

## **EHDOTUSVAIHE 1 (17.5.-17.6.2019)**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.5.–17.6.2019. Yleisötilaisuus pidettiin 20.5.2019. Määräaikaan mennessä saatiin neljä lausuntoa ja seitsemän muistutusta. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo sekä K-S ELY-keskus, K-S liitto ja Jyväskylän kaupungin rakennus- ja ympäristöjaos. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavamuutosehdotuksesta. Muistutuksen jätti yksityishenkilöiden lisäksi As Oy Minna Canthin katu 18, Kiinteistö Oy Jyväskylän Seminaarinkatu 15, Kiinteistö Oy Jyväskylän Seminaarinkadun Hanna, Kiinteistö Oy Jyväskylän Seminaarinkatu 32, Avesto Tontit Oy ja Suomen yliopistokiinteistöt Oy. Kaavan www-sivujen kautta jätettiin kaksi nimetöntä palautetta ja 3D-kaupunkimallin kautta yksi nimetön palaute.

Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja muistutukset ovat mukana kaavan liittyvässä päätöksenteossa ja saatavilla asemakaavoituksesta.

### Lyhennelmä K-S museon lausunnosta, jossa arvioitu asemakaavaehdotusta

- Luonnosvaiheessa annettujen lausuntojen pohjalta on laadittu tontikohtaiset rakentamistapaohjeet ja laajat asemakaavaan sisältyvät määräykset. Ohjeeseen on sisällytetty puutarhahistoriallisessa selvityksessä annetut viheralueita ja puutarha-alueita koskevat suositukset. Suojeltujen rakennusten korjaamiseen ja käyttöön on annettu kulttuurihistoriallisia arvoja tukevat suojelumääräykset sekä rakentamistapaohjeistus.
- Ehdotusvaiheessa on asemakaavan määräyksiä merkittävällä tavalla kehitetty ja uudisrakentamista koskevia määräyksiä ja rakennusalojen sijoittumista muutettu luonnosvaiheessa nähtävillä olleeseen aineistoon nähden. Asemakaavan ehdotusvaiheen määräykset sekä asemakaavaan liittyvä rakentamistapaohje tukee aikaisempaa huomattavasti paremmin valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.
- Rakennusoikeuden käyttö uudisrakentamisessa on sidottu suojeltujen rakennuksien korjaamiseen. Sen myötä on pyritty varmistamaan pitkään tyhjillään olleen kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen korjaus. Kaavamääräyksen sisältö on uusi lähestymistapa suojeltujen rakennuksien korjaamisen varmistamiseksi. Keski-Suomen museon näkemyksen mukaan kaavamääräyksellä tuetaan parhaalla mahdollisella tavalla rakennussuojelun tavoitetta uudisrakentamista sisältävällä tontilla.
- Ehdotusvaiheen kaavassa on sitouduttu alueen uudisrakentamisessa selkeisiin ratkaisuihin ja tätä kautta on helpompi arvioida muutoksien vaikutuksia ja varmistaa uudisrakentamisen arkkitehtuurin mittakaava ja sopivuus miljööseen.
- Uudisrakennusten vaikutusta ympäröivälle pienpiirteiselle huvilamaisten rakennusten alueelle on tutkittu tarkemmin rakennuksien koon, korkeuden ja arkkitehtuurin suhteen. Tonteille uudisrakennusoikeutta on ohjattu aikaisempaa tarkemmin.
- Kaavan sisältöä on kehitetty Keski-Suomen museon luonnosvaiheen lausunnossa esittämiltä osin ehdotusvaiheen asemakaavassa.

### **Tiivistetyt muistutukset ja kaavoittajan vastineet**

#### As Oy Minna Canthin katu 18

- Kaava on palautettava uuteen valmisteluun

- Korttelin kehittämistä tulisi ohjata pienmuotoisemman liiketoiminnan suuntaan jättämällä kaavasta pois asuinrakentaminen ja pienentämällä rakennusoikeutta. Näin alue voisi kehittyä kulttuuri- ja matkailuyritysten alueena.
- Lähtökohtana on asuinrakentaminen. Alueen mahdollisuudet ja hyöty kaupunkilaisille on kuitenkin virkistyskäytössä, jota ei ole riittävästi tutkittu kaavan valmistelussa.
- Kaavamuutos estää kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön ja luontoarvojen vaalimisen alueella. Pienkerrostalot pilaavat alueen, eikä vähäisellä asukasluvun kasvulla ole vaikutusta kaupungin keskustan asukastavoitteisiin. Kaavamuutos hyödyttää vain maanomistajaa ja rakennusliikkeitä. Hintana muille on iäksi menetetty miljöö ja alueen mahdollisuus kehittyä. Seminaarimäki ei tarvitse uutta asuinrakentamista.
- Alue on ainoa 1900-luvun alusta säilynyt ehjä kokonaisuus. Onko riittävän tarkoin kaavamääräyksin varmistettu uudisrakentamisen sopivuus valtakunnallisesti arvokkaaseen suojelukohteeseen? Alueella ei ole ollut kerrostalomaista rakentamista aiemmin.
- Kaavaehdotuksessa tarjotaan omistajille uudisrakennusoikeutta "porkkanana" kunnostaa rakennus. Ensimmäisen tontille valmistuneen pienkerrostalon jälkeen saisi seuraavan pienkerrostalon rakentaa vasta kun Parviaisen talo on kunnostettu. Omistajalla on velvollisuus huolehtia suojelluista rakennuksista. Onko kaupungin linjana kaavoittaa kulttuurihistorialliset alueen gryndereille, jotta velvollisuudet hoidetaan?
- Asukkaiden kuulemisessa ja vuorovaikutuksessa heidän kanssaan on vakavia puutteita. Puutteet tiedonkulussa ja asukkaiden mielipiteen huomiotta jättäminen johtaa kehitykseen, jossa kaupunkilaiset kärsivät asuinympäristönsä laadun heikkenemisestä, ja historiallisten miljöiden lopullisesta menetyksestä. Yleisötilaisuus pidettiin vasta kun kaavaehdotus oli jo hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa.

#### Yksityishenkilöiden jättämä muistutus 1

- Kortteli 68 on ainoa ehjä kokonaisuus, joka on säilynyt 1900-luvun alusta. Kun kortteli täydennysrakennetaan, ei kaupungissamme ole jäljellä ainuttakaan vastaavaa osaa. Eikö alueen kehittäminen olisi mahdollista ilman alueen eheyden särkevää täydennysrakentamista?
- Valtakunnallisesti arvokkaalla alueella tulisi ensisijaisesti turvata vanhojen rakennusten kunnostaminen. Täydennysrakentaminen tulisi sallia vasta sitten, kun vanhat rakennukset on korjattu.
- Suunnitelma ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin vaatimusta, jonka mukaan asemakaavaa laadittaessa tulee rakennettua ympäristöä vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Suunnittelussa ei ole noudatettu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden kulttuuriympäristön arvojen huomioinnista eikä valtioneuvoston päätöstä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.
- Valtakunnallisesti arvokkaalla alueella alueiden käytön ja kehittämisen tulee perustua alueen historialliseen kehitykseen ja ominaispiirteisiin. Kerrostalot eivät sovi alueelle, koska niitä ei siellä nykyisellään ole. Uudisrakentaminen on liian kerrostalomaista ja luo parkkipaikkoineen, jätepiteineen ja muine pihatoimintoineen alueesta poikkeavan kokonaisuuden. Juomatehtaan raskas massoittelu nostaa sen alueen liiaksi keskiöön ja katkaisee näkymän Hämeenkadun suunnasta kohti Lounaispuistoa. Tontille sopisi korkeitaan yksi erillispientalo. Parviaisen talon uudisrakennukset ovat liian suuria ja tontille sopisi korkeitaan yksi erillispientalo.
- Näkymä Jyväsjärvelle Seminaarinkadulta on säilytettävä
- Rakennusten korkeutta on arvioitava rakennusten kokonaiskorkeutena eikä vain räystäskorkeutta vertaillen.
- Uudisrakentaminen lisää liikennettä alueella.
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu, jos valtakunnallisesti arvokkaan alueen ominaispiirteiden vaaliminen jää korttelin muiden maaomistajien huoleksi.

Kaavoittajan vastine: Kaavan lähtökohtana on mahdollistaa rakennusten monipuolinen käyttö, niin että tuetaan niiden käyttöönottoa ja kunnostusta. Suurin osa korttelista osoitetaan ALY/s alueeksi, joka on asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialue. Tämä mahdollistaa alueen kehittämisen asumisen lisäksi myös liiketoiminnan lähtökohdista esimerkiksi kulttuuri- ja matkailuyritysten alueena. Kaava-alueen rakennetut tontit ovat olleet Y-alueena, mutta osalla rakennuksista tällaista käyttöä ei ole ollut ja osa rakennuksista on jäänyt tyhjilleen tai vajaakäyttöön. Juomatehtaan tontin osalta kaavaratkaisu on tutkittu uudestaan niin, että tontin uudisrakentaminen sijoittuu suoraan suojelurakennusten yhteyteen ja tukee erityisesti rakennusten käyttöä liike- ja työpaikkatiloina. Kaavaratkaisu sisältää merkittäviä virkistysaluevarauksia: Lounaispuisto tarjoaa virkistymismahdollisuuksia kaupunkilaisille. Kaavaratkaisussa Y-tontin puistona hoidettu tontinosa palautetaan osaksi Lounaispuistoa (VP/s), jolloin virkistyskäyttöön osoitettu alue kasvaa 547m<sup>2</sup>:llä.

Asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamat sisältövaatimukset, alueiden käytön suunnittelulle asetetut tavoitteet sekä rakentamisen ohjauksen tavoitteet. Kaavaehdotus säilyttää ja vaalii rakennetun ympäristön arvoja. Kaavaratkaisussa lisätään suojelumerkintä kuuteen rakennukseen ja yhteen rakennelmaan, jotka eivät ole ajantasakaavassa suojeltu. Jo suojeltujen rakennusten suojelumääräyksiä tarkennetaan ja korjauksesta annetaan ohjeita rakentamistapaohjeessa. Kaavaehdotus vähentää merkittävästi uudisrakennusoikeutta huvilatonteilla ajantasakaavassa esitettyyn verrattuna.

Kortteli on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä, ja sen arvoja tulee varjella ja huolehtia niiden säilymisestä. Tämä ei kuitenkaan lähtökohtaisesti tarkoita sitä, etteikö alueelle voisi toteuttaa rakenteeltaan ja mittakaavaltaan sopivaa maltillista täydennysrakentamista. Hyvin suunniteltuna ja toteutettuna historialliseen ympäristöön sijoittuva lisärakentaminen parantaa ympäristöä, käytettävyyttä ja edesauttaa rakennusten sekä aluekokonaisuuden säilymistä.

Kaavaratkaisu perustuu selvityksiin, joissa on tarkasteltu alueen puutarhahistoriaa, kulttuurihistoriaa ja lisärakentamismahdollisuuksia. Lisäksi kaavaehdotusta laadittaessa on tarkasteltu uudisrakentamisen vaikutuksia. Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin sisäosiin, ja vaikuttaa tältä osin alueen yleisilmeeseen, mutta alueen keskeiset ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksen sijoittelussa on otettu huomioon mm. alueelta aiemmin purettujen (piha)rakennusten sijainti, huvilatonteille ominaisten puutarhojen säilyttäminen, rakennusten porrastuminen rinteeseen ja näkymien säilyttäminen. Täydennysrakentamisella on vaikutusta alueen sisäisiin näkymiin ja näkymiin Seminaarinkadulta Jyväsjärvelle. Parviaisen talon tontin mahdolliset uudisrakennukset sulkevat ohikulkijoilta kadulta avautuvan järvinäkymän, jota alarinteessä Vapaudenkadun varteen sijoittuva uudisrakentaminen on jo merkittävästi rajannut.

Kaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella ohjataan uudisrakentamista niin, että se sopeutuu valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Esitetyt rakennusalat ohjaavat säilyttämään alueelle tyypilliset runkosyvytydet ja mittasuhteet. Lisäksi määrätään enimmäisräystäskorkeuksista, rungon enimmäismitoista ja uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiakorosta sekä annetaan julkisivuarkkitehtuuriin liittyviä määräyksiä, joilla turvataan uudisrakentamisen laatu ja soveltuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Juomatehtaan tontilla rakentamisen kerrosluku on k1/1 I ja matala uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevien rakennusten väliin. Huvilatonteilla uudisrakennusten korkeus ja runkosyvyys on määrätty siten, että rakennukset ovat alisteisia tontin päärakennukselle, eli ne ovat pienempiä ja matalampia.

Asemakaavaehdotus ei vaikuta rakennuksen omistajan velvoitteeseen huolehtia rakennuksen kunnosta (MRL 116 §), vaikka ehdotuksessa on määräys, jossa uudisrakentaminen ja suojelurakennuksen korjaus on sidottu yhteen: Koko uudisrakentamisoikeus on mahdollista käyttää vasta, kun tonttien sr-1-merkittyihin rakennuksiin on tehty laajamittainen korjaus. Määräyksellä on pyritty ohjaamaan suojelurakennuksen tontin kehittämiseen kokonaisuutena ja takaamaan pitkään tyhjiillään olleiden kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten korjaus uuteen käyttöön. Määräystä laadittaessa on huomioitu myös kohtuullisuus rakennus- ja korjaushankkeeseen ryhtyvää

kohtaan ja se, että uudisrakentaminen voi luoda tarvittavia taloudellisia edellytyksiä suojelurakennuksen korjaamiseen.

Osallisilla on mahdollisuus olla koko kaavaprosessin ajan yhteydessä kaavoittajaan. Lisäksi luonnos- ja ehdotusvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus. Ehdotusvaiheen yleisötilaisuutta ei ole voitu järjestää ennen kuin kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville.

Ruusupuiston toteutuneet liikennejärjestelyt ovat ohjanneet ajoneuvoliikennettä pois kaava-alueen läheisyydestä. Vapaudenkatu on muuttunut kaksisuuntaiseksi joukkoliikennekaduksi, Liikenne- ja liikennepuistot on muodostanut Hannikaisenkadusta pääkulkureitin ja Hämeenkadun läpi ajettavuus on loppunut. Lisäksi Seminaarinkatu on muuttumassa päätyväksi kaduksi ja Seminaarinkatua kehitetään merkittävänä kevyen liikenteen yhteytenä Ruusupuistoon. Näiden lähialueella tapahtuneiden ja tapahtuvien muutosten jälkeen voidaan arvioida ajoneuvojen läpikulkuliikenteen vähentyvän kaava-alueella rajaavilla kaduilla. Rakentamistapaohjeen havainnekuviissa esitetään pysäköintipaikkojen sijoittuminen alueelle. Kaava-alueen tonttien autopaikkojen vaadittu määrä on 28 kpl. Lisäksi Juomatehtaan tontille on mahdollista sijoittaa autopaikkoja asemakaavavaatimusta enemmän (havainnekuviassa 8 kpl). Nykyinen parkkikenttä Parviaisen talon tontilla poistuu, jolloin alueella pysäköivien autojen määrän voidaan kaavan toteutuessa arvioida vähenevän.

Avesto Tontit Oy, Kiinteistö Oy Jyväskylän Seminaarinkadun Hanna, Kiinteistö Oy Jyväskylän Seminaarinkatu 32 ja Kiinteistö Oy Jyväskylän Seminaarinkatu 15

- Uudisrakentamiselle asetettu ehto, jossa uudisrakentamisoikeudesta voidaan käyttää enintään 50% ennen kuin sr-1 merkittyihin rakennuksiin on tehty laajamittainen korjaus, on poistettava. Tontin eri osien ja suojellun rakennuksen sekä uudisrakennusten omistajuus on hajautunut eri tahoille, joten on kohtuutonta vaatia eri omistajia sitoutumaan samaan aikatauluun.
- Suojelurakennuksen korjausta ei ole voitu aloittaa, koska kaavamuutoksen takia alue on rakennuskiellossa. Kaavamuutos aiheuttaa epävarmuutta rakennuksen tulevan käyttötarkoituksen vuoksi. Peruskorjauksesta on olemassa suunnitelmat ja tarkoitus on peruskorjata rakennus asuinkäyttöön.
- Kaavamuutoshakemuksessa maanomistajat ovat hakeneet tontin lohkomista kolmeen osaan, siten että Rehtoraatti (Seminaarinkatu 32), Parviaisen talo tontin kadun puoli ja Parviaisen talon tontin pihan puoli erotetaan omiksi tonteikseen. Maanomistaja toistaa vaatimuksensa. Perusteluina on tontin omistuksen hajautuminen eri tahoille, erilaisen ja eri käyttötarkoituksessa olevan rakennuskannan sijoittuminen omille itsenäisille tonteilleen ja eri omistajille.
- Lounaispuistoon ulottuvasta tontin osan luovutuksesta ei ole sovittu maanomistajan kanssa. Tontin pieneneminen aiheuttaa tontin omistajalle merkittävän taloudellisen menetyksen.
- Rakentamisoikeuden vähentäminen on korvattava ja kompensoitava asianmukaisesti. Asuntojen uudisrakentamisen määrän tulee olla 1000-1500 kem<sup>2</sup>.
- Vanha suojeltu rakennuskanta on vapautettava autopaikkavelvoitteesta.
- Rakentamistapaohjetta on muutettava väljemmäksi. Rakentamistapaohjeissa otetaan kantaa teknisiin yksityiskohtiin ja rakennesuunnittelua vaikeutetaan merkittävästi. Ohjeet ohjaavat poikkeamaan alueen nykyisen rakennuskannan piirteistä.
- On ristiriitaista, että rakentamistapaohjeessa vaaditaan uudisrakennusten sopeutumista alkuperäiseen kokonaisuuteen, mutta samalla sitä, että rakennusten on ilmennettävä modernia arkkitehtuuria.
- Rakennuksissa olisi sallittava vaakalautoitus

- Rakennuksissa olisi sallittava nurkkalauδοitukset, vaakalista-aiheet, peitelaudat ja pysty- sekä vaakalauδοitus alueelle tyypillisinä piirteinä ja alueen yhtenäisyyttä lisäävänä ilmeenä. Vaatimus julkisivun yhdenvärisyydestä ja yhdestä materiaalista tulee poistaa. Rakennustapaohjeesta pitää poistaa määräykset ”Julkisivun jäsentely ei saa perustua määrämittaiseen puutavaraan eikä elementteihin. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita”.
- Täydennysrakentamisen sijoittelulla voidaan riittävästi ohjata suojellun rakennuksen säilymistä tontin päärakennuksena. Uudisrakennuksien tulisi noudattaa Seminaarinkadun rakennusten räystäskorkeutta. Maanpäälliset kellarikerrokset olisi sallittava. Lattiakorkojen määrittäminen on tarpeetonta, vaatii mm. tontilla tapahtuvaa tarkempaa mittausta.
- Parviaisen talon tontin uudisrakennuksen runkosyvyys ei perustu olemassa olevan rakennuksen mitoitukseen eikä kokoon. Vaaditaan uudisrakennuksen rungon pituudeksi 29m ja räystäskorkeudeksi 7,5m sekä sokkelin korkeudeksi 1m.
- Pidetään kortteliin sopimattomina korkeita ja kapeita ikkuna-aukkoja. Ikkuna-aukotuksen suhteen pitää jättää suunnittelun vapaus ja on poistettava ikkuna-aukkojen muotoa ja ikkunoiden kapeita vuorilautoja koskevat määräykset.
- Katolle tulevat läpiviennit voidaan koota asunnoittain kattopiipuiksi, jolloin piippu tulee jokaisen asunnon katolle.
- Valaistukseen liittyvä ohjeistus on tarpeettoman yksityiskohtaista
- Vaaditaan maantasoterassin vähimmäiskooksi 1,5m x 2m ja maantasoterassin korkeuden sallimista lähellä uudisrakennuksen lattiatasoa.
- Maanomistaja ei hyväksy Parviaisen talon rakentamistapaohjetta. Parviaisen talon uudisrakentamisen ohjeet ovat erittäin yksityiskohtaisia. Juomatehtaan tontin osalta rakentamistapaohjeet ovat väljemmät. Tämä loukkaa maanomistajien yhdenvertaisuutta ja tasapuolisuutta.

#### Suomen yliopistokiinteistöt Oy

- Myimme Rehtoraatin ja Parviaisen talon tontin uudelle omistajalle nykyisen asemakaavan mukaisena, ja kaavaehdotus alentaa huomattavasti kiinteistön arvoa.
- Seminaarinmäen elävöittäminen, palvelujen saamisen ja Jyväskylän yliopiston kehittämisen kannalta näemme olennaisena asiana asuinrakentamisen lisäämisen kampusalueen lähistölle. Rehtoraatin ja Parviaisen talon muodostaman kiinteistön koko nykyinen 1600 kem<sup>2</sup> uudisrakennusoikeus on muutettava asuinrakennusoikeudeksi.
- Näemme huonona uudisrakentamisen sitomisen vanhojen rakennusten saneeraukseen.
- Rehtoraatin ja Parviaisen talon tontin kehityshankkeen etenemistä tukee merkittävästi mahdollisuus lohkoa asuinrakentaminen omalle tontilleen.
- Nurkkalauδοitukset ja pystysuuntainen laudoitus olisi sallittava uudisrakentamisessa
- Alueen piirteet säilyvät riittävästi, kun uudisrakentaminen noudattaa Rehtoraatin ja Parviaisen talon räystäslinjoja ja näkymät Seminaarinmäeltä säilyvät ennallaan.

***Kaavoittajan vastine:*** Kaavaehdotuksesta on jätetty viisi muistutusta, jotka ovat sisällöltään pääosin samanlaisia. Tämän takia näihin muistutuksiin vastataan yhteisellä vastineella.

*Määräyksellä uudisrakentamisen kytkemisestä suojelurakennuksen korjaukseen on pyritty ohjaamaan tontin kehittämiseen kokonaisuutena ja takaamaan pitkään tyhjiällä olleiden kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten korjaus uuteen käyttöön. Uudisrakennuksien paikka sijaitsee kiinteästi Parviaisen talon pihapiirissä ja koko tonttia on tarkasteltava yhtenä kokonaisuutena. Tontin kehittämisessä etsittävä ratkaisut, jossa suojelurakennuksen korjaus huomioidaan. Uudisrakentaminen tontilla antaa toiminnallisia ja taloudellisia edellytyksiä suojelurakennuksen korjaamiseen, mutta esimerkiksi aikataulun ja omistuksen eriytyminen voivat johtaa siihen, että näitä edellytyksiä ei käytetä. Uudisrakentamisen ehto mahdollistaa uudisrakentamisen aloittamisen ennen suojelurakennuksen korjausta, mikä ohjaa maanomistajalle*

kohtuullisella tavalla suojelurakennuksen korjaamisen kytkeytymään tontin mahdolliseen uudisrakentamiseen.

Kaava-alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, jonka rakentumisvaiheen tonttijako on peräisin vuoden 1910 asemakaavasta. Rehtoraatin tontti on asemakaavaehdotuksessa erotettu omaksi tontikseen maanomistajan esityksen mukaisesti. Ajantasakaavan Parviaisen talon ja Rehtoraatin tonttiratkaisu liittyy 1990-luvun toteutumattomaan museohankkeeseen. Tonttijaon palauttaminen alkuperäiseen muotoon tukee rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilymistä, ja tonttijako vaikeuttaisi asemakaavan tavoitteiden toteutumista. Uudisrakennuksen paikka sijaitsee niin kiinteästi Parviaisen talon pihapiirissä, että koko tonttia on tarkasteltava yhtenä kokonaisuutena ja lisärakentaminen on sopeutettava vanhaan pihapiiriin. Uudisrakennusten pysäköintiä ei voitaisi hoitaa lohkotulla tontilla alueen ominaispiirteet säilyttäen. Jos uudisrakennus rajattaisiin omalle tontilleen, sille ei jäisi hyvään asuinympäristöön ja alueen luonteeseen kuuluvaa riittävää pihaluuetta eikä se tukisi yhtenäisten puutarha-alueiden säilymistä tontilla. Parviaisen talon tontin puutarha-alueella olevalla puustolla on merkitystä myös liito-oravan elinolosuhteiden säilymiselle kaava-alueella: alueen vaahteroiden juurella on merkkejä liito-oravan ruokailualueesta. Rakennusten erottaminen eri toimijoille voidaan tarvittaessa hoitaa tonttijakoa joustavammin esimerkiksi hallinnanjakosopimuksilla.

Kaava-alueella on sallittu kaavaehdotuksen mukaisen toiminnan aloittaminen Rehtoraattirakennuksessa poikkeusluvalla, joten myös Parviaisen talon osalta vastaava voisi olla ollut mahdollinen, mikäli korjaus olisi haluttu aloittaa ennen kaavamuutosta.

Puistoalueen osalta on neuvottelut maanomistajan kanssa on saatu päätökseen ja puistoalue on siirtynyt kaupungin omistukseen.

Kaava-alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, eikä alueen kehittäminen voi tapahtua kulttuuriympäristövaikutuksia huomioimatta. Kaavaratkaisussa esitetty täydennysrakentaminen pohjautuu Lounaispuiston korttelin kulttuurihistoriaa ja lisärakentamista koskevaan selvitykseen sekä kaavaehdotusvaiheessa tehtyyn analyysiin uudisrakentamisen vaikutuksista. Selvityksessä on esitetty suojellulle alueelle sopivan uudisrakentamisen enimmäismäärä (enintään 550-750 kem<sup>2</sup>). Näin ollen suurempi lisärakennusoikeus ei ole mahdollista alueen arvot huomioiden. Kaavaratkaisussa tontin käyttötarkoitus kuitenkin laajenee mahdollistamaan myös asumisen ja liiketoiminnan. Käyttötarkoituksen muutoksen (Y->ALY) tuoma arvonnousu kompensoi rakennusoikeuden vähenemistä.

Pysäköintipaikkavaatimusta on ehdotusvaiheessa pienennetty pysäköintinormista alueen kulttuurihistorialliseen arvoon perustuen, niin että autopaikat on mahdollista sijoittaa tonteille alueen ominaispiirteet huomioiden. Perustetta suojelurakennusten vapauttamiseen pysäköintivelvoitteesta ei ole.

Kaava-alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, ja asemakaavan tavoitteena on säilyttää alueen ominaispiirteet. Siksi korjaamista ja uudisrakentamista on tarpeen ohjata tarkoilla tonttikohtaisilla kaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeilla. Vaatimus alueen alkuperäiseen rakentamiseen sopeutumisesta ja modernin arkkitehtuurin ilmentämisestä ei ole ristiriitainen. Rakentamistapaohjeessa on esitetty useita toteutettuja hankkeita, jotka edustavat ohjeen mukaista arkkitehtuuria. Uudisrakennuksien ei ole tarkoitus kopioida alueen nykyistä rakennuskantaa, vaan muodostaa siihen sopeutuvan, mutta rakennusajankohtaansa edustavan elementin. Näin ollen kaikkia vanhoissa rakennuksissa olevia piirteitä, kuten nurkkalaudoitusta, koristelistoituksia ja useaan suuntaan olevaa laudoitusta ei ole sallittu rakentamistapaohjeessa. Kaavamääräyksissä sallitaan pystysuuntainen laudoitus. Julkisivujen yksivärisuus ja yksimateriaalisuus varmistavat sen, että uudisrakennukset ovat julkisivultaan suojeltua päärakennusta yksinkertaisempia ja näin ollen alisteisia sille.

Kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeessa määritellään tavoite rakennuksen julkisivuarkkitehtuurista, mutta tähän tavoitteeseen on mahdollista päästä monenlaisilla rakenneratkaisuilla. Esimerkiksi elementtirakentaminen on mahdollista, vaikka rakentamistapaohje ei salli elementtirajojen näkymistä julkisivussa.

Eräs alueen arvokkaista piirteistä on rinnemaisema, josta osan suojellut huvilarakennukset muodostavat. Kaavaratkaisussa lisärakennukset on sovitettu näkymiin ja korkeusasemiin, jolloin rakentamisella ei ole huomattavaa vaikutusta Seminaarinmäen rinnemaisemaan tai näkymiin alueen yli Seminaarinmäeltä. Lounaispuiston korttelin uudisrakennukset ovat verrattain matalia, jolloin korttelin vanhat rakennukset ja puutarhamaiset tontit säilyvät edelleen merkittävinä rinnemaisemassa. Korkeammat rakennuksen peittäisivät Parviaisen talon rinnemaisemassa. Uudisrakennusten tulee sopeutua korttelin maastoon niin, ettei uusia pengerryksiä, tukimuureja tai tasauksia tarvita. Näin ollen rakentamistapaohjeessa on ollut tarpeen määrätä Parviaisen tontin enimmäisräystäskorkeus ja sokkelin enimmäiskorkeus. Lisäksi määrätty ensimmäisen kerroksen lattiakorot, jotka kaavamääräyksessä ja rakentamistapaohjeessa on esitetty muodossa ”noin +100,500 - +101,500”, jolloin jätetään korkomittauksiin ja suunnitteluun riittävästi liikkumavaraa. Maanpäällinen kellarikerros tekisi uudisrakennuksista liian korkeita rinnemaiseman säilyttäminen huomioiden. Rakennusten määriteltyyn korkeuteen vaikuttaa myös tavoite uudisrakennuksen alisteisuudesta päärakennukseen nähden: alisteisuus toteutuu, kun uudisrakennukset ovat tontin päärakennusta matalampia.

Parviaisen tontin uudisrakennusten runkomittojen tavoitteena on taata uudisrakennusten alisteisuus tontin päärakennuksen nähden. Siksi ne ovat mitoiltaan päärakennusta pienemmät ja vertautuvat tonttien sisäosissa olevien rakennusten mittoihin (esim. Beckerin talon ja Heinosen talon piharakennukset ja tonttien puretut piharakennukset).

Ikkunat ovat tärkeät ohjeessa vaaditun julkisivun pystysuuntaisen ilmeen takia. Korttelin asuinrakennuksien ikkunat ovat tyypillisesti korkeampia kuin leveitä, ja näin ollen uudisrakennuksien ikkunamuotoa on tarpeen ohjata rakentamistapaohjeessa korkeaksi ja kapeaksi.

Asuntokohtaiset piiput on mahdollista koota ryhmiksi, ja verhota yhtenäiseksi kattopiipuksi. Rakentamistapaohjeen mukaan rakennukseen voidaan myös tehdä useita kattopiippuja.

Maantasoterassiin liittyvää ohjetta on muutettu muistutuksessa esitetyn mukaisesti koon osalta. Terassin tai kiveyksen korkeusasemaan liittyvää ohjetta ei ole muutettu, koska korkeampi terassi vaatisi kaiteen. Terassi ja kaide muodostaisivat alueella erottuvan vieraan elementin.

Rakennuksien ja tonttien ominaispiirteet ohjaavat kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeita, joten erilaisille tonteille voidaan antaa erilaisia määräyksiä ja ohjeita. Kaava-alueen huvilatonteilla lähtökohtana on uudisrakentamisen alisteisuus suojeltuun rakennukseen nähden. Tämän tavoitteen takia Parviaisen talon tontilla uudisrakentamista on ollut tarpeen ohjata tarkemmin kuin Juomatehtaan tontilla, joka edustaa pienteollisuuden käyttöön valmistunutta ympäristöä ja poikkeaa näin ollen muista kaava-alueen rakennetuista tonteista (huvilat). Juomatehtaan rakennukset ovat julkisivuiltaan yksinkertaisempia ja kattomuodoiltaan sekä julkisivumateriaaleiltaan vaihtelevia, minkä perusteella uudisrakentamista ei ole tarpeen ohjata yhtä tarkasti kuin rakennuskannaltaan suhteellisen yhteneväisillä huvilatonteilla.

Kiinteistön arvoon vaikuttaa rakennusoikeuden lisäksi myös käyttötarkoitus. Kaavaratkaisussa tontin käyttötarkoitus laajenee mahdollistamaan myös asumisen ja liiketoiminnan. Käyttötarkoituksen muutoksen tuoma arvonnousu kompensoi rakennusoikeuden vähenemistä. Kaavamuutos myös tekee uudisrakentamisen ylipäänsä mahdolliseksi. Voimassa oleva asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti vanhentunut, eikä sen pohjalta voi myöntää rakennuslupaa uudisrakentamiselle.

## **EHDOTUSVAIHE 2 (9.3.-8.4.2021)**

Kaavaehdotusta on muutettu olennaisesti julkisen nähtäville asettamisen jälkeen, minkä vuoksi se asetettiin MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 9.3.-8.4.2021. Yleisötilaisuus pidettiin Team-tapahtumana 23.3.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja yhdeksän muistutusta. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Keski-Suomen pelastuslaitos sekä Alva Sähköverkko Oy, K-S liitto ja Jyväskylän kaupungin rakennus- ja ympäristöjaos. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavamutosehdotuksesta. Muistutuksen jätti yksityishenkilöiden lisäksi As Oy Minna Canthin katu 16, As Oy Minna Canthin katu 18, As Oy Minna Canthin katu 20, As Oy Jyväskylän Lounaiskulma, Jyväskylän Ydin ry, Kiinteistö Oy Jyväskylän ja Avesto Tontit Oy.

Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja muistutukset ovat mukana kaavan liittyvässä päätöksenteossa ja saatavilla asemakaavoituksesta.

### **LAUSUNNOT**

#### Lyhennelmä K-S museon lausunnosta, jossa arvioitu toista asemakaavaehdotusta

- Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu aikaisempaa ehdotusvaihetta paremmin vaikutukset Seminaarinrinteen yläosan pientaloihin ja sitä kautta rakennetun kulttuuriympäristön mittakaavan muutoksiin ja alueen ominaispiirteisiin. Näin rinnemaasto antaa enemmän tilaa pientalojen pihapiireille ja näkymille sijoittaen suuremman rakennusmassan osin piiloon alarinteeseen. Kaavan mahdollistama muutos tältä osin on aikaisempaa vähäisempi erityisesti ympäröiville pientaloille.
- Juomatehtaan pihapiiriä on jo nyt leimannut rakennusmateriaalien ja -muotojen moninaisuus sekä ajallinen kerroksellisuus, johon nyt sijoitetaan uusi kerros. Rakentamistapaohjeet ovat yksityiskohtaiset ja ohjaavat suunnittelua ja rakentamista alueella alueen ominaispiirteitä ja materiaalivalintoja kunnioittavalla tavalla.
- Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa kaavan toiseen ehdotusvaiheeseen.

### **Tiivistetyt muistutukset ja kaavoittajan vastineet**

#### Kiinteistö Oy Jyväskylän Seminaarinkadun Hanna ja Avesto Tontit Oy

- Kiinteistö 179-5-68-17 on yhteisesti omistettu kolme omistajatahon kesken ja asiasta on sovittu hallinnanjakosopimuksella. Kaavoituksessa tulisi lähtökohdaksi ottaa omistajien keskenään sopima jako kiinteistön hallinnasta.
- Tonttijako tulee laatia siten, että tontti 179-5-68-17 voidaan jakaa kolmeen osaan, kuten maanomistajat ovat hallinnanjakosopimuksella varautuneet.
- Muistutuksen tekijät esittävät poistettavaksi kaavassa uudisrakentamiselle asetettua ehtoa, jossa uudisrakentamisoikeudesta voidaan käyttää enintään 50% ennen kuin sr-1 merkittyihin rakennuksiin on tehty laajamittainen korjaus. Uudisrakennusoikeuden käyttämistä ei voi sitoa toisen maanomistajan velvoitteisiin. Nyt arvioitavassa kaavamutoksessa maanomistajalle tuleva uudisrakennusoikeuden hyödyntäminen on kytketty toisen maanomistajan tehtäväksi määrättyyn toimenpiteeseen (rakennuksen kunnostus).
- Määräys tulee poistaa, koska se on kohtuuton kiinteistön 179-5-68-17 osaomistajille. Kaavamääräysten haitta- ja kohtuullisuusharkinta tulee tehdä maanomistajakohtaisesti. Muistutuksen tekijöiden mukaan kaavasta aiheutuvaa hyötyä ja haittaa tulee arvioida osaomistajakohtaisesti ja tämä arviointitapa estää määräykset, joilla hyötyjen ja haittojen



arviointi sidotaan toista maanomistajaa koskevaan määräykseen tai tässä tapauksessa vieläpä siihen, toteuttaako toinen maanomistaja ylipäätään kaavassa asetetun korjausvelvoitteen tai missä aikataulussa tällainen velvoite tehdään.

- Määräys ei kohtele kiinteistön osaomistajia tasapuolisesti ja sillä asetetaan toisen osaomistajien toimenpiteet riippuvaisiksi toisen osaomistajan toimenpiteistä. Kiinteistön omistus oli eriytynyt jo kun kaavamuutosta haettiin.
- Määräyksellä luodaan oikeuskirjallisuudessa esitetyn kannan vastaisesti velvoite luvan hakemiseen, koska kaavamääräyksessä edellytetään toimenpidettä, joka on rakennusluvanvarainen. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden tulee olla toteutettavissa ilman, että kaavan toteutuminen on suoraan riippuvainen toisista maanomistajista.
- Asemakaavamääräys kuntotutkimuksesta ei myöskään palvele asemakaavallista tarkoitusta, vaan kaavamääräyksessä mennään rakennusvalvonnan toimivallan puolelle. Asemakaavamääräystä ei tulisi antaa siitä, mikä kuuluu toisen viranomaisen toimivaltaan.
- Kaavalle asetetut tavoitteet voidaan saavuttaa, vaikka poistettavaksi vaadittua kaavamääräystä ei kaavaan tulisi. Kaavan suojelumääräys on riittävä kaavan suojelutavoitteen kannalta.
- Tontin 179-5-68-17 autopaikkavelvoite tulee poistaa, jolloin tontin piha-alueelle tulisi vielä vähemmän muutoksia.
- Kaavan ja rakentamistapaohjeen määräykset ovat liian yksityiskohtaisia, kuten muistutuksen tekijät ovat ensimmäisessä kaavaehdotusvaiheessa lausuneet.

*Kaavoittajan vastine: Kiinteistöllä 179-5-68-17 on Rehtoraatti ja Parviaisen talo piha-alueineen sekä puistona hoidettua tontinosaa. Rehtoraatti, Rehtoraatin piharakennus ja Parviaisen talo ovat olleet suojeltuja kaavamerkinnällä (sr) ajantasakaavassa. Kaavaratkaisussa lähtökohtana on valtakunnallisesti arvokkaan alueen suojelutavoitteet, mm. palauttaa historiallinen rakentumisvaiheen tonttijako ja ohjata alueen tonttien kehittämiseen kokonaisuutena. Parviaisen talo on ollut vailla käyttöä tyhjillään vuodesta 2007. Kaava-alue rakentumisvaiheen tonttijako on peräisin vuoden 1910 asemakaavasta. Rehtoraatin tontti on asemakaavaehdotuksessa erotettu omaksi tontikseen kiinteistöstä 179-5-68-17 maanomistajan esityksen mukaisesti. Ajantasakaavan Parviaisen talon ja Rehtoraatin tonttiratkaisu liittyy 1990-luvun toteutumattomaan museohankkeeseen. Ajantasakaavan mukainen maankäyttö ei ole toteutunut, vaan Lounaispuistoon rajautuvaa tontinosaa on hoidettu osana puistoa koko ajan.*

*Tonttijaon palauttaminen alkuperäiseen muotoon tukee rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilymistä. Parviaisen talon tontilla muistutusten jättäjien esittämä tonttijako vaikeuttaisi asemakaavan tavoitteiden toteutumista. Uudisrakennuksen paikka sijaitsee niin kiinteästi Parviaisen talon pihapiirissä, että koko tonttia on tarkasteltava yhtenä kokonaisuutena ja lisärakentaminen on sopeutettava vanhaan pihapiiriin. Uudisrakennusten pysäköintiä ei voitaisi hoitaa lohkotulla tontilla alueen ominaispiirteet säilyttäen. Jos uudisrakennus rajattaisiin omalle tontilleen, sille ei jäisi hyvään asuinympäristöön ja alueen luonteeseen kuuluvaa riittävää piha-aluetta eikä se tukisi yhtenäisten puutarha-alueiden säilymistä tontilla.*

*Kiinteistö on yhteisomistuksessa. Hallinnanjakosopimus on laadittu ennen kaavamuutoksen hakua ja se on yksityisoikeudellinen sopimus, jolla kiinteistön omistajat ratkaisevat keskinäisen hallintansa. Kaavaratkaisua sitovana lähtökohtana ei voida käyttää hallinnanjakosopimusta, koska asemakaavoituksen sisältötavoitteet, mm, kulttuuriympäristön valtakunnallisten arvojen säilyttäminen, voivat edellyttää hallinnanjakosopimuksesta poikkeavia asemakaavallisia ratkaisuja. Kiinteistörajat muuttuvat asemakaavamuutoksen yhteydessä vahvistettavan tonttijaon perusteella, jolloin hallinnanjakosopimusta pitää päivittää ja samalla voidaan huomioida kaavan määräykset uudisrakentamisen rajoituksista.*

*Uudisrakentamisen ja korjaamisen kytkevä kaavamääräys on tarpeellinen, koska asemakaavan rakennussuojelun tavoitteen toteuttamiseksi tonttia on kehitettävä kokonaisuutena. Uudisrakentaminen tontilla antaa toiminnallisia ja taloudellisia edellytyksiä suojelurakennuksen korjaamiseen, mutta esimerkiksi aikataulun ja omistuksen eriytyminen voivat johtaa siihen, että näitä edellytyksiä ei käytetä ja vain uudisrakentaminen toteutuu.*

*Kaavaratkaisun kohtuullisuutta arvioidaan kokonaisuutena. Uudisrakentamisen ehdon mukaan on mahdollista käyttää 50% uudisrakentamisen kerrosalasta ennen suojelurakennuksen korjausta. Kaavaratkaisulla laajennetaan tontin käyttömahdollisuutta (Y) huomattavasti, niin että mahdollistetaan asuminen ja myös yksityinen liiketoiminta (ALY), mikä nostaa kiinteistön arvoa. Parviaisen talon rakennusoikeus on tarkastettu kerrosalalaskennan perusteella, ja kerrosalamerkintä mahdollistaa kellarin ja ullakon käyttöönoton (yhteensä n.150 kem<sup>2</sup>). Kaavamuutos tekee rakentamisen ylipäänsä mahdolliseksi: Voimassa oleva asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vanhentunut, eikä sen pohjalta voi myöntää rakennuslupaa.*

*Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä rakennuslupaa varten vaadittavista selvityksistä, kuten kuntotutkimuksista. Kaavan Sr-1-määräyksessä edellytetään, että korjaustöiden tulee perustua riittäviin selvityksiin rakennuksen historiasta, rakenteista, yksityiskohdista ja niiden kunnosta. Uudisrakentamisen ja korjauksen kytkevässä kaavamääräyksessä ei muodostu erillistä velvoitetta kuntotutkimuksen laatimiseen.*

*Asemakaavaa laadittaessa on huomioitu pysäköintipaikkavaatimuksissa pihojen ominaispiirteiden ja arvojen säilyttäminen. Vuonna 2018 hyväksytystä asemakaavojen pysäköintinormista voidaan poiketa suojeltujen kulttuuriympäristöjen alueella tapauskohtaisesti. Kaavassa on tällä perusteella esitetty normia väljempi autopaikkavaatimus: asuinrakennusten ja yleisten rakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten pysäköintimääräksi 1/200 kerrosalaneliömetriä kohti. Normin mukainen vaatimus olisi asuinrakennuksilla 1/140 ja yleisillä, liike- ja toimistorakennuksilla 1/130.*

*Rakentamistapaa koskevien kaavamääräysten ja rakentamistapaa koskevaan muistutukseen on vastattu ensimmäisen ehdotusvaiheen vastineessa.*

#### As Oy Minna Canthin katu 16, As Oy Minna Canthin katu 18 ja As Oy Minna Canthin katu 20

- Kaava on palautettava uudelleen valmisteluun Parviaisen talon tontin (179-5-68-17) ja Seminaarinkadun muiden tonttien osalta. Kaavoituksessa ei ole huomioitu riittävästi asukkaiden näkemyksiä, kaupungin kulttuurihistoriaa eikä kaupunkiluonnon arvoja. Elinkeinoelämä kärsii historiallisten virkistys- ja matkailukäyttöön soveltuvien alueen kaavoituksesta uudisrakentamiseen ja asumiseen. Alueen käyttötarkoitusta ei saa muuttaa asumiselle, vaan niiden tulisi pysyä yleisessä käytössä.
- Miksi kaavaa ei ole nimetty suojelukaavaksi? Suojelun näkökulmaa ei ole kaavan valmistelussa otettu riittävästi huomioon.
- Kaavalla on vaikutusta luontoarvoihin ja näkymiin Lounaispuistosta, koska Parviaisen talon tontilta kaadettaisiin suuria vaahteroita
- Parviaisen talo on vaihtanut omistajaa jo 2016, ja sen jälkeen rakennuksen kunnostuksen eteen ei ole tehty toimenpiteitä.
- Kaavamuutoksessa ei ole riittävästi huomioitu paikallisten asukkaiden mielipiteitä
- Kaavamuutoksessa on tutkittu vain vaihtoehtoja, joissa kaikissa on lähtökohtana täydennysrakentaminen, vain rakennusmassat vaihtelevat.
- Ajantasakaava ja siinä esitetty rakennusoikeus on vanhentunut. Vuonna 1994 hyväksytyn kaavan tavoitteena on ollut silloisen museotoiminnan laajentaminen eikä uudet asuinrakennukset. Tonttien uudisrakennuksia ei voi perustella paikalla aiemmin sijainneilla matalilla piharakennuksilla.

- Miksi kaupunki ei ostanut kaava-alueen kiinteistöjä omaan käyttöönsä, ja kaavoittanut aluetta?

### As Oy Jyväskylän Lounaiskulma

- Kaava-alue on säilytettävä ilman uudisrakentamista. Uudisrakentaminen ja asumisen mahdollistaminen rikkoo valtakunnallisesti arvokkaan ehjän kulttuurihistoriallisen ympäristön.
- Vanhojen rakennusten suojelu kaavassa hyvää.
- Aluetta pitäisi kehittää matkailun, kulttuurin ja virkistyksen lähtökohdista.
- Kaavassa ei ole riittävästi huomioitu näkymän muutosta Lounaispuiston ja Minna Canthin kadun suunnasta.
- Lepakoiden ja liito-oravien liikkumista alueella tulisi tutkia ja ottaa huomioon.
- Alueen asukkaiden mielipiteet eivät näy kaavassa riittävästi.
- Kaavassa tutkituissa vaihtoehdoissa esitetään kaikissa lisärakentamista.
- Kaava on palautettava uudelleen valmisteluun.

### Jyväskylän Ydin ry

- Alue on säilytettävä puutarhamaisena alueena, missä on mahdollista asua kuten on asuttu ennenkin.
- Kaavamuutosta varten on tehty hyvä perusteellinen selvitys
- Pihojen puut ja pensaat sekä merkityt liito-oravien käyntipaikat on säilytettävä luonnonmukaisina Juomatehtaan aluetta myöten.
- Alueen merkitys liittyy siihen, että nykyiset ja entiset jyväskyläläiset ovat käyneet useissa paikoissa henkilökohtaisesti, mm. Beckerin talossa Jyväskylän Taiteilijaseuralla on ollut toimintaa vuosikymmenten ajan. Kirjailijatalo on ollut pitkään monipuolisessa käytössä. Talossa toimii yhä Keski-Suomen Kirjailijoiden toimisto, ja myös kirjoittajayhdistys Kynäri ovat saaneet sieltä tilat käyttöönsä. Lähtökohdana asemakaavassa tulee olla, että paitsi asuminen myös kulttuurikäyttö säilyisivät samoilla sijoilla kuin ennen.
- Uusien rakennusten materiaalien ja värien tulee olla sopusoinnussa vanhojen rakennusten kanssa. Uudet rakennukset tulee rakentaa samaan korkeuteen kuin nykyiset. Kaavassa ja rakentamistapaohjeessa on tarkat määräykset, ja niiden noudattamista on huolellisesti seurattava.

***Kaavoittajan vastine:** Kaavan lähtökohdista on mahdollista rakennusten monipuolinen käyttö, niin että tuetaan niiden käyttöönottoa ja kunnostusta. Suurin osa korttelista osoitetaan ALY/s alueeksi, joka on asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialue. Tämä mahdollistaa alueen kehittämisen asumisen lisäksi myös esimerkiksi kulttuuri- ja matkailuyritysten alueena. Myös nykyisen kaltaisen käytön jatkaminen Beckerin talossa ja Kirjailijatalossa on mahdollista. Samoin asumisen jatkaminen alueella on mahdollista. Kaava-alueen rakennetut tontit ovat olleet Y-alueena, mutta osalla rakennuksista tällaista käyttöä ei ole ollut ja osa rakennuksista on jäänyt tyhjilleen tai vajaakäyttöön. Rakennusten alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut asuminen, mikä tukee ALY/s-käyttötarkoituksen osoittamista.*

*Suojelukaava -nimitys on epävirallinen nimitys asemakaavalle, jossa käsitellään rakennussuojelua. Kaava voi sisältää suojelua, vaikkei siitä käytetä epävirallista suojelukaava-nimitystä. Lounaispuiston korttelin asemakaavamuutoksen lisätään suojelumerkintä kuuteen rakennukseen ja yhteen rakennelmaan (piippu), jotka eivät ole ajantasakaavassa suojeltu. Jo suojeltujen rakennusten suojelumääräyksiä tarkennetaan ja korjauksesta annetaan ohjeita rakentamistapaohjeessa. Keski-Suomen museolla ei ole lausunnossaan huomautettavaa kaavaehdotuksesta.*

*Kaava-alueelle on laadittu liito-oravaselvitys, jossa tehtiin niukkoja havaintoja liito-oravasta. Liito-oravan jätöksiä havaittiin Lounaispuiston luoteis- ja länsiosista yhteensä kolmelta puulta. Alueella on selvityksen perusteella merkitystä liito-oravalle ravinnon kannalta. Kaavaratkaisu mahdollistaa ravintopuiden sekä Seminaarinkadun ylittämisen kannalta tärkeiden puiden säilymisen. Kaavassa määrätään: "Olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa tulee säilyttää ja suojata sitä rakennusaikaisten vaurioiden syntymiseltä. Erylistä huomiota tulee kiinnittää olevan kasvillisuuden ja kasvipeitteisten alueiden määrän säilymiseen." Merkittävimmät puustoiset tontinosat on myös osoitettu istuttaviksi, jolloin tonttien puusto voidaan säilyttää. Kaavaratkaisu ei mahdollista rakennusten purkua alueella, joten kaavan vaikutukset eivät kohdistu lepakoiden mahdollisesti rakennuksissa käyttämiin piilopaikkoihin.*

*Kaava-alueen tonteilla on ajantasakaavassa osoitettu vaihteleva määrä toteutumaton uudisrakentamisoikeutta, ja siksi kaavaratkaisussa on välttämätöntä ottaa kantaa uudisrakentamiseen alueella, vaikka alueen asemakaavat ovat vanhentuneita. Kaavaratkaisu, jossa uudisrakennusoikeus poistuisi kokonaan voisi olla maanomistajille maanomistajalle kohtuuton, eikä tukisi alueen elinvoimaisuutta. Korttelin kokonaisselvityksen vaihtoehtotarkastelujen lähtökohtana on ollut selvittää, millainen määrä uudisrakentamista on mahdollista kaava-alueen arvojen merkittävästi heikentymättä. Selvityksessä on tutkittu purettujen piharakennusten laajuutta, jolloin uudisrakentamisen vaikutusta voidaan arvioida suhteessa alueen historiaan. Selvityksessä on lisäksi arvioitu lisärakentamisen eri vaihtoehtojen vaikutuksia.*

*Uudisrakentamisen määrään ja vaikutuksiin liittyvään palautteeseen on vastattu ensimmäisen kaavaehdotuksen vastineessa.*

#### Yksityishenkilön muistutus 1:

- Kaavan valmistelussa ei ole huomioitu, että Opetus- ja kulttuuriministeriö on valinnut Jyväskylän yliopiston Seminaarinmäen kampuksen Suomen ensimmäiseksi Euroopan kulttuuriperintötunnuksen (European Heritage Label) hakijaksi. Asemakaavamuutos voi vaarantaa tämän hakemuksen tavoitteet. Yliopiston Seminaarinmäen alue on yksi ehjä suojeltava kokonaisuus, johon kuuluvat läheiset Lounaispuiston alueet.
- Kaavaratkaisusta on tehtävä huolellinen intressivertailu ja visuaalinen 3D-mallinnos, jotka on lisättävä kaavan internet-sivuille.
- Alueen täydennysrakentamisen vaikutukset alueen ja ympäristön kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin sekä luonnonympäristöön tulee olla huolellisesti minimoitu ja dokumentoitu etukäteen.
- Parviaisen talon uudisrakennukset ovat liian suuria ja tontille sopisi korkeintaan yksi erillispientalo.
- Näkymä Jyväsjärvelle Seminaarinkadulta on säilytettävä
- Rakennusten korkeutta on arvioitava rakennusten kokonaiskorkeutena eikä vain räystäskorkeutta vertaillen.
- Uudisrakentaminen lisää liikennettä alueella
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu, jos valtakunnallisesti arvokkaan alueen ominaispiirteiden vaaliminen jää korttelin muiden maanomistajien huoleksi.
- Kaavaratkaisusta tai liito-oravan suojelusta poikkeamispäätöksistä tulee tiedottaa kuntalaisille

***Kaavoittajan vastine:** Kaava-alue rajautuu Seminaarinmäen kampuksen alueeseen. Kaavaratkaisun tavoitteena on suojella valtakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö, ja kaavassa muun muassa lisätään rakennuksiin suojelumerkintöjä sekä vähennetään ja ohjataan tarkemmin uudisrakentamista alueella. Näin ollen kaavaratkaisu tukee kulttuuriympäristötunnukselta hakevan kampusalueen lähiympäristön arvokkaiden ominaispiirteiden säilymistä.*

*Kaavaratkaisun vaikutuksia on käyty läpi selostuksessa, joten erillinen intressivertailu ei ole tarpeen. Kaavaratkaisun mahdollistamasta rakentamisesta on tehty havainnekuva, jonka on kaavan internetsivulla,*

*Käyttötarkoitukseen, uudisrakentamisen määrään ja vaikutuksiin liittyvään palautteeseen on vastattu edellä ja lisäksi ensimmäisen kaavaehdotuksen vastineessa.*

#### Yksityishenkilön muistutus 2:

- Miten entisen viljamakasiinin rakennus on huomioitu kaavassa?
- Taideteollisuus- ja käsityö museo palauttamista rakennukseen tulisi selvittää. Kaupunki on luvannut järjestää museolle tarvittavat tilat.

*Kaavoittajan vastine: Entisestä viljamakasiinista käytetään kaavaselostuksessa nimitystä Rehtoraatti. Rehtoraatti-rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-1). Myös tontilla olevat piharakennukset on merkitty suojeltaviksi. Tontin rajat palautetaan vastaamaan ennen vuotta 1994 laaditun asemakaavan tonttijakoa. Rakennus on yksityisessä omistuksessa.*

*Käsityön museon tulevaisuuden sijaintipaikan tarkastelut ovat olleet mukana vuonna 2020 valmistuneessa Jyväskylän Sydän -selvitystyössä, jossa keskustan kulttuuriyksiköiden tilatarpeita tulevaisuutta ja sijoittumisvaihtoehtoja tutkittiin. Selvityksessä pääkirjaston, taidemuseon ja käsityön museon tulevaisuuden tilatarpeita on käsitelty kokonaisuutena, ja näiden käyttöön on tavoitteena rakentaa yhteiset tilat joko Valtiontalon-kortteliin (kortteli 9), lyseon suojelurakennuksen läheisyyteen, hallintokortteliin tai pääkirjaston nykyiseen kiinteistöön 2020-luvun lopulla.*

#### Yksityishenkilön muistutus 3:

- Kaavan muutosehdotus vaikuttaa hyvin mietityltä ja alueen toimintaa ja identiteettiä tukevalta. Alue on erittäin haastava, koska siihen kohdistuu yhtä aikaa suuria kehityspaineita osana kaupungin keskusta-alueita, ja toisaalta erittäin merkittävää rakennettua, suojeltavaa ympäristöä.
- Uusi kaava tukee elävämmän kulttuurin kehittymistä alueelle ja samalla koko Jyväskylän keskustan vetovoimaa ja monipuolisuutta. Lounaispuiston ja Seminaarin aukion kehitystoimet tukevat merkittävässä määrin Jyväskylän kehittymistä tapahtumakaupunkina.

*Kaavoittajan vastine: Muistutuksen perusteella ei ole tarvetta muuttaa kaavaratkaisua.*