

Rakennuskiellon jatkaminen asemakaavan laatimiseksi (Kortepohjan suojelukaava)

D/4501/10.02.05/2021

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 7.2.2023/26

Asian valmistelijat Pekka Lassila, puh. 040 623 6603 ja Leila Strömberg, puh. 040 771 8867

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan alueelle, jolle asemakaavan laatiminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon enintään kahdeksi vuodeksi, minkä jälkeen kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Jyväskylän kaupungin hallintosäännön 10 §:n mukaan rakennuskiellosta päättää kaupunginhallitus. Jyväskylän kaupunginhallitus on asettanut rakennuskiellon Kortepohjan rivitaloalueelle 8.3.2021/59. Alueen rakennuskielto päättyi 15.3.2023.

Kortepohjan 1960- ja 1970-lukujen vaihteessa rakennetulle rivitaloalueelle on käynnistetty asemakaavan muutostyö, jolla turvataan valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen. Asemakaavamuutos on tullut vireille 19.1.2021. Alue on kansallisesti ja kansainvälisesti tunnettu modernin arkkitehtuurin alue. Kortepohjan asuma-alue on Museoviraston RKY 2009 -inventoinnin mukainen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueeseen kuuluvat Kortepohjan keskustan pohjoispuolella sijaitsevat rivi- ja pienkerrostalovaltaiset korttelit 13 ja 15 sekä korttelin 16 tontti 1. RKY-alueiden suunnittelua ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Kortepohjan asuma-alueen valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on huomioitu Keski-Suomen maakuntakaavassa ja Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Yleiskaavan mukaan ”aluetta koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.”

Alueen asemakaavat on laadittu ennen RKY-inventoinnin valmistumista. Kortepohjan rakentamista varten laadittu asemakaava vuodelta 1967 on yhä laajalti voimassa. Alueen pohjoisosan ja Emännäntien pistetalojen asemakaavat ovat vuosilta 1983, 1984 ja 1997.

RKY-alueelle leimallisia ovat vuosina 1968–1973 rakennetut tasakattoiset rivi- ja pienkerrostalot, joissa pääjulkisivut on tehty puuelementeistä ja päädyt kevytbetonista tai betonista. Ne on rakennettu Kortepohjan asemakaavakilpailun voittaneen arkkitehti Bengt Lundstenin ja Esko Kahrin sekä arkkitehti Antti Eskelisen laatimien tyyppitalosuunnitelmien pohjalta. Rakennukset asettuvat Lundstenin asemakaavan mukaisesti tiiviiseen ruudukkoon muodostaen

yhteisöllisiä pihapiirejä. Yhtenäisestä yleisilmeestä huolimatta jokainen pihapiiri on yksilöllinen muun muassa rakennusten asettelun, yksityiskohtien ja väriyksen ansiosta.

Alueen rakennukset ovat tulleet peruskorjausikään. Niiden korjaussuunnittelu on osoittautunut vaativaksi tehtäväksi etenkin julkisivujen osalta. Voimassa olevat asemakaavat eivät tue rakennusten korjaamista alueen arvot säilyttävällä tavalla. Korjaukset voivat olennaisesti muuttaa rakennusten ominaispiirteitä ja heikentää alueen arvoa, jos rakennusvalvonnalla ei ole käytössään riittäviä keinoja suunnittelun ohjaamiseen.

Rakennuskielto ei estä eikä vaikeuta rakennusten tavanomaista kunnossapitoa eikä rakennusvalvonnan kannalta muuta vähäistä toimenpidettä. Rakennus- ja toimenpidelupaa vaativissa hankkeissa tulee käydä rakennusvalvonnan ennakko-ohjauksessa. Poikkeamislupien käsittelyssä tulee varmistaa, että hanke on linjassa alueen suojelutavoitteiden kanssa.

Selvityksien laatiminen alueelle on käynnistetty. Puutarhahistoriallinen selvitys on valmistunut. Asemakaavatyö on kuitenkin edelleen kesken, joten rakennuskieltoa on tarpeellista jatkaa kahdella vuodella. Rakennuskielto päättyy aiemmin, mikäli asemakaavan mahdollinen hyväksymispäätös saa lainvoiman.

Liite:

- kartta, johon on rajattu rakennuskieltoalue
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/17_105/17_105_rakennuskielto.pdf

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Lautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että liitekartasta ilmenevä alue määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 53§:n nojalla rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi. Rakennuskielto määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla tulemaan voimaan ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kh 6.3.2023/46

Asian valmistelija Päivi Lind, puh. 050 311 8051

Liite:

- kartta, johon on rajattu rakennuskieltoalue
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/17_105/17_105_rakennuskielto.pdf

Kaupunginjohtaja Koiviston ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että liitekartasta ilmenevä alue määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 53§:n nojalla rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi. Rakennuskielto määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla tulemaan voimaan ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.