

Schaumanin linnan asemakaavan muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

D/13489/10.02.03.01/2021

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 21.6.2022/149
Kaupunkirakennelautakunta 9.8.2022/161

Asian valmistelija Mauri Hähkiöniemi, puh. 014 266 5034

Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan korttelia 69 sekä katu-, virkistys- ja vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella laajennetaan korttelialueen käyttötarkoitusta osittain liikerakentamisesta myös asumisen sallivaksi. Kaavamuutoksessa sovitetaan käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat ratkaisut osaksi arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja päivitetään rakennuksia ja aluetta koskevat suojelumääräykset aiempaa paremmin alueen arvot huomioon ottaviksi. Kaavamuutosalue sijaitsee Lutakossa Jyväsjärven ja Tourujoen äärellä.

Lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 22.10.2021. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,2 hehtaaria.

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on strategista keskustatoimintojen aluetta sekä ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta (KL-2), katualuetta, puistoa (VP) ja vesialuetta (W). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 5400 kerrosalaneliometriä, josta toteutumaton rakennusoikeutta on 3711 kerrosalaneliometriä. Olemassa olevat rakennukset ovat asemakaavalla suojeltuja, myös puutarha-alue sekä yksittäisiä puita on osoitettu suojelluiksi. 2004 hyväksytyllä täydennysrakentamisen mahdollistavalla asemakaavalla on mahdollistettu huonossa kunnossa olleen linnan peruskorjaaminen, liiketoiminnallinen kehittäminen sekä kunnossapito.

Schaumanin linna ja sen kaksi sivurakennusta piha- ja puutarha-alueineen valmistuivat vuonna 1924. Linna on rakennettu alkujaan yhden perheen asunnoksi ja myöhemmin se on toiminut asumisen lisäksi edustus- ja toimistotiloina. Linnaan on tehty perusteellinen entisöivä peruskorjaus 2008–2010. Suunnittelualue on osa Schaumanin vaneritehtaan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Alueelle on laadittu asemakaavoituksen lähtöaineistoksi puutarhahistoriallinen selvitys, liito-oravaselvitys sekä puustokartoitus.

Maanomistajan tavoitteena on kehittää Schaumanin linnaan korkealaatuista hotelli- ja ravintolatoimintaa ja avata linna sekä sen lähiympäristöä

kaupunkilaisille. Tavoitteena on myös toteuttaa alueelle laadukasta arvokkaaseen ympäristöön sopivaa asuinrakentamista.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnoksessa alueelle muodostuu liikerakennusten korttelialue (KL-1), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AR), autopaikkojen korttelialue (LPA), puistoa (VP), katualuetta sekä vesialuetta (W). Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 4520 kerrosalaneliömetriä, mikä jakautuu neljälle tontille. Rakennusoikeus vähenee kaavamutoksella 880 kerrosalaneliömetriä.

Rakennusoikeudesta 2380 kerrosalaneliömetriä on uudisrakentamiselle ja loput olemassa oleville rakennuksille. Uudisrakentaminen sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti linnan ja Jyväsjärven väliselle alueelle symmetrisesti suhteessa linnaan ja sen sivurakennuksiin. Kaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen toteuttamisen asuinrakentamisena kahteen rivitaloon. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m². Voimassa olevan kaavan mukaisesti myös erillisen saunarakennuksen ja pienen sivurakennuksen toteuttamismahdollisuus on säilytetty.

Pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle (LPA) linnan länsipuolelle rantaväylän varteen. Osa pysäköinnistä toteutetaan rakenteellisena pihakannen alle. Piha- ja puutarha-alueille on laadittu lähiympäristösuunnitelma, jolla ohjataan niiden kehittämistä alueen arvot huomioon ottaen.

Maisemallisesti keskeiselle sijainnille ja merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön toteutuvan rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuista. Rakentamista ohjaamaan on laadittu asemakaavan yhteydessä viitesuunnitelma ja rakentamistapaohje. Uudisrakennukset on sopeutettu muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään Schaumanin linnaan ja sen sivurakennuksiin edustaen korkealaatuista modernia arkkitehtuuria. Olemassa olevat rakennukset ja puutarha-alue on osoitettu asemakaavamutoksessa edelleen suojelluiksi. Suojelumääräyksiä on täsmennetty aiempaa paremmin rakennetun ympäristön arvot huomioon ottaviksi.

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen kehittämisen ja säilyttämisen toiminnoiltaan monipuolisena, rakentamiseltaan laadukkaana ja arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 15 §). Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja tarkastellaan maankäyttösopimuksen laatimistarvetta.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1121>

Liitteet:

- asemakaavan muutosluonnos
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk1_luonnos.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuvia (viitesuunnitelma)
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk1_havainne.pdf
- rakentamistapaohje
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk1_rakentamistapa.pdf
- lähiympäristösuunnitelma
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk1_lahiymparistosuun.pdf
- asemakaavan selostus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk1_selostus.pdf

Talous- ja hallintopäällikkö Pitkäsen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä -asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Aimo Asikainen esitti Kimmo Suomen ym. kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Lautakunnan toiveena on käydä tutustumassa alueeseen ennen kaupunkirakennelautakunnan seuraavaa kokousta 9.8.2022.

Koska oli tehty asian pöydälle jättämistä koskeva kannatettu ehdotus, puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyn jatkamisesta on äänestettävä. Hän esitti, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian pöydälle jättämistä, äänestävät EI. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestys toteutetaan nimenhuutoäänestyksenä. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 6 (kuusi) JAA-ääntä (Juha Suonperä, Anniina Runtuvuori-Salmela, Mika Nousiainen, Mikko Rätty, Ilse Weijo ja Suvi Widgrén) ja 7 (seitsemän) EI-ääntä (Kimmo Suomi, Aimo Asikainen, Heidi Kokko, Ilona Helle, Jarno Kemiläinen, Kaisa Peltonen ja Kari Yksjärvi). Puheenjohtaja totesi, että asia jätetään pöydälle.

Päätös Asia päätettiin jättää pöydälle.

Karltk 9.8.2022/161

Asian valmistelija Mauri Hähkiöniemi, puh. 014 266 5034

Liitteet:

- asemakaavan muutosluonnos
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk1_luonnos.pdf

- asemakaavamuutoksen havainnekuvia (viitesuunnitelma)
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk1_havainne.pdf
- rakentamistapaohje
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk1_rakentamistapa.pdf
- lähiympäristösuunnitelma
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk1_lahiymparistosuun.pdf
- asemakaavan selostus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk1_selostus.pdf

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä -asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi lautakunta hyväksyi yksimielisesti Kimmo Suomen esittämän ponnen: Hyväksyessään päätösesityksen lautakunta esittää, että ennen kaavan hyväksymistä selvitetään alueen julkinen käyttö ja rantareitin mahdollisuus.

Tämän asian käsittelyn aikana pidettiin tauko klo 16.36-16.45.

Karltk 14.3.2023/47

Asian valmistelija Mauri Hähkiöniemi, puh. 014 266 5034

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 19.8.–2.9.2022 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kolme lausuntoa ja viisi mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Keski-Suomen ELY-keskus ja Alva-Yhtiöt Oy/vesi. Mielipiteen esitti yksittäinen asunto-osakeyhtiö, Puutarhataiteen seura ry. sekä kolme yksityishenkilöä.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Uudisrakentamisen tulee olla laadultaan korkeatasoista ja säilyttää alueen arvot tai parantaa niitä. Lupaprosesseissa on kuultava museoviranomaista.
- Linnan yhteyteen osoitetun lasitetun terrassin rakentamismahdollisuus tulee poistaa.
- Kaavaselostusta tulee täydentää maiseman nykytilan kuvaamisen sekä yleiskaavan tavoitteiden toteutumisen osalta.
- Alueen meluolosuhteita on selvitettävä tarkemmin.

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- Ei lisää rakentamista Jyväsjärven rantaan.

- Alue tulisi kaavoittaa asukkaille avoimeksi puistoksi. Puistoon ei tule sallia asuinrakentamista ja rakennusoikeutta tulisi olla huomattavasti vähemmän.
- Uudet asunnot on suunniteltu varakkaille, mikä saattaa ihmiset eriarvoiseen asemaan.
- Kevyen liikenteen järjestely on vaarallinen.
- Uudisrakentamisen tulisi edustaa linnan rakentamisajan arkkitehtuuria.
- Puistolla ja puutarhalla on suuri valtakunnallinen merkitys ja sitä tulisi vaalia. Uudisrakentaminen tuhoaa arvokkaan alueen.
- Asuinrakentamisen vaikutukset puutarha-alueeseen ovat suuremmat kuin hotellitoiminnan.
- Lisärakentaminen alentaa nykyisten asuntojen arvoa ja lisää ruuhkia.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä (myös kaavaselostuksen liite 6). Myös alkuperäiset palautteet ovat asian liitteenä (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja).

Ponsipäätös julkisesta käytöstä ja rantareitistä

Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa on selvitetty kaupunkirakennelautakunnan ponsipäätöksen mukaisesti alueen julkista käyttöä ja rantareitin mahdollisuutta. Alue on nykyisin yksityisessä omistuksessa ja sen osoittaminen julkiseen käyttöön edellyttää kaupungin maanomistusta joko vapaaehtoisella kaupalla tai lunastusmenettelyllä. Lunastamiselle tulisi kuitenkin olla riittävät perusteet ja nyt laaditusta poikkeava kaavaratkaisu. Laadittu asemakaavaratkaisu mahdollistaa alueen avaamisen maanomistajan liiketoiminnan kautta palveluita käyttäville asiakkaille. Alueelle on suunniteltu hotelli- ja ravintolapalveluita.

Rantaraittasaisen kevyen liikenteen reitin toteuttaminen linnan piha-alueelle edellyttää riittävää tilavarausta. Tourujoen eroosioherkkä ranta-alue, linnan liiketoiminta, uudisrakentaminen sekä alueen liikennetarkaisut muodostavat haastavan lähtökohdan rantaraitin uudelle linjaukselle. Myös rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta reitin toteuttaminen on haastavaa. Rantaraitin linjauksen muuttamisella saavutettavat hyödyt jäävät vähäisiksi suhteessa syntyviin kustannuksiin ja olemassa olevaan toimivaan reitin linjaukseen. Rantaraitin nykyisen linjauksen ja linnan tonttiliittymän risteyskohta on otettu kaupungin liikenneturvallisuuskohteiden suunnittelulistalle, jotta reitin sujuvuutta ja turvallisuutta voitaisiin parantaa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavanlaisia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen:

- KL-1 ja LPA-tontin rajoja on muutettu siten, että KL-1-tontti ulottuu Tourujoen varteen asti. Pysäköintialueen pienentäminen korostaa Tourujoen varren tärkeyttä.

- Vesialueeseen rajautuvien tonttien rajat on muutettu mitatun todellisen rantaviivan mukaiseksi.
- KL-1-tontilta on poistettu lasitetun terassin rakentamismahdollisuus (tr-1) ja sille osoitettu rakennusoikeus (90 k-m²). Tilalle on sallittu kattamattoman terassin toteuttaminen (tr).
- KL-1-tontilla olevan saunarakennuksen rakennusala (sa) on uudelleen muotoiltu ja vähennetty rakennusoikeutta 50 k-m².
- Leikki- ja oleskelualueen (le) sijaintia on muutettu laaditun meluselvityksen tulosten perusteella ja esitetty tarvittavat melunsuojausratkaisut melun ohjearvojen toteutumiseksi. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu LPA-alueelle pysäköintikannen päälle uuden varastorakennuksen yhteyteen.
- LPA-alueelle sijoittuvan uudisrakennuksen rakennusala on pienennetty, kerroslukua muutettu ja rakennusoikeutta vähennetty 200 k-m². Kerroslukumerkinnäksi on osoitettu I ja rakennusoikeudeksi 100 k-m².
- Rakennusoikeuden kokonaismäärä on vähentynyt kaavaluonnoksen jälkeen yhteensä 340 k-m². Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus vähenee yhteensä 1220 k-m².
- Kaavamääräyksiin on tehty täsmennyksiä muuan muassa rakennustapaan, piha-alueisiin, suojelukysymyksiin ja hulevesien hallintaan liittyen.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 16 §). Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja tehdään maankäyttösopimus.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1121>

Liitteet:

- asemakaavan muutosehdotus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk2_ehdotus.pdf
- asemakaavamuutoksen havainnekuvia (viitesuunnitelma)
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk2_havainne.pdf
- rakentamistapaohje
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk2_rakentamistapa.pdf
- lähiympäristösuunnitelma
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk2_lahiymparistosuun.pdf
- asemakaavan selostus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk2_selostus.pdf
- yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet niihin
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/04_037/04_037_ltk2_palaute.pdf
- alkuperäiset luonnosvaiheen lausunnot
- alkuperäiset luonnosvaiheen mielipiteet (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen sekä siihen liittyvän sitovan tonttijaon maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä -asetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot

Keskustelun aikana Kimmo Suomi ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun. Koska muutosehdotusta ei kannatettu, puheenjohtaja totesi sen raukeavan.

Keskustelun aikana Kari Yksjärvi ehdotti Kimmo Suomen kannattamana, että merkittävä kaavamuuotos viedään kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Koska oli tehty toimialajohtajan ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Hän esitti, että toimialajohtajan ehdotuksen kannattajat äänestävät JAA ja Kari Yksjärven ehdotuksen kannattajat äänestävät EI. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestys toteutetaan nimenhuutoäänestyksenä. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 9 (yhdeksän) JAA-ääntä (Juha Suonperä, Aimo Asikainen, Ilona Helle, Mika Nousiainen, Kaisa Peltonen, Karoliina Saraste, Mikko Rätty, Ilse Weiijo, Suvi Widgren) ja 2 (kaksi) EI-ääntä (Kimmo Suomi ja Kari Yksjärvi). Tyhjä äänesti 1 (yksi) (Jaana Hakanen) ja poissa oli 1 (yksi) (Jarno Kemiläinen).

Puheenjohtaja totesi, että toimialajohtajan ehdotus tuli kaupunkirakennelautakunnan päätökseksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Kimmo Suomi ja Kari Yksjärvi jättivät päätöksestä kirjallisen eriävän mielipiteen.

Liite:

- eriävä mielipide (karltk 14.3.2023 Suomi ja Yksjärvi)