

CYGNAEUKSENKATU 1

Kaavatunnus 01:184
Asemakaavaselostus

11.11.2026

JYVÄSKYLÄ

SISÄLLYSLUETTELO

1 Tiivistelmä 3
1.1 Kaava-alue 3
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta 3
1.3 Kaavaprosessin vaiheet 3
1.4 Kaavan laatija 4

2 Tavoitteet 4
2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen 4
2.2 Tavoitteet 4

3 Lähtökohdat 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.2 Suunnittelutilanne 8

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 13
4.1 Aloitusvaihe 13
4.2 Luonnosvaihe 13
4.3 Ehdotusvaihe 13
4.4 Hyväksymisvaihe 14

5 Asemakaavan kuvaus 15
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus 15
5.2 Aluevaraukset 16
5.3 Kaavaratkaisun perustelut 17
5.4 Vaikutusten arviointi 17

6 Asemakaavan toteutus 18
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 18
6.2 Toteutuksen seuranta 18

7 Kaavatyöhön osallistuneet 18

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2) asemakaavan muutosluonnos
3) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
4) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet *täydentyy*
5) asemakaavan seurantalomake
6) selvitys julkisivun ääneneristävyydestä
7) tärinä- ja runkomeluselvitys

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 3.2.1 *Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.* Lähdeaineistoon, selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

Kannen kuva: Keski-Suomen vastavalmistunut läänintalo vuonna 1979. Jorma Pärssinen, Keski-Suomen museon arkisto.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE





Suunnittelualue on rajattu kuviin viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan korttelin 5 tonttia 14.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 5 tontti 14.

Alueella on aiemmin hyväksytty sitova tonttijako.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa ruutukaava-alueella Cygnaeuksenkadun ja Hannikaisenkadun kulmassa sijaitsevan entisen valtion virastotalon tontin käyttötarkoitusta ja siten edistää olemassa olevan rakennuksen käyttöä. Uusi käyttötarkoitus KLY-1 sallii alueella liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten tilat sekä osassa rakennusta asumisen ja palveluasumisen. Julkisivujen ominaispiirteet tulee säilyttää muutoksen toteuttamisessa.

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa alueen yksityinen kiinteistönomistaja. Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 19.5.2026.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 19.5.2026 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavaluonnos maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä 19.5.–2.6.2026.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 24.11.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.

1.4 KAAVAN LAATIJA

Jyväskylän kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus
Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä
Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Valmistelija:
Paula Julin
Projektipäällikkö
P. 050 4611099
Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisen kiinteistönomistajan hakemuksesta.

2.2 TAVOITTEET

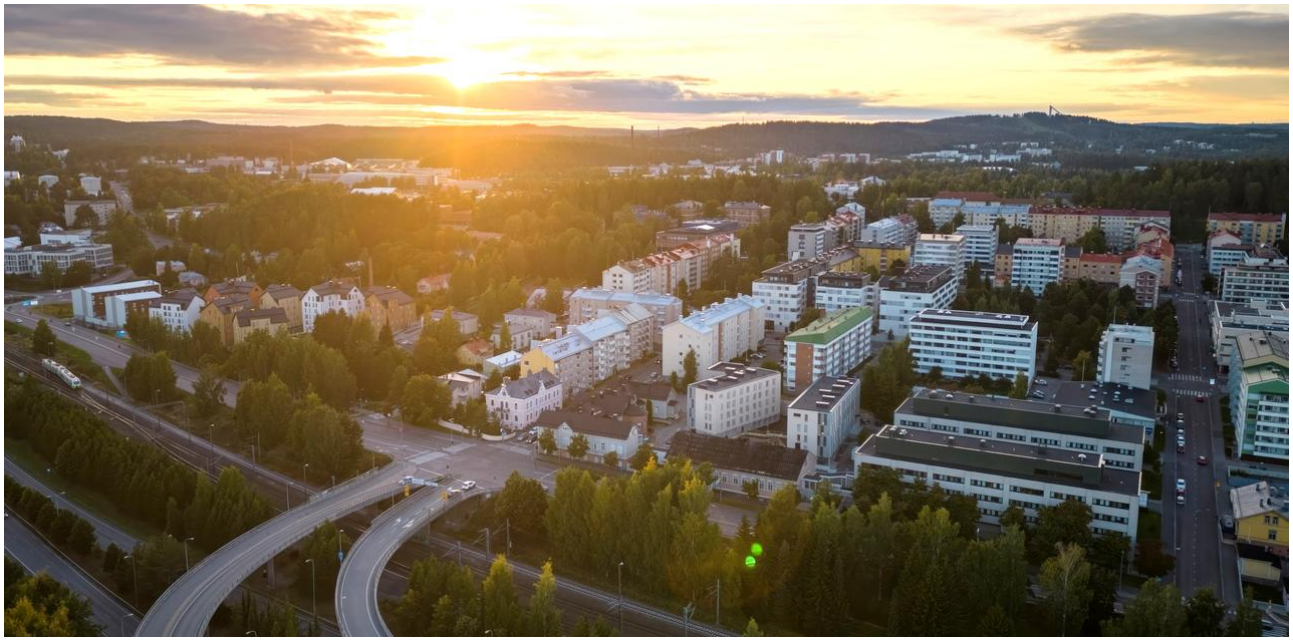
Hakijan tavoitteena on laajentaa tontin käyttötarkoitusta ja helpottaa tyhjentyvän virastotalon uudelleenkäyttöä muun muassa toimistotiloina. Kaavatyössä tutkitaan myös asuntojen, palveluasumisen ja majoitustilojen sijoittamista Hannikaisenkadun puoleiseen siipeen.

Olemassa olevan rakennuskannan arvon säilyttäminen ja uudiskäytön edistäminen kaupungin resurssiviisausohjelman tavoitteiden mukaista. Vajaakäyttöisten tilojen hyödyntäminen on luontovaikutusten kannalta tutkitusti kestävin vaihtoehto. Erilaisten toimintojen sekoittuminen kaupunkirakenteessa ja rakennuksissa on kaupunkikeskustan kehittämisen tavoitteiden mukaista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS



Ilmakuva Yläkaupungin alueesta. Cygnaeuksenkatu 1 sijaitsee ruutukaava-alueen reunalla kuvan oikeassa alakulmassa.

Suunnittelualue

Suunnittelualue eli Cygnaeuksenkatu 1, korttelin 5 tontti 14 sijaitsee keskustan eteläosassa ruutukaava-alueen reunalla. Tonttia reunustaa Jyväsjärven puolella vilkasliikenteinen Hannikaisenkatu, joka on yksi ruutukaavakeskustan kehäkaduista. Pohjoisreunasta tontti rajautuu Cygnaeuksenkatuun, joka on ruutukaava-alueen jyrkkä poikkikatu.

Tontilla sijaitsee arkkitehtuuritoimisto Anna-Maija ja Martti I. Jaatisen suunnittelema vuonna 1979 valmistunut Keski-Suomen läänin läänintaloksi ja myöhemmin Cygnaeustaloksi kutsuttu virastotalo. Rakennuksessa ovat työskennelleet muun muassa Keski-Suomen läänin, ELY-keskuksen ja AVI:n yksiköt. Vuoden 2026 alussa Hannikaisenkadun puoleisestä siivestä muuttavat pois viimeiset virastokäyttäjät Keski-Suomen käräjäoikeus ja ulosottovirasto, minkä jälkeen rakennus on vaarassa jäädä vajaakäyttöiseksi.

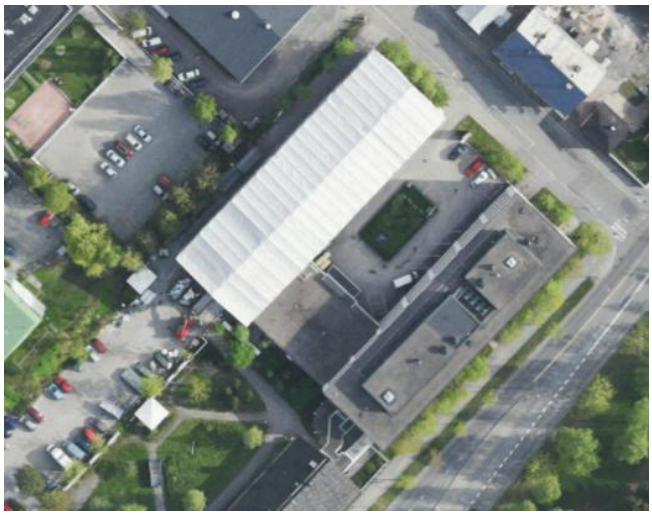
Entinen virastotalo koostuu kahdesta nelikerroksisesta toimistosiivestä, jotka kaksikerroksinen aulaosa yhdistää Cygnaeuksenkadun suuntaan avautuvaksi U:n muotoiseksi kokonaisuudeksi. Aulaosassa on muun muassa ravintolatila keittiöineen. Kellarikerroksen maanalaisessa tilassa on varastoja ja autohalli, johon ajetaan Cygnaeuksenkadulta. Koko rakennuksen kokonaispinta-ala kellareineen on yli 13 000 neliömetriä, josta kerrosalaan laskettavaa tilaa on 9 139 kerrosalaneliömetriä (k-m^2).




Keski-Suomen läänintalo vuonna 1979 (vas.) ja vuonna 2026 (oik.). Kuvat: Jorma Pärssinen/Keski-Suomen museon arkisto ja Agata Anttonen/Keskisuomalainen.

Rakennus on tasakattoinen ja edustaa nauhaikkunoineen 1970-luvulle tyypillistä rationalistista modernia arkkitehtuuria. Sen runko mahdollistaa tilajaon joustavan muuntelun, sillä kantavia pystyrakenteita on harvassa ja kerrokset ovat riittävän korkeita. Rakennus on peruskorjattu vuonna 2012 ja se on hyvässä kunnossa. Tasakattojen päällä sijaitsevia ilmanvaihtokonehuoneita on suurennettu peruskorjauksen yhteydessä, ja rakennukseen on toteutettu myös jäähdytys. Lounaan puoleiselle julkisivulle on eri aikoina rakennettu sisäänkäyntikatoksia ja yhdyskäytäviä erilaisten virastotoimintojen tarpeisiin.

Tontti on pinta-alaltaan 5493 m^2. Se on kauttaaltaan rakennettu; kasvillisuutta ja hulevesiä pidättäviä läpäiseviä pintoja on vähän. Maanpäällisiä autopaikkoja on lisätty vuoden 2012 peruskorjauksen yhteydessä, jolloin pysäköintiä on sijoitettu mm. sisäpihan istutusten tilalle. Myös rakennuksen sivustoilla korttelin sisäosissa on asfaltoituja autopaikkoja. Maasto viettää melko voimakkaasti Cygnaeuksenkadun suuntaisesti, korkeusasemat vaihtelevat välillä + 86,2…+99,5 mpy. Hannikaisenkadun varressa tontin reunalla on lehtipuurivi, joka on tärkeä pyörätien ja jalankulkuväylän viihtyisyyden kannalta ja suojaa virastorakennuksen alimpia kerroksia auringon paahteelta. Katujen varret ovat meluisia, mutta rakennukset suojaavat korttelin sisäosia liikennemelulta.




Ortokuvat vuodelta 2012 (vas.) ja 2022 (oik.). Tontin vihreä pinta-ala on vähentynyt muutoksissa, kun sisäänkäyntipihan istutukset ja lounaisen piha-alueen istutettua aluetta on korvattu autopaikoilla ja sisäänkäyntirakennelmilla.

Lähialue

Korttelissa 5 Cygnaeuksenkatu 1:n eteläpuolella sijaitsevat entisen Ortopediasairaalan rakennukset, jotka ovat peräisin puukaupunkiajalta. Virastotalo rakennettiin aikoinaan niiden kanssa samalle tontille;

Hannikaisenkadun varressa on yhä rakennuksia yhdistäviä rakennelmia. Vanhan ortopedian puurakennuksissa on nykyisin yksityinen päiväkoti ja asuntoja. Korttelin sisäosiin on 2020-luvulla voimaan tulleen asemakaavamuutoksen mukaisesti rakennettu kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa vuosina 2021–2022.

Suunnittelualueen vieressä Cygnaeuksenkatu 3:ssa sijaitsee kolmikerroksinen liikerakennus. Muut Korttelin 5 yläosan rakennukset ovat Yläkaupungin alueelle tyypillisiä kaupunkimaisia kerrostaloja, joiden pääkäyttötarkoitus on asuminen.

Cygnaeuksenkadun toisella puolella virastotaloa vastapäätä sijaitsee Toivolan vanhan pihan puutalokokonaisuus puoteineen ja ravintolapalveluineen. Cygnaeuksenkadun ja Vapaudenkadun kulmassa on kaupungin pääkirjasto, jolle etsitään lähitulevaisuudessa uutta käyttöä, mikäli kirjasto päätetään siirtää Lyseokortteliin. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat pääkirjaston edustalla. P-Cygnaeuksen ja P-Paraatin yleiset pysäköintilaitokset ovat noin korttelin etäisyydellä.

Ydinkeskustassa on yleensä niukasti viheralueita ja kaupunkivihreää, mutta suunnittelualueen lähellä sijaitsevat Rantapuisto (Hannikaisenkadun vastapuolella), Cygnaeuksen puisto sekä Toivolan vanhan piha.

Suunnittelualue tukeutuu ydinkeskustan kattaviin palveluihin ja olemassa olevaan katuverkkoon, kuntatekniikkaan ja muuhun tekniseen huoltoon.



Ilmakuva pohjoisesta katsottuna. Suunnittelualuetta vastapäätä Cygnaeuksenkadulla sijaitsee Toivolan vanha piha. Eteläpuolella on Vanhan ortopedian alue, jota on vuosina 2021–2022 täydennetty asuinkerrostaloilla. Korttelin yläosissa on Yläkaupungin alueelle tyypillisiä kaupunkimaisia kerrostaloja. Kuva: Ari Heinonen 2026/Jyväskylän kaupunki.

3.1.2 MAANOMISTUS

Alue on vuonna 2024 siirtynyt Senaatti-kiinteistöjen eli valtion omistuksesta yksityiseen omistukseen.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja ne korvaavat aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tätä kaavahanketta koskevat erityisesti terveellisen ja turvallisen elinympäristön sekä elinvoimaisen kulttuuriympäristön tavoitteet.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelumääräyksen mukaan ”alue on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että muodostuu eheä, keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus.” Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää huomiota mm. viihtyisyyteen.

Jyväskylän taajama-alue on kauttaaltaan osoitettu kulttuuriympäristön vetovoima-alueeksi, jonka ”kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta.” Suunnittelualue kuuluu Yläkaupungin kortteleiden maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joka kohdekuvauksen mukaan on ”Keski-Suomessa ainutlaatuinen modernia rakennusperintöä edustava kantakaupunkiympäristö.” Kohdekuvauksessa ei ole erikseen mainittu Cygnaeuksenkatu 1:ä tai sen suunnittelijaa.

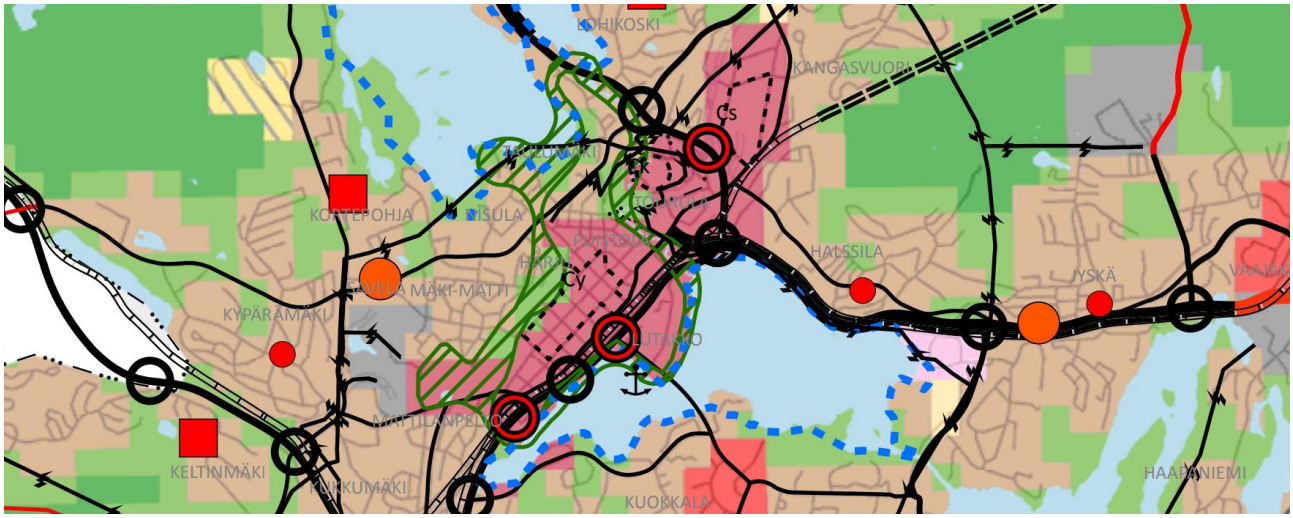
Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.11.2014 hyväksymä Jyväskylän oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on tullut voimaan 25.11.2016.

Yleiskaavassa suunnittelualue on strategista keskustatoimintojen aluetta (kartassa vaaleanpunainen). Kaavamääräyksen mukaan se on ”monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue”, jonka täydentämisen ”tulee tukeutua olemassa olevaan kulttuuriympäristöön.” (Yleiskaavan pääkartta 1) Alue kuuluu myös

ensisijaiseen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen. Hannikaisenkadulla kulkee pyöräilyn pääreitti. (Yleiskaavan kartta 6)

Yleiskaavan päivitys on käynnissä. Jyväskylän yleiskaavassa 2050 ei ole tiedossa olennaisia muutoksia alueen suunnitteluohjeisiin.



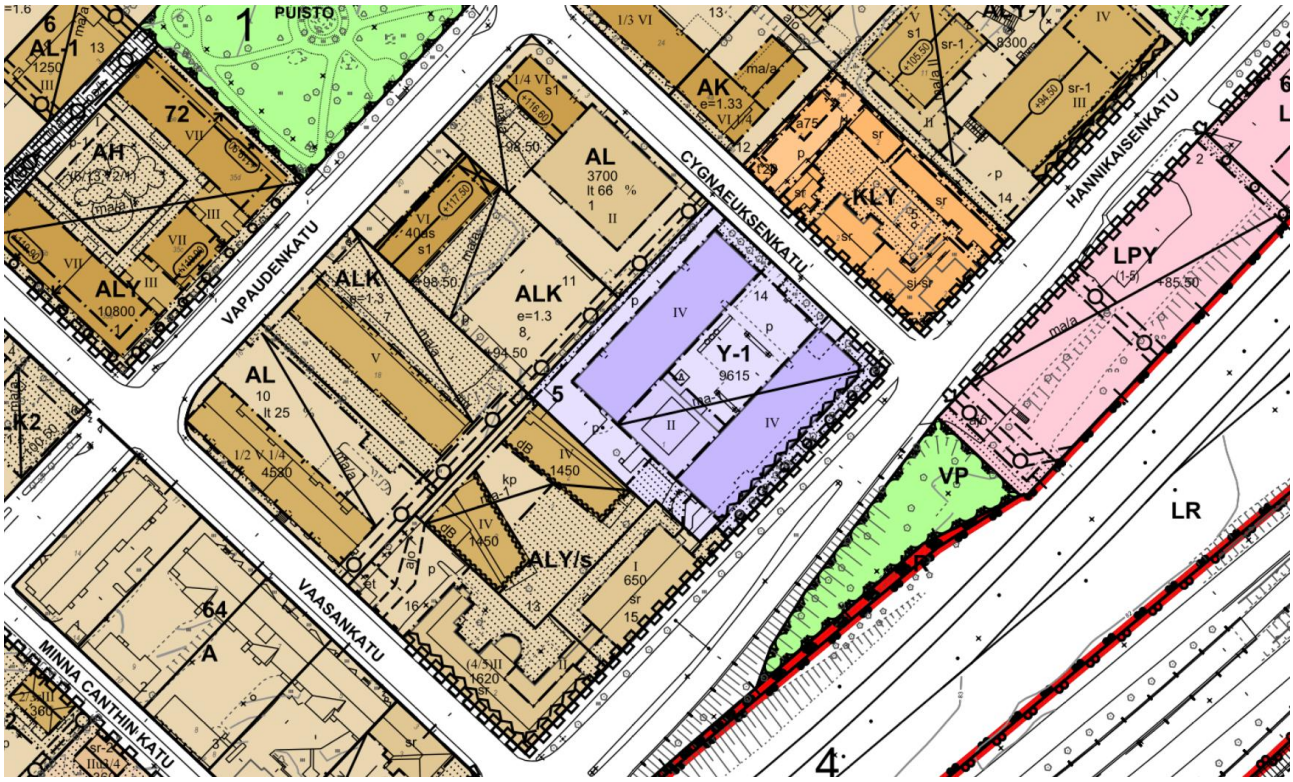
Ote Jyväskylän yleiskaavan pääkartasta.

Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 29.5.2017 hyväksymä Vanhan Ortopedian asemakaava, joka on tullut voimaan 19.2.2020.

Asemakaavassa suunnittelualue eli tontti 14 on yleisten rakennusten korttelialuetta hallinto- ja virastorakennuksille (Y-1). Alueelle saa sijoittaa myös muuta kuin hallinto- ja virastorakennusten toimistotilaa, kuitenkin enintään 50 prosenttia kokonaisrakennusoikeudesta. Rakennusoikeus 9615 kerrosalaneliömetriä (k-m^2) on merkitty toteutuneen tilanteen mukaan. Myös kerrosluvut II ja IV ovat olemassa olevan rakennuksen mukaiset. Tontin reunoilla on istutettavia alueita, ja Hannikaisenkadun varteen on merkitty säilytettävä puurivi. Autopaikkoja voi sijoittaa maanalaiseen tilaan ja pihan eri osiin: pysäköintialuetta tarkoittavia merkintöjä p on sisäänkäyntipihalla ja rakennuksen kahdella sivulla. Hannikaisenkadulle ja Cygnaeuksenkadun kulmaan ei sallita ajoneuvoliittymää.

Tontilla sijaitsevaa virastotaloa ei ole suojeltu, mutta asemakaavassa on määrätty, että rakennuksen julkisivuarkkitehtuurin ominaispiirteet (värit, materiaalit, tehosteet yms.) tulee säilyttää korjaus- ja muutostoimenpiteissä. Määräyksissä todetaan, että rakennus muodostaa osan yhtenäistä Hannikaisenkadun varteen sijoittuvaa julkishallinnon vaaleiden rakennusten kokonaisuutta. Hannikaisenkadun puoleinen julkisivu on osoitettu valaistavaksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Lähiympäristön kaavatilanne

Vanhan Ortopedian asemakaava koskee suunnittelualueen lisäksi viereisiä tontteja 13, 15 ja 16, joiden käyttötarkoitus ALY/s sallii asumisen, liike- ja toimistotilat sekä yleiset rakennukset. Entisen ortopedian sairaalan puurakennukset on suojeltu, ja korttelin sisäosaan on sallittu kahden kerrostalon rakentaminen. Muilla korttelin 5 tonteilla asemakaavat ovat vuosilta 1969, 1990 ja 1993, ja ne sallivat sekä asuin- että liikerakentamisen (AL, ALK). Asumisen ja liiketilojen osuutta kokonaisrakennusoikeudesta on säännelty vaihtelevilla prosenttiosuuksilla.

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:

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

Resurssiviisas Jyväskylä -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 24.8.2026)

Resurssiviisausohjelma kokoaa yhteen kaupunkikonsernin merkittävämmät resurssiviisaustyötä koskevat tavoitteet ja toimenpiteet vuosille 2026–2029. Vuoteen 2030 mennessä Jyväskylän tavoitteena on olla hiilineutraali, mikä edellyttää kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistä 80 prosentilla vuoden 2007 tasosta. Lisäksi Jyväskylä on yhdessä Suomen kymmenen suurimman kaupungin kanssa

sitoutunut luontokadon pysäyttämiseen vuoteen 2030 mennessä. Resurssiviisas Jyväskylä -ohjelma rakentuu kolmesta teemasta, jotka ovat ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen, kiertotalouden vauhdittaminen ja luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen. Ohjelma tukee ja ohjaa kaupunkikonsernin toimijoita käyttämään luonnonvaroja, raaka-aineita ja energiaa harkitusti ja kestävästi.

Resurssiviisausohjelman kiertotalouden kokonaisuudessa kaupunkisuunnittelu on asetettu tavoitteeksi edistää olemassa olevan rakennetun ympäristön arvon säilymistä ja kannustaa korjaamiseen (tavoite 24). Tehtävänä on mm. etsiä uusia keinoja rakennusten uudelleenkäytön edistämiseksi (toimenpide 24.1).

Muut aluetta koskevat päätökset

- Uudet maankäyttösopimusperiaatteet on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 23.11.2021. Niiden mukaan yleiskaavan mukaisella ensisijaisen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeellä olemassa olevan rakenteen sisällä tapahtuvasta käyttötarkoituksen muutoksesta ei peritä maankäyttösopimusmaksua.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- A-insinöörit on syksyllä 2026 laatinut suunnittelualueelle tärinä- ja runkomeluselvityksen, joka on tämän selostuksen liitteenä. Selvityksen johtopäätös on, että raideliikenteen aiheuttamat tärinäarvot ja runkomelutasot alittavat kohteessa sovellettavat ohjearvot laskennallisesti arvioituna. Tulosten perusteella runkomelua ja tärinää ei tarvitse ottaa huomioon kohteen jatkosuunnittelussa.

- Insinööritoimisto Kompassi on syksyllä 2026 tutkinut Cygnaeuksenkatu 1:n olemassa olevan rakennuksen julkisivujen ääneneristävyyttä. Laskennallisen tarkastelun perusteella julkisivun nykyisten rakenteiden arvioidaan soveltuvan suunniteltuun asuinkäyttöön liikennemelun ilmaääneneristyksen osalta. Selvitys on tämän selostuksen liitteenä.

- Kompassi Arkkitehdit on vuonna 2026 tutkinut Hannikaisenkadun puoleisen siiven muuttamista asunnoiksi ja asuntojen tarvitseman oleskelupihan sijoittamista rakennuksen lounaispuolelle suojaan liikenteen melulta.

- Rakennusvalvonta on vuonna 2026 tarkistanut rakennuksen kokonais- ja kerrosalalaskelmat. Rakennusoikeuteen laskettava pinta-ala pieneni laskennassa 9138,9 kerrosalaneliömetriin, kun se edellisen kaavamuutoksen aikana oli laskettu olevan 9615 k-m^2. Ero johtuu todennäköisesti laskentatavan muutoksesta: kerrosalan määrittelevää lakia muutettiin vuonna 2017.

- Keski-Suomen museo on inventoinut Cygnaeuksenkatu 1:n virastotalon. Rakennus on ruutukaava-alueen reunalla kaupunkikuvallisesti paikallisesti merkittävä ja se on osa Hannikaisenkadun arkkitehtonisesti yhtenäistä 1960- ja 1970-lukujen vaaleiden virastotalojen kokonaisuutta. Se kertoo myös maakunnan aluehallinnon historiasta. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen merkittävyys on paikallinen.

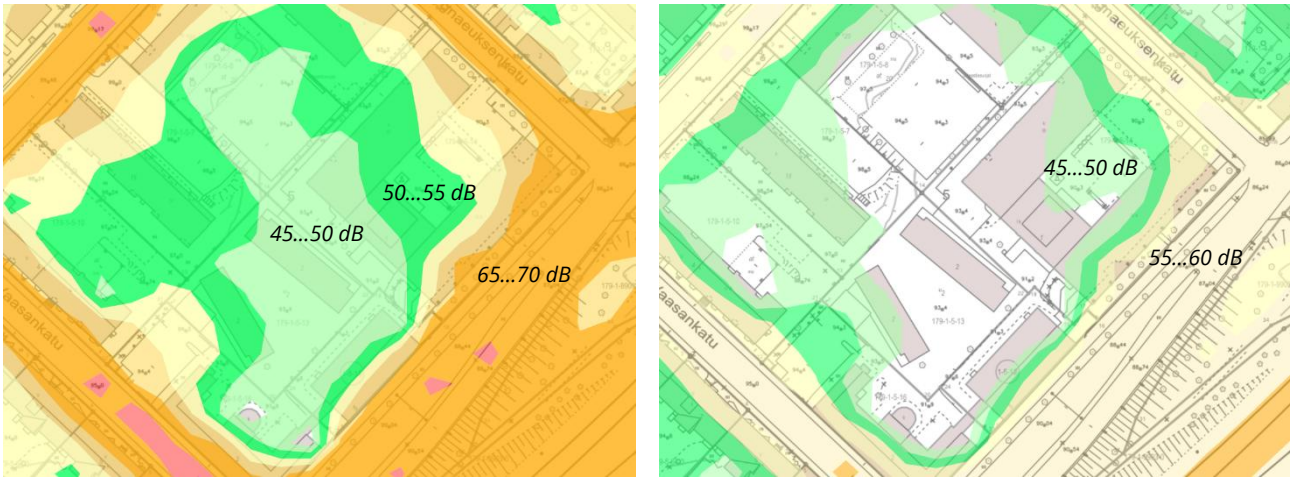
- Keskustavision päivitys on käynnissä vuonna 2026. Jyväskylän keskustavisio 2030 painotti asumisen ja liiketoiminnan lisäämistä keskusta-alueella. Visioon liittyvässä Keskustan kaupunkirakenteen strategisessa suunnitelmassa vuodelta 2017 alue kuului suurten mahdollisuuksien muutosvyöhykkeeseen. Toisaalta suunnitelmassa tunnistettiin Hannikaisenkadun varren julkishallinnon rakennusten kulttuuriympäristöarvoiltaan erityinen kokonaisuus.

- Keskustan liikennesuunnitelman päivitys on käynnistynyt keväällä 2026. Edellinen keskustan liikennesuunnitelma on vuodelta 2012 (Ramboll). Sen tavoitteena oli ajoneuvoliikenteen ohjaaminen ruutukaava-alueen keskiosista sitä kiertävälle kehälle, mm. Hannikaisenkadulle.

- Pysäköinnin hallintamalli ja pysäköintinormit (Jyväskylän kaupunki 2018)

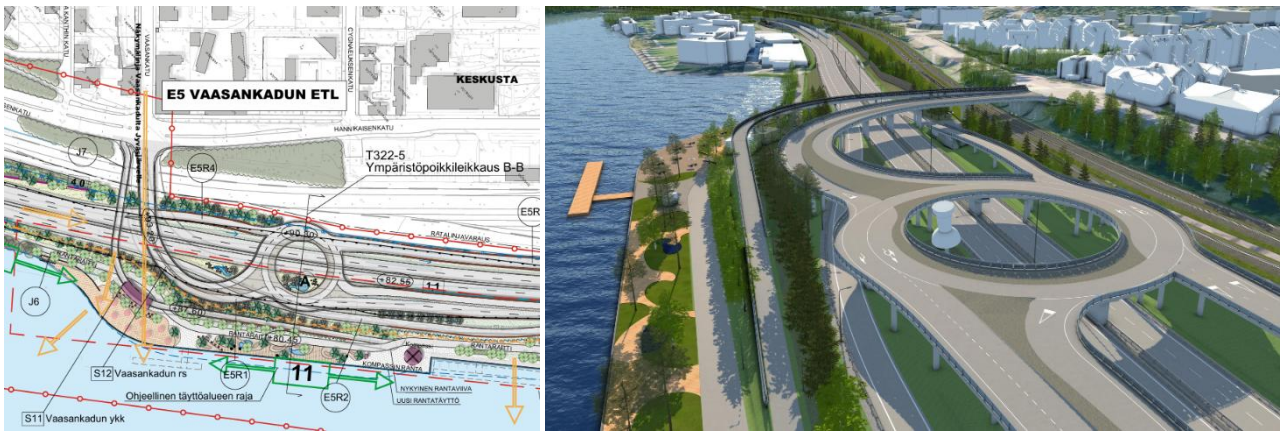
- Pyöräpysäköintinormit (Jyväskylän kaupunki 2021)

- Koko kaupungin meluselvityksen (WSP 2022) mukaan oleskeluun soveltuvia, ohjearvot (päivällä melutaso L_{Aeq} enintään 55 dB, yöllä 50 dB) täyttäviä ulkoalueita on korttelin sisäosissa. Hannikaisenkadun puoleisen siiven katujulkisivuihin kohdistuu yli 65 dB melutasoja.



Ote koko kaupungin meluselvityksestä 2022 (WSP), vasemmalla päivä- ja oikealla yöaikainen liikennemelu. Oleskeluun soveltuvia, melutason ohjearvot täyttäviä alueita on korttelin sisäosissa.

- Väylävirasto on laatimassa valtatie 9:n parantamiseksi aluevaraussuunnitelmaa Jyväskylän keskustan kohdalle. Toukokuussa 2026 nähtäville asetetussa luonnoksessa Rantaväylälle Cygnaeuksenkatu 1:n kohdalle on esitetty nykyisten ajoratojen yläpuolelle sijoittuva kiertoliittymä. Rantaväylän toteuttamisessa huomioidaan meluntorjunta siten, ettei melulle altistuvien määrä merkittävästi lisäänny.



Toukokuussa 2026 nähtävillä ollut luonnos Rantaväylälle suunnitteilla olevasta kiertoliittymästä (Väylävirasto, VT9 aluevaraussuunnitelma).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

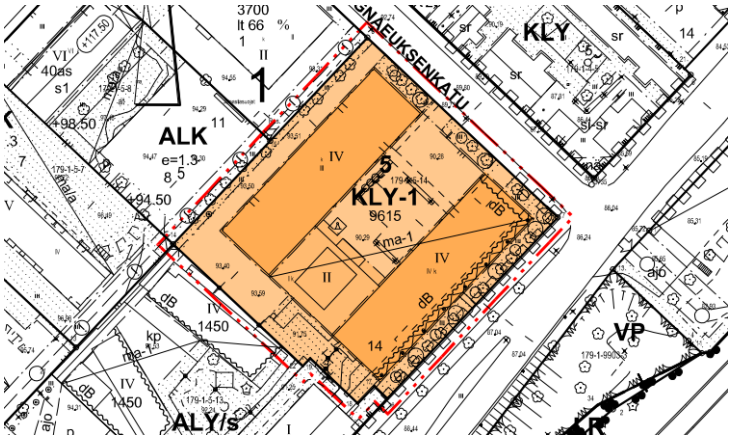
4.1 ALOITUSVAIHE

Alueen yksityinen kiinteistönomistaja on hakenut kaavamuutosta olemassa olevan rakennuksen käyttömahdollisuuksien laajentamiseksi. Aloitusvaiheessa keväällä 2026 kaavan valmistelussa on tutustuttu rakennukseen ja alueeseen ja tarkennettu kaavamuutoksen tavoitteita yhteistyössä hakijan kanssa. Kaavoittaja on koonnut alueeseen liittyviä tietoja eri alojen asiantuntijoilta ja laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaavamuutos on arvioitu alueidenkäyttölain mukaisilta vaikutuksiltaan vähäiseksi. Siihen ei liity sellaisia tavoitteita, joiden vuoksi alueidenkäyttölain tarkoittama viranomaisneuvottelu tulisi järjestää.

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille sanomalehti Keskisuomalaisessa 19.5.2026.

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU



Ote luonnosvaiheen kaavakartasta.

Kaavaluonnos oli pääpiirteissään luvussa 5 esitellyn kaavaratkaisun mukainen.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 19.5.–2.6.2026 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa vireilletulokuulutuksen yhteydessä 19.5.2026 sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä.

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

Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana viisi lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat Väylävirasto, Lupa- ja valvontavirasto, Keski-Suomen museo, Alva-Yhtiöt Oy/verkot ja vesi sekä Telia. Vain Väylävirastolla oli lausunnossaan huomautettavaa. Mielipiteen esitti As Oy Vapaudenkatu 20.

Lausunnoissa ja mielipiteessä nostettiin esiin seuraavat asiat:

- Junaliikenteen melu-, runkomelu- ja tärinävaikutukset tulee huomioida suunnittelussa.

- Rakennuksen käyttötarkoituksen laajentamista pidetään yleisesti hyvänä ja rakennuksen säilymistä edistävänä ratkaisuna. Kaavaratkaisu tukee myös rakennuksen kulttuuriympäristö- ja arkkitehtonisten arvojen säilymistä.
- Kaavamuutoksessa ei tule mahdollistaa rakennuksen korottamista, lisärakentamista ja oleskelutiloja katolle tai melua ja häiriöitä ilta-aikaan aiheuttavaa toimintaa. Viereisten tonttien läpi kulkeminen tulisi estää korttelin alueella.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on tämän selostuksen liitteenä.

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella kaavaehdotukseen tehtiin seuraavia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen:

- Rakennusoikeus merkittiin vuonna 2026 suoritetun tarkistuslaskennan perusteella 9140 kerrosalaneliömetriksi.
- Kaavaehdotuksesta poistettiin asuntokokoa ohjaava määräys, jota käytetään keskustan uudisrakentamisen kaavoissa. Tarkoituksena on edistää olemassa olevien rakennusten uudelleenkäyttöä Resurssiviisas Jyväskylä -ohjelman mukaisesti.
- Julkisivujen ääneneristävyydestä sekä runkomelusta ja tärinästä laadittiin selvitykset. Selvitysten perusteella rakennus soveltuu asumiseen. Liikennemelun, runkomelun ja tärinän huomioimista koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu.
- Hulevesiä ja kasvillisuutta koskevia määräyksiä on tarkennettu.
- Aitaamiskielto on muutettu koskemaan vain kadun puoleisia tontin rajoja.

Muilta osin asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen kaltainen.

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

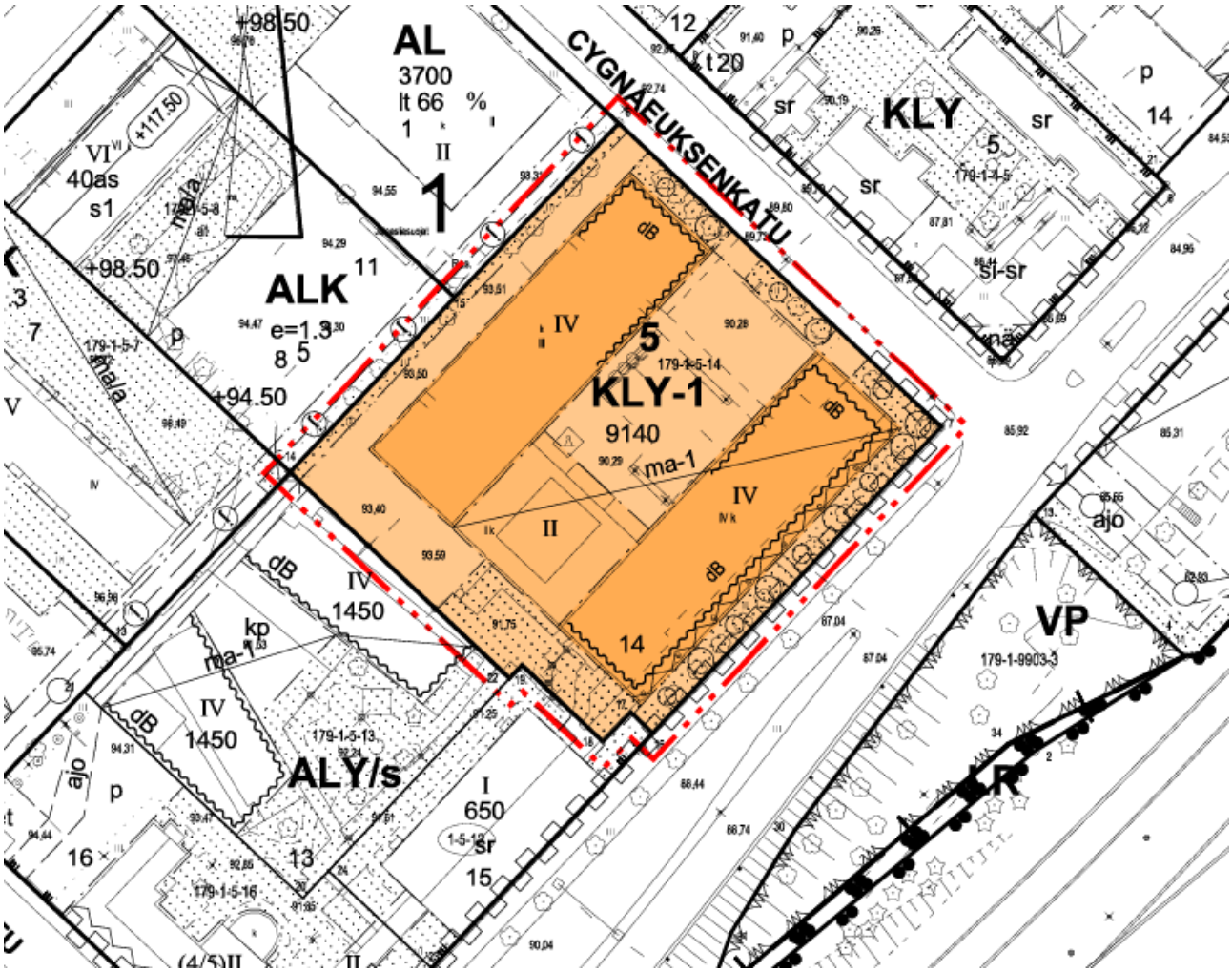
täydentyy

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

täydentyy

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS



Ote ehdotusvaiheen kaavakartasta.

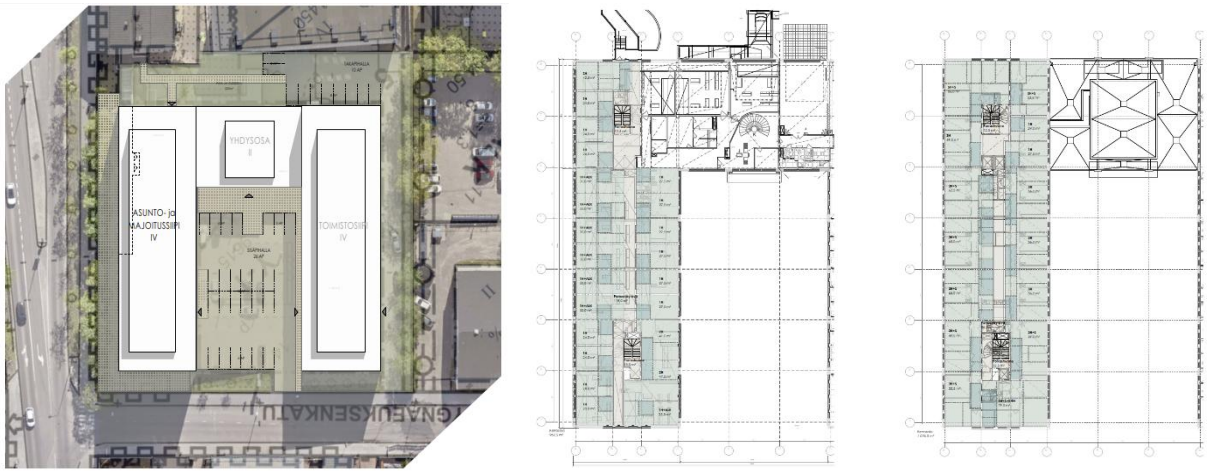
Kaavaratkaisussa Cygnaeuksenkatu 1 eli korttelin 5 tontti 14 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi KLY-1. Alueen kokonaisrakennusoikeudesta saa enintään 50 % käyttää asumiseen. Ympärivuorokautista palveluasumista saa toteuttaa enintään 15 % kokonaisrakennusoikeudesta. Palveluasuminen sisältyy asumiseen, sitä ei saa toteuttaa muun asumisen lisäksi.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuutos mahdollistaa uusia käyttötarkoituksia mutta ei lisärakentamista. Alueen rakennusoikeus on merkitty toteutuneen tilanteen mukaisena, kuten voimassa olevassa kaavassa on ollut tarkoitus. Vuonna 2026 suoritetun tarkistuslaskennan mukaisesti rakennusoikeus on 9140 k-m^2.

Asuinhuoneistoja ja asumisen aputiloja on kaavaratkaisun mukaan mahdollista toteuttaa enintään 4570 k-m^2, mikä tarkoittaisi noin 90 uutta asukasta. Kompassi Arkkitehtien alustavien luonnosten perusteella asuinhuoneistoja voisi olla Hannikaisenkadun siivessä 77 kpl.

Ympärivuorokautista palveluasumista voi kaavaehdotuksen mukaan olla enintään noin 1370 k-m^2 eli yksi Hannikaisenkadun puoleisen siiven kerroksista on mahdollista käyttää ympärivuorokautiseen hoivaan.



Alustavissa luonnoksissa rakennuksen Hannikaisenkadun puoleinen siipeen on esitetty asuntoja, joiden oleskelupiha sijoittuu rakennuksen lounaispuolelle melulta suojattuun kohtaan ravintolatilan edustalle. Muuntojoustava runko mahdollistaa eri kerroksiin erikokoisia asuntoja sekä kaksi poistumistieporrasta. Kuvat: Kompassi Arkkitehdit.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue KLY-1

Alueen käyttötarkoitus sallii koko rakennuksessa liike- ja toimistotilat sekä yleisten rakennusten tilat. Toimistojen ohella mahdollisia ovat esimerkiksi majoitustilat ja ravintola. Enintään puolet kerrosalasta voi käyttää asuintiloihin. Se mahdollistaa rakennuksen Hannikaisenkadun puoleisen siiven muuttamisen asunnoiksi. Asuintiloista noin neljäsosa voi olla ympärivuorokautista palveluasumista. Rakennusoikeus 9140 k-m^2, kerrosluvut II ja IV sekä maanalaista tilaa osoittava merkintä ma-1 ovat olemassa olevan tilanteen mukaiset ja tarkistettua rakennusoikeutta lukuun ottamatta samat kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Tarkistuslaskennassa syntynyt ero rakennusoikeudessa johtuu todennäköisesti laskentatavan muutoksesta. Myös mahdollisuus toteuttaa vesikaton yläpuolelle ilmanvaihtokonehuoneita ja 100 k-m^2:n laajuinen yhteissauna periytyvät aiemmasta asemakaavasta.

Rakennukseen tehtävät muutokset ja korjaukset on toteutettava siten, että rakennuksen ja julkisivujen ominaispiirteet säilyvät; rakennus on Hannikaisenkadun varressa kaupunkikuvallisesti merkittävä. Julkisivuihin, joihin kohdistuu yli 50–55 dB melutasoja, on lisätty merkintä julkisivun ääneneristävyyden huomioimisesta jatkosuunnittelussa. Hannikaisenkadun puolelle on Jyväskylän valon kaupungin yleissuunnitelman mukaisesti toteutettava arkkitehtuurin ja käyttötarkoitukseen soveltuva julkisivuvalaistus.

Asuntojen oleskelupihat on tarkoitus sijoittaa rakennuksen lounaispuolelle istutettavaksi merkitylle alueelle. Muilta piha-alueilta on poistettu pysäköintialuetta osoittava merkintä p, jolloin tonttivihreää ja oleskelualueita on mahdollista lisätä myös näillä tontin osilla. Esimerkiksi sisäänkäyntipihalle on mahdollista palauttaa sen keskellä aiemmin sijainnut istutusallas. Hannikaisenkadun varren puurivin

lisäksi myös Cygnaeuksenkadun varren ja tontin pohjoisreunan puut on merkitty säilytettäväksi ja täydennettäväksi puuriviksi. Pihan valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua, ja kasvillisuuden tulee olla monimuotoista ja kerroksellista. Asemakaavaan on myös lisätty määräyksiä hulevesien hallinnasta tontilla. Rakentamislupa-asiakirjoihin edellytetään pätevyysluokitukseltaan vaativan suunnittelijan laatima pihasuunnitelma.

Liittymäkieltomerkinnät Hannikaisenkadun varressa ja Cygnaeuksenkadun kulmauksessa ovat samat kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Pysäköinti- ja pyöräpysäköintimääräykset on päivitetty vuosina 2018 ja 2021 hyväksyttyjen normien mukaisiksi.

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Kaavaratkaisu edistää olemassa olevan hyväkuntoisen rakennuksen tehokasta ja monipuolista käyttöä, mikä on resurssiviisaan ja kestävän rakentamisen periaatteiden mukaista. Asuminen yhdessä toimistojen ja liikerakentamisen kanssa tukee lähialueen elävyyttä eri vuorokaudenaikoina. Alueelle voi syntyä kiinnostavia keskustamaisen asumisen mahdollisuuksia järvinäköalojen äärellä.

Käyttötarkoituksen monipuolistaminen edistää yleiskaavan tavoitetta monitoiminnallisesta keskusta-alueesta. Kaavamääräykset turvaavat Hannikaisenkadun virastotalojen kokonaisuuteen kuuluvan rakennuksen ja sen julkisivujen ominaispiirteiden säilymistä maakunnallisesti merkittävän Yläkaupungin alueella, joten keskusta-aluetta täydentävä muutos tapahtuu olemassa olevaan kulttuuriympäristöön tukeutuen.

Pihasuunnittelua ja istutuksia koskevien määräysten tarkoitus on tukea kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja säilyttää olemassa olevia puita. Yhdessä hulevesien hallintaa koskevien määräysten kanssa kaupunkivihreän määrästä ja laadusta huolehtiminen on keino sopeutua ilmastonmuutokseen.

5.4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.4.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamuutoksen vaikutukset ovat paikallisia; kaavamuutoksella ei ole alueidenkäyttölain tarkoittamia merkittäviä vaikutuksia.

Kaavamuutos edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä ja tehokkuutta sekä olemassa olevan rakennetun ympäristön hyödyntämistä. Se myös turvaa kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Alueelle tulevien toimintojen on mahdollista tukeutua kestäviin liikkumismuotoihin. Alueella on valmis infrastruktuuri, tekninen huolto ja kattavat palvelut.

Kaavamuutos tuo alueelle uusia eri-ikäisiä asukkaita ja työpaikkoja, mikä tarkoittaa alueen palveluille lisää asiakasvirtaa. Entiseen virastotaloon on aiempaa joustavampaa sijoittaa yritystoimintaa, ja esimerkiksi sisäänkäynnin läheisyydessä oleva ravintolatila on mahdollista ottaa käyttöön palvelemaan työntekijöitä ja asukkaita. Asuntojen ansiosta rakennus tulee olemaan käytössä myös iltaisin, mikä parantaa alueen koettua turvallisuutta.

Asunnot ovat selvitysten perusteella toteutettavissa muuntojoustavaan rakennukseen terveellisen ja turvallisen elinympäristön edellytykset, kuten pelastautuminen ja ääniympäristö, huomioiden.

Asuntojen viihtyisyyteen ja käyttötarkoituksen mukaiseen melusuojaukseen tulee kiinnittää huomiota toteutussuunnittelussa.

Vajaakäyttöisten tilojen hyödyntäminen on luontovaikutusten ja ilmastopäästöjen kannalta kestävin vaihtoehto. Rakennuksessa on valmiina jäähdytysjärjestelmä, mikä tukee ilmastonmuutokseen ja sen myötä lisääntyviin helleaaltoihin sopeutumista. Kaavaratkaisu tukee istutusten lisäämistä tontilla ja säilyttää olemassa olevia varjostavia puita, millä on merkitystä myös hulevesien hallinnan kannalta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan toteuttamisesta ja toteutuksen aikataulusta vastaa alueen yksityinen kiinteistönomistaja.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- julkisivujen ominaispiirteiden säilymiseen ja kaupunkikuvaan
- asuinympäristön viihtyisyyteen
- piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen

Kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin työryhmä

Paula Julin	Projektipäällikkö, asemakaavoitus
Elli Väätäinen	Suunnitteluassistentti
Jaana Nyman	Suunnitteluassistentti

Hakijan työryhmä

Jan Niukkanen	Kompassi Arkkitehdit Oy
Tomi Nieminen	Järvi-Suomen Asunnot Oy
Juho Rautiainen	Royal House Oy
Janne Rautiainen	Royal House Oy

AVOin
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

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