

04:037, SCHAUMANIN LINNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kooste ehdotusvaiheen palautteesta (lausunnot ja muistutukset) sekä vastineet niihin

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

Lausunnon antoi Keski-Suomen museo ja muistutuksen yksityishenkilö.

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

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

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

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

MUISTUTUS

Muistutus 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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