

21:089, ÅSTRÖMIN HUVILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kooste ehdotusvaiheen palautteesta (lausunnot ja muistutukset) sekä vastineet niihin

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 28.6.–12.8.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana kaksi (2) lausuntoa ja yksi (1) muistutus.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Väylävirasto.

Muistutuksen antoi yksityishenkilö.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja muistutuksesta sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja muistutus ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kulttuurihistoriallisesti merkittävän, nykyisessä asemakaavassa suojellun Åströmin huvilan pihapiirin purkaminen. Suojellun pihapiirin paikalle asemakaavan ehdotuksessa on osoitettu uusien kerrostalojen yhteiskäyttöinen korttelialue, jonne sijoitetaan jätehuoltopiste, muuntamoita, leikkialueita, pysäköintiä, lumenkaatoalue ja varastotilat AH-1 merkinnällä. Alueelle saa rakentaa lisäksi maanalaisia johtoja sekä kulku-, huolto- ja pelastustiereittejä. Rakennusoikeutta ei alueelle ole määriteltä tai rajoitettu millään tavalla muutoin kuin isona rakennusalueena, eikä myöskään kerroskorkeuksia ole merkitty. Rakennustapaa ei ole määriteltä, eikä myöskään materiaaleja. Asemakaavan ehdotuksen toteutuksessa koko Åströmin tilan historia katoaa maisemasta kokonaan ja sen kulttuuriympäristö tuhoutuu. Uutta rakennusoikeutta osoitetaan edelleen ehdotusvaiheessa kerrostalorakentamiselle 4500 kerrosalaneliömetriä kuuteen kerrokseen. Rakentamista ei ohjata rakentamistapaohjeilla kuin vähäisissä määrin, tontit ovat kokonaisuudessaan aina rakennusalueksi merkittyä eikä siten rakennusaloja ole määriteltä.

Keski-Suomen museo pitää asemakaavaprosessia epäonnistuneena. Asemakaavan muutosehdotus vastaa sisällöltään asemakaavan luonnosvaihetta. Asemakaavan ehdotuksessa ei ole huomioitu Keski-Suomen museon eikä Keski-Suomen ELY-keskuksen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja rakennuksien kuntoa koskevia lausuntojen sisältöjä. Kaavoittajan vastineessa lausuntoihin on ainoastaan referoitu kuntotutkimusta ja haitta-aineselvityksiä. Keski-Suomen museo pitää kaavoittajan luonnosvaiheen vastinetta lähinnä kritiikkinä Suomen korjausrakentamisen nykylaatua ja ammattilaisia kohtaan. Muutoksia asemakaavaan ei ole lausuntojen pohjalta tehtä.

Keski-Suomen museo katsoo, että asemakaavaa laadittaessa ei ole huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ä. Siinä todetaan, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Keski-Suomi museo katsoo, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän ja asemakaavalla suojellun pihapiirin purkaminen merkitsee elinympäristön laadun heikkenemistä. Keski-Suomen museo myös kyseenalaistaa sen, toteutuuko asemakaavahankkeessa maankäyttö- ja rakennuslain 1 §, jossa turvataan jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Keski-Suomen museo katsoo, että asemakaavan liitteenä olevia aineistoja ei ole täydennetty uusilla selvityksillä eikä sellaisilla aineistolla, joka perustelisivat rakennuksien suojelumääräyksien poistamista. Keski-Suomen museo katsoo, että kunnostaminen vahvistaa kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä suinkaan heikennä niitä. Keski-Suomen museo muistuttaa, että sekä tässä maakunnassa että muualla Suomessa korjataan saman ikäisiä, vastaavilla rakenteilla ja materiaaleilla tehtyjä rakennuksia. Keski-Suomen museo muistuttaa, että rakenteet ja materiaalit ovat olleet rakennusaikansa hyvää rakennustapaa edustavia. On muistettava, että korjaussuunnittelussa ja -rakentamisessa on nykyisin käytössä aikaisempaa enemmän asiantuntemusta sekä

olennaisesti parempia ja tehokkaampia työvälaineitä korjaamaan vaurioita ja poistamaan vahingoittuneita tai nykytiedolla haitalliseksi katsottavia materiaaleja aikaisempia vuosikymmeniä paremmin. Suuri osa Suomen nykyisestä rakennuskannasta omaa pah-yhdisteitä ja asbestia eri rakennusosissa sekä myös luonnonmateriaaleja eri muodoissa. Keski-Suomen museo katsoo, hypoteettinen riski korjauksien onnistumisesta ei ole riittävä perustelu suojelun poistamiselle ja rakennuksien purkamiselle. Keski-Suomen museo katsoo, että Jyväskylässä erittäin harvinainen huvilamainen Åströmin puutarhatilan päärakennus ja siihen liittyvät piharakennukset tulee edelleen säilyttää asemakaavan suojelumääräyksiin. Koko korttelia koskeva /s- merkintä tulee jatkossa säilyttää.

Keski-Suomen museon näkemys on, että jos suojeltuja rakennuksia ei kunnosteta ja suojeluarvot ovat tuhoutuneet omistajien pitkäaikaisen toiminnan tuloksena, tulee asemakaavalla vähentää rakennusoikeutta sen lisäämisen sijasta. Mahdollinen alueen rakentaminen tulee perustua suojellun pihapiirin ominaispiirteisiin ja mittakaavaan.

Keski-Suomen museo ei puolla asemakaavan muutosehdotusta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutos- ehdotukseen.

Kaavoittajan vastine:

Rakennusten purkaminen ja rakennettu kulttuuriympäristö

On valitettavaa, että 2000-luvun alkupuolella asemakaavalla suojellut rakennetun kulttuuriympäristön arvoja sisältävät rakennukset ovat päässeet vuosien saatossa erittäin huonoon kuntoon, ja nyt suojelun purkamista joudutaan tarkastelemaan. Keski-Suomen museo tuo lausunnossaan esille, että rakennusten huono kunto on omistajien pitkäaikaisen toiminnan tulosta (hoidon ja ylläpidon puute), ja että Jyväskylän rakennusvalvonnan olisi pitänyt puuttua tilanteeseen. Rakennusten hoidon ja ylläpidon puute tai rakennusvalvonnan tilanteeseen puuttumattomuus eivät ole asemakaavalla tai kaavamuuksella ratkaistavia asioita. Kaavamääräyksillä ohjataan ja veloitetaan, mutta asemakaavoitus ei ole toteutusta ja käytön aikaista toimintaa valvova viranomainen.

Kaava-alueella sijaitsevista rakennuksista on tehty perusteelliset kuntotutkimukset, jotka osoittavat rakennusten olevan erittäin huonossa kunnossa ja materiaalien sisältävän terveydelle haitallisia yhdisteitä. Tehdyissä selvityksissä on arvioitu vaurioiden olevan korjattavissa, mutta korjausasteen olevan erittäin suuri. Selvitysten perusteella rakennusten korjausaste vastaa lähes uudisrakentamisen tasoa, mikä tarkoittaa muun muassa materiaalien mittavaa korvaamista uudella. Korjausasteen ollessa selvitetyn laajuinen, on pohdittava korjaamisen perusteltavuutta niin rakennusten suojeluarvojen säilyvyyden, rakennusten terveydellisten raja-arvojen saavuttamisen kuin taloudellisuuden näkökulmasta. Asemakaavoituksessa ei voida keskittyä vain yhden lähtökohdan tai reunaehdon tarkasteluun, vaan muodostettava perusteltu ja harkittu näkemys kokonaisuudesta.

Asemakaavoitus on pyytänyt asiantuntija-arvion kaava-alueella sijaitsevista rakennuksista tehdyistä kuntotutkimuksista ja niiden pätevydestä. Arvion mukaan selvitykset on laadittu ammattitaidolla eikä niiden johtopäätöksissä ole kiistämistä. Keski-Suomen museo katsoo, että selvitykset eivät perustele rakennusten suojelumääräysten poistamista. Asemakaavoituksen näkökulmasta selvitykset osoittavat kiistatta rakennusten huonokuntoisuuden, suuren korjausasteen ja korkeat asumisterveydelle haitallisten aineiden pitoisuudet, ja siten perustelevat suojelumääräysten poistamisen. Toisaalta voidaan myös todeta, että asemakaavan muutosprosessin aikana ei ole esitetty sellaista selvitystä tai lisätietoa rakennusten kunnosta, korjattavuudesta tai terveellisyydestä, mikä perustelisi olemassa olevien huonokuntoisten rakennusten säilyttämisen. Rakennusten arvo paikallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä on kuitenkin kiistaton.

Osana kaavoitusprosessia on arvioitu laadittujen selvitysten perusteella suojeltujen rakennusten korjausasteen olevan niin korkea, että käyttöön palauttava korjaus vaatisi laaja-alaisesti materiaalien vaihtamista uuteen heikentäen merkittävästi rakennuksen suojeluarvoja ja asuimurveyden varmistaminen niin haastavaa, ettei toteuttamisedellytyksiä kunnostamiselle ole. Alueen maankäytöllistä ratkaisua on näin ollen tutkittu purkavan täydennysrakentamisen lähtökohdasta. Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisesti yhdyskuntarakenteessa toteutuneen infrastruktuurin ja palveluiden äärellä. Kestävän yhdyskuntarakenteen näkökulmasta Åströmin kaltaiset alueet on perusteltua ottaa tehokkaan rakentamisen piiriin. Alueen maankäytöllistä tulevaisuutta tarkasteltaessa on myös otettava huomioon alueeseen liittyvät rakennetun ympäristön arvot, jotka Åströmin tapauksessa voidaan suurelta osin tulkita tuhoutuneen pitkään jatkuneeseen hoidon ja kunnossapidon puutteeseen. Kaava-alue kytkeytyy tiiviisti 2000-luvulla rakentuneeseen Åströmin kerrostalovaltaiseen alueeseen. Rakennuskannan tuhoutumisen myötä on luontevaa tutkia uudisrakentamista lähiympäristöön sovittaen. Alueelta poistuvan rakennuskannan mittakaavan säilyttäminen voisi olla yksi ratkaisu, mutta sen perusteleminen muistamalla entiseen voisi jäädä irralliseksi ja perusteettomaksi osaksi kokonaisuutta.

Laaditun kaavaratkaisun arvioinnissa on myös huomioitavaa, että kaava-alueen rakennukset ja pihapiiri on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi. Arvoluokitus kuvaa kohteen laajempaa merkitystä rakennetussa ympäristössä. Mikäli kohteen arvot olisivat paikallista merkittävämmät, olisi kohde arvotettu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tällöin sen ohjausvaikutus olisi luonnollisesti velvoittavampi. Huomio ei tarkoita sitä, etteikö myös paikallisilla arvoilla olisi merkitystä ja ohjausvaikutusta maankäytön suunnittelussa.

Keski-Suomen museo kritisoi lausunnoissaan Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen toimintaa suhteessa asemakaavasuojelun merkitykseen sekä kunnossa- ja ylläpidon laiminlyömisestä palkitsemiseen. Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus käyttää lainsäädännön sille suomia mahdollisuuksia edistää rakennussuojelun toteutumista parhaalla mahdollisella tavalla. Asemakaavoituksella ei ole keinoja puuttua suojeltujen rakennusten ylläpidon, korjausten ja kunnossapidon laiminlyönteihin. Maankäytön muutostilanteissa asemakaavoitus perustuu aina kokonaisvaltaiseen harkintaan kaikki tavoitteet, reunaehdot ja lähtökohdat huomioon ottaen usein ristiriitaisissa tilanteissa. Todettakoon, että Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on tehnyt valtakunnallisesti urauurtavaa työtä rakennusten asemakaavallisen suojelun painoarvon lisäämisessä kaavamääräyksiä kehittämällä.

Keski-Suomen museon lausunnon pohjalta kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys, mikä mahdollistaa alueella olevien vanhojen rakennusten säilyttämisen ja siirtämisen AH-alueella rakennusoikeudesta tai muista kaavamääräyksistä riippumatta. Määräys jättää avoimeksi rakennusten tulevaisuuden. Mikäli rakennusten korjaamiseksi löydetään sopivat ratkaisut ja asuimista palveleva käyttötarkoitus (esim. pyörä- ja irtaimistovarastot tai yhteistilat), on mahdollista, että rakennukset säilyvät alueella. Kaavaehdotukseen on myös lisätty kaavamääräys, joka velvoittaa purkutilanteessa käyttökelpoisen materiaalin ja rakennusosien käyttämiseen alueen asumista palvelevissa tiloissa ja ympäristörakentamisessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n ja 1 §:n huomioon ottaminen

Asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjä asemakaavan sisältövaatimuksia noudattaen. Kaavamuutos perustuu riittäviin kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun, selvityksiin ja vaikutusten arviointiin. Asemakaavan sisältövaatimuksissa edellytetään muun muassa edellytysten luomista terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä vaalimaan rakennetun ympäristön arvoja. Asemakaavaa laadittaessa sisältövaatimuksissa saattaa olla ristiriitaisuuksia, kuten Åströmin huvilan alueella. Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on arvotettu paikallisesti arvokkaiksi, ja ne on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Suojellut rakennukset ovat olleet vuosia käyttämättömänä

ja vailla asianmukaista yllä- ja kunnossapitoa. Rakennukset ovat selvitysten mukaan asumis-terveydelle haitallisia. Asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti rakennusten säilyttämiselle ei ole perusteita terveellisen ja turvallisen asuinympäristön näkökulmasta. Toisaalta rakennusten purkaminen hävittää rakennetun ympäristön erityisiä arvoja. Kuten aiemmin on jo todettu, kaavaprosessin aikana laadittujen selvitysten voidaan katsoa perustelevan asemakaavallisen suojelun purkamisen. Kaavaprosessin aikana ei ole myöskään tuotu esille sellaisia selvityksiä, jotka perustelisivat kaavallisen suojelustatuksen säilyttämisen rakennusten kunto huomioon ottaen.

Vaikka asemakaavamuutoksen lopputulemana on rakennetun kulttuuriympäristön paikallisesti arvokkaiden rakennusten purkaminen, ei se tarkoita, etteikö kaavamuutosta olisi laadittu avoimesti ja vuorovaikutteisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n mukaisesti kaikille on annettu mahdollisuus osallistua kaavan laatimisen ja sen vaikutusten arviointiin, vuorovaikutus ja tiedottaminen on järjestetty asianmukaisesti ja turvattu suunnittelun laatu sekä asiantuntemuksen monipuolisuus.

AH ja AK-alueen rakentamistavan ohjaaminen

AH-korttelialueella ei ole ohjattu tarkemmin rakentamisen määrää tai kerroslukua, sillä korttelialueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaikki rakentaminen AH-alueelle tulee olla sellaista, mikä ei muodosta rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa. Rakentaminen tarkoittaa siis osittain avoimien rakennelmien tekemistä kuten esimerkiksi pyöräkatoksia ja jätehuoltotiloja. Tämä lähtökohta, ympäristön kokonaisuus sekä kaavamuutoksen tavoite ja tarkoitus huomioon ottaen ei rakentamisen määrän rajoittamista ole katsottu tarpeelliseksi. Koko kaava-alueen rakennustapaa on ohjattu yleismääräyksellä edellyttäen rakennusten ja rakennelmien arkkitehtuurin ja materiaalien korkealaatuisuutta. Kaava-alueen rakennusten ja rakennelmien edellytetään muodostavan keskenään yhtenäinen kokonaisuus. Kaavamääräystä on täsmennetty siten, että se koskee yksiselitteisesti kaikkia kaava-alueen rakennuksia ja rakennelmia. Määräykseen on myös lisätty velvoite rakennusten ja rakennelmien muodostaman kokonaisuuden yhtenäisyydestä ja ympäristöön sopivuudesta.

AK-korttelialueella tontit ovat pinta-alaltaan pieniä, eikä tonteille ole tarkoituksenmukaista osoittaa erillisiä rakennusaloja. Kaikki AK-korttelialueen pihatoiminnot sijoitetaan yhteiskäyttöiselle AH-alueelle. AK-korttelin rakentamistapaa ohjataan kaupunkikuvallisesti keskeisten ominaispiirteiden osalta jättäen kuitenkin vapauksia tarkemmalle toteutussuunnittelulle. Rakennuslupavaiheessa hankkeet käyvät kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyssä, missä rakentamistapaa on mahdollista ohjata asemakaavaa tarkemmin.

Väylävirasto

Väylävirasto on jättänyt aiemmin nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta lausunnon, jossa edellytetään riittävien selvityksien laatimista. Åströmin huvilan asemakaavan muutoksessa alueelle osoitettavaa asuinrakentamista varten tarvitaan päivitetty meluselvitys. Kaava-aineiston vuoden 2004 meluselvityksessä on käytetty nykytilanteeseen nähden liian alhaisia junien nopeuksia. Tavarajunista suurin osa on meluselvityksessä mallinnettu 50 km/h nopeudella, kun tänä päivänä ne ajavat kohteen ohi jopa yli 80 km/h. Tavarajunien nopeudet ovat nousseet merkittävästi, eikä kaksikymmentä vuotta vanhan meluselvityksen lähtötiedot siten mahdollista oikeantasoisien kaavamääräysten antamista melun osalta. Väylävirasto käyttää ratasuunnitelmia varten tehtävissä meluselvityksissä radan sallimaa maksiminopeutta ennustetilanteissa. Ratasuunnitelmia ja radanvarren kaavoitusta varten laadittavien meluselvitysten on lähtötietojen osalta hyvä olla mahdollisimman yhtenevät ja siksi Väylävirasto suosittelee junatyypikohtaisten maksiminopeuksien käyttöä ennustetilanteen meluselvityksissä.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavoittajan vastine: Kaavamuutosalueelle on laadittu syksyllä 2024 ajantasaisiin raideliikenteen lähtötietoihin perustuva meluselvitys. Melua koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ja niiden sisältöä on tarkasteltu suhteessa laadittuun meluselvitykseen. Merkinnät ja määräykset ovat vallitsevien meluolosuhteiden mukaiset, ja mahdollistat turvallisen ja terveellisen asuin- ympäristön muodostumisen.

MIELIPITEET

Mielipide 1 (yksityishenkilö)

Rivitaloa on vaivannut lumiongelmia erityisesti viimeisten runsaslumisten talvien aikana. Rivitalossa on saatu tosissaan etsiä paikkoja, minne kasata lumi mutta onneksi tontilla on runsaasti tilaa.

Åströmin huvilankaavaluonnoksessa länsipuolella sijaitsevasta tonttiliittymästä Åströminkatu 2 tontin rajalla sekä pihatieltä ja mahdollisilta pihaparkkipaikoilta tulee lumen poistaminen olemaan haasteellista lumisina talvina. On erityisen tärkeää, että kaikki lumet pysyvät luonnostellun tontin sisällä.

On toivottavaa, että kaavaluonnokseen lisättäisiin selkeät määräykset ja suunnitelmat talvikunnossapidon ratkaisemiseksi. Olisi hyödyllistä, jos kaavaan sisällytettäisiin esimerkiksi suunniteltu lumen varastointialue tai muu ratkaisu, joka mahdollistaisi lumien poiston ja varastoinnin siten, ettei se aiheuttaisi haittaa tien käyttäjille tai naapurustolle.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavassa tai sen tausta-aineistoksi laaditussa viitesuunnitelmassa ei ole otettu tarkemmin kantaa talvikunnossapidon ratkaisuihin. Asemakaavoissa ei lähtökohdaisesti osoiteta tonttien yksityiskohtaisia ratkaisuja kuten talvikunnossapidon järjestelyjä. Åströmin kaava-alue ei ole normaalista asuinrakentamiskohteesta poikkeava, jossa talvikunnossapitoon voitaisiin arvioida kohdistuvan erityisiä haasteita.

Talvikunnossapidon yksityiskohdat ratkaistaan tarkemmassa toteutusvaiheen suunnittelun yhteydessä. Laadittu asemakaava luo hyvät puitteet ratkaista talvikunnossapito siten, ettei se aiheuta haittaa lähiympäristölle. Uudisrakentamisen laajat tonttialueet mahdollistavat lumen varastoinnin alueella. Esimerkiksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1) on laajuudeltaan liki 6000 m². Lähtökohtana on aina, että talvikunnossapito tulee järjestää oman tontin sisällä.