

06:102 LÖYLYKADUN 5–7 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet

Asemakaavamuutoksen lähtökohdista ja tavoitteista keskusteltiin aloitusvaiheen yleisötilaisuudessa 27.1.2026 Rakentajantalolla, osoitteessa Hannikaisenkatu 17. Aloitusvaiheessa annettiin kaksi (2) mielipidettä, jotka huomioitiin kaavaluonnoksen laadinnassa ja käsiteltiin osana luonnosvaiheen palautetta.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 27.3.–29.4.2026 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kaksi (2) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy / verkot / vesi ja Alva Sähköverkko Oy. Alva-yhtiöillä / vesi ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Mielipiteitä annettiin yhteensä kolme (3). Mielipiteen antajista kaksi (2) ovat yksityishenkilöitä ja yksi (1) on asunto-osakeyhtiö. Mielipiteet on esitetty luettelomuodossa. Yksityishenkilöiden mielipiteet on yhdistetty samaan luetteloon. Alkuperäiset, lyhentämättömät mielipiteet ja lausunnot ovat mukana asemakaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNTO

Alva Sähköverkko Oy huomautti, että tontille tarvitaan aluevaraus muuntamolle alueen sähkönjakelua varten.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaehdotukseen on lisätty Löylykadulta saavutettavissa oleva yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala (et-1). Aluevaraus sijaitsee istutettavalla alueella. Alueen rakentamattomat osat on istutettava.

Muuntamorakennuksen ulkoverit on sovitettava asuinrakennusten värikyseen. Rakennuksen sijoituksessa tulee huomioida alueen hulevesijärjestelmä.

MIELIPITEET

As. Oy Jyväskylän Kenttädun 12 hallituksen puheenjohtajan asunto-osakeyhtiön puolesta antama mielipide tiivistettynä:

- Mäki-Matin päiväkodin tontin kaavoittaminen asuinkäyttöön on kannatettavaa. Kohteen tulisi houkuttaa erityisesti lapsiperheitä, jottei lapsia aina tarvitsisi kuljettaa päiväkotiin tai kouluun kauempaa keskustasta.
- Päiväkotirakennus tulee purkaa viipymättä sen jäätyä tyhjilleen
- Kohde tulisi toteuttaa yhtenä, enintään 3–4-kerroksisena rakennuksena. Rakennus tulisi sijoittaa nykyisen rakennuksen paikalle, jotta muutoksen vaikutukset jäisivät vähäisiksi. Löylykadun suuntaisesti sijoitetussa rakennuksessa asunnot avautuisivat pääosin rauhallisen Löylykadun ja piha-alueen suuntiin.
- Jos uudisrakennus on L-muotoinen, osa siitä voisi sijoittua Pitkädun suuntaisesti.
- Uudisrakennuksen ulkoasun tulee soveltua ympäröiviin rakennuksiin. Edusti rakennus sitten uudempaa tai uusvanhaa kerrostaloarkkitehtuuria, se ei saa erottua nykyisestä rakennuskannasta liikaa.
- Ajoliittymä tontille tulee toteuttaa Pitkädun puolelta

- Löylykadun liikenne tulisi katkaista useammaksi vuodeksi puomilla tai muulla vastaavalla ratkaisulla, jotta sen liikenne rauhoittuisi. Ratkaisu ei saa kuitenkaan haitata liikennettä kerrostalotonteille.
- Kenttädun ja Löylykadun risteysalueen näkyvyys on heikko. Vaaratilanteita voi aiheutua vauhdikkaasti ajavien pyöräilijöiden ja autoilijoiden kohtaamisista.
- Kaavoituksen toivotaan pitävän aktiivisesti yhteyttä osallisiin

Kaavoittajan vastine:

Kaupungin tavoitteena on myydä tontti asuntokehittämistä varten pian sen jälkeen, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Tavoite on kirjattu myös KymppiR 2026 -ohjelmaan. Tontti luovutetaan rakentamisvalmiina eli kun rakennus on purettu.

Lapsiperheille tärkeiden palveluiden, kuten koulun, päiväkodin ja leikkipuiston saavutettavuus kohteesta on hyvä. Pienten asuntojen määrää rajoitetaan vaatimalla, että asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 neliömetriä, ja että yksiöiden määrä asunnoista saa olla enintään 50 %.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut rakentamisen tehokkuuden sovittaminen rakennettuun ympäristöön. Tyypillinen tehokkuus (e) on Mäki-Matin kerrostalotonteilla 0.7 tai 0.8. Löylykadun 5–7 tontille esitetään kaavaehdotuksessa noin 0.8 tehokkuutta vastaavaa rakennusoikeuden määrää.

Massoittelun lähtökohtana on ollut kerroslukumäärän rajoittaminen enintään neljään. Myös uudisrakennusten runkosyvyyttä on haluttu rajoittaa, jotta muodostuisi asuntoja, joissa on ikkunoita kahteen tai jopa kolmeen ilmansuuntaan. Näillä kriteereillä rakennuksesta tulee niin pitkä, että se voidaan sijoittaa ainoastaan Löylykadun suuntaisesti. Rakennusmassan jakaminen pienempiin osiin tuottaa yhtä tiivistä, mutta mittasuhteiltaan hillitympää ja hallitumpaa rakennettua ympäristöä, jossa korttelin läpi kulkevat viheryhteydet, maastonmuodot ja hulevesien hallinta voidaan huomioida lähtötilannetta paremmin. Eri suunnitelmavaihtoehtojen etuja on arvioitu kaavaselostuksen luvussa 4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu.

Selostuksen luvussa 4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu on lueteltu ehdotusvaiheessa tehdyt täydennykset ja muutokset. Selostukseen on lisätty useita kaavaratkaisua havainnollistavia visualisointeja, joiden avulla voi arvioida uudisrakennusten sopeutumista rakennettuun ympäristöön.

Ajoestepuomeja on pääasiassa käytetty paikoissa, joissa ajaminen on aina kiellettyä, mutta joissa kuitenkin autoillaan toistuvasti. Löylykatu on kävelykatu, jolla tontille ajo on sallittu. Läpiajo esimerkiksi jäteautolla on sallittu. Liikenne yleensä palaa ennalleen sen jälkeen, kun väliaikainen puomi on poistettu. Kaupunkirakennepalveluiden kanta on, että ajoa pitäisi pyrkiä estämään ensisijaisesti muilla ratkaisuilla, kuten korkeilla reunakivillä, istutuksilla tai oleskelualueilla, joilla viestitään, että katu on tarkoitettu ensisijaisesti kävelijöille. Katualueella olevat, päiväkotia palvelevat pysäköintipaikat jäävät tarpeettomiksi. Niiden korvaaminen istutuksilla tulee vaikuttamaan Löylykadun yleisilmeeseen.

Jalankulku- ja pyöräilyjärjestelyt muuttuvat Löylykadun ja Kenttädun sekä Löylykadun ja Pitkädun risteysalueilla, kun siirrytään jalkakäytävältä ajoradalle tai päinvastoin. Järjestelyiden sujuvuuteen tulee kiinnittää huomiota katualueen tulevien saneerausten yhteydessä. Kaavamuutos edesauttaa sitä.

Kaikki kaavan verkkosivulla postituslistalle liittyneet saavat tiedon kaavoitusprosessin etenemisestä. Osallisten kanssa on mahdollista järjestää esimerkiksi maastokäynti.

Yksityishenkilöiden antamat mielipiteet tiivistettynä:

- Lähtökohtaisesti asukkaat vierastavat vaihtoehtoa, jossa tontille osoitetaan useita rakennuksia
- Uudisrakennus tulisi sijoittaa nykyisen rakennuksen paikalle, jotta muutoksen vaikutukset jäisivät vähäisiksi
- L-muotoinen rakennus eli niin sanottu kulmatalo toisi alueelle jotain uutta. Ratkaisun etuna olisi suojaisan sisäpihan säilyminen.
- Ratkaisu, joka koostuu Pitkädun suuntaisesta lamellitalosta ja Löylykadun varren pistetalosta, sopii tontille hyvin ja on esitetyistä vaihtoehdoista paras
- Lamellitalon harjakorkeuden tulisi olla mahdollisimman lähellä Pitkädun suuntaisten kerrostalojen harjakorkeuksia, jotta uudisrakennus tulisi luontevaksi jatkumoksi Pitkädun kerrostalorivistölle. Mikäli tämän koetaan pienentävän lamellitalon kerrosalaa liikaa, tulisi tarvittaessa tutkia pistetalon suurentamista.
- Pistetalon ulkoasuun voisi ottaa vaikutteita osoitteessa Kenttäkatu 10 aiemmin sijainneesta pienkerrostalosta
- Kaavan jatkovalmistelussa tulisi ottaa selkeästi kantaa päiväkotirakennuksen osien ja purkumateriaalin uudelleenkäyttöön, ja kunnianhimoisemmin kuin vain betonimurskeena maanrakennuksessa. Tämä olisi linjassa Jyväskylän kaupunkistrategian, resurssiviisautsohjelman ja vähähiilisen rakentamisen tavoitteiden kanssa. Olisiko mahdollista esimerkiksi muokata osa kellarikerrosta suoraan pyörä- tai ulkovarastoksi?

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelun lähtökohtana on ollut arkkitehtuurin sovittaminen rakennettuun ympäristöön mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään. Julkisivumateriaalin tulee olla rappaus ja vesikaton materiaalin saumapelti. Katualueiden suuntaan avautuvien parvekkeiden tulee olla osittain tai kokonaan sisennettyjä. Sisäänkäyntejä täytyy korostaa kevyin katoksin tai sisäänvedoin. Edellä mainittuja elementtejä on useiden alueen rakennusten arkkitehtuurissa. Palautteessa annetusta referenssikohteesta poiketen kaavaehdotukseen on merkitty, että pistetalon aumakaton räystäslinjan tulee olla yhtenäinen eli samalla korkeudella kaikilla julkisivuilla. Ratkaisulla tavoitellaan pelkistetympää, ajankohtaisempaa ilmettä.

Uusien rakennusten lukumäärää ja sijoittamista tontille on käsitelty edellä, As. Oy Jyväskylän Kenttädun 12 palautteeseen annetussa vastineessa sekä laajemmin kaavaselvityksen luvussa 4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu. Selvityksen luvussa 4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu on lueteltu ehdotusvaiheessa tehdyt täydennykset ja muutokset.

Lamellitalon harjakorkeus asettuu lähelle Pitkädun 29 asuinrakennuksen korkeutta. Kaavaselvitykseen on lisätty useita ratkaisua havainnollistavia kuvia, joiden avulla voi arvioida uudisrakennusten sopeutumista rakennettuun ympäristöön.

Päiväkotirakennuksessa suoritetaan purkukartoitus toiminnan päätyttyä, rakennuksen jäätyä tyhjilleen. Purkukartoitus käsittää haitta-ainaselvityksen ja purkumateriaaliselvityksen. Materiaalien uudelleenkäyttöä ja muita hyödyntämismahdollisuuksia tutkitaan selvityksessä, mikäli niissä ei havaita haitta-aineita, jotka estävät niiden käytön. Suunnitelmia ei kannata laatia ennen purkukartoitusta.

Selvityksen lukua 5.4.1 Kaavan vaikutukset on täydennetty muun muassa viittauksella Resurssiviisas Jyväskylä -ohjelman päivitykseen (8/2026).