



YRJÖNKATU 36

Kaavatunnus 02:124
Asemakaavaselostus

3.12.2025

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	11
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1	Aloitusvaihe	17
4.2	Luonnosvaihe	18
4.3	Ehdotusvaihe.....	22
4.4	Hyväksymisvaihe.....	23
5	Asemakaavan kuvaus.....	23
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	23
5.2	Aluevaraukset.....	24
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	26
5.4	Vaikutusten arviointi	27
6	Asemakaavan toteutus.....	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3	Toteutuksen seuranta.....	32

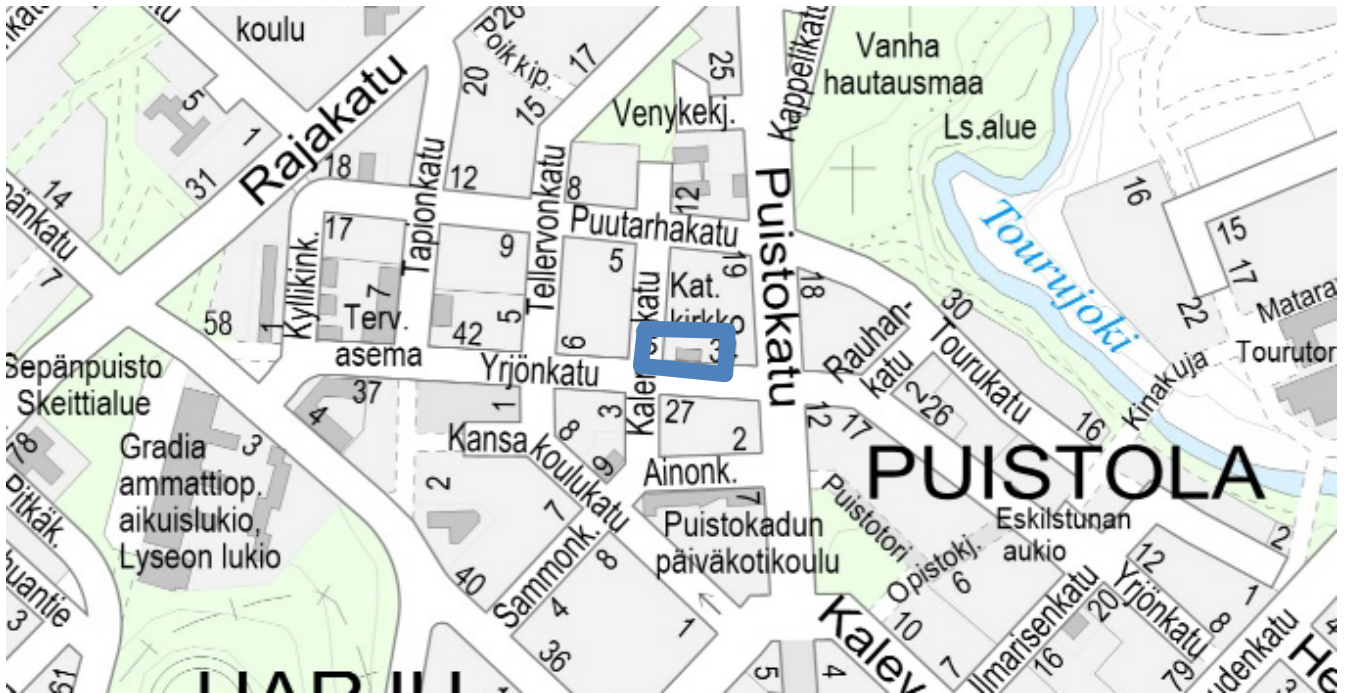
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 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.

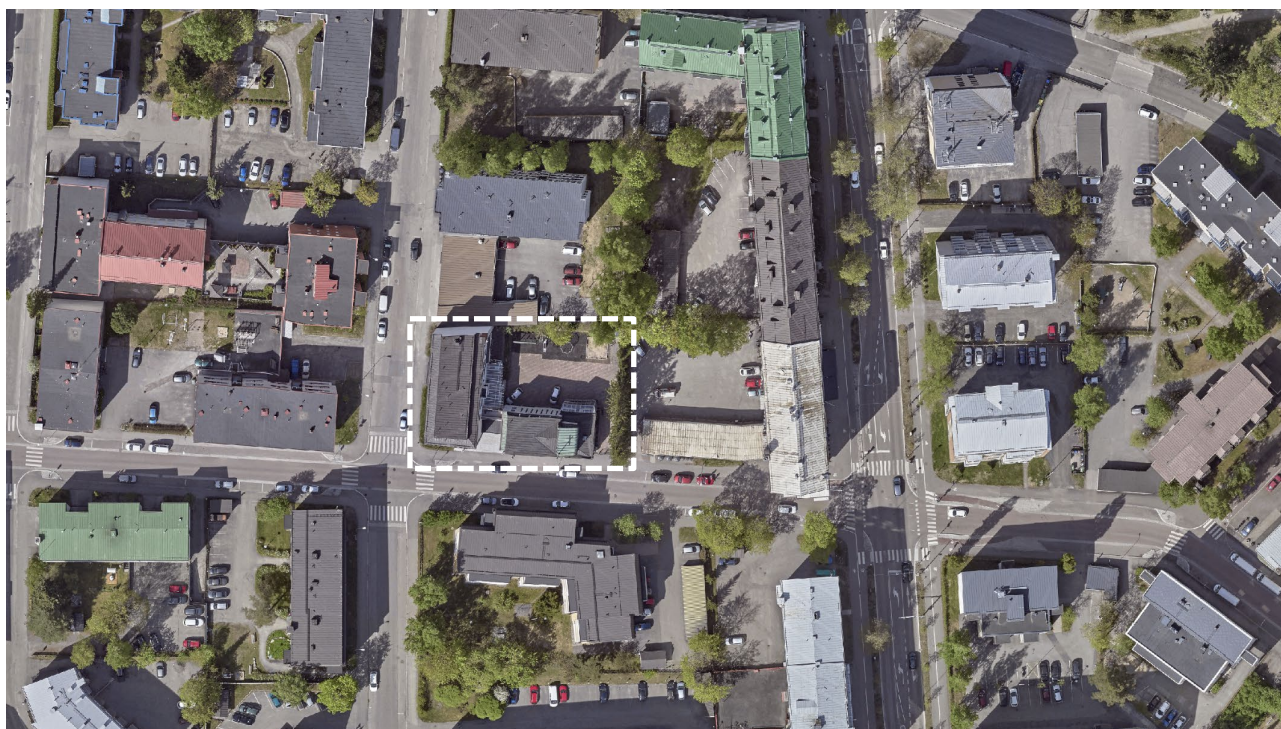
Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yhdyskuntarakennetta tiivistävää asumispainotteista täydennysrakentamista Jyväskylän keskustaan hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen.

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 AKL 65§:n mukaisesti nähtävillä 19.9.-20.10.2025.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 16.12.2025
- 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 hakijan tavoitteet olivat osoittaa Nunnalarakennuksen 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 asutuspainotteista 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. Useissa rakennuksissa on kontti- tai harjakatto, joka tekee rakennuksista ilmeeltään kerroslukua korkeampia. Kaava-alueella on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä

osana 2. kaupunginosan kerrostalokortteleita, 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 kerrostalosa (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 valesaumot 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 sauvaklinkkereillä. 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).



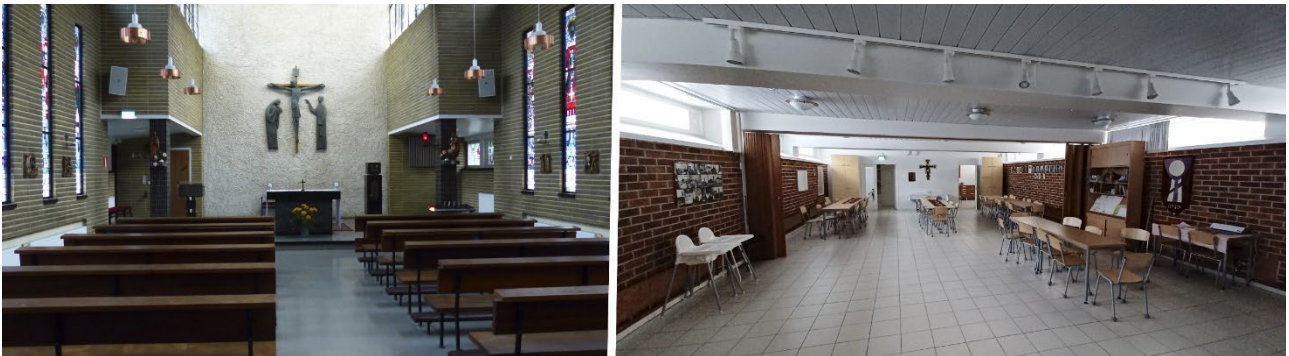
Katolinen kirkko kuvattuna Yrjönkadulta. Kirkko-osassa on Yrjönkadulle avautuva autotalli. (09/2019)



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 kuusi, jossa osa puusta 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. kansliana 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 suunnittelualueen läheisyydessä on kolmi- ja nelikerroksia kerrostaloja, joissa osassa on myös maanpäällinen kellarikerros ja osittainen ullakkokerros (01/2025). Näkymä Yrjönkadulta kohti suunnittelualueetta. Kuva on otettu ennen pyöräkatumuutosta (06/2019).

Yrjönkatu on reilut 900 m pitkä tonttikatu Jyväskylän keskustan läheisyydessä, Harjun ja Puistolan alueilla. 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 soveltavat 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.

Kaavamuuotosalueella 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-aluetta 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 eheyttämällä 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-aluetta. Kulttuuriympäristön vetovoima-alue merkinällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. Suunnittelumääräyksessä todetaan:

”Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa.”

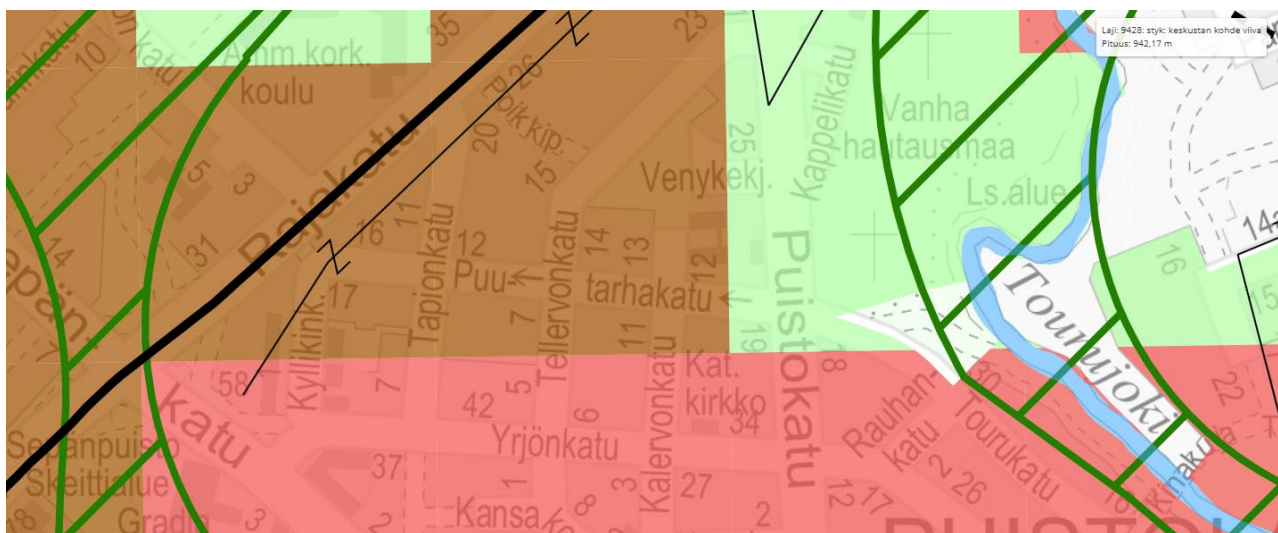
Lisäksi kaavamuutosalueella on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Jyväskylän katolinen kirkko) ja kaavamuutosalue sijaitsee toisen maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (2. kaupunginosan kerrostalokorttelit).

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:

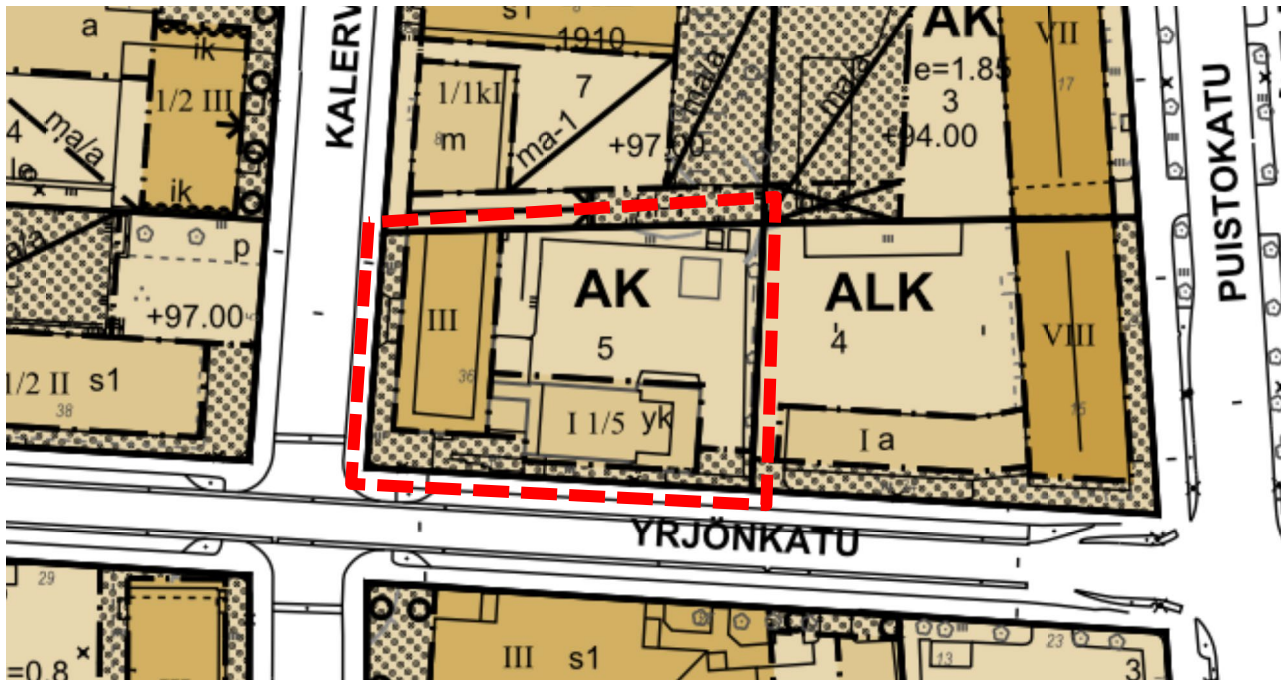
*”Aluetta tai kohdetta koskevilla toimenpiteillä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai kaavo-
jen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti merkittävän
rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Aluetta tai kohdetta koske-
villa toimenpiteillä 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 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Yrjönkadun laitaan on osoitettu kirkon tai muun seurakunnallisen rakennuksen rakennusala (yk), jolle on merkitty kerrosluvuksi I 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 resurssiviisaisvisionsa 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

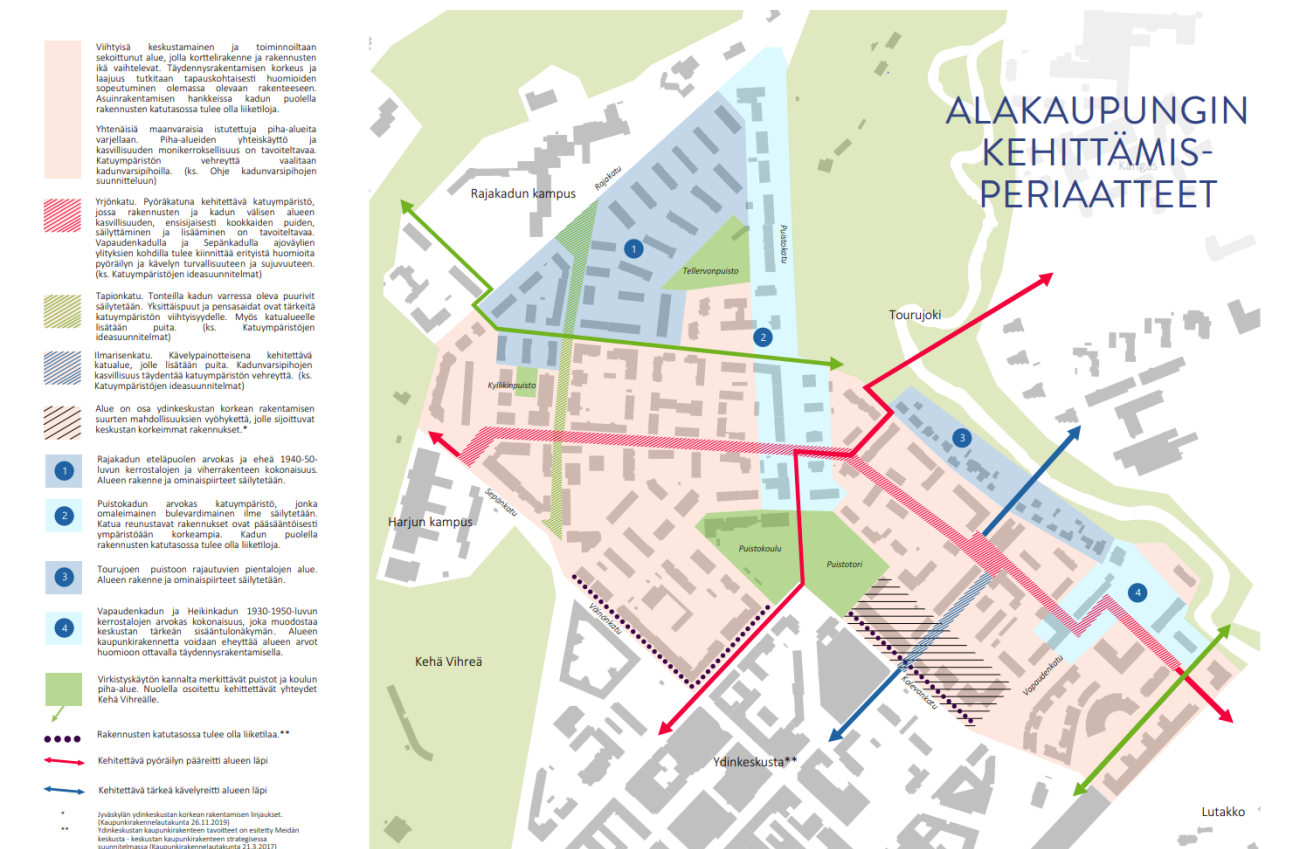
Jyväskylän katolinen kirkko rakennussuojelupäätös (Ympäristöministeriö 14.12.2022).

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.

Alakaupungin kehittämisperiaatteissa aluetta on jaettu ominaisuuksiltaan ja kehittämisperiaateiltaan erilaisiin osiin. Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jota kehittämisperiaate kuvaa näin: *Viihtyisä keskustamainen ja toiminnoiltaan sekoittunut alue, jolla korttelirakenne ja rakennusten ikä vaihtelevat. Täydennysrakentamisen korkeus ja laajuus tutkitaan tapauskohtaisesti huomioiden sopeutuminen olemassa olevaan rakenteeseen. Asuinrakentamisen hankkeissa kadun puolella rakennusten katutasossa tulee olla liiketilaa. Yhtenäisiä maanvauraita istutettuja piha-alueita varjellaan. Piha-alueiden yhteiskäyttö ja kasvillisuuden monikerroksellisuus on tavoiteltavaa. Katuympäristön vehreyttä vaalitaan kadunvarsipihoilla. (ks. Ohje kadunvarsipihojen suunnitteluun).*



Alakaupungin kehittämisperiaatteet (kaupunkirakennelautakunta 14.12.2021).

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 lisäksi osa toista 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 2019, 2024-2025)

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.

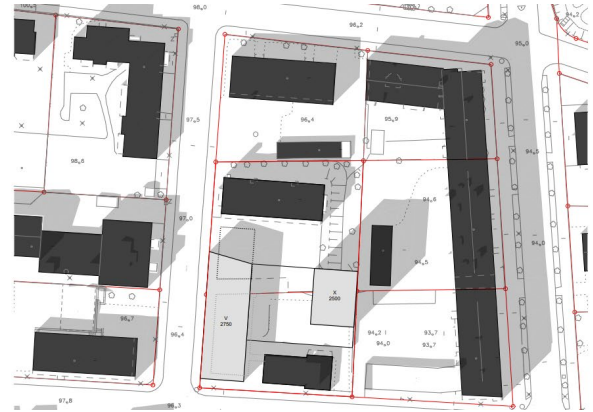
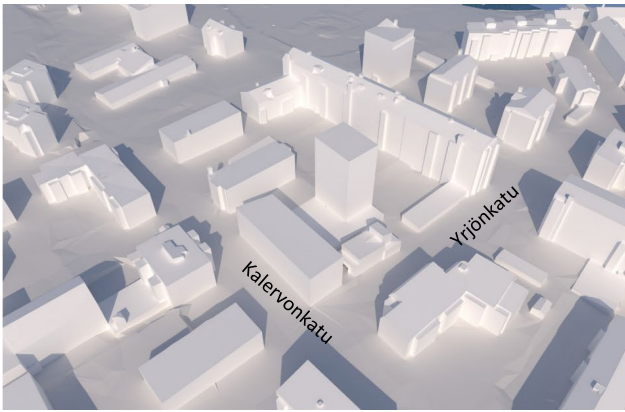
Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu

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.

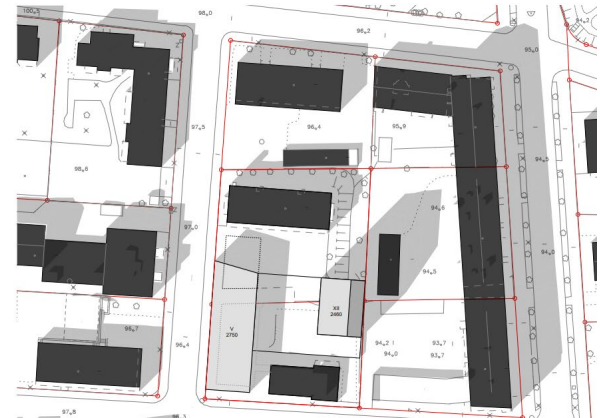
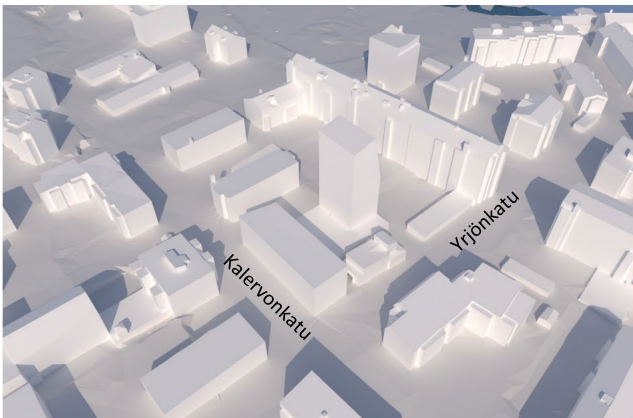
4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Kaavamuutoshakemuksen jättämisen jälkeen hakijan toimittamissa vaihtoehtotarkasteluissa (Arkkitehtipalvelu ja Tieno 18.10.2019) oli tutkittu useiden vaihtoehtojen avulla suunnittelualueen ja sen pohjoispuolella olevan Kalervonkatu 8:n tontin täydennysrakentamista, niin että kirkkorakennus säilyy ja tonteille tulee uudisrakentamista sekä Kalervonkadun varteen että keskelle tonttia. Kaavoitus totesi, tämä ole mahdollinen lähtökohta kaavaluonnokselle, sillä korttelin keskelle rakentaminen ei ole toteuttamiskelpoista eikä esitetty korkea rakentaminen (VII-XII) sovellu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön. Kalevonkatu 8:n on yksityisessä omistuksessa oleva tontti, josta ei ole jätetty kaavamuutoshakemusta, joten sitä ei voida liittää suunnittelualueeseen.



Kaavan aloitusvaiheessa kaavoitukselle toimitetuissa luonnossuunnitelmissa (Arkkitehtipalvelu ja Tieno 18.10.2019) oli mukana myös Kalervonkatu 8:n tontti. Luonnosvaihtoehtojen lähtökohtina oli kaksi tai kolme uudisrakennusta, joita oli sijoitettu sekä Kalervonkadun varteen että keskelle korttelia. Luonnosvaihtoehdossa (VE 6A) esitettiin viisi- ja kahdeksankerroksisia uudisrakennuksia.



Kaavan aloitusvaiheessa kaavoitukselle toimitetuissa luonnossuunnitelmissa (Arkkitehtipalvelu ja Tieno 18.10.2019) vaihtoehdossa VE 6F esitettiin Kalervonkadun viisikerroksisen rakennuksen lisäksi 12-kerroksista rakennusta korttelin keski-osaan. Myös tässä vaihtoehdossa oli mukana Kalervonkatu 8:n tonttia.

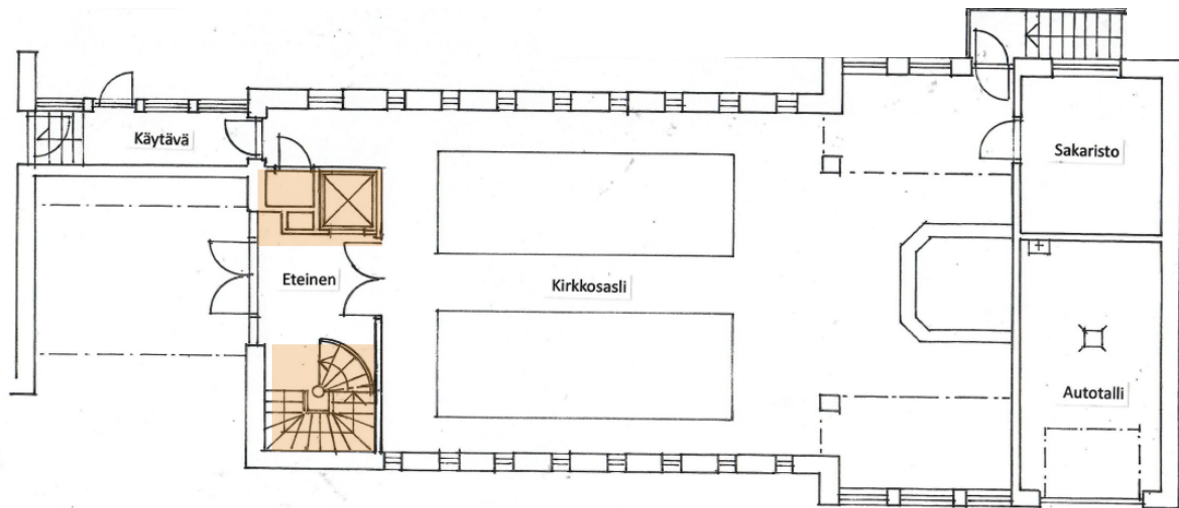
Kaavatyötä ei edistetty kirkon suojeluasian selvityksen aikana, ja työ jatkui hakijan päivitettyä kaavamuutoshakemusta lokakuussa 2024. Suojelupäätöksen jälkeen hakijoiden kaavamuutoksen tavoitteet ovat osoittaa Nunnala-rakennuksen tilalle uudisrakennukseen asumista sekä säilyttää suojeltu kirkkorakennus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

Asemakaavamuutoksen tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot asettavat lähtökohdat kaavaratkaisun laatimiselle. Luonnosvaiheen vaihtoehdoissa 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 kaupunkikuvallista merkitystä osana 2. kaupunginosan kerrostalokortteleita, 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 sijoittumista 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 tilaa, joka soveltuisi huonekorkeuden perusteella 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

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 19.9.-20.10.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana 3 lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnon antoivat Museovirasto, Keski-Suomen museo ja Keski-Suomen liitto.

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

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Huomioiden hiilijalanjäljen pienentämisen valtakunnallisen ja kansainvälisen tavoitteen, on vanhan rakennuksen käyttö korottamalla erityisen suositeltava vaihtoehto. Myös alueen kulttuurihistoriallinen arvojen kannalta paras ratkaisu on Nunnalan säilyttäminen ja korottaminen.
- Alueen uudisrakentamista tulee tutkia lisää, niin että huomioidaan alueen ominaispiirteet ja rakennuksen sijoittuminen näkyvälle paikalle risteysalueelle. Korkeampi ja suurempi rakennusmassa voi heikentää alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja kaupunkikuvaa.
- Nunnalan kohdalla massoiteluun on syytä kiinnittää huomiota, ettei suojeltu kirkkorakennus jää alisteiseen asemaan.

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

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

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

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

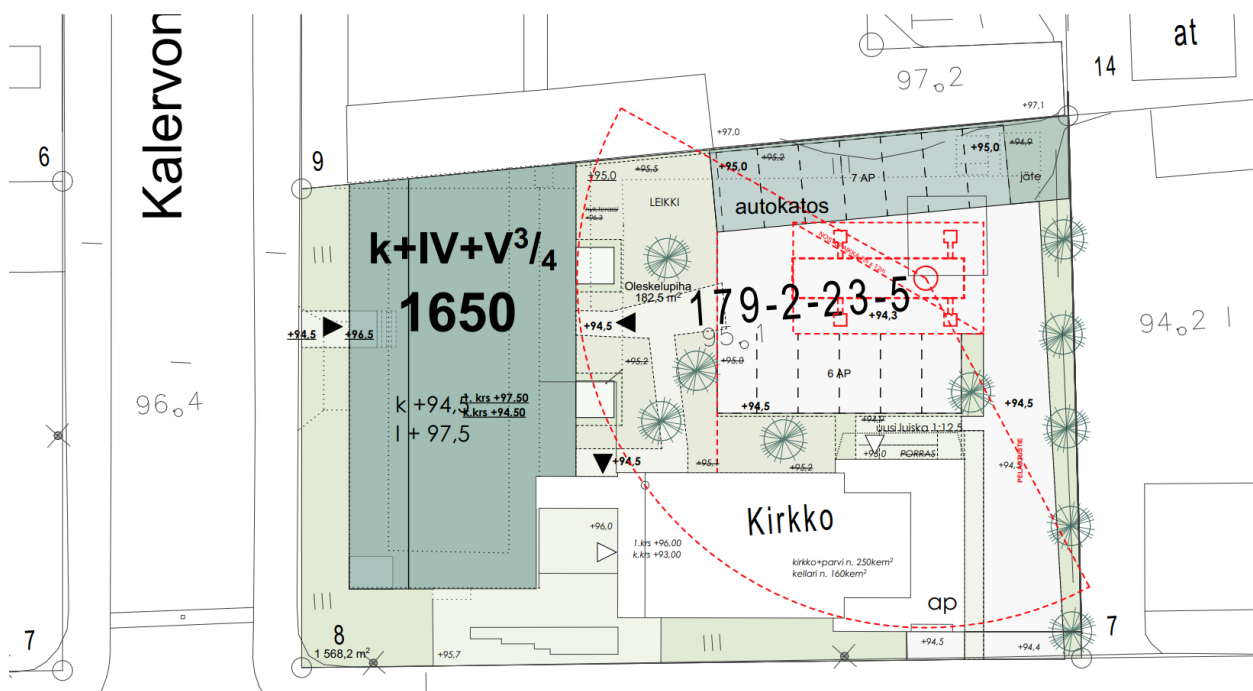
5.2 ALUEVARAUKSET

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 rakennusallalle (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.

Rakennuksen pohjoispääty toteutetaan umpinaisena, jolloin täydennysrakentaminen naapuritontille tulevaisuudessa on mahdollista. Rakentamisen korkeutta ohjataan kerrosluvuilla sekä Kalervonkadun puolella ylimmän täyden kerroksen räystääslinjan 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 vihreä kokonaisuus. Rakennusala on rajattu niin, että Kalervonkadun ja Yrjönkadun puolella rakennuksen etäisyys kadun rajasta säilyy, joten tontilla säilyy Alakaupungille tyypilliset vihreät 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 pääsisäänkäyntiä, 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 istutetut kadunvarsipihat, joiden vihreä 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 keskustatointojen 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 liikemismuotojen 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.

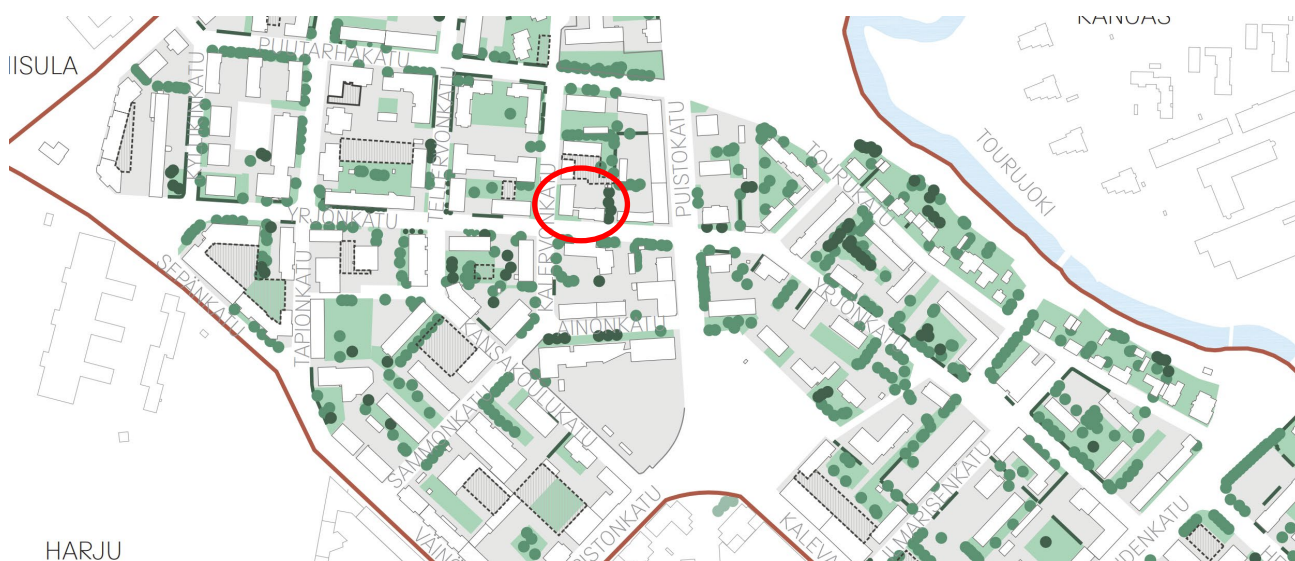
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kohtalaiset. 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 suunnittelualuetta (+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. Tonttialueiden viherrakenteen kartassa näkyy, että suunnittelualueen kookkaat havupuut ja vihreät katualueet ovat osa kaupunginosan vehreisiin tonttialueisiin 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 kahdeksan-kerroksiset 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 kaltainen, ja varsinkin pihan puolella myöhemmin lisätyt lasiset katosrakenteet 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-IV-kerroksia rakennuksia korkeampi. Kulmittain suunnittelualueetta vastapäätä Kalervonkadun ja Yrjönkadun risteyksessä oleva kerrostalo ja vastapäätä suunnittelualueetta olevien rakennusten toteutunut ilme (neljä kerrosta ja osittainen ullakkokerros/konttikatto) vastaa lähes uudisrakennuksen kerroslukua (viisi kerrosta, joista ylin osittainen). Suunnittelualueen korttelin korkein rakennus on Yrjönkadun ja Puistokadun kulmassa oleva kahdeksankerroksinen kerrostalo. Puistokadun varsi muodostaa oman korkeampien rakennuksien kokonaisuuden, ja suunnittelualueen kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on sitä merkittävästi matalampaa säilyttäen kaupunkikuvallisen ominaispiirteen.



Kuvassa Kalervonkatu 3 -rakennus, joka on Kalervonkadun ja Yrjönkadun risteyksessä kulmittain suunnittelualueen kanssa. Rakennuksessa on neljä maanpäällistä kerrosta ja lisäksi konttikatto, joka on kadun puolella korkeimmillaan. (10/2025)



Kuvassa Yrjönkatu 27 -rakennus joka on Yrjönkadun varressa suunnittelualueita vastapäätä. Rakennuksen itäpäädyssä on neljä maanpäällistä kerrosta ja lisäksi konttikatto. (10/2025)



Kuvakaappaus kaupunkimallista 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 viisikerroksista matalampi. Konttikatto taas korottaa jonkin verran rakennusta. 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. Korjausten 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 pysäköinti. 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 toimenpiteet selviävät tarkemmin toteutusvaiheessa.

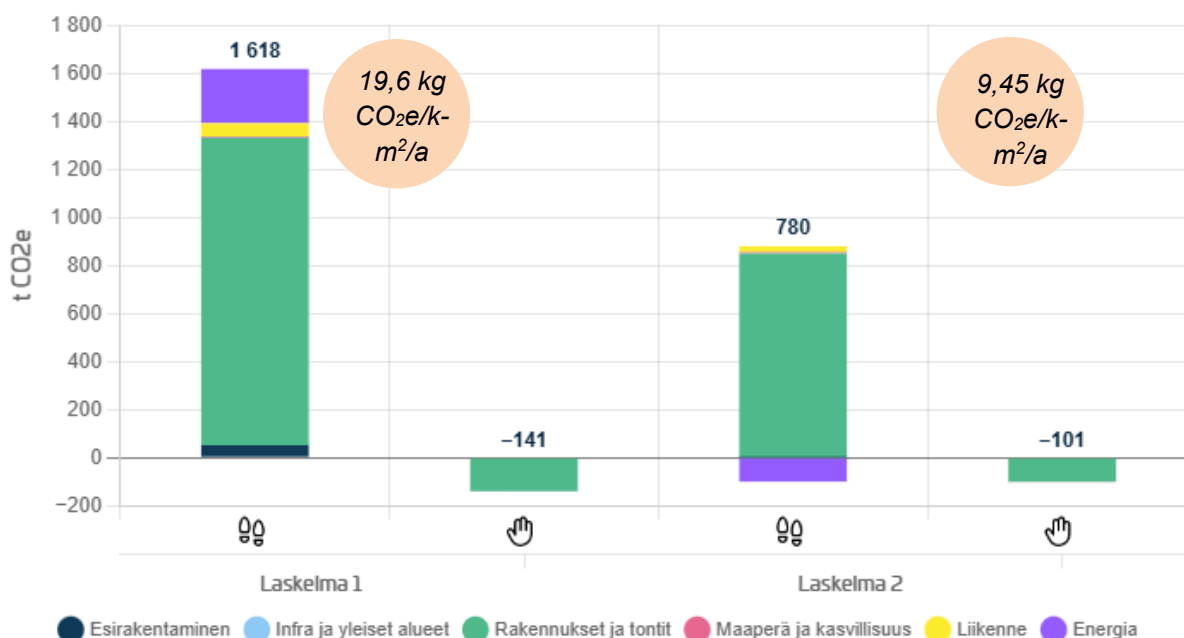
Sosiaaliset vaikutukset

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.

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.

Kaavamuutoksen 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. Laskenta on tehty kaavaluonnosvaiheessa toukokuussa 2025.



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.

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.

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

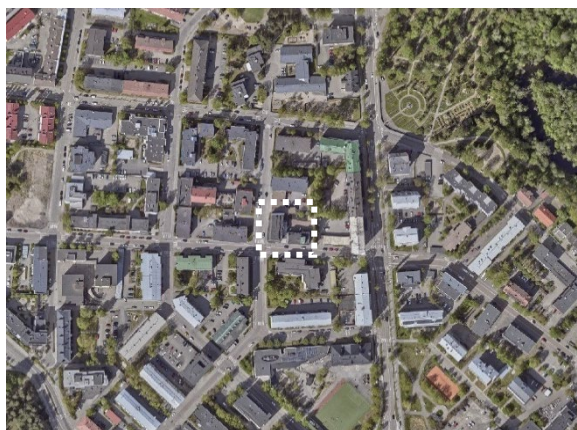
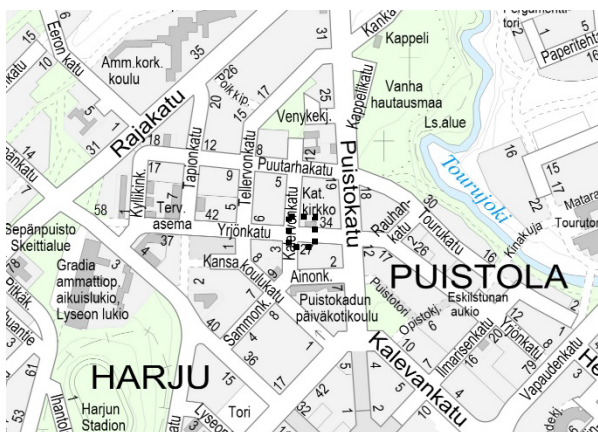
JYVÄSKYLÄ



Yrjönkatu 36

Kaavatunnus 02:124

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Alueen sijainti opaskartalla ja ilmakuvassa. Suunnittelualueen raja on viitteellinen.

Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan korttelia 23 tonttia 5. Kaavamuutosalue sijaitsee Jyväskylän keskustassa, Harjun kaupunginosassa Yrjönkadun ja Kalervonkadun kulmassa. Tontilla sijaitsee katolinen kirkkorakennus (Pyhän Olavin kirkko) ja siihen liittyvä kerrostalo-osa, joka on rakennettu seurakunnan tiloiksi sekä asuntolaksi. Kirkko-osa on suojeltu rakennusperintölain mukaisella päätöksellä vuonna 2022. Kaavamuutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan (Katolinen kirkko Suomessa ja T&J Partners Oy) aloitteesta. Omistajan tavoitteena on osoittaa Nunala-rakennuksen tilalle uudisrakennukseen asumista sekä säilyttää suojeltu kirkkorakennus katolisen seurakunnan käytössä ja sijoittaa seurakunnan kokoustiloja kirkon kellariin.

Kaavamuutoksessa tutkitaan tonttijaon tarpeellisuus. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelija

Virva Hannula
kaavoitusarkkitehti

virva.hannula@jyvaskyla.fi

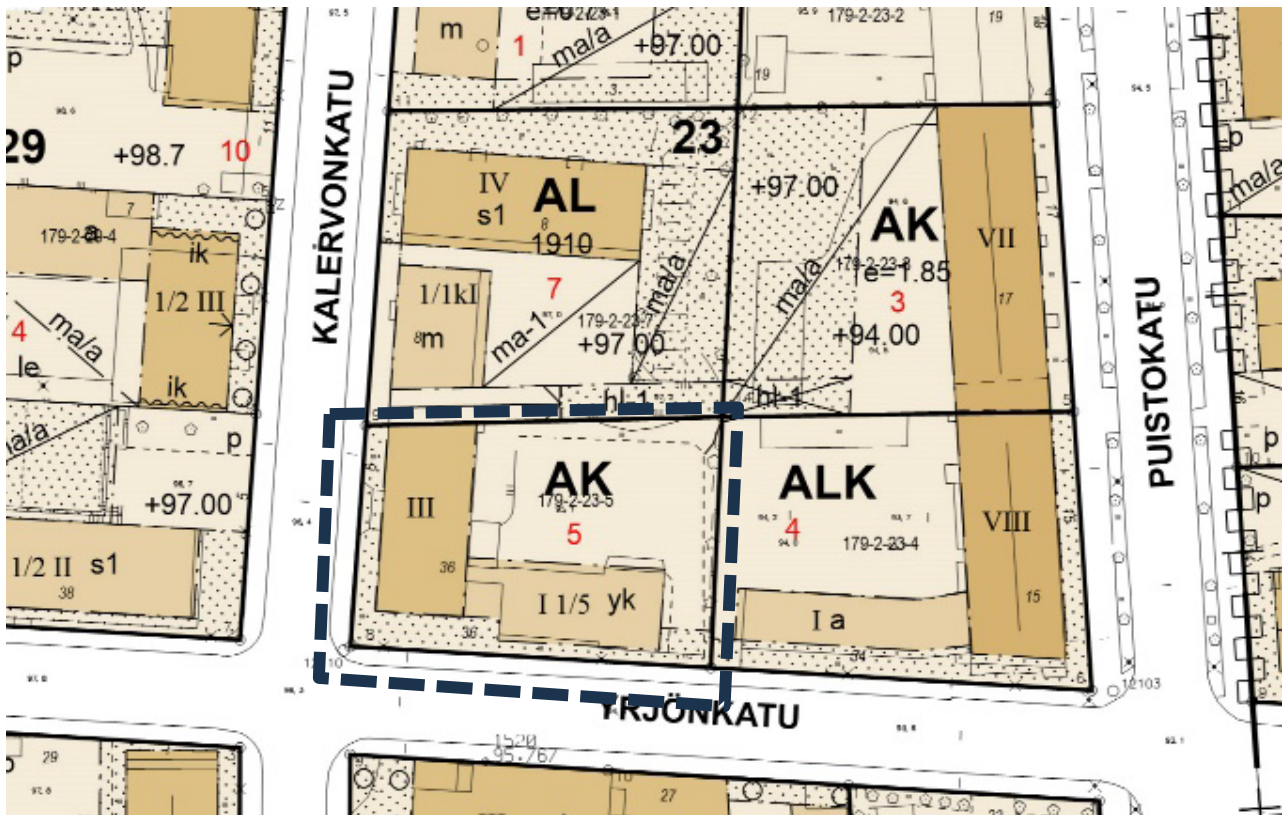
p. 0503125286



Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa. Lisäksi kaavamuutosalueella on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Jyväskylän katolinen kirkko) ja kaavamuutosalue sijaitsee toisen maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (2. kaupunginosan kerrostalokorttelit).
- 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 ajankuvaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Aluetta tai kohdetta koskevissa toimenpiteissä on kuultava museoviranomaisia".
- Asemakaavassa (hyväksytty 28.8.1961) suunnittelualue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Yrjönkadun laitaan on osoitettu kirkon tai muun seurakunnallisen rakennuksen rakennusala (yk), jolle on merkitty kerrosluvuksi I 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.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen alustava rajaus

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

- Rakennussuojelupäätös. Kirkkorakennus on suojelu rakennusperintölain perusteella (Ympäristöministeriön päätös 14.12.2022). Rakennuksien kulttuurihistoriallisesta arvosta on annettu lausunto osana suojelupäätöksen valmistelua (Keski-Suomen museo 5.12.2009).
- Rakennusinventointi. Kaavamuutosalueella olevat katolisen kirkon rakennukset ovat inventoinneissa esitetty maakunnallisesti arvokkaiksi. Tontti on osa maakunnallisesti arvokasta laajempaa kokonaisuutta, jonka nimi on 2. kaupunginosan kerrostalokorttelit. (Keski-Suomen museo 2016).
- 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 kokonaisnäkemyistä alueen kaupunkirakenteen kehittämisestä.
- KymppiR-ohjelma 2019. Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymissä asuntopolitiikan tarkennuksissa asetettiin erityisesti keskusta-alueella tavoitteeksi ohjata asuntojen keskipinta-alaksi vähintään 45 m².
- Luonnokset. Alueelle on laadittu kaavamuutoksen hakijan toimeksiannosta alustavia luonnoksia täydennysrakentamisen vaihtoehtoista (Arkkitehtipalvelu Oy 2019 ja 2024-).

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa, Harjun kaupunginosassa, Yrjönkadun ja Kalervonkadun kulmassa. Suunnittelualue kattaa yksityisessä omistuksessa olevan tontin, jonka pinta-ala on noin 1570m².

Jyväskylän katolisen seurakunnan kirkko, Pyhän Olavin kirkko, valmistui Yrjönkadun varteen vuonna 1962. Kirkon suunnitteli arkkitehti Olavi Kivimaa, joka oli pitkään toiminut Jyväskylän kaupunginarkkitehtina. Kirkkorakennus on betonirunkoinen ja valkomosaiikilla päällystetty. Kirkkorakennuksen sokkeli on verhoiltu mustilla sauvalinkkereillä, ja katto kuparipeltiä. Suorakaiteenmuotoisen pitkän kirkkotilan taitteinen katto kohoa kohti kirkkosalia kapeampaa alttaripäätyä. Pelkistetyt kirkkosalin ikkunoissa on lasimaalaukset. Kirkon yhteyteen Kalervonkadun varteen on rakennettu myös seurakuntakeskus, 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 päiväkodin leikkialue, pergoloita ja tontin rajalla pensasistutuksia sekä puita.

Kaava-alueen korttelin rakennukset ovat rakennettu 1950-60-luvulla. Puistokadun varrella on kahdeksankerroksia kerrostaloja. Korttelin muut rakennukset ovat 1-4 -kerroksisia. Kaava-alueella on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä osana 2. kaupunginosan kerrostalokortteleita. Rajakadun ja Yrjönkadun rajaamalla 2. kaupunginosan kerrostalo- ja julkisen rakentamisen kortteilla rakennushistoriallista merkitystä julkista ja asuinrakentamista yhdistävänä tiiviinä ja historiallisesti monipuolisena aluekokonaisuutena. Suunnittelualue sijoittuu toteutetun yhdyskuntarakenteen äärelle.



Näkymä kaavamuutosalueelle Kalervonkadun ja Yrjönkadun kulmasta. Oikealla on näkymä Yrjönkadun varressa, jossa kirkko-osa on lähempänä katualuetta kuin Nunnala-osa. (2019)

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, katolinen kirkko Suomessa ja T & J Partners Oy
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Jyväskylän kaupunki, Kadut ja puistot
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
- Keski-Suomen museo
- Museovirasto
- asukasyhdistykset: asukasyhdistys Jyväskylän ydin ry
- YRVA-työryhmä

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 maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset

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 liittyy sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken tulee 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 (talvi 2025)

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 Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Lähinaapureille ilmoitetaan suunnittelun uudelleen käynnistymisestä kirjeellä.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kirjallisesti tai suullisesti.
- Voit liittyä sähköpostilistalle, ja saat tietoa kaavahankkeen etenemisestä.

Luonnosvaihe (talvi-kevät 2025)

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

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää postituslistalle liittyneille tiedon myös kirjeitse.
 - Voit tutustua kaavaluonnokseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
 - Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.
-

Ehdotusvaihe (syksy 2025)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 30 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 Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

Hyväksymisvaihe (talvi 2025-2026)

Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunginvaltuusto / Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

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

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

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



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla maantasokerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Korttelialue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (2. kaupunginosan kerrostalokorttelit).

YK/s

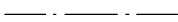
Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelialue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (2. kaupunginosan kerrostalokorttelit).



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Tontin raja.

2

Kaupunginosan numero.

23

Korttelin numero.

11

Tontin numero.

1650

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

V (3/4)

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

1/4 k V

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

+111.30

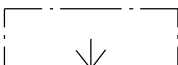
Ylimmän täyden kerroksen räystäaskorko Kalervonkadun puolella.



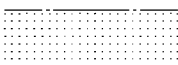
Rakennusala.

at

Rakennusala, jolle saa rakentaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.

is-1

Katuympäristön kannalta tärkeä kadunvarsipiha, jolle tulee istuttaa monilajista kasvillisuutta.



Säilytettävä puurivi. Kuntokartoituksen perusteella huonokuntoiseksi todettu puu voidaan kaataa, ja sen tilalle on istutettava suureksi kasvava havupuu (taimen korkeus vähintään 100-125 cm).

ajo

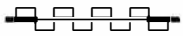
Ajoyhteydelle varattu alueen osa.

jk

Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

p

Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

srs-1

Laki rakennusperinnön suojelusta mukaisella päätöksellä (Ympäristöministeriö 14.12.2022) suojeltu rakennus, rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on noudatettava suojelupäätöstä ja siihen sisältyviä suojelumääräyksiä. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museovirastolta ennen luvan myöntämistä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/140 asuinkerrosalaneliömetriä
- 1 ap/130 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä
- 1 ap/200 kirkkorakennuksen 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 prosenttia asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakentamislupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Sopimuksilta edellytettävä sisältö ja ehdot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliömetriä
- 1 pp/100 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliömetriä

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

YK/s-tontilla polkupyörien pysäköinti (määrä, mitoitus, sijainti) tulee sovittaa rakennettuun kulttuuriympäristöön sen arvot huomioon ottaen.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen tontilla 2-23-9 kohdamerkinnällä suojeltavaksi osoitetun rakennuksen (katolinen kirkko) kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalina tulee olla vaalea paikalla muurattu tiili tai rappaus. Julkisivumateriaalia tulee käyttää selkeänä ja yhtenäisenä pintana sokkelista ylimmän täyden kerroksen räystääslinjaan saakka. Sisäänvedetyn ylimmän kerroksen julkisivumateriaalin tulee olla sama kuin katemateriaali, tumman ruskea konesaumattu pelti. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Eri aineisia tai värisiä tehostekenttiä ei sallita.

Uudisrakennuksen pohjoissuuntainen pääty tulee toteuttaa umpinaisena.

Uudisrakennuksen ikkuna-aukotuksen (koko ja mittasuhteet) tulee tukea julkisivujen vaakasuuntaista arkkitehtuuria. Ikkunoiden ja katujen puolella parvekkeiden tulee muodostaa ryhdikäs ja nauhamainen kokonaisilme.

Uudisrakennuksen parvekkeet tulee toteuttaa Kalervonkadun ja Yrjönkadun suuntaisilla julkisivuilla sisäänvedettyinä. Kadun puoleisilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla osittain umpinaisia, niin että muodostuu nauhamainen kokonaisilme.

Uudisrakennuksen kattomuotona tulee olla havainnekuvin esitetyn mukainen voimakkaasti epäsymmetrinen harjakatto. Ylimmän kerroksen sisäänveto on Kalervonkadun puolella. Katemateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä ja väriltään tumman ruskea. Katemateriaalin tulee laskea myös rakennuksen päädyissä räystääslinjaan siten, että koko ylin kerros jää vesikatteen verhoilemaksi. at-merkinnällä osoitetulla rakennusosalalla rakennuksiin ja/tai katoksiin tulee tehdä viherkatto.

Mahdolliset ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa vesikattolinjan alapuolelle ullakkotilaan. Teknisten laitteiden toiminnan kannalta välttämättömät näkyvät osat julkisivuilla tai katoilla tulee sovittaa osaksi rakennuksen ulkoarkkitehtuuria. Katolle tulevien laitteiden sijainti, koko ja ulkoasu tulee erikseen hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä.

Mikäli olemassa oleva rakennus tontilla 2-23-8 säilytetään, julkisivua koskevia määräyksiä ei tarvitse noudattaa. Korotus- ja laajennusosien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia sekä väreiltään, muodoltaan ja mittasuhteiltaan rakennuksen säilyvään osaan ja ympäristöön soveltuvia.

Asemakaavasta on laadittu toteutusta ohjaavia havainnekuvia (kaavaselostuksen liite), joissa on esitetty tulkinta rakennusten ulkoasua koskevista asemakaavamääräyksistä.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Tonttia ei saa aidata.

Piha tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Pihan tulee olla yleisilmeeltään vehreä.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen kerroksellista kasvillisuutta (esim. suuria, keskikokoisia ja pieniä puita, pensaita, köynnöksiä ja maanpeitekasveja). Kaavaan merkityn puurivin lisäksi AK-1- tontille tulee istuttaa vähintään yksi suurikokoiseksi kasvava puu.

Piha-alueiden valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua.

Kadunvarsien etupihojen suunnitteluun ja lajivalintoihin on annettu ohjeita Alakaupungin kehittämisperiaatteeseen kuuluvassa kadunvarsipihojen suunnitteluohjeessa (kaavaselostuksen liite).

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee liittää kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut suunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi.

HULEVESI

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.

Mikäli tontilta tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttää tontilla. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää kiinteistölle rakennettavaksi hulevesien viivytysjärjestelmän myös pienemmällä virtaamalla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 216 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Asuntojen huoneistoalan keskipinta-alan tulee olla tonttikohtaisesti tarkasteltuna vähintään 45 neliömetriä.

Tontille 2-23-8 tulee toteuttaa liike- tai toimistotiloja yhteensä vähintään 40 kerrosalaneliömetriä. Tilaan tulee olla sisäänkäynti maantasosta.

Tontilla 2-23-8 tulee varata yksi liikuntaesteiselle mitoitettu autopaikka tontin 2-23-9 käyttöön.

Tonttien väliselle rajalle ei maanpäällisissä tiloissa tarvitse rakentaa rajaseinää/palomuuria. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinää vastaava turvallisuustaso on saavutettavissa rakennusvalvontaviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Yrjönkatu 36

Asemakaavan muutos koskee:

2. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 23

TONTTIA 5

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

2. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 23

TONTIT 8 JA 9

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsittelyt:

Ltk 27.05.2025

MRA 30 näht. 06.06.2025

Näht.olo päättyy 31.07.2025

Ltk 08.09.2025

AKL 65 näht. 19.09.2025

Näht.olo päättyy 20.10.2025

Ltk hyv 16.12.2025

Korjaukset:

26.8.2025

03.12.2025

KAAVOITUS

Suunn. Virva Hannula

Suunn.avust. Outi Hänninen

Arkisto n:o 02:124

Pvm 03.12.2025

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

07.04.2025

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

YRJÖNKATU 36

Asemakaavan muutosehdotuksen havainnekuvia (Arkkitehtipalvelu 02/2025)



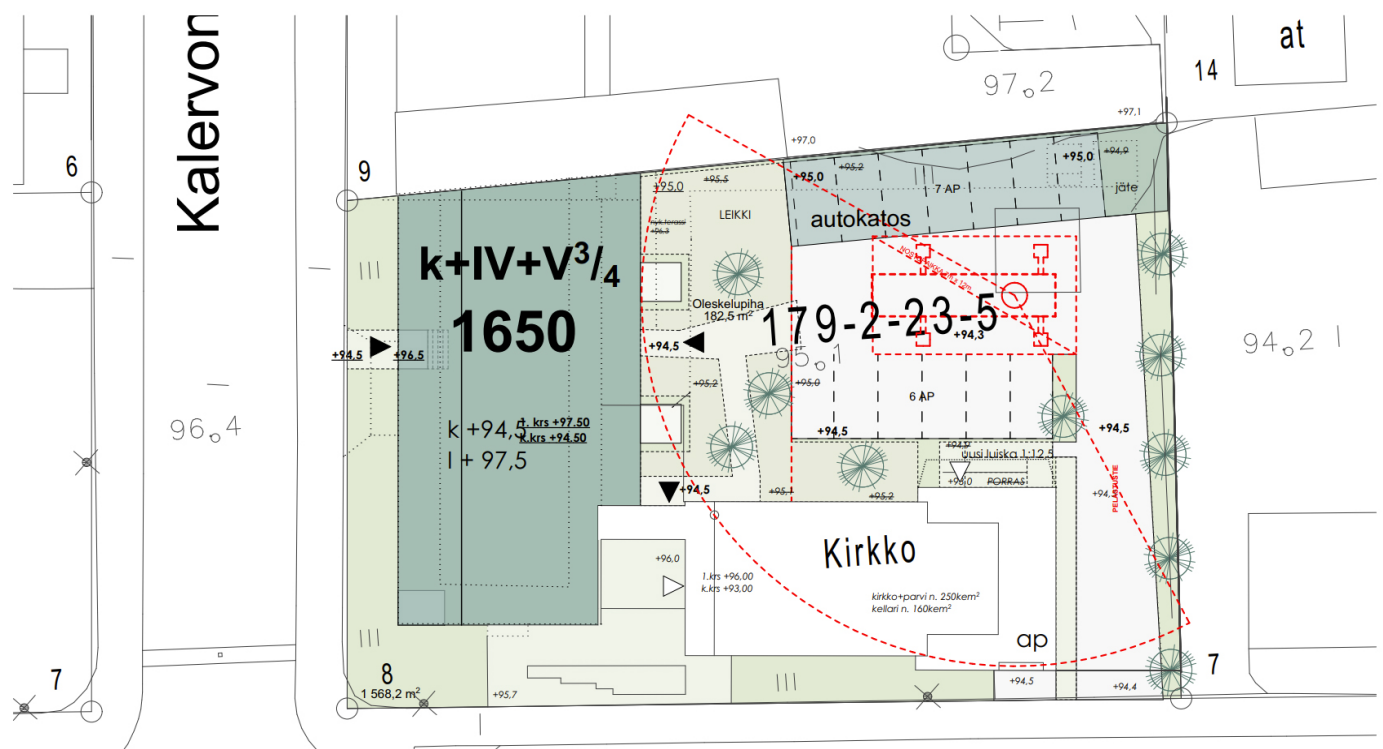
Havainnekuva Yrjönkadun ja Kalervonkadun risteyksestä.



Leikkauspiirrokset, yllä Yrjönkadun suuntainen ja alla Kalervonkadun suuntainen leikkaus.



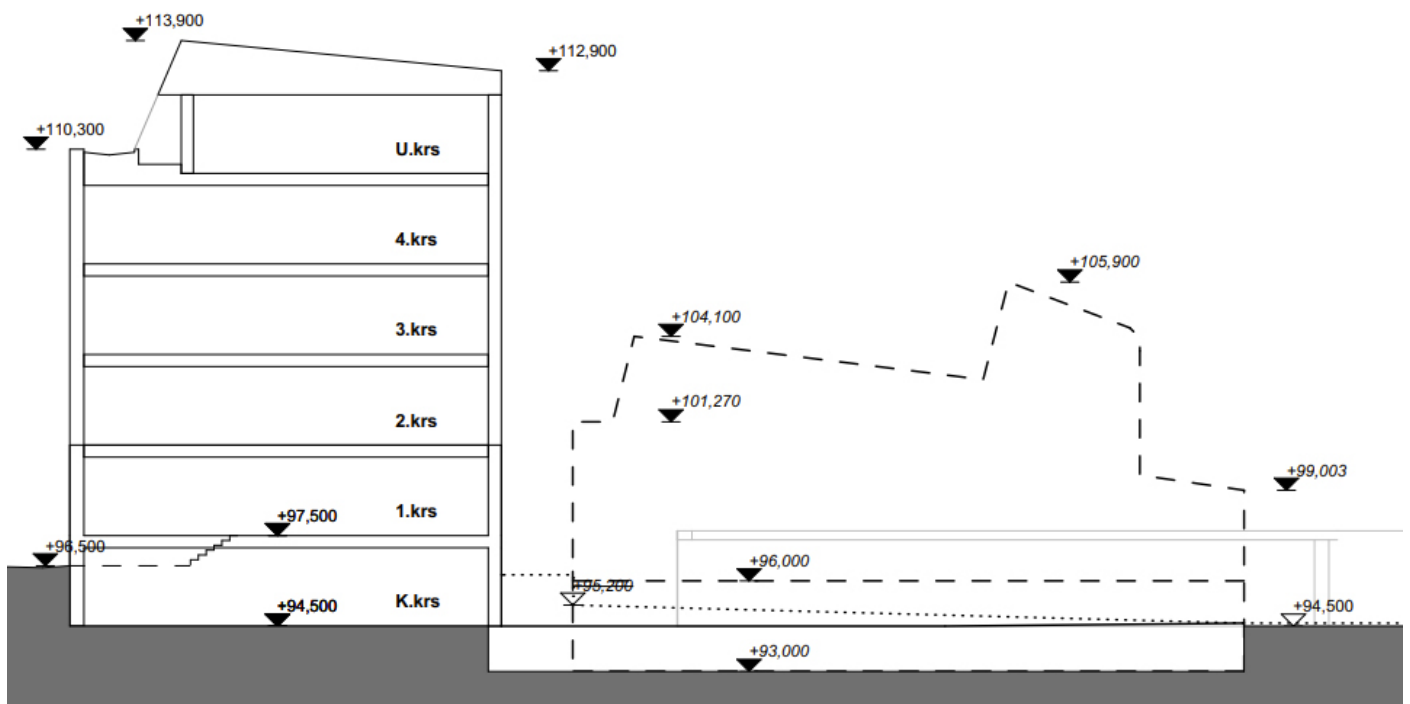
Havainnekuva Yrjönkadulta.



Asemapiirustus.



Havainnekuva Kalervonkadulta.



Yrjönkadun suuntainen leikkaus, jossa on esitetty uudisrakennus, suojeltu kirkkorakennus sekä piha-alueen maanpinnan korkomuutos pihan keskiosassa.

26.8.2025

YRJÖNKATU 36 -ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 02:124

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 6.6.-31.7.2025 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin kaikille avoimessa asukastilaisuudessa 2.6.2025. Tilaisuuden osallistujamäärä oli vähäinen. Kaavaluonnoksesta/-ehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana 5 lausuntoa ja 1 mielipide.

Lausunnon antoivat Museovirasto, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen ELY-keskus, Alva-Yhtiöt Oy ja Telia Finland Oy. Keski-Suomen ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Mielipiteen esitti yksi yksityishenkilö.

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

LAUSUNNOT

Museovirasto

- Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksen katolista kirkkoa koskevaan merkintään. Määräyksen sana museoviranomainen tulee korvata Museovirastolla, koska kyseessä on lailla suojeltu rakennus. Lisäksi määräyksessä voidaan todeta, että rakennukseen kohdistuu suojelumääräyksiä.
- Kaavaluonnos sallii joko Nunnala-rakennuksen purkamisen tai korvaamisen uudella rakennuksella. Museovirasto ehdottaa Nunnalan kaavamerkinnän muotoilemista niin, että olemassa olevaa rakennusta käytetään mahdollisimman pitkälti hyödyksi, vähintään rakennusrungon ja muiden materiaalien osalta.

Kaavoittajan vastine:

Katolista kirkkoa koskevaa kaavamääräystä (srs-1) on muokattu lausunnossa esitetyllä tavalla.

Kaava on mahdollista toteuttaa korottamalla nykyistä Nunnala-rakennusta tai korvaamalla se uudisrakennuksella. Kaavaan laadittaessa Nunnalan korottamisesta ei ole tehty rakenteellisia tai kustannusselvityksiä, joiden avulla selviäsi tarkemmin korottamiseen perustuvan vaihtoehdon toteutettavuus. Nunnalan runko on peruskuntoarvion (PH Rakennuttajapalvelu 4.11.2019) mukaan on paikalla rakennettu, joten selvitys vaatisi tarkkaa perehtymistä rakennuksen rungon mitoitus, kuntoon, haitta-aineisiin ja laajennettavuuteen sekä korotuskerrosten toteutustapaan. Kaavamuutoksen hakijalla on omistuksessaan lailla suojeltu kirkkorakennus, jonka korjaaminen vaatii perusteellisia selvityksiä, restauroivaa työtapaa ja huomattavaa taloudellista panostusta. Kokonaisuus huomioiden kaavoitusvaiheessa tarkempaa selvitystä Nunnala-rakennuksen rungon ja materiaalien jatkokäytöstä ei ole vaadittu. Kaavan toteuttamisen tapa on jätetty päätettäväksi kaavan toteutusvaiheessa, jolloin on myös mahdollista selvittää rakennusrungon, -materiaalien ja -osien hyötykäytön mahdollisuudet.

Keski-Suomen museo

- Positiivista on rakennuksen korottamiseen perustuvan ratkaisun tutkiminen toteutusvaihtoehtona.
- Alueen kulttuurihistoriallinen arvojen myötä paras ratkaisu on Nunnalan säilyttäminen ja korottaminen. Ratkaisu on myös kestävän kehityksen ja ympäristön ajallisen kerroksellisuuden kannalta paras.
- Kaavamuutosalueen ympäristö muodostuu pääosin matalista, vaakasuuntaisuutta korostavista, usein nauhaikkunoin tai vyöhykkein korostetuista pienkerrostaloista. Vain Puistokadun varressa on korkeampaa rakentamista, mutta kaupunkikuvallisesti asemakaavan muutoksella ei ole yhteyttä sinne. Kaavaluonnoksen mukainen rakennus on muuta ympäristöön keskimäärin kaksi kerrosta korkeampi rakennus. Rakennuspaikan välitön ympäristö on matalampaa, koska kulmaukseen sijoittuvan kerrostalon toisella puolella on matala kirkkorakennus ja toisella puolella matala yksikerroksinen rakennus. Korkeampi uudisrakennus heikentää toistaiseksi yhdenmukaisena säilyneen alueen kaupunkikuvaa ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Museo esittää tutkittavaksi ympäristön rakennetta kerroskorkeuksien osalta noudattavaa, matalampaa ratkaisua.
- Lailla suojellun Pyhän Olavin kirkkorakennuksen ja sitä koskevien määräyksien osalta lausunnon antajana toimii Museovirasto.

Kaavoittajan vastine:

Kaava on mahdollista toteuttaa korottamalla nykyistä Nunnala-rakennusta tai korvaamalla se uudisrakennuksella, ja vanhan rakennuksen korottamiseen kannustetaan määräämällä korotus- ja laajennusvaihtoehdossa rakennustavasta vapaammin kuin uudisrakennukseen perustuvassa toteutuksessa. Rakentamiselle on tulossa valtakunnalliset hiilijalanjäljen raja-arvot vuonna 2026. On mahdollista, että raja-arvot ohjaavat toteutusvaiheessa valitsemaan olemassa olevaan rakennusrunkoon ja olemassa olevien materiaalien hyödyntämiseen perustuvan suunnitteluratkaisun.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on eri korkuisia rakennuksia, ja se on alueelle tyypillinen piirre. Puistokadun varressa rakennukset ovat VII-VIII kerroksisia, mutta muissa lähikorttelien rakennuksissa tyypillinen kerrosluku on III-IV. Rakennuksissa on myös maanpäällisiä kellarikerroksia, jolloin ne voivat vaikuttaa kerrosta korkeammilta kuin asemakaavan kerrosluku. Kaavassa esitetty rakennus ei ole ympäristöä tai nykyistä rakennusta merkittävästi korkeampi.

Kaavavalmistelussa on tutkittu erilaisia massoitteita mm. L-mallista rakennusmassaa, jossa sama rakentamisen laajuus säilyy. Tässä ongelmaksi tulee tontin pienuus, jolloin pysäköinnin ja riittävien oleskelun piha-alueiden järjestäminen ei onnistu. Kaavaehdotuksessa esitetty rakennuksen muoto (suora lamellikerrostalo) on alueelle tyypillinen. Rakennus sallitaan samalla paikalla tontilla kuin Nunnala, joten tontin rakenne säilyy. Rakennuksen päädyn leveys Yrjönkadulle on sama kuin Nunnalassa. Ympäristöön sopeutumista on ohjattu tarkoilla rakentamisen tapaa ohjaavilla kaavamääräyksillä, joissa mm. vaaditaan aukotuksen nauhamaista ilmettä ja ohjataan rakennusmateriaaleja alueelle tyypillisiksi. Kattomuoto on lähes sama ja katemateriaali on sama kuin Nunnalassa. Rappaus- tai tiilimuuraus julkisivupintana ovat myös Nunnalassa käytettyjä materiaaleja, vaikka uudisrakennuksen julkisivun jäsentely jonkin verran poikkeaa Nunnalasta.

Kaava-aluetta vastapäätä Kalervonkadun ja Yrjönkadun risteyksessä oleva kerrostalo on korkeudeltaan lähes kaavaehdotuksen sallimaa kerroslukua vastaava. Rakennuksessa on neljä kerrosta ja lisäksi ullakko, joka on kadun puolella korkeimmillaan, jolloin rakennus on Kalervonkadun puolelle IV $\frac{3}{4}$ kerroksisen korkuinen. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle sallitaan lisäksi osittainen kellarikerros, mutta kerrosluvun lisäksi kaavassa on määrätty ylimmän täyden kerroksen räystäskorko. Tämä ohjaa toteutuksen korkeutta, niin että maanpäällinen kellariosa sijoittuu nykyisen maanpinnan koron mukaan alempana olevan sisäpiha puolelle. Suunnitteluratkaisussa osittainen Kalervonkadun puolelta sisäänvedetty ullakkokerros muodostaa katunäkymässä matalamman vaikutelman.



Kuvakaappaus kaupunkimallista Kalervonkadulta.. Kuvassa nykyinen Nunnala-rakennus on paikallaan. Kuvassa etualalla on Kalervonkatu 3: n asuinkerrostalo



Havainnekuva Kalervonkadulta samasta kohdasta. Kaavaehdotuksen mukainen massamalli on viety 3d-kaupunkimalliin, jossa voi tarkastella rakentamisen suhdetta ympäristöön ja rakentamisen vaikutuksia. Kaupunkimalliin on linkki kaavan verkkosivuilla.

Katolinen kirkko ja viereisen tontin matala liiketilarakennus ovat nykytilassa matalampia kuin Nunnala-rakennus, joten kaavaratkaisu ei muuta tätä piirrettä. Nunnalassa on kolme maanpäällistä kerrosta, pihan puolelta osin maanpäällinen kellarikerros ja konttikatto, joka muodostaa osittaisen kylmän ullakkokerroksen. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on yhden kokonaisen kerroksen korkeampi kuin nykyinen rakennus. Lisäksi kadun puolelta sisäänvedetty osittainen lämmin ullakkokerros on korkeampi kuin nykyisen rakennuksen kylmä ullakkokerros.

Alva-Yhtiöt Oy

Suunnittelualueella on kunnallistekniikan liittymiä, ja tonttijako aiheuttaa muutoksia liitospisteisiin. Kaavamuutoksessa rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen muutokset aiheuttavat kiinteistölle muutoksia veden liittymämaksuihin ja -sopimuksiin, ja ne tulee tarkistaa suunnittelun yhteydessä.

Kaavoittajan vastine: Lausunto on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle.

Telia Finland Oy

Suunnittelualueeseen rajautuvilla katualueilla on käytössä olevaa infraa, jonka mahdollinen siirto aiheuttaa kustannuksia siirron tilaajalle.

Kaavoittajan vastine: Lausunto on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle.

MIELIPIDE

Mielipide 1

Sisäpihan pysäköintialue muuttaa sen käyttötarkoitusta, ja voi aiheuttaa vaaratilanteita kirkkorakennusta käyttäville lapsille sekä ristiriitoja asukkaiden ja kirkkorakennuksen käyttäjien kanssa. Sisäpiha täynnä autoja ei ole tätä päivää.

Kaavan tulisi ohjata piha-alueiden kasvillisuuden monipuolisuuteen, positiivisiin luontovaikutuksiin ja ohjata luontopohjaiseen hulevesien käsittelyyn. Esimerkiksi kirkon tontilla kadun varressa nurmikon voisi poistaa, ja korvata monilajisella kukkivalla istutuksella.

Kaavoittajan vastine:

Sisäpihan käytön muuttuminen niin, että siihen tulee jatkossa asukkaiden autopaikkoja, muuttaa pihan käyttöä. Pihalla pitää jatkossa nykytilaa enemmän varoa autoja, kun se ei enää ole nykyiseen tapaan vain seurakunnan käytössä oleva sisäpiha. Käyttäjien turvallisuutta on tarpeen huomioida pihan tarkemmassa suunnittelussa.

Asemakaavaluonnoksessa on määrätty autopaikkojen määrästä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen pysäköintinormin mukaisesti, ja pienellä tontilla näille ei ole muuta mahdollista paikkaa kuin sisäpiha. Kaavaehdotuksessa on määrätty mahdollisuudesta ottaa tontille yhteiskäyttöauto, jolloin rakennettavien paikkojen määrä vähenee (1 yhteiskäyttöauto > 5 autopaikkaa vähemmän), mutta tämä jää toteutusvaiheessa rakentajan harkintaan.

Kaavaehdotuksessa on määrätty, joilla yritetään osaltaan hillitä luontokatoa ja säilyttää luontopohjoista hulevesien hallintaa: autokatokseen tulee tehdä viherkatto, tontin rajalla oleva puurivi on säilytettävä, uudisrakennuksen kohdalla kadunvarsipihalle tulee istuttaa monilajista kasvillisuutta ja myös sisäpihan puolella ohjataan määräyksellä oleskelu- ja leikkialueiden monipuoliseen kerrokselliseen kasvillisuuteen ja määrätään istuttamaan yksi suurikokoiseksi kasvava puu.

Nykytilassaan pihan on lähes kokonaan pinnoitettu (laatat, turva-alusta), joten on mahdollista, että istutetun pinnan määrä jopa vähäisesti kasvaa sisäpihalla.

Kadunvarsien etupihojen suunnitteluun ja lajivalintoihin on annettu ohjeita Alakaupungin kehittämisperiaatteeseen kuuluvassa kadunvarsipihojen suunnitteluohjeessa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kirkkorakennuksen kohdalla voi nurmialueiden muuttamista pohtia vaikka korjauksen yhteydessä, niin että samalla voidaan punnita suojelun näkökulmat. Rakennuksen vierellä nurmi mahdollisesti ollut rakennuksen rakentamisesta saakka, ja sen puoleen nurmi tai muu matala kasvillisuus voi puoltaa paikkaansa. Korjaushankkeen yhteydessä voidaan myös arvioida, millaista kasvillisuutta voidaan istuttaa lähelle vanhaa rakennusta, jossa on ikkunoita lähellä maan pintaa.

19.11.2025

YRJÖNKATU 36 -ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 02:124

KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 19.9.-20.10.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana 3 lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnon antoivat Museovirasto, Keski-Suomen museo ja Keski-Suomen liitto.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNNOT

Museovirasto

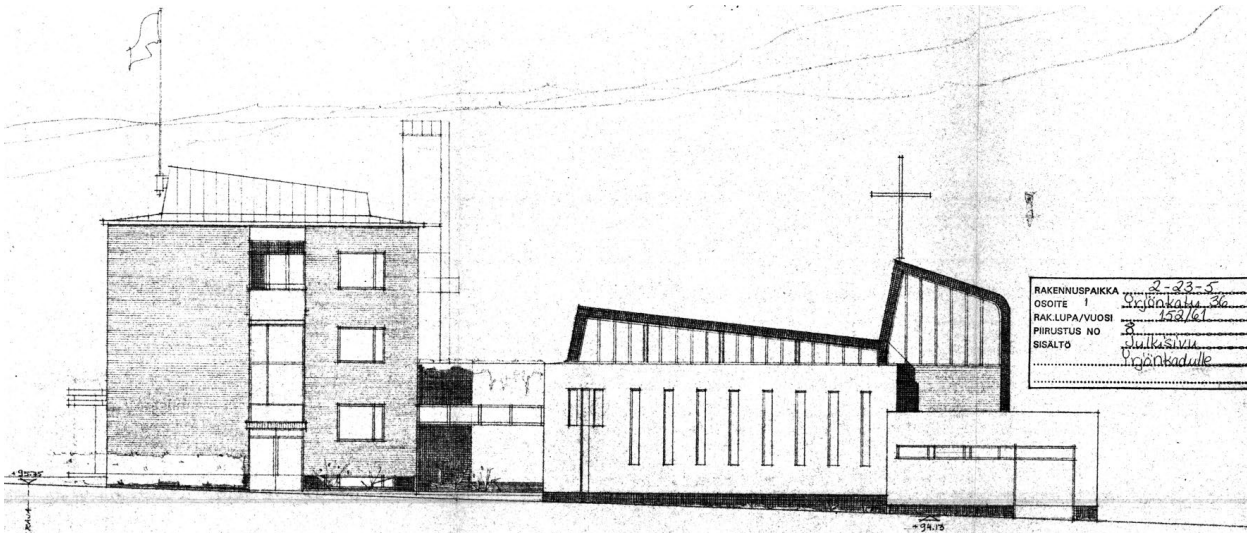
- Huomioiden hiilijalanjäljen pienentämisen valtakunnallisen ja kansainvälisen tavoitteen, on vanhan rakennuksen käyttö korottamalla erityisen suositeltava vaihtoehto.
- Nunnalan kohdalla massoitteluun on syytä kiinnittää huomiota, ettei suojeltu kirkkorakennus jää alisteiseen asemaan.

Kaavoittajan vastine:

Kaava on mahdollista toteuttaa korottamalla nykyistä Nunnala-rakennusta tai korvaamalla se uudisrakennuksella. Rakentamiselle on tulossa valtakunnalliset hiilijalanjäljen raja-arvot vuonna 2026. On mahdollista, että raja-arvot ohjaavat toteutusvaiheessa valitsemaan olemassa olevaan rakennusrunkoon ja olemassa olevien materiaalien hyödyntämiseen perustuvan suunnitteluratkaisun.

Kirkkorakennuksen ja Nunnala-rakennuksen koko- ja korkeusero tekevät kirkkorakennuksesta nykyiselläänkin alisteisen kerrostalomaiselle Nunnalalle. Kirkkorakennuksessa on pääosin maanalainen kellarikerros ja maanpäällinen pääkerros. Lisäksi toisen kerroksen tasolla on parvi. Pääkerroksen korkeammat tilat mahdollistava omaleimainen kattomuoto tekee rakennuksesta ilmeeltään kerroslukua korkeamman.

Nunnala-rakennuksessa on kadun puolella kolme kerrosta. Lisäksi rakennuksessa on konttikatto, jonka kattokulma on sama kuin kirkon keskiosassa. Nunnala-rakennus on selvästi kirkkoa korkeampi. Näin ollen Nunnalan korottaminen tai korvaaminen ei muuta rakennusten keskinäistä suhdetta, vaan kirkko on nykyiseen tapaan kookkaammalle rakennukselle alisteinen.



Rakennuksen lupakuva, jossa esitetään Yrjönkadun puoleinen julkisivu Nunnala- ja kirkkorakennuksista.



Leikkauspiirros Yrjönkadulta (Arkkitehtipalvelu 27.2.2025)

Keski-Suomen museo

Kaavamuutos liittyy maakunnallisesti merkittävään rakennuskokonaisuuteen ja tulee muuttamaan sen keskeisiä ominaispiirteitä toteutuessaan. Keski-Suomen museo toistaa aikaisemmin esittämänsä huomiot:

- Alueen uudisrakentamista tulee tutkia lisää, niin että huomioidaan alueen ominaispiirteet ja rakennuksen sijoittuminen näkyvälle paikalle risteysalueelle. Korkeampi ja suurempi rakennusmassa voi heikentää alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja kaupunkikuvaa, ja jättää suojellun kirkkorakennuksen alisteiseksi.
- Alueen kulttuurihistoriallinen arvojen kannalta paras ratkaisu on Nunnalan säilyttäminen ja korottaminen. On hyvä, että kaava mahdollistaa tämän.
- Museo pitää hyvänä poikkeuksellisen tarkkoja rakentamista koskevia määräyksiä.

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelualueen ja lähiympäristön täydennysrakentamista on tutkittu yksittäistä kaavamuutosta laajemmalla alueella laatimalla Alakaupungin kehittämisperiaatteet (kaupunkirakennelautakunta 14.12.2021). Kehittämisperiaatteet on kaupunkirakenteen strateginen suunnitelma, joka on laadittu ohjaamaan 2. ja 3. kaupunginosan

kaupunkisuunnittelua ja asemakaavoitusta siten, että yksittäiset hankkeet toteuttavat johdonmukaisesti yhtenäistä kokonaisnäkemyistä alueen kaupunkirakenteen kehittämisestä. Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jossa rakennusten korkeus ja ikä vaihtelevat, ja täydennysrakentamisen tavoitteeksi todetaan, että täydennysrakentamisen korkeus ja laajuus tutkitaan tapauskohtaisesti huomioiden sopeutuminen olemassa olevaan rakenteeseen.

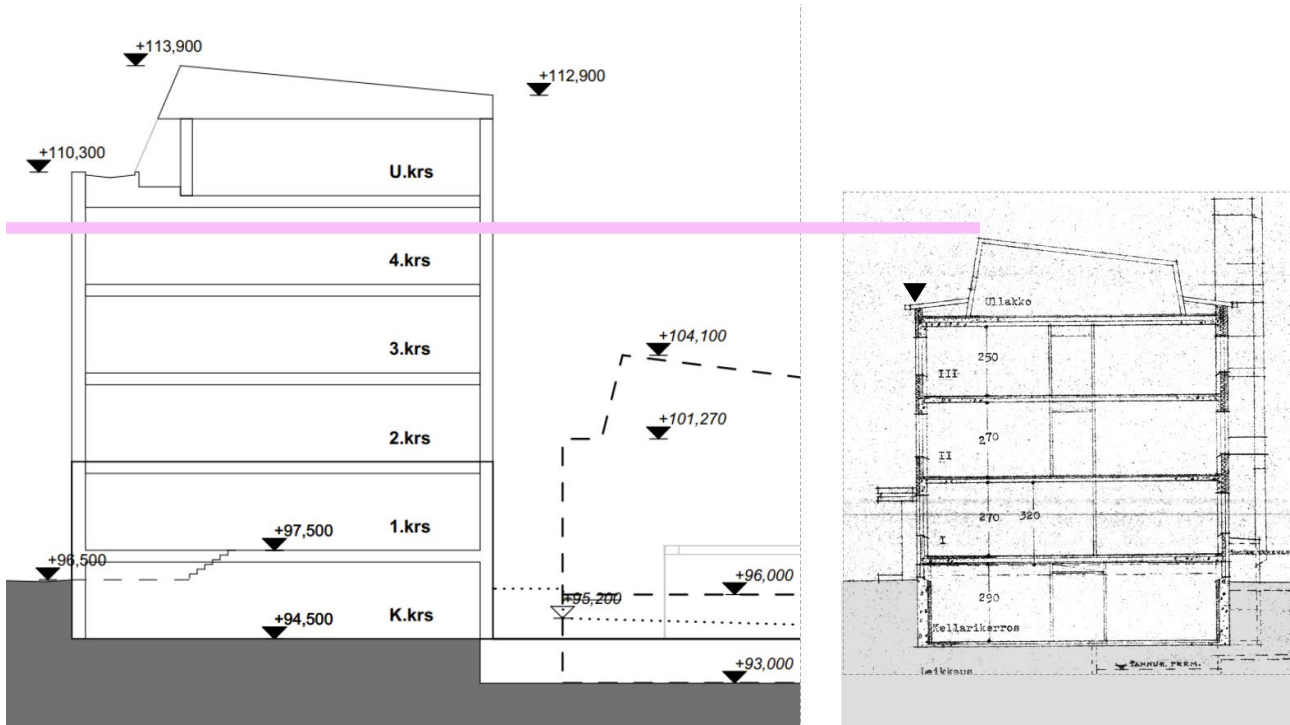
Alakaupungin kehittämisperiaatteiden taustaksi laadittiin kaupunki- ja viherrakenteen analyysi (Inaro 2021). Analyysin osana on kerroslukujen tarkastelu, joka havainnollistaa sitä, että suunnittelualueen lähiympäristössä rakennusten korkeus vaihtelee kahdeksankerroksisista kaksikerroksisiin. Suunnittelualueen lähiympäristössä on eri korkuisia rakennuksia, ja se on alueelle tyypillinen piirre. Rakennuksissa on myös maanpäällisiä kellarikerroksia ja korkeita kattomuotoja, jolloin ne voivat kaupunkikuvassa vaikuttaa korkeammilta kuin asemakaavan kerrosluku. Alueen sijoittuu Tourujoen suuntaan laskevaan rinteeseen, joten se ei muodosta tasakorkuista ilmettä.



Alakaupungin kaupunki- ja viherrakenteen analyysi: kerrosluvut (Inaro 2021), s. 19.

Kaavamuutosprosessin edetessä kaavamuutosalueen rakennusten korkeutta ja rakennuksen sijoittelua on tutkittu tarkemmin mm. luonnosvaihtoehtojen avulla. (ks. selostus 4.2.1). Kaavaehdotus mahdollistaa nykyistä rakennusta korkeamman ja suuremman rakennusmassan, mutta ei kuitenkaan poikkea liiallisesti ympäristöstään. Katolinen kirkko on nykytilassa selkeästi matalampi kuin Nunnala-rakennus, joten kaavaratkaisu ei muuta tätä piirrettä. Uudisrakennus on myös edelleen selvästi matalampi kuin Puistokadun varren kahdeksankerroksiset talot, jolloin tämäkään lähiympäristön ominaispiirre on edelleen tunnistettava. Kulmittain suunnittelualueutta vastapäätä Kalervonkadun ja Yrjönkadun risteyksessä oleva kerrostalo (Kalervonkatu 3) ja vastapäätä suunnittelualueutta olevan

kerrostalo (Yrjönkatu 27) ovat korkeudeltaan neljä kerrosta ja osittainen ullakkokerros/konttikatto, ja uudisrakennus on vain vähän niitä korkeampi. Kaavaehdotuksen kerrosluku 1/4k V (3/4) tarkoittaa, että ylin eli viides kerros on osittainen. Osittainen kerros on katemateriaalilla verhoiltu ja muodostaa konttikattomaisen osan.



Kuvassa vasemmalla kaavaehdotuksen mukainen rakennus ja oikealla Nunnalan rakennuslupapiirros. Pinkki viiva havainnollistaa, miten paljon uudisrakennus voi olla nykyistä Nunnalaa korkeampi. Nunnalan ylimmän täyden kerroksen korkeusasema on kaupunkimallista mitattuna +107,2.

Kerrosluvun lisäksi rakennuksen korkeutta ohjataan ylimmän täyden kerroksen räystäskorolla (+111,30). Kaavamääräyksissä on velvoite toteuttaa iv-konehuonetilat rakennuksen runkoon. Suunnitteluratkaisuna osittainen Kalervonkadun puolelta sisäänvedetty ullakkokerros muodostaa katunäkymässä matalamman vaikutelman. Uudisrakennukseen on määrätty alueelle tyypillinen epäsymmetrinen konttikatto, joka osaltaan tekee rakennuksesta kerroslukuaan korkeamman, mutta samalla se on alueelle tyypillinen kattomuoto ja yhdistää rakennuksen tontilla olevan kirkon kattomuotoon.

Vaikka uudisrakennus on nykyistä Nunnalaa korkeampi, kaavaratkaisu sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan arkkitehtuuriltaan seuraavilla tavoilla: Kaavaehdotuksessa esitetty rakennuksen muoto (suora lamellikerrostalo) on alueelle tyypillinen. Rakennus osoitetaan samalla paikalle tontilla kuin Nunnala, joten tontin rakenne säilyy. Rakennuksen päädyn leveys Yrjönkadulle on sama kuin Nunnalassa. Rakennusala on rajattu niin, että Kalervonkadun ja Yrjönkadun puolella rakennuksen etäisyys kadun rajasta säilyy, joten kirkkorakennus näkyy Yrjönkadun pitkässä katunäkymässä samoin kuin nykyään.

Ympäristöön sopeutumista on ohjattu tarkoilla rakentamisen tapaa ohjaavilla kaavamääräyksillä, joissa mm. vaaditaan aukotuksen nauhamaista ilmettä ja ohjataan rakennusmateriaaleja alueelle tyypillisiksi. Katemateriaali-, rappaus- tai tiilimuuraus julkisivupintana ovat myös Nunnalassa käytettyjä materiaaleja.

Suunnittelualue on yhden tontin laajuinen, ja kaavaluonnosta varten on tehty kaavamuutosvaiheeseen asemakaavavaiheen tarkkuutta vastaava luonnossuunnitelma. Jo kaavaluonnoksessa on ollut esitetty tarkat ja jäsennellyt rakentamistapaa ohjaavat kaavamääräykset, joilla varmistetaan toteutuksen yhteensopivuus merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rakennetun ympäristön arvojen säilyminen. Näitä määräyksiä ei ole ollut tarpeellista tarkentaa kaavaehdotukseen. Kaavaselistusta on nähtävillä olon jälkeen tarkennettu niin, että mukana on luonnosvaihetta edeltäviä luonnossuunnitelmia ja vaikutusten arviointia on täydennetty.

Keski-Suomen liitto

- Asemakaava-alue sijoittuu Keski-Suomen maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman aluevarausmerkinnän alueelle. Tätä koskevassa määräyksessä mainitaan muun muassa, että maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on turvattava.
- 2. kaupunginosan kerrostalokorttelit ja Jyväskylän katolinen kirkko sisältyvät Keski-Suomen museon maakuntakaavaa varten laatimaan selvitykseen Keski-Suomen maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Nämä kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa. Maakunnallisesti arvokkaan Jyväskylän katolisen kirkon kuvauksessa mainitaan myös kirkon yhteyteen valmistunut Nunnala.
- Maakuntakaavan tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta on tärkeää varmistaa rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan arvojen turvaaminen sekä arvioida myös olemassa olevan rakenteen hyödyntämisen mahdollisuudet.

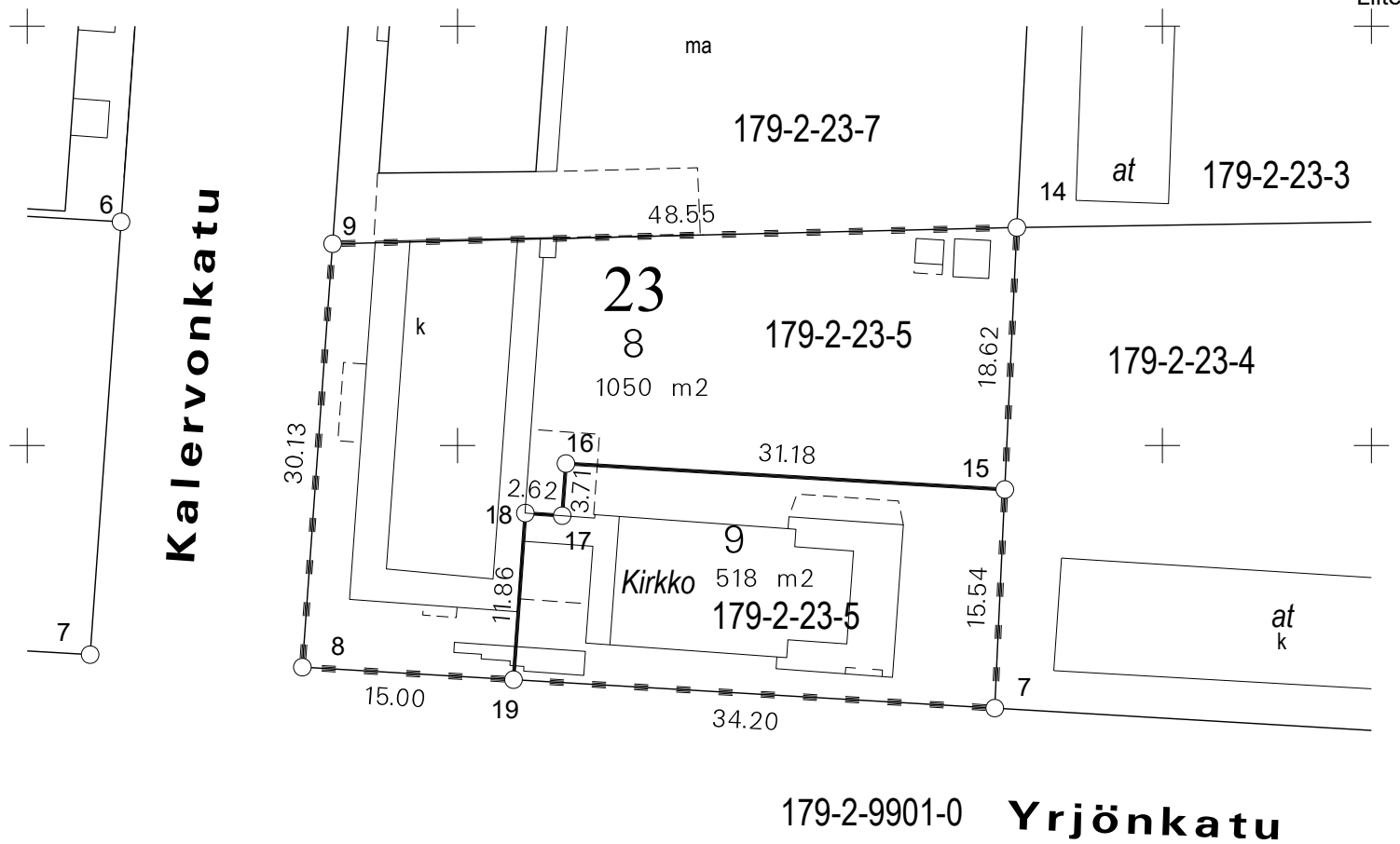
Kaavoittajan vastine:

Kaavaratkaisu turvaa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä niin, että rakennusperintölailla suojeltuun kirkkorakennukseen kohdistuu kaavaehdotuksessa suojelumääräys (srs-1). Asemakaavamuutoksella tuetaan kirkkorakennuksen säilymistä alkuperäisessä käyttötarkoituksessa, mikä tukee rakennuksen ominaispiirteiden säilymistä. Kaavaratkaisu sallii seurakunnan kokoontumistilojen sijoittamisen nykyisen kirkkorakennuksen kellarikerrokseen ja kansliatilojen sijoittamisen varmistaen näin seurakunnan toimintaedellytyksiä.

Rakennuskokonaisuuden suojelun tarpeita on tutkittu rakennusperintölain mukaisen suojeluesityksen perusteella, ja suojeluesitykseen on sisältynyt myös Nunnala. Ympäristöministeriön vahvistama suojelupäätös kohdistuu vain kirkkorakennukseen. Nunnala on ulkoasultaan paljon hyvin tyypillisen 1960-luvun asuinkerrostalon kaltainen, ja varsinkin pihan puolella myöhemmin lisätyt lasiset katosrakenteet vaikuttavat rakennuksen ulkoasuun, niin että alkuperäinen ulkoasu on jossain määrin muuttunut.

Kaavaratkaisu on laadittu niin, että Nunnala-rakennus on myös mahdollista säilyttää ja korottaa, mutta uudisrakennuksella korvaaminen on mahdollista.

Mahdollisen uudisrakennuksen muotoa, materiaaleja ja rakentamistapaa ohjataan tarkoilla kaavamääräyksillä niin, että se sopeutuu suojeltuun kirkkorakennukseen sekä arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.



KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26

N:O	X	Y
7	6904581.364	486938.105
8	6904584.269	486888.991
9	6904614.325	486891.137
14	6904615.480	486939.673
15	6904596.882	486938.818
16	6904598.724	486907.689
17	6904595.023	486907.425
18	6904595.210	486904.811
19	6904583.383	486903.966

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-2-23-8	1050	179-2-23-5		1050		Osa
179-2-23-9	518	179-2-23-5		518		Osa

Tonttijaon muutos		1:500	Jyväskylä
ASEMAKAAVA	02:124	VAHVISTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO	09.08.1910		TJNRO 02023004
TONTTIAON LAATI		25.08.2025	KAUP. OSA 2
LASKI	TOIMITUSINSINÖÖRI		KORTTELI 23
PIIRSI			TONTIT 8,9
TARK	Marjo Lohikainen		MUUTT. TONTIT 5
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			TJ-KARTTA 2-23/4

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	2.12.2025
Kaavan nimi	Yrjönkatu 36		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	8.9.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	14.1.2020
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 02:124
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5168	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5168

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	0,1568	30,34	2090	1,33	0,1568	2090
A yhteensä	0,1050	67,0	1670	1,59	0,1050	1670
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0518	33,0	420	0,81	0,0518	420
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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	0	0	0	0

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	0,1568	30,34	2090	1,33	0,1568	2090
A yhteensä	0,1050	67,0	1670	1,59	0,1050	1670
AK	0,1050	100,0	1670	1,59	0,1050	1670
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0518	33,0	420	0,81	0,0518	420
YK/s	0,0518	100,0	420	0,81	0,0518	420
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						