

Valmistelija amanuenssi Saija Silen, saija.silen@jyvaskyla.fi

Jyväskylän kaupunki

kirjaamo@jyvaskyla.fi

Lausuntopyyntö 16.2.2024

Jyväskylä, Vapaaherrantie 21 asemakaavan muutosluonnos

Keski-Suomen museo on saanut lausuntopyynnön asemakaavan muutosluonnoksesta. Sen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että kiinteistölle voisi rakentaa uuden asuinrakennuksen korttelialueen Tourujoen puoleiseen osaan. Tontilla sijaitseva, alkuperäisen kokonaisuuden muodostava ja Kankaan paperitehtaan historiaan liittyvä ns. Rytin talo on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavaluonnoksessa muutetaan korttelialueen/tontin käyttötarkoitus muotoon AP-1 (Asuinpientalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue). Korttelialueelle esitetään uudisrakennukselle sitova rakennusala ja sille kerrosluku (2/3rII) sekä rakennusoikeus eli kerrosalaneliömetrimäärä lukuna 300. Rytin talon suojellaan sr-merkinnällä, kuten edellisessä asemakaavassa on tehty. Rytin talon rakennusalalle esitetään rakennusoikeuden määräksi 311 kerrosalaneliometriä, joka on sama kuin rakennuksen tarkistettu käytetty rakennusoikeuden määrä. Näiden lisäksi korttelialueelle esitetään talousrakennusten ja auton säilytyspaikan rakennusalat. Yhdelle auton säilytyspaikan rakennusalalle on merkitty 40 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta.

Keski-Suomen museo tuo esiin, ettei asemakaavan selostuksessa ole asemakaavan tavoitteeksi osoitettu lainkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä, vaikka asemakaavan muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu, osa maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista kokonaisuutta eikä sen arvot ole olennaisella tavalla heikentyneet edellisen asemakaavan laadinnan jälkeen. Lisäksi asemakaavan selostuksen vaikutuksien arvioinnissa ei ole huomioitu rakennettua kulttuuriympäristöä, joten asemakaavan muutoksen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviin arvoihin ei ole tehty. Keski-Suomen museo katsoo, että

uudisrakentamisen ollessa tontilla näin merkittävää ja asukasmäärän lisääntyessä, liikenteestä ja jätehuollosta puhumattakaan, tulee vaikutuksien arviointi rakennetun kulttuuriympäristön osalta ehdottomasti tehdä. Asemakaavan selostukseen on syytä lisätä myös kuvaus suojelukohteesta ja lisäksi kuvia rakennuksesta. Johtajan asunnoksi rakennettu Harjulan kokonaisuuteen liittynyt (Väli-Harjula) rakennettiin vuonna 1951 valmistuneiden piirustuksien mukaan. Suunnittelijana oli tuolloin G.A. Serlachiuksen luottoarkkitehti Heimo Kautonen, joka suunnitteli samoihin aikoihin myös Kankaan tehtaan laajennusosia. Perustus on betonista ja kerroksia on kaksi, runko on käsin muurattu tiilestä ja ulkopinta rapattua. Alkujaan rappaus on ollut vaalean ruskea. Pihapiiriin ei ole kuulunut piharakennuksia. Lisäksi Keski-Suomen museo toteaa, ettei tausta-aineistojen vähäisyyden vuoksi myöskään uudisrakentamisen ratkaisuja ole rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen tai sen laadukkaan kehittämisen osalta asemakaava-aineistossa erityisellä tavalla perusteltu.

Kaavamerkinnoissä ja määräyksissä on huomioitu Rytin talo. Se on suojeltu sr-merkinnällä, jonka määräys kuuluu: ”Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennus kuuluu osana maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Kankaan tehtaan alue). Korjaustöiden tulee perustua riittäviin selvityksiin rakennuksen historiasta, rakenteista, yksityiskohdista ja niiden kunnosta. Korjaukset tulee toteuttaa siten, että ne ovat kulttuurihistoriallista arvoa säilyttäviä. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuslupaa ja toimenpidelupaa vaativissa toimenpiteissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen luvan hyväksymistä. Rakennuksen rungon sisällä ullakko- ja kellaritiloihin voi tehdä käyttötarkoituksen muutoksia rakennusoikeuden sitä estämättä.”

Keski-Suomen museo katsoo, että kaavamääräyksen sisältö on riittävä, vaikka julkisuudessa oli tuotu esiin, että asemakaava tehtäisiin Lounaispuiston ja Pitkädun mukaisella mallilla ehdollisella rakennusoikeudella. Keski-Suomen museo pitää valitettavana sitä, ettei vastaavaa asemakaavamääräystä ollutkaan toteutettu myös tässä kaavassa. Keski-Suomen museo toteaa, että myös tässä asemakaavahankkeessa on potentiaalinen riski siihen, että tontilta käytetään rakennusoikeus ja alkuperäinen,

suojeltu asuinrakennus jää kunnostamatta ja ylläpitoa vaille. Tilanne rakennuksen kunnan ja hoidon osalta on huolta aiheuttava.

Keski-Suomen museo ei katso lisärakentamisen tukevan Rytin talon pihapiirin kulttuurihistoriallisia arvoja ja suojelutavoitetta luonnoksessa esitetyllä ratkaisulla. Erityisesti piha-alueen sisäinen liikennöinti, autotallirakennuksien sijoittuminen lähelle suojeltua rakennusta ja uudisrakennuksia muodostavat tilasta ahtaan. Myöskään ei tule selville, miten alapihalle ajetaan kahteen autotalliin. Massiivinen terassialue ei tue Tourujoen kulttuuriympäristön arvoja tai maisemaa. Lasiset parvekekaiteet ovat erikoinen detalji määräyksissä, jotka muuten ovat erittäin löyhät eivätkä ohjaa rakentamista juurikaan. Alueen rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulisi paremmin huomioida uudisrakentamisen ohjauksessa asemakaavan yhteydessä. Kaava-alueella ja sen ympäristössä säännönmukaiset, symmetriset kattomuodot ovat hallitseva piirre rakennuksissa. On syytä pohtia, onko kaavaluonnoksen muilta osin varsin kevyellä tavalla ohjaavissa rakentamistapamääräyksissä tarpeellista edellyttää epäsymmetristä harjakattoa. Alueen ominaispiirteiden osalta voidaan myös kyseenalaistaa, onko alueen rakentamisen sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kannalta jopa haitallista, että rakennusala ohjaa voimakkaasti niveltämään rakennusta ja kattoa. Tämäkään ei ole tyypillistä alueelle eikä sen kerrokselliselle rakennuskannalle. Olisi hyvä siten huomioida myös ympäristön koordinaatisto onnistuneen lopputuloksen takaamiseksi.

Suunniteltujen uudisrakennuksien sijoittaminen maastoon ja olemassa olevaan ympäristöön on haastavaa eikä esitetty ratkaisu ole erityisen luonteva kokonaisuuteen nähden. Rytin talon piha-alueen käyttö tulee todennäköisesti estymään merkittävästi ja on pohdittava, vaarantaako tämä rakennuksen käytön ja sen myötä säilymisen, jos ympäristö muuttuu laadultaan sellaiseksi, ettei käyttö ole miellyttävää. Keski-Suomen museo katsoo, että uudisrakentamisen ratkaisuja on tutkittava lisää. Tällä hetkellä erityisesti perusratkaisut pihan osalta puuttuvat ja huolta aiheuttaa myös rakennuksien väliin jäävä vähäinen tila ja havainnekuvien puuttuminen Vapaaherrantien suunnasta kokonaan. Jyväskylän kaupungin kaupunkimallissa ratkaisu tuntuu erittäin ahtaalta ja mittakaavakin suurelta tontin sisäisissä suhteissa.

Tourujoen maiseman lähtökohdista sekä suojellun Rytin talon kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisen osalta tulee huomioida erityisesti piharatkaisut, jos uudisrakentamista alueelle päätetään tehdä. Autotallit uudisrakennuksen edessä heikentävät kokonaisuuden arvoja ja suojellun rakennuksen pihapiirin arvoja. Keski-Suomen museo katsoo, että joen suunnalle olevat suuret terassialueet tulee asemakaavamääräyksiin kieltää. Terassit edellyttävät laajamittaista pengertämistä ja suunnittelussa tavoitteena oleva avoin maisema puolestaan tarkoittaa varjostavan puuston poistoa muualtakin kuin rakennusalueelta. Tourujoen maisema-arvot ja kulttuuriympäristön historian huomioon ottaen, tulee piharatkaisut sovittaa paremmin olemassa olevaan ympäristöön sopiviksi, mittakaavaltaan inhimillisiksi ja enemmän luonnon ominaisuuksiin perustuviksi kuin tanssilavamaisiksi rakennelmiksi. Suunnittelussa lienee syytä tutkia uusiutuvan energian tuottamiseen käytettävien laitteiden vaikutusta jokimaisemassa ja esimerkiksi suojellun rakennuksen osalta (rajoitukset).

Keski-Suomen museo katsoo, että lisärakentamisen määrä on kohtuullinen, kasvattaen sitä päärakennuksen verran tontilla. Huomioon on otettava, että jatkossa myös muut rannassa sijaitsevat samankokoiset tontit saattavat pyrkiä lisärakentamiseen tämän esimerkin mukaisesti. Kattavampi Tourujoen varren maankäytöllinen suunnittelu olisi hyvä olla tässä mukana, jotta aluekokonaisuus olisi voitu ratkaista yhtä aikaa.

Keski-Suomen museo pyytää asemakaavan selostusta täydennettäväksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Keski-Suomen museo katsoo, että myös asemakaavan sisältöä tulee kehittää niin, että se paremmin huomioi rakennetun kulttuuriympäristön arvot, uudisrakentamisen vaikutukset ympäristöön ja erityisesti tontin kokonaisvaltaista suunnittelua tulee tarkentaa. Asemakaavamääräyksiin tulee olla ohjaavampia uudisrakentamisen osalta ja huomioida myös piharakennuksien ohjaus. Keski-Suomen museo esittää asemakaavamääräyksiin tarkennusta ja tilan käytön, rakennusalojen, massoittelun ja mittakaavan tarkempaa tutkimista sekä arkkitehtuurin laadukkuuden esittämistä asemakaavamääräyksissä niin, että sen laadusta voidaan olla varmoja.

Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa arkeologiseen kulttuuriperintöön asemakaavan muutosluonnoksen osalta.

Keski-Suomen museo

18.3.2024

museotoimenjohtajan poissa ollessa

Miikka Kumpulainen

intendentti

miikka.kumpulainen@jyvaskyla.fi

Lausunto on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

kirjaamo@museovirasto.fi

Lähtettäjä: [Kettunen Juha](#)
Vastaanottaja: [Kirjaamo](#)
Kopio: [Lassila Pekka](#)
Aihe: 14 / Vapaaherrantie 21, asemakaava
Päivämäärä: tiistai 5. maaliskuuta 2024 15.19.46
Liitteet: [Liittymispiste Vapaaherrantie 21.pdf](#)

Et saa usein sähköpostia lähettäjältä juha.kettunen@alva.fi. [Lisätietoja siitä, miksi tämä on tärkeää](#)

Asia: Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan korttelin 40 tonttia 9. Kaavaluonnos on nähtävillä 16.02.2024-18.03.2024 välisen ajan.

Alva-yhtiöt Oy esittää asemakaavan muutosluonnoksesta seuraavaa:

- Kiinteistö on liitetty vesijohto ja jätevesiviemäriverkostoon Vapaaherrantielle. Vesijohdon on 63PEH/2003 ja jätevesiviemäri 160 PCV/2003, ks. liitekartta.
- Rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa kiinteistöille muutoksia nykyisiin veden liittymismaksuihin ja -sopimuksiin, jotka tulee tarkistaa suunnittelun/rakentamisen yhteydessä. Lisäyksistä ja muutoksista tulee olla yhteydessä Alva-yhtiöt Oy:n liittymäkoordinaattoriin.

Alva-yhtiöt Oy:n puolesta

Juha Kettunen
Suunnittelupäällikkö
p. 044 366 4152
juha.kettunen@alva.fi

Alva-yhtiöt /verkot /vesi
PL 410, 40101 Jyväskylä
Paperitehtaankatu 9, 40100 Jyväskylä
www.alva.fi/alva

Tämä sähköpostiviesti mahdollisine liitteineen on tarkoitettu vain vastaanottajalle. Viesti voi sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet vastaanottanut tämän sähköpostiviestin vahingossa, kaikenlainen viestin sisällön käsittely, edelleenlähettäminen, kopiointi ja osittainen käsittely on kielletty. Ilmoita tästä lähettäjälle välittömästi ja poista alkuperäinen viesti liitteineen.

