjönkatuun.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:

- 1) Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- 2) Viihtyisäksi koko kylän voimin pääsemme luontopohjaisiin ratkaisuihin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- 3) Oppien, tehden, unelmoiden luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautsionsa mukaisesti päästötön, jätteen- ja ylikulutukseton kestävä hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030.

Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmanä. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

Kaavamuutoksessa edistetään olemassa olevan rakennuskannan käyttöä kirkko-rakennuksen osalta ja kaavaluonnoksen mukaan on mahdollista toteuttaa kaavaa myös korottamalla ja laajentamalla olemassa oleva Nunnalla-rakennus.

Muut aluetta koskevat päätökset

Jyväskylän katolinen kirkko rakennussuojelupäätös (Ympäristöministeriö 14.12.2022).

Kaavamuutoshakemuksen jälkeen Keski-Suomen ELY-keskuksessa tuli vireille rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukainen suojeluasia ja kirkko-osa suojeltiin ympäristöministeriön vahvistamalla päätöksellä vuonna 2022. Suojeluesitys koski myös Nunnalla-osaa, mutta sen osalta suojelun tarve jätettiin ratkaistavaksi asemakaavalla.

Alakaupungin kehittämisperiaatteet.

Kaavamuutosalue on osa alakaupunkia, joka kaupunkisuunnittelua ohjaamaan on laadittu kehittämisperiaatteet (kaupunkirakennelautakunta 14.12.2021). Alakaupungin kehittämisperiaatteet on kaupunkirakenteen strateginen suunnitelma, joka on laadittu ohjaamaan 2. ja 3. kaupunginosan kaupunkisuunnittelua ja asemakaavoitusta siten, että yksittäiset hankkeet toteuttavat johdonmukaisesti yhtenäistä kokonaisnäkemystä alueen kaupunkirakenteen kehittämisestä.

KymppiR-ohjelma 2019, asuntopolitiikan tarkennukset

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymissä asuntopolitiikan tarkennuksissa asetettiin erityisesti keskusta-alueella tavoitteeksi ohjata asuntojen keskipinta-alaksi vähintään 45 m².

Asemakaavojen pysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 16.10.2018)

Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 12.10.2021)

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Jyväskylän modernin rakennusperinnön inventointi 2012–2014 (Keski-Suomen museo)

Suunnittelualueen rakennuksista on tehty rakennusinventointi (Keski-Suomen museo, viimeksi muokattu 20.3.2025). Rakennuksien kulttuurihistoriallisesta arvosta on annettu lausunto osana suojelupäätöksen valmistelua (Keski-Suomen museo 5.12.2009).

Maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Keski-Suomen museo 2016).

Kaavamuutosalueella olevat katolisen kirkon rakennukset ovat inventoinneissa esitetty maakunnallisesti arvokkaiksi. Tontti on osa maakunnallisesti arvokasta laajempaa kokonaisuutta, jonka nimi on 2. kaupunginosan kerrostalokorttelit.

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. Meluselvityksen mukaan Puistokadun alueella on jonkin verran liikennemelua, mutta suunnittelualueelle ei kohdistu asumisen ohjearvot ylittävää melua.



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

Luonnossuunnitelma (Arkkitehtipalvelu 2024-)

Suunnittelualueesta tehtyä luonnossuunnittelua esitellään kaavaselostuksen kohdassa 4,2.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Kaavamuutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan (Katolinen kirkko Suomessa) hakemuksesta (06/2019, päivitetty hakemus 10/2024). Hakemuksessa omistajan tavoitteena on korvata olemassa olevat huonokuntoiset kiinteistöt uudisrakentamisella, johon sijoittuisi asumisen lisäksi katolista kirkkoa palvelevat tilat. Perusteluiksi hakemukselle esitetään hankkeen olevan linjassa kaupungin täydennysrakentamisen strategioiden kanssa hankkeen mahdollistaessa lisää asuntoja ja asukkaita keskustaan.

Kaavamuutoshakemuksen jättämisen jälkeen Keski-Suomen ELY-keskuksessa tuli vireille rakennusperinnön suojelemista annetun lain mukainen suojeluasia. Kirkko-osa suojeltiin rakennusperintölain mukaisella päätöksellä vuonna 2022. Suojelupäätöksen jälkeen hakijoiden tavoitteet olivat osoittaa Nunnala-rakennuksen tilalle uudisrakennukseen asumista sekä säilyttää suojeltu kirkkorakennus katolisen seurakunnan käytössä ja sijoittaa seurakunnan kokoustiloja kirkon kellariin.

Asemakaavan laatiminen on aloitettu kesällä 2019 ja kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keskisuomalaisessa 14.1.2020 julkaistulla kuulutuksella.

Aloituvaiheen asukastilaisuus

Aloituvaiheessa järjestettiin asukastilaisuus, jossa käydyssä keskustelussa nousi esille seuraavia asioita:

- Arkkitehti Kivimaan suunnittelemat rakennukset tulee säilyttää osa Jyväskylän kulttuurihistoriaa
- Vastaavia kirkkorakennuksia olemassa vain muutama Suomessa
- Myös kirkon sisätilat arvokkaat: säilyneet melko alkuperäisessä kunnossaan, muun muassa lasimaalauksia kolmelta eri aikakaudelta
- Nunnala osa edustaa 1960-luvun luostariarkkitehtuuria ja rakennuksessa on myös kappeli
- Tulisi huomioida valtakunnallisesti arvokkaana suojelukohteena
- Paikallinen on aktiivinen, kirkon purkaminen tuhoaa seurakunnan toiminnan. Kiinteistön myynnistä ja kaavamuutoksen hakemisesta on sovittu Helsingissä hiippakunnassa, paikallisseurakuntaa ei ole kuultu asian yhteydessä. Ehdotetaan, että jatketaan keskustelua yhdessä paikallisseurakunnan, Suomen katolisen kirkon ja hanketoimijoiden kanssa.

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 21.4.2020. Neuvottelussa on todettu, että kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia rakennussuojelun tarve ja laajuus sekä tontin käyttötarkoituksen muutos. Kaavamuutoksen lisäksi on vireillä rakennusperintölain mukainen suojeluasia ELY-keskuksessa. Neuvottelussa esitettiin maakuntaliiton lisäämistä kaavan osallisiin, koska kaavaan liittyy maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Kaavatyötä ei edistetty kirkon suojeluasian selvityksen aikana, ja työ jatkui hakijan päivitettyä kaavamuutoshakemusta lokakuussa 2024. Suojelupäätöksen jälkeen hakijoiden kaavamuutoksen tavoitteet ovat osoittaa Nunnala-rakennuksen tilalle uudisrakennukseen asumista sekä säilyttää suojeltu kirkkorakennus katolisen seurakunnan käytössä. Luonnoksen valmisteluvaiheessa tarkentui, että hakija tavoitteena on tonttijakoa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot asettavat lähtökohdat kaavaratkaisun laatimiselle. Luonnosvaiheen vaihtoehtoissa lähtökohtana oli uudisrakennuksen sopeutuminen ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Lähiympäristön rakennuskanta on pääosin asuinkerrostalopainotteista. Puistokadun varrella on kahdeksankerroksia kerrostaloja, ja kadun varsi muodostavat oman

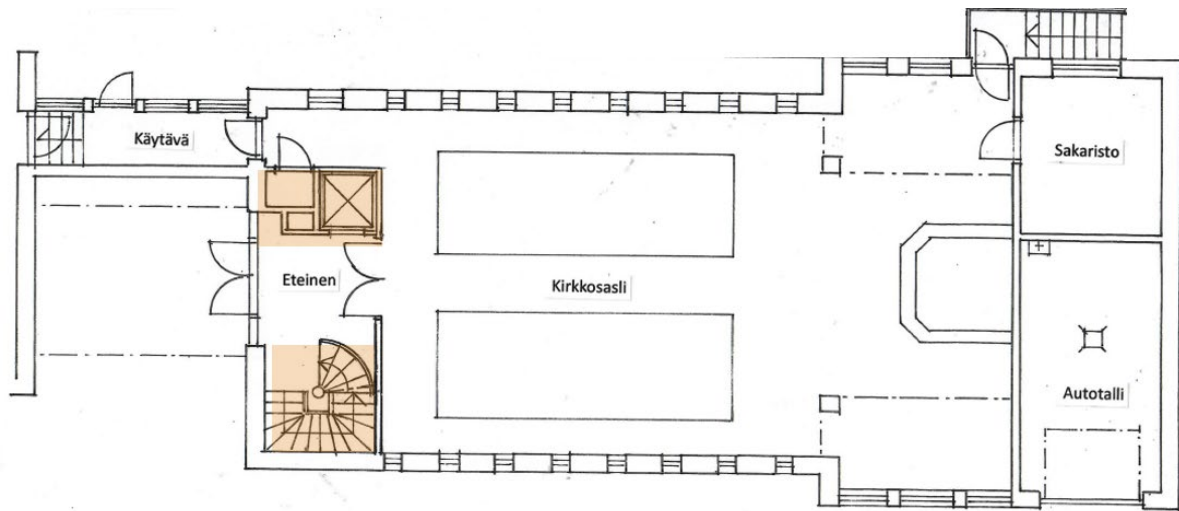
kokonaisuuden. Korttelin muut rakennukset ovat 1-4 -kerroksisia. Kaava-alueella on erityistä kaupunkikuvaallista merkitystä osana 2. kaupunginosan kerrostalokortteileita, joka on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Luonnosvaihtoehdoista tarkasteltiin Nunnala-osan korvaamista uudisrakennuksella, joka sijoittuu Nunnalan paikalle, koska suojellun kirkon ympäristön säilyttäminen kannalta tontin rakenteen säilyttäminen on luontevin ratkaisu. Luonnossuunnittelussa laadituissa vaihtoehdoissa tutkittiin vaihtoehtojen avulla rakennuksen kerroslukua, kattomuotoa, massoitteita ja sijoitusta tontille.



Luonnosvaiheessa rakennuksen laajuudesta ja kerrosluvusta on tutkittu erilaisten vaihtoehtojen avulla (Arkkitehtipalvelu 2024). Yläkuvassa kuusikerroksinen rakennus, alla vasemmalla rakennus harjakattoisena ja oikealla rakennusta on pohjanmuodoltaan L-mallinen.

Yhtä aikaa uudisrakennuksen laajuuden kanssa selvitettiin kirkko-osan muutostarpeita esimerkiksi yhdyskäytävän ja kellarikerroksen osalta. Kirkko-rakennuksen kellarissa on korkeaa tilaa, joka soveltuisi kokoontumistilaksi, vaikka tilan kokoontumiskäytölle ei ole rakennuslupaa ja tilaan ei ole esteetöntä kulkua. Luonnoksen valmisteluvaiheessa tutkittiin hissien sijoitusta kirkkorakennukseen, jolloin rakennuksen kellarikerros olisi mahdollista ottaa käyttöön seurakunnan kokoontumistilana, johon on esteetön kulku sisätiloista. Kirkkorakennukseen tehtävät muutokset vaativat tarkkaan suunnittelua ja

museoviranomaisten kuulemista, koska rakennusperintölain mukainen suojelupäätös koskee osin myös kirkon sisätiloja.



Luonnos kirkkorakennuksen pääkerroksen muutoksesta, jossa kulku eri kerrosten välillä on ratkaistu uudella portaalla ja hissillä, niin että kirkkorakennuksen kerroksesta toiseen liikkuminen tapahtuu rakennuksen sisällä ja ratkaisu on esteetön. Muutosalueen on merkitty oranssilla. Nykyisin sisäyhteys eri kerrosten välillä on Nunnala-osan kautta. (Arkkitehti Heikki Aronpää 17.2.2025)



Kirkkorakennuksen kellarissa oleva tila (02/2025).

Valittu kaavaratkaisu

Viitesuunnittelun pohjalta laadittiin asemakaavan muutosluonnos, joka perustuu viitesuunnitelmassa tutkittuun tontin rakenteeseen ja rakentamisen laajuuteen.

Asemakaavan muutosluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.5.2025.

4.2.2 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MIELIPITEET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 6.6.-31.7.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana viisi lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat Museovirasto, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen ELY-keskus, Alva-Yhtiöt Oy ja Telia Finland Oy. Mielipiteen esitti yksityishenkilö.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Kirkkoa koskevat suojelumääräykset ovat riittävät. Määräyksessä sana museoviranomainen tulee korvata Museovirastolla, koska kyseessä on lailla suojeltu rakennus. Lisäksi määräyksessä voidaan todeta, että rakennukseen kohdistuu suojelumääräyksiä.
- Sekä purkamisen että korottamisen sallivan kaavaratkaisun tutkiminen on positiivista.
- Nunnalan säilyttäminen ja korottaminen on kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen, kestävän kehityksen ja ympäristön ajallisen kerroksellisuuden kannalta paras ratkaisu.
- Nunnalaa koskevaa kaavamääräystä tulisi muokata niin, että rakennusta tulisi käyttää mahdollisimman pitkälti hyödyksi rakennusrungon ja muiden materiaalien osalta.
- Kaavamuutoksen sallima rakennus on liian korkea erityisesti suhteessa ympäröivän rakennuskannan korkeuteen, alueen kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.
- Asemakaavan uudisrakentamista koskevat määräykset ovat tarkat ja ohjaavat hyvin rakentamista.

Mielipiteessä esille nostetut asiat:

- Pysäköintialue muuttaa sisäpihan käyttötarkoitusta, ja voi aiheuttaa vaaratilanteita kirkkorakennusta käyttäville lapsille sekä ristiriitoja kirkon käyttäjien ja asukkaiden kanssa.
- Kaavan tulisi ohjata piha-alueiden kasvillisuuden monipuolisuuteen, positiivisiin luontovaikutuksiin ja ohjata luontopohjaiseen hulevesien käsittelyyn.

Luonnosvaiheessa järjestettiin asukastilaisuus 2.6.2025. Tilaisuuteen osallistui 10 henkilöä ja siinä käytössä keskustelussa nousi esille seuraavia asioita:

- Rakennuksen korkeus ja massoittelu
- Rakennuksen pohjoispuolen päädyn toteuttaminen ikkunattomana
- Liiketilojen käyttötarkoitus
- Pysäköintipaikkojen jako tonttien suhteen ja pihan käyttö
- Kaavoituksen ja kaavan toteutuksen aikataulu

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana asemakaavan muutosta koskevassa päätöksenteossa

4.3 EHDOTUSVAIHE

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen, ja tehdyt muutokset ovat vähäisiä.

Museoviraston lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos: Määräyksessä sana museoviranomainen tulee korvata Museovirastolla ja lisätä toteamus siitä, että rakennukseen kohdistuu suojelumääräyksiä. Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 8.9.2025.

4.3.1 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Asemakaavamuutos sallii yhdyskuntarakennetta tiivistävää asumispainotteista täydennysrakentamista Jyväskylän keskustaan hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen. Asemakaavamuutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialue, jolla maantasokerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja (AK-1). Tälle korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1670 kerrosalaneliömetriä Nunnala-rakennuksen paikalle. Kaavamuutoksessa tontti jaetaan kahdeksi tontiksi. Kirkko-osan kohdalle asemakaavamuutoksella muodostuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YK/s). Kirkko merkitään suojelluksi rakennukseksi. Kirkollisten rakennusten tontille on osoitettu rakennusoikeutta 420 kerrosalaneliömetriä, mikä vastaa suojeltuun rakennukseen toteutettavissa olevaa laajuutta ja huomioi kellarikerroksen ottamisen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Tonttiliittymä säilyy nykyisellä paikallaan. Asuinkerrostaloa palveleva pysäköinti osoitetaan sisäpihalle, jossa tontin pohjoisrajassa on kiinni rakennusala autonsäilytystä ja talousrakennusta varten. Tontin itärajalla oleva havupuurivi säilytetään.



Havainnekuva Kalervonkadun ja Yrjönkadun kulmasta (Arkkitehtipalvelu 27.2.2025)

5.1.1 MITOITUS

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1570m². Asuinkerrostalojen korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1650 kerrosalaneliömetriä Nunnala-rakennuksen paikalle ja lisäksi 20 kerrosalaneliömetriä autosäilytyksen ja talousrakennuksen rakennusosalalle (at). Toteutuneeseen rakennusoikeuteen verrattuna kaavamuutosalueen rakennusoikeus lisääntyy 866 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeuden lisäys tarkoittaa, että uusia asuntoja tulisi laskennallisesti 15–20 uudelle asukkaalle.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Asuinkerrostalojen korttelialue AK-1

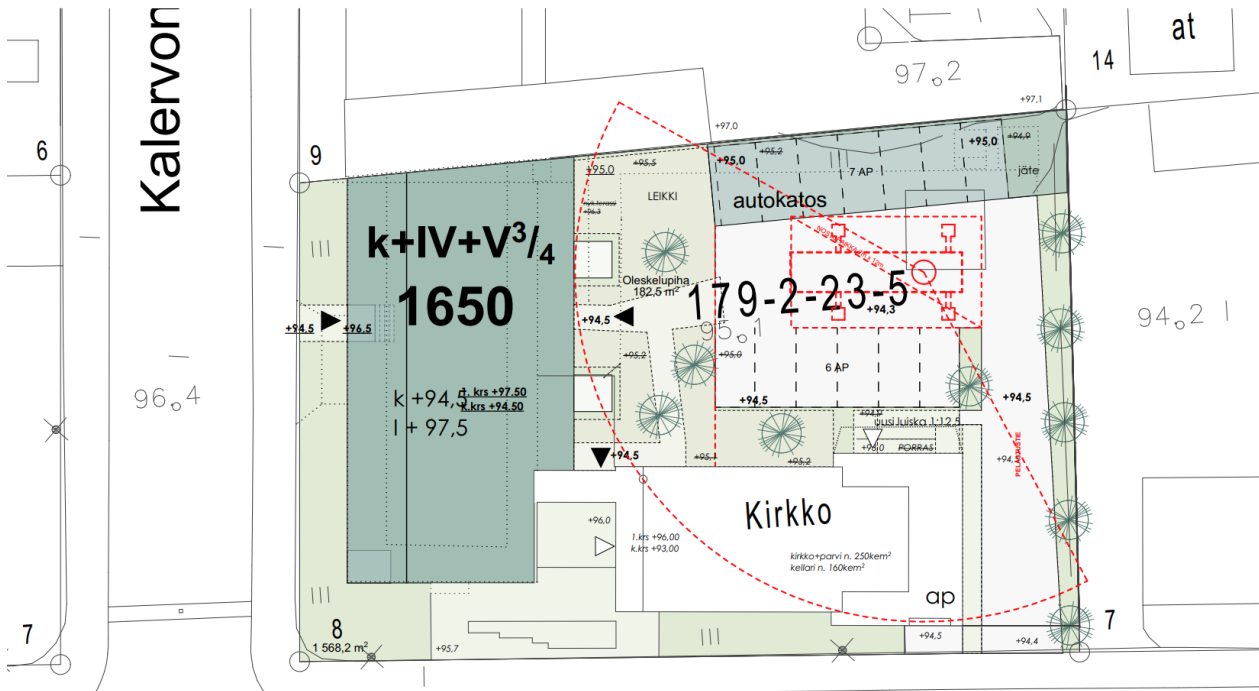
Asemakaavamuutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialue, jolla maantasokerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja (AK-1). Tälle korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1650 kerrosalaneliömetriä Nunnala-rakennuksen paikalle ja lisäksi 20 kerrosalaneliömetriä autosäilytyksen ja talousrakennuksen rakennusosalalle (at). Toteutuneeseen rakennusoikeuteen verrattuna kaavamuutosalueen rakennusoikeus lisääntyy 866 kerrosalaneliömetriä. Kaavassa sallitaan rakentaminen viiteen kerrokseen, joista ylin kerros on osittainen ja sisäänvedetty Kalervonkadun puolelta. Alin kerros on kellari-kerros, joka on pihan puolella maantasossa. Rakennukseen tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja vähintään 40 kerrosalaneliömetriä, ja niiden laajuus vastaa katolisen seurakunnan kansliatilojen tilatarvetta.

Keskeiselle sijainnille arvokkaaseen ympäristöön rakentuvan uudisrakennuksen arkkitehtuurin tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuista. Rakennuksen vaaleat julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä tai rappautsa. Ylin osittainen kerros ja katto tulee olla tumman ruskeaa konesaumapeltiä. Uudisrakennuksen ikkuna-aukotuksen (koko ja mittasuhteet) tulee tukea julkisivujen vaakasuuntaista arkkitehtuuria. Ikkunoiden ja katujen puolella parvekkeiden tulee muodostaa ryhdikäs ja nauhamainen kokonaisuus. Ikkuna-aukotuksen tulee olla rytmiltään vaihtelevaa. Uudisrakennuksen parvekkeet tulee toteuttaa Kalervonkadun ja Yrjönkadun suuntaisilla julkisivuilla sisäänvedettyinä. Kadun puoleisilla julkisivuilla parvekekaiteiden tulee olla osittain umpinaisia ja julkisivun päämateriaalia, niin että jäsentely muodostaa julkisivujen nauhamaista kokonaisilmettä. Uudisrakennuksen kattomuotona tulee olla havainnekuvin esitetyn mukainen voimakkaasti epäsymmetrinen harjakatto.

Jos asemakaavan toteuttaminen perustuisi nykyisen rakennuksen korottamiseen ja laajentamiseen, julkisivua koskevia määräyksiä ei tarvitse noudattaa, vaan korotus- ja laajennusosien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuista sekä väreiltään, muodoltaan ja mittasuhteiltaan rakennuksen säilyvään osaan ja ympäristöön soveltuvia.

Rakennuksen pohjoispääty toteutetaan umpinaisena, jolloin täydennysrakentaminen naapuritontille tulevaisuudessa on mahdollista. Rakentamisen korkeutta ohjataan kerrosluvuilla sekä Kalervonkadun puolella ylimmän täyden kerroksen räystäslinjan korkeusasemaluvuilla. Asuinkerrostaloa palveleva pysäköinti osoitetaan sisäpihalle, jossa tontin pohjoisrajassa on kiinni rakennusala autonsäilytystä ja talousrakennusta varten. Pihan rakennukset ja katokset tulee tehdä viherkattoisina. Sisäpihalle on osoitettu istutettavaa tontinosaa, jolle on sijoitettava oleskelun ja leikin alueet. Tontin itärajalla oleva havupuurivi säilytetään. Sisäpihan tulee muodostaa yhtenäinen vehreä kokonaisuus. Rakennusala on rajattu

niin, että Kalervonkadun ja Yrjönkadun puolella rakennuksen etäisyys kadun rajasta säilyy, joten tontilla säilyy Alakaupungille tyypilliset vehreät kadunvarsipihat ja kirkkorakennus näkyy Yrjönkadun katunäkymässä samoin kuin nykyään.



Asemapiirros (Arkkitehtipalvelu 27.2.2025)



Leikkauspiirros Yrjönkadulta (Arkkitehtipalvelu 27.2.2025)

Yrjönkadun puolella osalle tontista on osoitettu aluetta palvelua jalankulkua. Tontilla on tässä kohti osa kirkkorakennuksen pääsisäänkäyntipihaa, jonka tarkoitus on säilyä ennallaan. Tonttirajan tarkoitus on helpottaa uudisrakennuksen julkisivusuunnittelua, niin että tonttirajan paloturvallisuusvaatimukset eivät rajoita esimerkiksi julkisivun aukotusta. Suojeltuun rakennukseen liittyy pääsisäänkäyntikatos, joka on kiinnitetty Nunnala-osaan ja jonka kiinnitys uudisrakennuksen on ratkaista toteutusvaiheen suunnittelussa. Alakaupungin kehittämisperiaatteissa on todettu, että alueen keskeinen ominaispiirre on katualueen ja rakennusten väliin jäävät istutut kadunvarsipihat, joiden vehreä yleisilme vaikuttaa alueen viihtyisyyteen. Tontilla kadunvarren piha-alueelle tulee istuttaa monilajista kasvillisuutta, ja huomioida Alakaupungin kehittämisperiaatteisiin kuuluva suunnitteluohje.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YK/s)

Kirkko-osan kohdalle asemakaavamuutoksella muodostuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YK/s). Kirkko merkitään suojelluksi rakennukseksi (srs-1). Suojeltavat ominaispiirteet on määritelty suojelupäätöksessä, joten merkintään ei liity tarkempia määräyksiä.

Kirkollisten rakennusten tontille on osoitettu rakennusoikeutta 420 kerrosalaneliömetriä, mikä vastaa suojeltuun rakennukseen toteutettavissa olevaa laajuutta ja huomioi kellarikerroksen ottamisen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Tonttiliittymä säilyy nykyisellä paikallaan, ja kirkon tontille osoitetaan ajo sisäpihalle, jossa on asuinkerrostaloa palveleva pysäköinti sekä kirkkoa palveleva liikuntaesteisen pysäköintipaikka. Osa säilytettävästä havupuurivistä on tontilla.

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on strategisten keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelualue on myös ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä, jossa ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa. Lisäksi suunnittelualueella oleva katolinen kirkko on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Kaavamuutosalue sijaitsee maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (2. kaupunginosan kerrostalokorttelit), ja suunnitteluratkaisussa rakentaminen on sopeutettu ympäröivään alueeseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös Nunnala-rakennuksen säilyttämisen, korottamisen ja laajentamisen asemakaavan toteutusvaihtoehtona, jolloin arvokkaaseen ympäristöön kuuluva rakennus on mahdollista säilyttää.

Laadittu asemakaava on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja kaavaratkaisu luovat edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle tukeutuen olemassa olevaan rakenteeseen vahvistaen sen eheyttä. Suunnittelualue on myös joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa tukien kestävien liikumismuotojen käyttöä osana arkiliikkumista. Kaavaratkaisu mahdollistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön muodostumisen. Toisen kaupunginosan kerrostalokorttelit ovat on kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja asemakaavamääräyksillä on ohjattu uudisrakennus sopeutumaan olemassa olevaan ympäristöön.

Asemakaavan muutos on Jyväskylän keskustavisio 2030 tavoitteiden, keskustan kaupunkirakenteen strategisen suunnitelman linjausten sekä Alakaupungin kehittämisperiaatteiden mukainen.

5.4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.4.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arvioinnissa paneudutaan ensisijaisesti kaavan merkittäviin vaikutuksiin.

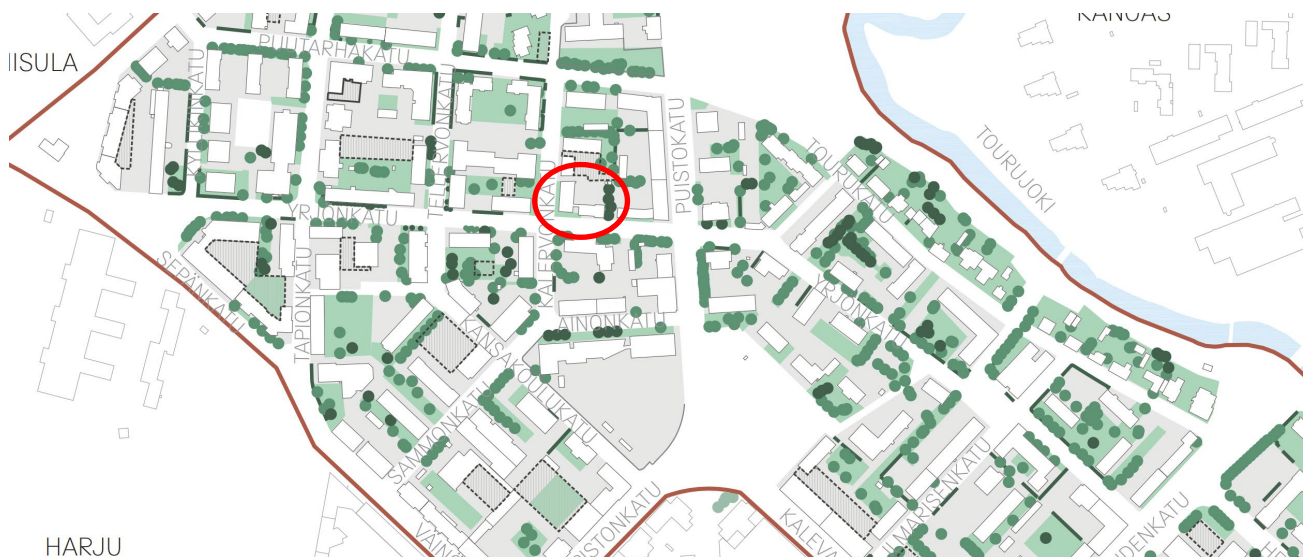
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kohtaleiset. Kaavamuutos mahdollistaa asumispainotteista täydennysrakentamista kokonaisuuteen nähden maltillisesti. Lähiympäristö on keskusta-alueelle tyypillisesti jo ennestään tiiviisti rakennettua. Kaavamuutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja eheytyksen. Uusi rakentaminen sopeutuu muuhun lähiympäristön korttelirakenteeseen täydentäen sitä. Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien, rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävää.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Asemakaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan Yrjönkadun ja Kalervonkadun varressa ovat ilmeisiä, kun nykyinen katolisen kirkon rakennuskokonaisuuteen kuuluva kerrostalomainen Nunnala sallitaan korvata uudella rakennuksella tai korottaa. Yrjönkatu on Harjun kaupunginosan halki kulkeva katu, joka alkaa Puistokadulta ja päättyy Sepänkadun risteykseen. Katu laskee kohti Tourujoen laaksoa, joten katu laskee kohti suunnittelualueita (+94.6). Yrjönkatu on pitkä suora katu, ja se mahdollistaa pitkän katunäkymän. Uudisrakennuksen sijoittuminen Nunnalan paikalle on selkeä, koska alueen ominaispiirteiden ja suojellun kirkon ympäristössä tontin rakenteen säilyttäminen on luontevin ratkaisu. Kaupunkikuvalliset vaikutukset edellyttävät rakentamiselta korkeaa kaupunkikuvallista laatua, jonka saavuttamiseksi asemakaavassa esitetään verrattain tarkkoja rakentamistapaa ohjaavia kaavamääräyksiä.

Suunnittelualueen kookkaat havupuut ja vihreät katualueet ovat osa kaupunginosan vehreisiin tontti-alueisiin perustuvaa viherrakennetta. Tontin itärajalla oleva havupuurivi säilytetään. Sisäpihan tulee muodostaa yhtenäinen vihreä kokonaisuus. Rakennusala on rajattu niin, että Kalervonkadun ja Yrjönkadun puolella rakennuksen etäisyys kadun rajasta säilyy, joten tontilla säilyy Alakaupungille tyypilliset vihreät kadunvarsipihat. Kirkkorakennus näkyy Yrjönkadun katunäkymässä samoin kuin nykyään.



Ote Alakaupungin kehittämisperiaatteiden laatimisen yhteydessä tehdystä viherrakenteen analyysistä (Inaro 2021). Suunnittelualue on rajattu karttaan viitteellisesti punaisella. Tontti-alueiden viherrakenteen kartassa näkyy, että suunnittelualueen kookkaat havupuut ja vihreät katualueet ovat osa kaupunginosan vehreisiin tontti-alueisiin perustuvaa viherrakennetta.

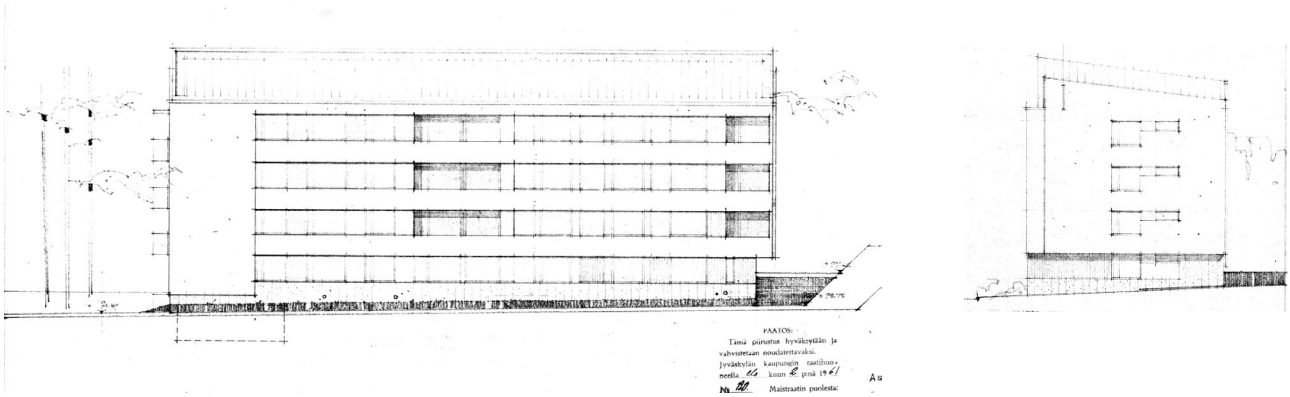


Leikkauspiirros Kalervonkadulta (Arkkitehtipalvelu 27.2.2025). Nykyisessä Nunnala-rakennuksessa on pihan puolelta osin maan pinnalla oleva kellarikerros, kolme maanpäällistä kerrosta ja niiden päällä korkea ns. konttikatto. Uudisrakennuksessa on pihan puolelta osin maan pinnalla oleva kellarikerros, neljä täyttä kerrosta ja osittainen viides kerros, joka on sisäänvedetty Kalervonkadun puolelta. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös nykyisen rakennuksen korottamisen yhdellä kokonaisella ja yhdellä osittaisella kerroksella. Katunäkymässä asemakaavamuutoksen mukainen rakennus olisi yhden kerroksen korkeampi kuin Kalervonkadun varren nykyiset asuinkerrostalot. Uudisrakennus sopeutuu kuitenkin Yrjönkadun ja Kalervonkadun rakennuskantaan ja on selvästi matalampi kuin oman kokonaisuuden muodostavat kahdeksankerroksiset kerrostalot samassa korttelissa Puistokadun varressa.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rakennetun ympäristön arvoihin

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat kohtalaiset. Suunnittelualueella oleva katolisen kirkon rakennuskokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti arvokas rakennus. Alkuperäiset piirteensä säilyttänyt rakennuskokoisuus huomioi katolisen kirkon 1960-luvun rakentamisen tavoitteita muodostaen yhteisöllisen monitoimikeskuksen keskelle kaupunkia. Myös rakennusten väliin jäävä sisäpiha on osa kokonaisuutta. Nunnala-osan purkaminen hajottaa kokonaisuuden. Toisaalta Nunnala on ulkoasultaan paljolti hyvin tyypillisen 1960-luvun asuinkerrostalon tai julkisen rakennuksen kaltainen, ja varsinkin pihan puolella myöhemmin lisätyt lasiset katosrakenteen vaikuttavat rakennuksen ulkoasuun. Rakennuskokonaisuuden suojelun tarpeita on tutkittu rakennusperintölain mukaisen suojeluesityksen perusteella, ja suojelupäätös kohdistuu vain kirkkorakennukseen. Samalla kaavaratkaisu myös mahdollistaa Nunnalan säilyttämisen ja korottamisen toteutusvaihtoehtona. Koska kaavaratkaisu ei tähän pakota, on todennäköistä, että kaavan toteutustapa on uudisrakennus. Nunnala-rakennuksen korottamisesta ei ole tehty rakenteellisia tai kustannusselvityksiä, ja niiden perusteella selviäsi tarkemmin vaihtoehdon toteutettavuus.

Asemakaavaa laadittaessa on kiinnitetty erityistä huomiota uudisrakennuksen sopeutumiseen alueen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja luonnosvaiheessa on tutkittu useita vaihtoehtoja. Ympäristöön sopeutumista on ohjattu verrattain tarkoin rakentamisen tapaa ohjaavilla kaavamääräyksillä. Uudisrakennus sallitaan samalla paikalle tontilla kuin Nunnala, joten tontin rakenne säilyy. Uudisrakennuksen päädyn leveys Yrjönkadulle on sama kuin Nunnalassa. Kattomuoto on lähes sama ja katon materiaali on sama kuin Nunnalassa. Rappaus- tai tiilimuuraus julkisivupintana ovat myös Nunnalassa käytettyjä materiaaleja, vaikka uudisrakennuksen julkisivun jäsentely poikkeaa Nunnalasta. Suunnittelualueen lähiympäristössä on eri korkuisia rakennuksia, ja esitetty rakentaminen on lähiympäristönsä I-II-kerroksia rakennuksia korkeampi. Kaava-aluetta vastapäätä Kalervonkadun ja Yrjönkadun risteyksessä oleva kerrostalo on toteutuneelta kerrosluvultaan (IV 3/4) lähes kaavaehdotuksen salliman rakentamisen korkuinen.



Rakennuslupakuva Kalervonkatu 3 -rakennuksesta, joka on Kalervonkadun ja Yrjönkadun kulmassa. Rakennuksessa on neljä kerrosta ja lisäksi ullakko, joka on kadun puolella korkeimmillaan, jolloin rakennus on Kalervonkadun puolelle IV ¾ kerroksisen korkuinen.



Havainnekuva Kalervonkadulta. Kuvassa etualalla on Kalervonkatu 3: n asuinkerrostalo. Kaavaehdotuksen mukainen massamalli on viety 3d-kaupunkimalliin, jossa voi tarkastella rakentamisen suhdetta ympäristöön ja rakentamisen vaikutuksia. Koska rakennuksen ylin kerros on sisäänvedetty, rakennuksen ilme on jonkin verran täysin viisi-kerroksista matalampi. Kaupunkimalliin on linkki kaavan verkkosivuilla.

Erilaiset pienet kirkkorakennukset ovat Alakaupungin alueelle ominainen ja erityinen piirre. Asemakaavamuutoksella voi olla positiivisia vaikutuksia rakennetun ympäristön arvojen säilymiseen, koska kaavaratkaisu sallii seurakunnan kokoontumistilojen sijoittamisen nykyisen kirkkorakennuksen kellarikerrokseen. Katolisen seurakunnan käyttö on rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus, ja se antaa hyvät lähtökohdat rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämiselle. Korjauksien suunnittelu vaatii erityistä huolellisuutta ja rakennussuojelupäätöksen huomioimista, mutta aktiivinen käyttö on paras tapa säilyttää arvokas rakennus.

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia Kalervonkatu 8:n rakennuksiin erityisesti työmaavaiheessa. Kalervonkatu 8:n matalassa liikerakennuksessa on ajoluiska kellarikerroksessa ja pihan alla olevaan pysäköintiin. Luiska on katettu, ja katos on kiinni Nunnala-rakennuksessa. Kaavassa sallitaan rakentaminen kiinni tontin pohjoisrajaan. Kalervonkatu 8:n tontin pysäköintirakenne on kiinni suunnittelualueena olevan tontin rajassa, ja rakentaminen vaikuttaa mahdollisesti pysäköintirakenteen perustuksiin, joiden osalta vaikutukset ja toimenpiteen selviävät tarkemmin toteutusvaiheessa.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa noin 15-20 uutta asukasta alueella. Jyväskylän keskusta ja sen alakaupungin alue on asumisvaltaista aluetta, joten uudella asuinrakentamisella ei ole kokonaisuuden kannalta korostunutta merkitystä. Asemakaavamuutoksen mahdollistama asukasmäärän lisäys on vähäinen lähiympäristön kokonaisasukasmäärään suhteutettuna. Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa alueelle rakentamisaikaisia häiriöitä.

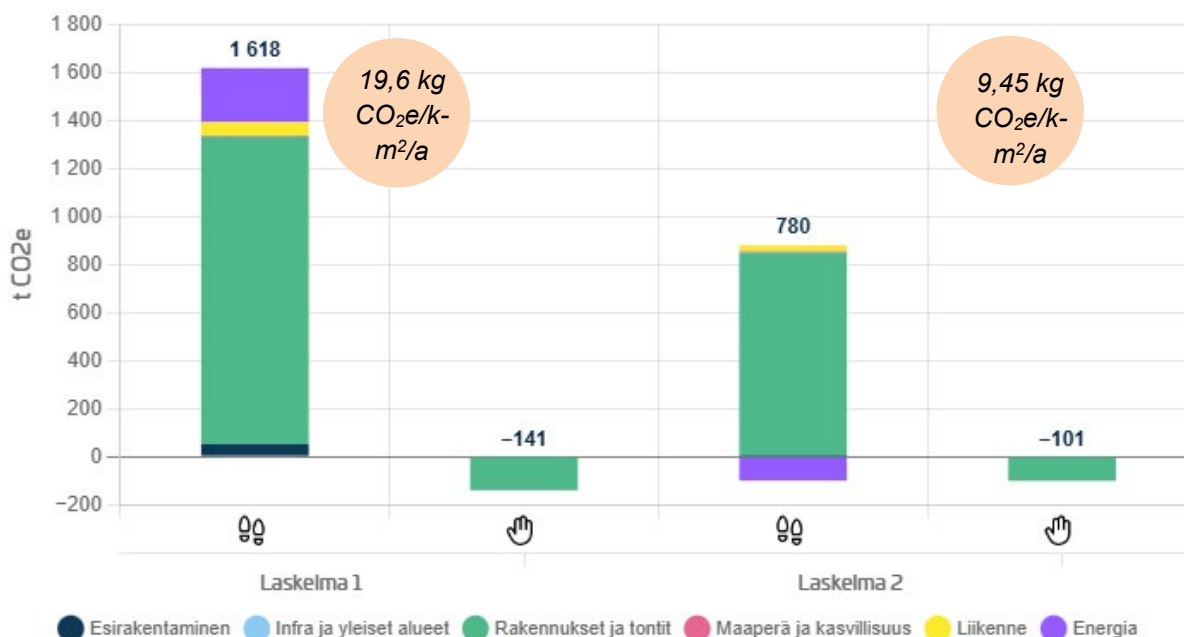
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat vähäiset. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa, joten asemakaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus ja alueen toteuttamisesta vastaa yksityinen toimija. Maankäyttösopimuksella kaupunki perii osan kaavoituksella syntyvästä arvonnoususta, käyttäen tulot muun muassa alueen kunnallistekniikan rakentamiseen ja parantamiseen. Kokonaisuudessaan alueen täydennysrakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää ja perusteltua. Alueen lähiympäristöön on toteutettu infrastruktuuri sekä kattava palveluverkko. Alueen toteuttaminen ei edellytä merkittäviä investointeja uuden kunnallisteknisen verkoston rakentamiseen tai palveluverkon toteuttamiseen.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu asemakaavojen päästölaskentaan kehitetyllä Planect-laskurilla. Päästölaskennan tuloksena saatu arvio alueen päästöistä muodostuu rakentamisen ja käytön aikaisista päästöistä, kuten alueen esirakentamisesta, infran ja yleisten alueiden rakentamisesta, rakennusten rakentamisesta, energian käytöstä, liikenteestä sekä maaperän ja kasvillisuuden hii-livarastojen menetyksistä. Laskuri arvioi päästöjä 50 vuoden elinkaarelle. Arvio on suuntaa antava ja perustuu tämän hetken parhaaseen tietoon ja Jyväskylän alueelle paikallistettuihin lähtötietoihin.

Kaavam muutoksen toteuttaminen on mahdollista kahdella tavalla: purkamalla nykyinen Nunnala-rakennus ja rakentamalla tilalle uudisrakennus tai korottamalla Nunnala-rakennusta. Näiden vaihtoehtojen ilmastovaikutuksia on laskettu Planect-laskurilla. Laskennan perusteella korottamiseen perustuva vaihtoehto tuottaa pienemmät ilmastopäästöt. Korottamiseen perustuvan vaihtoehdon rakennetekninen toteuttamiskelpoisuus vaatii toteuttamisvaiheessa selvityksiä.



Kuvassa Yrjönkatu 36 luonnosvaiheen suunnitteluratkaisujen päästölaskennat. Kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista kahdella tavalla: purkamalla nykyinen Nunnala-rakennus ja rakentamalla tilalle uudisrakennus (Laskelma 1) tai korottamalla Nunnala-rakennusta (Laskelma 2). Suurin osa suunnitteluratkaisun ilmastovaikutuksista tulee uusien rakennusten rakentamisesta. Laskelmassa 2 rakentamisen päästöistä osa tulee uudisrakentamisesta ja osa rakennuksen jäävän osan peruskorjaamisesta uuteen käyttötarkoitukseen. Laskelmassa 1 syntyy esirakentamisen päästöjä rakennuksen purkamisesta. Laskelmassa 2 energiankäyttö laskennallisesti vähenee, koska laskelmassa verrataan tilanne peruskorjaamattomaan 1960-luvun rakennukseen, jonka korjaus vähentää huomattavasti päästöjä.

Korottamiseen perustuva vaihtoehto tuottaa pienemmät hiilipäästöt. Jos hiilipäästöt suhteutetaan kerrosalaan, uudisrakennusvaihtoehdon kerrosalaneliökohtainen päästö määrä on arviolta 19,6 kg CO₂e/k-m²/a ja korjaamiseen sekä korottamiseen perustuvan vaihtoehdon päästö määrä on arviolta 9,45 kg CO₂e/k-m²/a.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan sitova tonttijako. Ehdotusvaiheessa tonttijako on kaavaselostuksen liitteenä.

Toteutuksesta on laadittu havainnekuvia, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Toteutuksen tarkasta ajankohdasta ei ole tietoa kaavan laadinnan aikana.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



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

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

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen,
ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden.

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

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ

