

26.8.2025

YRJÖNKATU 36 -ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 02:124

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 6.6.-31.7.2025 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin kaikille avoimessa asukastilaisuudessa 2.6.2025. Tilaisuuden osallistujamäärä oli vähäinen. Kaavaluonnoksesta/-ehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana 5 lausuntoa ja 1 mielipide.

Lausunnon antoivat Museovirasto, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen ELY-keskus, Alva-Yhtiöt Oy ja Telia Finland Oy. Keski-Suomen ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Mielipiteen esitti yksi yksityishenkilö.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNNOT

Museovirasto

- Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksen katolista kirkkoa koskevaan merkintään. Määräyksen sana museoviranomainen tulee korvata Museovirastolla, koska kyseessä on lailla suojeltu rakennus. Lisäksi määräyksessä voidaan todeta, että rakennukseen kohdistuu suojelumääräyksiä.
- Kaavaluonnos sallii joko Nunnala-rakennuksen purkamisen tai korvaamisen uudella rakennuksella. Museovirasto ehdottaa Nunnalan kaavamerkinnän muotoilemista niin, että olemassa olevaa rakennusta käytetään mahdollisimman pitkälti hyödyksi, vähintään rakennusrungon ja muiden materiaalien osalta.

Kaavoittajan vastine:

Katolista kirkkoa koskevaa kaavamääräystä (srs-1) on muokattu lausunnossa esitetyllä tavalla.

Kaava on mahdollista toteuttaa korottamalla nykyistä Nunnala-rakennusta tai korvaamalla se uudisrakennuksella. Kaavaan laadittaessa Nunnalan korottamisesta ei ole tehty rakenteellisia tai kustannusselvityksiä, joiden avulla selviäsi tarkemmin korottamiseen perustuvan vaihtoehdon toteutettavuus. Nunnalan runko on peruskuntoarvion (PH Rakennuttajapalvelu 4.11.2019) mukaan on paikalla rakennettu, joten selvitys vaatisi tarkkaa perehtymistä rakennuksen rungon mitoitukseen, kuntoon, haitta-aineisiin ja laajennettavuuteen sekä korotuskerrosten toteutustapaan. Kaavamuutoksen hakijalla on omistuksessaan lailla suojeltu kirkkorakennus, jonka korjaaminen vaatii perusteellisia selvityksiä, restauroivaa työtapaa ja huomattavaa taloudellista panostusta. Kokonaisuus huomioiden kaavoitusvaiheessa tarkempaa selvitystä Nunnala-rakennuksen rungon ja materiaalien jatkokäytöstä ei ole vaadittu. Kaavan toteuttamisen tapa on jätetty päätettäväksi kaavan toteutusvaiheessa, jolloin on

myös mahdollista selvittää rakennusrungon, -materiaalien ja -osien hyötykäytön mahdollisuudet.

Keski-Suomen museo

- Positiivista on rakennuksen korottamiseen perustuvan ratkaisun tutkiminen toteutusvaihtoehtona.
- Alueen kulttuurihistoriallinen arvojen myötä paras ratkaisu on Nunnalan säilyttäminen ja korottaminen. Ratkaisu on myös kestävän kehityksen ja ympäristön ajallisen kerroksellisuuden kannalta paras.
- Kaavamuutosalueen ympäristö muodostuu pääosin matalista, vaakasuuntaisuutta korostavista, usein nauhaikkunoin tai vyöhykkein korostetuista pienkerrostaloista. Vain Puistokadun varressa on korkeampaa rakentamista, mutta kaupunkikuvallisesti asemakaavan muutoksella ei ole yhteyttä sinne. Kaavaluonnoksen mukainen rakennus on muuta ympäristöön keskimäärin kaksi kerrosta korkeampi rakennus. Rakennuspaikan välitön ympäristö on matalampaa, koska kulmaukseen sijoittuvan kerrostalon toisella puolella on matala kirkkorakennus ja toisella puolella matala yksikerroksinen rakennus. Korkeampi uudisrakennus heikentää toistaiseksi yhdenmukaisena säilyneen alueen kaupunkikuvaa ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Museo esittää tutkittavaksi ympäristön rakennetta kerroskorkeuksien osalta noudattavaa, matalampaa ratkaisua.
- Lailla suojellun Pyhän Olavin kirkkorakennuksen ja sitä koskevien määräyksien osalta lausunnon antajana toimii Museovirasto.

Kaavoittajan vastine:

Kaava on mahdollista toteuttaa korottamalla nykyistä Nunnala-rakennusta tai korvaamalla se uudisrakennuksella, ja vanhan rakennuksen korottamiseen kannustetaan määräämällä korotus- ja laajennusvaihtoehdossa rakennustavasta vapaammin kuin uudisrakennukseen perustuvassa toteutuksessa. Rakentamiselle on tulossa valtakunnalliset hiilijalanjäljen raja-arvot vuonna 2026. On mahdollista, että raja-arvot ohjaavat toteutusvaiheessa valitsemaan olemassa olevaan rakennusrunkoon ja olemassa olevien materiaalien hyödyntämiseen perustuvan suunnitteluratkaisun.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on eri korkuisia rakennuksia, ja se on alueelle tyypillinen piirre. Puistokadun varressa rakennukset ovat VII-VIII kerroksisia, mutta muissa lähikorttelien rakennuksissa tyypillinen kerrosluku on III-IV. Rakennuksissa on myös maanpäällisiä kellarikerroksia, jolloin ne voivat vaikuttaa kerrosta korkeammilta kuin asemakaavan kerrosluku. Kaavassa esitetty rakennus ei ole ympäristöä tai nykyistä rakennusta merkittävästi korkeampi.

Kaavavalmistelussa on tutkittu erilaisia massoitteluja mm. L-mallista rakennusmassaa, jossa sama rakentamisen laajuus säilyy. Tässä ongelmaksi tulee tontin pienuus, jolloin pysäköinnin ja riittävien oleskelun piha-alueiden järjestäminen ei onnistu. Kaavaehdotuksessa esitetty rakennuksen muoto (suora lamellikerrostalo) on alueelle tyypillinen. Rakennus sallitaan samalla paikalla tontilla kuin Nunnala, joten tontin rakenne säilyy. Rakennuksen päädyn leveys Yrjönkadulle on sama kuin Nunnalassa. Ympäristöön sopeutumisesta on ohjattu tarkoilla rakentamisen tapaa ohjaavilla kaavamääräyksillä, joissa mm. vaaditaan aukotuksen nauhamaista ilmettä ja ohjataan rakennusmateriaaleja alueelle tyypillisiksi. Kattomuoto on lähes sama ja katemateriaali

on sama kuin Nunnalassa. Rappaus- tai tiilimuuraus julkisivupintana ovat myös Nunnalassa käytettyjä materiaaleja, vaikka uudisrakennuksen julkisivun jäsentely jonkin verran poikkeaa Nunnalasta.

Kaava-aluetta vastapäätä Kalervonkadun ja Yrjönkadun risteyksessä oleva kerrostalo on korkeudeltaan lähes kaavaehdotuksen sallimaa kerroslukua vastaava. Rakennuksessa on neljä kerrosta ja lisäksi ullakko, joka on kadun puolella korkeimmillaan, jolloin rakennus on Kalervonkadun puolelle IV $\frac{3}{4}$ kerroksisen korkuinen. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle sallitaan lisäksi osittainen kellarikerros, mutta kerrosluvun lisäksi kaavassa on määrätty ylimmän täyden kerroksen räystäskorko. Tämä ohjaa toteutuksen korkeutta, niin että maanpäällinen kellariosa sijoittuu nykyisen maanpinnan koron mukaan alempana olevan sisäpiha puolelle. Suunnitteluratkaisussa osittainen Kalervonkadun puolelta sisäänvedetty ullakkokerros muodostaa katunäkymässä matalamman vaikutelman.



Kuvakaappaus kaupunkimallista Kalervonkadulta.. Kuvassa nykyinen Nunnala-rakennus on paikallaan. Kuvassa etualalla on Kalervonkatu 3: n asuinkerrostalo



Havainnekuva Kalervonkadulta samasta kohdasta. Kaavaehdotuksen mukainen massamalli on viety 3d-kaupunkimalliin, jossa voi tarkastella rakentamisen suhdetta ympäristöön ja rakentamisen vaikutuksia. Kaupunkimalliin on linkki kaavan verkkosivuilla.

Katolinen kirkko ja viereisen tontin matala liiketilarakennus ovat nykytilassa matalampia kuin Nunnala-rakennus, joten kaavaratkaisu ei muuta tätä piirrettä. Nunnalassa on kolme maanpäällistä kerrosta, pihan puolelta osin maanpäällinen kellarikerros ja konttikatto,

joka muodostaa osittaisen kylmän ullakkokerroksen. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on yhden kokonaisen kerroksen korkeampi kuin nykyinen rakennus. Lisäksi kadun puolelta sisäänvedetty osittainen lämmin ullakkokerros on korkeampi kuin nykyisen rakennuksen kylmä ullakkokerros.

Alva-Yhtiöt Oy

Suunnittelualueella on kunnallistekniikan liittymiä, ja tonttijako aiheuttaa muutoksia liitospisteisiin. Kaavamutoksessa rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen muutokset aiheuttavat kiinteistölle muutoksia veden liittymämaksuihin ja -sopimuksiin, ja ne tulee tarkistaa suunnittelun yhteydessä.

Kaavoittajan vastine: Lausunto on välitetty tiedoksi kaavamutoksen hakijalle.

Telia Finland Oy

Suunnittelualueeseen rajautuvilla katualueilla on käytössä olevaa infraa, jonka mahdollinen siirto aiheuttaa kustannuksia siirron tilaajalle.

Kaavoittajan vastine: Lausunto on välitetty tiedoksi kaavamutoksen hakijalle.

MIELIPIDE

Mielipide 1

Sisäpihan pysäköintialue muuttaa sen käyttötarkoitusta, ja voi aiheuttaa vaaratilanteita kirkkorakennusta käyttäville lapsille sekä ristiriitoja asukkaiden ja kirkkorakennuksen käyttäjien kanssa. Sisäpiha täynnä autoja ei ole tätä päivää.

Kaavan tulisi ohjata piha-alueiden kasvillisuuden monipuolisuuteen, positiivisiin luontovaikutuksiin ja ohjata luontopohjaiseen hulevesien käsittelyyn. Esimerkiksi kirkon tontilla kadun varressa nurmikon voisi poistaa, ja korvata monilajisella kukkivalla istutuksella.

Kaavoittajan vastine:

Sisäpihan käytön muuttuminen niin, että siihen tulee jatkossa asukkaiden autopaikkoja, muuttaa pihan käyttöä. Pihalla pitää jatkossa nykytilaa enemmän varoa autoja, kun se ei enää ole nykyiseen tapaan vain seurakunnan käytössä oleva sisäpiha. Käyttäjien turvallisuutta on tarpeen huomioida pihan tarkemmassa suunnittelussa.

Asemakaavaluonnoksessa on määrätty autopaikkojen määrästä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen pysäköintinormin mukaisesti, ja pienellä tontilla näille ei ole muuta mahdollista paikkaa kuin sisäpiha. Kaavaehdotuksessa on määrätty mahdollisuudesta ottaa tontille yhteiskäyttöauto, jolloin rakennettavien paikkojen määrä vähenee (1 yhteiskäyttöauto > 5 autopaikkaa vähemmän), mutta tämä jää toteutusvaiheessa rakentajan harkintaan.

Kaavaehdotuksessa on määräyksiä, joilla yritetään osaltaan hillitä luontokatoa ja säilyttää luontopohjoista hulevesien hallintaa: autokatokseen tulee tehdä viherkatto, tontin rajalla oleva puurivi on säilytettävä, uudisrakennuksen kohdalla kadunvarsipihalle tulee istuttaa monilajista kasvillisuutta ja myös sisäpihan puolella ohjataan määräyksellä oleskelu- ja

leikkialueiden monipuoliseen kerrokselliseen kasvillisuuteen ja määrätään istuttamaan yksi suurikokoiseksi kasvava puu.

Nykytilassaan pihan on lähes kokonaan pinnoitettu (laatat, turva-alusta), joten on mahdollista, että istutetun pinnan määrä jopa vähäisesti kasvaa sisäpihalla.

Kadunvarsien etupihojen suunnitteluun ja lajivalintoihin on annettu ohjeita Alakaupungin kehittämisperiaatteeseen kuuluvassa kadunvarsipihojen suunnitteluohjeessa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kirkkorakennuksen kohdalla voi nurmialueiden muuttamista pohtia vaikka korjauksen yhteydessä, niin että samalla voidaan punnita suojelun näkökulmat. Rakennuksen vierellä nurmi mahdollisesti ollut rakennuksen rakentamisesta saakka, ja sen puoleen nurmi tai muu matala kasvillisuus voi puoltaa paikkaansa. Korjaushankkeen yhteydessä voidaan myös arvioida, millaista kasvillisuutta voidaan istuttaa lähelle vanhaa rakennusta, jossa on ikkunoita lähellä maan pintaa.