

05_092 LOUNAISPUISTON KORTTELI

YHTEENVETO LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja 18 mielipidettä. Lausunnon antoivat K-S ELY-keskus, Museovirasto, Keski-Suomen museo, K-S liitto ja Jyväskylän Energia-Siirto Oy. YRVA:lla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Mielipiteen jätti yksityishenkilöitä ja lisäksi taloyhtiöt Seminaarinkatu 22, As Oy Jkl:n Lounaiskulma, Kiinteistö Oy Jyväskylän Seminaarinkatu 32, Kiinteistö Oy Jyväskylän Seminaarinkadun Hanna, As Oy Minna Canthin katu 14, As Oy Minna Canthin katu 16, As Oy Minna Canthin katu 18, As Oy Minna Canthin katu 20 sekä Kauko Sorjosen säätiö, Avesto Tontit Oy ja Telia Company.

Lausunnot lyhennettynä

Keski-Suomen ELY-keskus

- Kaavaa tarkennettava tekeillä olevien puutarhahistoriallisen selvityksen ja Lounaispuiston yleissuunnitelman perusteella.
- Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja Jyväskylän kaupungin ilmasto-ohjelman ilmastonmuutokseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet huomioitava.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavaluonnosta tarvittaessa tarkennetaan puutarhahistoriallisen selvityksen ja Lounaispuiston yleissuunnitelman perusteella. Kaavaratkaisussa huomioidaan ilmastonmuutokseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet.

Museovirasto

- Kaavaratkaisulla lisärakentamisen rakennusoikeutta vähennetään.
- Kaavaluonnoksessa on esitetty kolme vaihtoehtoa lisärakentamiselle. Kaikki vaihtoehdot ovat laadukkaalla suunnittelulla ja toteutuksella mahdollisia.
- Tulee laatia sitovat tontikohtaiset rakentamistapaohjeet, jotka hyväksytään yhtä aikaa kaavan kanssa.
- Parviaisen tontin uudisrakentamisala on hyvä jakaa pienempiin osiin.
- Juomatehtaan osalta, mikäli päädytään kahteen massaan, on rakennusalat syytä merkitä pienempinä kaavakarttaan. Rinneratkaisu tutkittava, niin että välttyään kallioleikkauksilta.
- Uudisrakennusten enimmäisräystäskorkeudet merkittävä kaavaan.
- Käyttötarkoituksen muuttamisella ja ullakko- ja kellaritilojen käyttöönoton sallimisella Parviaisen talossa, Beckerin pihatalossa ja Juomatehtaalla halutaan kannustaa rakennusten käyttämiseen ja kunnostamiseen.
- Ullakkorakentamisen salliminen voi muodostaa ristiriidan rakennusten suojelumerkintöjen kanssa.
- Kaavaluonnoksen sr-1 merkintää tulee kehittää esimerkiksi seuraavasti: ”Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennus kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Seminaarinmäen ja Älylän asuinalueet) Korjaustyöt on toteutettava siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Rakennus- ja toimenpidelupaa vaativissa toimenpiteissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen luvan hyväksymistä”.

Keski-Suomen museo

- Asemakaavan taustaksi on laadittu laajat koko korttelia koskevat puutarha- ja kulttuurihistorialliset selvitykset.

- Asemakaavan luonnos ei turvaa riittävällä tavalla valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rakennuskannan arvojen säilymistä eikä ohjaa tavoitteena olevaa uudisrakentamista riittävästi tunnistettuihin arvoihin nähden.
- Kaavassa tulee laajemmin ottaa huomioon alueen erityisarvot ja merkitys rakennus- ja tonttikohteisella tasolla. Alueelle tulee laatia rakentamistapaohjeet, joilla voidaan turvata alueen arvojen säilyminen ja uudisrakentamisen laatu.
- On valitettavaa, että Seminaarinkatu 30:ssa sekä Vapaudenkatu 25:ssä sijaitsevalla Juomatehtaan tontille mahdollistetaan merkittävä lisärakentaminen. Juomatehtaan tontin osalta on huomionarvoista, että se on teollisuuskäyttöön rakennettu kokonaisuus.
- Ennen ehdotusvaihetta tulee tutkia lisää rakentamisen vaikutuksia ympäristöön.
- Sr-1 suojelumääräyksestä tulee poistaa osio: ”ja muutokset siten, että ne sopeutuvat rakennuksen arkkitehtuuriin”. Suojeltuja rakennuksia ei saa muuttaa, vaan ne tulee säilyttää alkuperäisessä asussaan. Määräyksissä tulee turvata rakennusten säilyminen myös korjaustoimenpiteissä – korjauksissa tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävään rakennukseen kuuluvia korjausmateriaaleja ja –menetelmiä.

Kaavoittajan vastine: Uudisrakennusten rakentamistapaa ohjaavia kaavamääräyksiä- ja merkintöjä on tarkennettu. Kaava-alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet hyväksyttäväksi yhtä aikaa asemakaavan kanssa. Rakennusten sijoittumista rinteeseen, rakennusalamerkintöjä ja uudisrakennusten kerroslukua sekä enimmäisräystäskorkeutta on tutkittu ja ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella, niin että rakentaminen on laadukasta ja alueelle sopivaa. Suojeltujen rakennusten ullakkorakentamisen edellytyksiä on tutkittu ja luonnoksessa sr1-merkittyjen rakennusten esitetyt kerrosalat arvioidaan olevan toteutettavissa ilman julkisivumuutoksia. Kaavaan on lisätty määräys uudisrakennusten korkeusasemasta, jolla varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu nykyisiin maastonmuotoihin. Kaavamääräystä sr-1 muutetaan lausunnoissa esitetyn mukaisesti.

Keski-Suomen liitto

- Selostuksessa mainittujen lisäksi alue on myös kulttuuriympäristön vetovoima-alueita.

Kaavoittajan vastine: Lisätään selostukseen maininta kulttuuriympäristön vetovoima-alueesta.

Jyväskylän Energia

- Korttelin 18 (kaakkoisosaan) lisättävä ”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa”.

Kaavoittajan vastine: Johtolinja palvelee vain yhtä tonttia, joten se voidaan jättää merkitsemättä asemakaavaan.

Mielipiteet aihealueittain

Täydennysrakentaminen

- Uudisrakentamista ei tulisi sallia ollenkaan, koska se uhkaa alueen vehreyttä, väljyyttä ja kulttuuriympäristön arvoja
- Kerrostalot tai liian suuret talousrakennukset eivät sovi alueelle, rakennukset tulisi rajata puolitoista- tai kaksikerroksiseksi ja säilyttää alueen mittakaava
- Rakentaminen ylärinteeseen muodostuu poikkeuksellisen korkeaksi ja erottuvaksi.
- Rakennusten ulkoasuun tulee kiinnittää erityistä huomiota, niin että ne sopivat ympäristöönsä.
- Kaavaluonnos ei täytä MRL 54§ 2 momentin vaatimusta, jonka mukaan asemakaavaa laadittaessa tulee rakennettua ympäristöä vaalia eikä siihen liittyviä arvoja saa hävittää. Suunnittelussa ei myöskään ole riittävästi noudatettu valtakunnallisten

alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuriympäristön arvojen huomioonottamista eikä valtioneuvoston päätöstä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

- Maanomistajia ei saa asettaa perusteettomasti eriarvoiseen asemaan. Jos lisärakentamista sallitaan, tulee rakennuskorttelin tonttien omistajia kohdella yhdenvertaisesti. Erityisesti tonteille 19 ja 16 osoitetaan muita tontteja enemmän uutta rakennusoikeutta.
- Aluetta tulisi kehittää historian, kulttuurin ja matkailun näkökulmasta eikä yksityisen asuinrakentamisen ehdoilla.
- Rakennusten käyttötarkoituksen laajentaminen asuinkäyttöön on hyvä
- Parviaisen talo ja Juomatehtaan rakennus julkiseen käyttöön liike- ja toimitiloiksi
- Kiinnostavia ovat tonttien omistussuhteet ja kuinka ne ovat päätyneet nykyisille omistajille. Kaavamuutos tukee yksityistä voitontavoittelua eikä kaupunkilaisten etua
- Kaavamääräyksiin on syytä varmistaa, että vanhat rakennukset kunnostetaan ennen kuin mahdollisiin uusiin annetaan rakennuslupaa.

Kaavoittajan vastine: Kortteli rakennuksineen 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. Maltillinen täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muutos osaltaan antaa taloudellisia edellytyksiä suojeltujen rakennuksen kunnostamiseen ja käyttämiseen. Hyvin suunniteltuna historialliseen ympäristöön sijoittuva lisärakentaminen parantaa ympäristöä, käytettävyyttä ja edesauttaa rakennusten sekä aluekokonaisuuden säilymistä. Täydennysrakentamisen massoittelua, korkeusasemaa ja rakennustapaa ohjataan tarkasti asemakaavamerkinnöillä ja rakentamistapaohjeella. Huomionarvoista on, että kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta vähennetään huomattavasti koko korttelissa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, mikä tukee alueen arvojen säilymistä.

Asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamat sisältövaatimukset, alueiden käytön suunnittelulle asetetut tavoitteet sekä rakentamisen ohjauksen tavoitteet. Kaavassa suojellaan arvokkaat rakennukset ja se mahdollistaa ympäristön ominaispiirteiden säilymisen. Täydennysrakentaminen pohjautuu Lounaispuiston korttelin kulttuurihistoriaa ja lisärakentamista koskevaan selvitykseen, jossa on tutkittu erilaisia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja. Täydennysrakentaminen sijoittuu korttelin sisäosiin, ja vaikuttaa tältä osin alueen yleisilmeeseen, mutta selvitysten mukaan alueen keskeiset ominaispiirteet säilyvät. Lisärakentamisen sijoittelussa on otettu huomioon mm. alueelta aiemmin purettujen (piha)rakennusten sijainti, huvilatonteille ominaisten puutarhojen säilyttäminen, rakennusten porrastuminen rinteeseen ja näkymien säilyttäminen.

Ympäristöön soveltuvan täydennysrakentamisen edellytykset vaihtelevat tonttikohtaisesti ja tästä johtuen tonttien uudisrakennusoikeudet voivat olla erilaisia. Yleisesti ylärinteeseen sijoittuvien tonttien yksityiseen takaosaan on jo rakentamisvaiheessa jäänyt suurempi osa eritavoin järjestettävää piha-aluetta kuin alarinteen tonteilla, joilla päärakennus on kadusta katsottuna sijoittunut tontin takaosaan. Asemakaavaa varten tehdyn selvityksen mukaan korttelin lisärakentaminen suositellaan keskittäväksi rakentamiseen parhaiten soveltuvilla alueilla, joita ovat Parviaisen ja Juomatehtaan tontit.

Kaavaehdotuksessa Seminaarinkadun varren tontit ja Juomatehtaan tontti osoitetaan asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi ALY/s. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennusten käytön julkisina toimitiloina, liiketiloina tai asuntoina, eli kaava mahdollistaa monenlaisen myös kulttuuria ja matkailua palvelevan käytön. Kaava-alueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Niiden omistussuhteissa tapahtuneet muutokset ja omistajien yksityisoikeudelliset sopimukset eivät kuulu kaavavalmisteluun. Kaavaehdotukseen on lisätty tonteille 16 ja 19 kaavamääräys, jossa koko osoitettu uudisrakentamisoikeus on mahdollista käyttää vasta, kun tontin sr-1 -merkityt rakennukset on korjattu.

Kohdennetut mielipiteet

Juomatehdas (tontti 16)

- Raskas uudisrakentamisen massoittelu nostaa alueen liiaksi keskiöön. Tontti poikkeaa kaupunkikuvallisesti ja rakenteellisesti jo nyt korttelin muusta rakennuskannasta ja täydennysrakentaminen lisää tätä epäsuhtaa.
- Ei kerrostaloa tontille
- Esitetty uudisrakennus on liian korkea ja massiivinen.
- Paras vaihtoehto on, että tontille rakennetaan vain yksi rakennus.
- Tulee arvioida rakennusten kokonaiskorkeutta eikä vain vertailla räystäskorkeuksia
- Tiilipintainen rakennus ei sovi herkkään miljööseen, puuverhoilu sopisi paremmin.
- Suojeltava piippu sr-2 –merkintä tulisi poistaa.

Kaavoittajan vastine: Juomatehtaan tonttia käytetty ja rakennettu tehdasalueena, joten alkuperäinen luonne on erilainen kuin korttelin muilla tonteilla, minkä vuoksi se kestää paremmin täydennysrakentamista. Tontilla on lisärakentamiseen erityisen hyvin soveltuva paikka, joka täydentää tontin alkuperäistä umpikorttelimaista rakennetta. Paikalla on ollut purettu piharakennus. Uudisrakennuksen paikka on kadulta katsoen tontin takaosassa, ja vanhat tehdasrakennukset säilyvät hallitsevina sekä katu- että kaukonäkymässä. Ehdotusvaiheessa uudisrakentamisen kaavamerkintää on tarkennettu mm. rakennusalojen ja räystäskorkeuden osalta. Mielipiteen mukaisesti isompi uudisrakennus osoitetaan II ½ -kerroksiseksi ja lisäksi määrätään, että uudisrakennuksessa saa olla korkeintaan kaksi asuntoa päällekkäin eikä ullakkokerrokseen saa sijoittaa erillistä asuntoa. Pienempi piharakennus on yksikerroksinen. Juomatehtaan tontin uudisrakennuksen julkisivumateriaaliksi sallitaan tiilen lisäksi myös puuverhoitus mielipiteen mukaisesti. Juomatehtaan piipun osalta on hankittu lisäselvityksiä piipun kunnosta ja korjaustoimenpiteistä sekä piipun kulttuurihistoriallisesta arvosta. Kaavan tavoitteena on säilyttää Juomatehdas kokonaisuutena, johon myös piippu kuuluu, jolloin piipun sr2-merkintää ei ole perusteltua poistaa.

Parviaisen talon tontti (tontti 19)

- Kaavaratkaisua perustellaan nykyiseen vanhentuneeseen kaavaan kirjatulla lisärakennusoikeudella, mutta se liittyy toteutumattomaan museorakennussuunnitelmaan eikä asuinrakentamiseen.
- Tontin takaosassa lisärakennusoikeus on nostettava 1 000 kem²:iin. Rakennusoikeuden määrä korvaisi sen, että tontista ollaan erottamassa merkittävä osa puistoksi ja tällä alueella sijaitisi aiemmassa kaavassa merkittävä osa rakennusoikeutta.
- Paras vaihtoehto on vain yksi kulmittainen rakennus, joka on Heinosen tontin piharakennuksen linjassa.
- Vaihtoehdot 1, 2 ja 3 ovat liian suuria ja sijoittuvat liian tiiviisti tehden tontista ahtaan. Lisäksi autopaikoitus täyttää piha-alueen. Korkeintaan yksi kaksikerroksinen erillispientalo autopaikkoineen olisi parempi.
- Lisärakentamisen tulee olla korkeintaan yksikerroksista ja sijoittua tontin takaosaan, siten että keskelle jää iso perinteinen puutarha-alue.
- Uudisrakennus ei saa muodostaa muuria Beckerin talon tontin puolelle.
- Kolmen rakennuksen myötä puutarhamainen piha-alue häviää.
- Parviaisen talon käyttötarkoitukseksi asuminen
- Tonttijakoa on muutettava niin, että uudisrakennus erotetaan omaksi tontikseen.

Kaavoittajan vastine: Nykyisessä kaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi ja tontilla on paljon toteutumattomia rakentamisoikeutta. Tontin nykyinen asemakaava on MRL:n

mukaan vanhentunut, sillä se on yli 13 vuotta vanha ja merkittävältä osalta toteutumaton. Lisäksi se on ohjausvaikutukseltaan vanhentunut, eikä riittävällä tavalla turvaa valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Vanhentuneen asemakaavan rakennusoikeuden poistaminen kokonaan ei ole kuitenkaan tarpeen, kun kaavaan liittyvässä lisärakentamisselvityksessä on todettu, että Parviaisen talon tontilla on mahdollista maltillinen uudisrakentaminen.

Kaavaratkaisussa esitetty täydennysrakentaminen pohjautuu Lounaispuiston korttelin kulttuurihistoriaa ja lisärakentamista koskevaan selvitykseen. Selvityksessä on todettu, että tontilla on mahdollista maltillinen uudisrakentaminen arvot ja ominaispiirteet säilyttäen. Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin purettujen piharakennuksien paikalle ja alueelle, joka on nyt sorapintaisen parkkikenttänä. Rakentamattomat alueet korttelin keskellä ja aivan huvilarakennusten läheisyydessä säilyvät ennallaan. Selvityksessä on kuitenkin esitetty suojellulle alueelle sopivan uudisrakentamisen enimmäismäärä (enintään 550-750kem²). Näin ollen suurempi lisärakennusoikeus ei ole mahdollista alueen arvot huomioiden. Kaavaratkaisussa tontin käyttötarkoitus kuitenkin laajenee mahdollistamaan myös asumisen ja liiketoiminnan, joilla on huomattava taloudellinen merkitys.

Kaavaratkaisua on tarkennettu luonnosvaiheessa esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta. Kaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeessa ohjataan uudisrakentamista tarkasti, niin että se sopeutuu valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kaavaehdotuksessa esitetyt rakennusalat ja kerrosalamerkintä ohjaavat säilyttämään alueelle tyypilliset runkosyvyydet ja mittasuhteet. Lisäksi tonteilla määrätään enimmäisräystäskorkeudet, rungon enimmäismitat ja uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiakorkeus sekä annetaan julkisivuarkkitehtuuriin liittyviä määräyksiä, joilla turvataan uudisrakentamisen laatu ja soveltuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Uudisrakennuksen paikka sijaitsee niin kiinteästi Parviaisen talon pihapiirissä, että koko tonttia on tarkasteltava yhtenä kokonaisuutena ja lisärakentaminen on sopeutettava vanhaan pihapiiriin. Jos uudisrakennus rajattaisiin omalle tontilleen, sille ei jäisi hyvään asuinympäristöön ja alueen luonteeseen kuuluvaa riittävää piha-alueita eikä se tukisi yhtenäisten puutarha-alueiden säilymistä tontilla. Rakennusten erottaminen eri toimijoille voidaan tarvittaessa hoitaa tonttijakoa joustavammin esimerkiksi hallinnanjakosopimuksilla.

Beckerin talon tontti (tontti 18)

- Tontilla on päärakennus ja iso piharakennus, joten uudisrakennuksen 80 kem² on liian iso.
- Väljyys ja puutarhamaisuus katoavat, kun puustoa joudutaan hävittämään ja autopaikat vievät tilaa.
- Uudisrakennuksen paikka tulisi osoittaa tontin kaakkoisreunaan vasten Juomatehtaan tonttia
- Uuteen piharakennukseen sauna- ja kylpytilojen sekä autotallin rakentamisen mahdollisuus.
- Uudisrakentamisessa tulisi olla mahdollista esimerkiksi autotallin rakentaminen maan alle.
- Esitetyt autokatokset eivät kuulu alueen luonteeseen.

Kaavoittajan vastine: Kaavaratkaisussa esitetty uudisrakentamisen koko ja paikka perustuvat Lounaispuiston korttelin kulttuurihistoriaa ja lisärakentamista koskevaan selvitykseen sekä puutarhahistorialliseen selvitykseen. Piharakennuksen sijoittelun perusteena on, että tontin väljyys ja pihan puutarhamaiset alueet säilyvät. Uudisrakennuksen rakennuspaikan ja pysäköintipaikan kohdalla on tällä hetkellä pääosin sorapintainen parkkialue. Uudisrakennusalan sijoittamisessa on huomioitava myös tontin kaakkoisosassa oleva maanalainen vesi- ja viemäriinjo. Rakennushankkeiden edellyttämät verkostosiirrot tehdään aiheuttamisperiaatteen mukaisesti joko kiinteistön omistajan kustannuksella. Kaavamääräyksellä kielletään piharakennusten maanalaiset kellarikerrokset. Autotallin sijoittaminen kellarikerrokseen johtaisi alueen sopimattomiin ratkaisuihin

kuten korkeaan sokkeliin, tukimuureihin ja maaston leikkauksiin. Piharakennusten ulkoasua on ohjattu kaavamääräyksin ja rakentamistapaohjeessa, ja piharakennusten julkisivujen ilmeen tulee olla umpinainen.

Kirjailijatalo (Stooren talo, tontti 13)

- Piharakennus on liian iso, koska asuintoiminnot on keskitetty päärakennuksen. Tontin väljyys ja puutarhamaisuus vähenee.
- Stooren talossa on sisällä jo sauna, joten piharakennus voi olla pienempi kuin Beckerin talon.

Kaavoittajan vastine: Kaavaehdotuksessa piharakennuksen rakennusoikeutta on pienennetty, niin että huomioidaan paremmin puutarhamaisen yleisilme ja yhtenäisten viheralueiden säilyminen kaava-alueen muita huvilatontteja pienemmällä tontilla sekä se, että piharakennus palvelee vain yhtä rakennusta.

Kaava-alueen rajaus

- Kaavaluonnoksen tulisi koskea koko korttelia.
- Kaavaluonnos asettaa samassa korttelissa olevien tonttien omistajat eriarvoiseen asemaan, kun vain kaavamuutoksen kohteena olevien tonttien käyttötarkoitus muuttuu.
- Äylän ja Seminaarimäen asuinalueet ovat valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja aluetta tulisi käsitellä yhtenä kokonaisuutena.

Kaavoittajan vastine: Yksityiset maanomistajat ovat hakeneet 68 tonteille 13, 16, 17, ja 18 asemakaavan muutosta. Kaava-alueeseen on lisäksi omistajan toiveesta liitetty tontti 11, joka on myös merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi, mutta on jatkuvasti ollut asuinkäytössä. Lounaispuisto on liitetty asemakaavan alueeseen kaavan päivitystarpeen vuoksi, koska puistoalueen nykyinen kaava on vuodelta 1910. Korttelin muiden tonttien kaavamerkinnot (AOR ja AP) vastaavat nykyistä käyttöä ja päärakennuksiin liittyy myös sr-merkinnät. Näin ollen on voitu arvioida, että kaava-alueen ulkopuolella olevien tonttien kaavat ovat ajantasaisia eikä muutostarvetta ole. Mikäli korttelin muut maanomistajat kuitenkin haluavat, he voivat hakea kaavamuutosta omistamalleen alueelle. Kaavamuutoshakemuksesta seuraa kustannuksia maanomistajalle, kuten kaavoitusmaksu ja mahdollisesti myös maankäytösopimukseen liittyviä maksuja.

Aikaisemmin yleisten rakennusten alueeksi osoitetut tontit muuttuvat ALY/s-alueeksi koko asemakaavan alueelle (lukuun ottamatta Heinosen talon tonttia), jolloin kaava-alueella tonttien käyttötarkoitusta laajennetaan tasapuolisesti. Asemakaavaa varten laaditussa Lounaispuiston korttelin kulttuurihistoriaa ja lisärakentamista koskevassa selvityksessä sekä puutarhahistoriallisessa selvityksessä on käsitelty koko korttelin 68 aluetta, jolloin asemakaavan laadinnassa on huomioitu korttelialue kokonaisuutena, vaikka kaavamuutos koskee vain osaa korttelista. Äylän asemakaavamuutos on vireillä itsenäisenä kaavahankkeena.

Viherympäristö

- Rakennusten sijoittelu tonteille on perustunut paitsi rakennuspaikan ilmansuuntaan ja siihen, että puutarha on sijoittunut rakennusten alarinteen puolelle. Luonnoksessa ei otettu huomioon Seminaarikadun puoleisten talon puutarhojen säilymisen tärkeyttä.
- Mahdollisimman puita ja pensaita tulisi säilyttää
- Miten Lounaispuiston korttelin täydennysrakentaminen vaikuttaa kaukomaisemaan, ja näkyymiin alueelta Jyväsjärvelle ja Ylistörinteelle?
- Näkymä Seminaarinkadulta Jyväsjärvelle säilytettävä

- Voisiko Lounaispuistoon sijoittaa siirrettäviä katsomoita kiinteän katsomon yläpuoliselle tasanteelle, jolloin saataisiin enemmän katsomopaikkoja suosituissa yleisötilaisuuksissa?

Kaavoittajan vastine: Kaavaratkaisussa lisärakentamisen rakennusoikeutta vähennetään, mikä edesauttaa alueen vehreän yleisilmeen ja olemassa olevan puuston säilymistä. Kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa jokaisella alkuperäisellä asuintontilla säilyy alkuperäiseen kokonaisuuteen olennaisesti kuuluva puutarha-alue. Puutarha-alueiden lisäksi tonteilla on purettu piharakennuksia, ja se vaikuttaa tonttien nykyiseen väljään ilmeeseen. Täydennysrakentaminen sijoittuu pääosin purettujen piharakennusten ja nykyisten avoimien parkkikenttien paikalle, jolloin puustoiset vihreät alueet säilyvät. Kaavaratkaisussa lisärakennukset on sovitettu näkymiin ja korkeusasemiin, jolloin rakentamisella ei ole huomattavaa vaikutusta Seminaarimäen rinnemaisemaan tai näkymiin alueen yli Seminaarimäeltä. Lounaispuiston korttelin uudisrakennukset ovat matalia, jolloin korttelin vanhat rakennukset ja puutarhamaiset tontit säilyvät edelleen merkittävinä rinnemaisemassa. Täydennysrakentamisella on vaikutusta alueen sisäisiin näkymiin ja näkymiin Seminaarinkadulta Jyväsjärvelle. Parviaisen talon tontin mahdolliset uudisrakennukset sulkevat kadulta avautuvan järvinäkymän, jota alarinteessä Vapaudenkadun varteen sijoittuva korkea uudisrakentaminen on jo rajannut.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä valmistuneessa Lounaispuiston yleissuunnitelmassa on huomioitu siirrettävän katsoman mahdollisuus.

Yhdyskuntatekniset järjestelmät

- Viljamakasiinin (Rehtoraatti, nykyinen Local Culture hostel) viemärointi olisi helpointa toteuttaa Parviaisen talon takapihan rakennushankkeen yhteydessä.
- Kaavassa tulisi huomioida mahdolliset telekaapeleiden tulevat sijoituspaikat uudisrakennuksia ja nykyisiä rakennuksia varten

Kaavoittajan vastine: Viljamakasiinin kiinteistön (tontti 20) voidaan tehdä Lounaispuiston kautta Minna Canthin kadun viemäriinjoon. Viemärirakentamisen kaivuutyöt voidaan ajoittaa niin, että ne tapahtuvat yhtä aikaa puiston kunnostustöiden kanssa. Telekaapelien tulevat sijoituspaikat voidaan selvittää rakennuslupavaiheessa.

Liikenne ja pysäköinti

- Seminaarinkadun tulisi muuttua päätyväksi kaduksi suunnitelman ja Kaupunginhallituksen tekemän päätöksen mukaisesti. Selostuksessa että kaupunkirakennelautakunnan suosituksen (21.3.2017) mukaisesti Seminaarinkatua on kehitettävä merkittävänä yhteytenä kohti Ruusupuistoa. Nämä ovat ristiriidassa keskenään.
- Juomatehtaan tontin rakentaminen tuo alueelle lisää poikittaisliikennettä muutoinkin vilkasliikenteiselle kadulle.
- Lisärakentamisessa tulee ottaa huomioon autopaikat

Kaavoittajan vastine: Seminaarinkatu on muuttumassa päätyväksi kaduksi ja Vapaudenkatu kaksisuuntaiseksi joukkoliikennekaduksi, kun Ruusupuiston liikennejärjestelyt valmistuvat (tavoiteaikataulu vuoden 2019 loppuun mennessä). Seminaarinkatu kehitetään tämän jälkeen merkittävänä kevyen liikenteen yhteytenä Ruusupuistoon. Tämä tarkennus on lisätty kaavaselostukseen. Ruusupuiston liikenneratkaisut muodostavat Hannikaisenkadusta pääkulkureitin ja Hämeenkadun läpiajettavuus loppuun. Näiden lähialueen muutosten jälkeen voidaan arvioida ajoneuvojen läpikulkuliikenteen vähentyvän kaava-alueella rajaavilla kaduilla. Rakentamistapaohjeen havainnekuvissa esitetään pysäköintipaikkojen sijoittuminen alueelle.

Juomatehtaan tontin autopaikkojen vaadittu määrä on 14 kpl. Merkityksen alueen liikennemääriin voi arvioida olevan vähäinen.

Aukkaiden kuuleminen ja vaikutusmahdollisuudet

- Aukkaiden kuulemista ei ole toteutettu riittävässä laajuudessa ja tiedottaminen alueen muutostöistä on ollut heikkoa tai tiedottamista ei ole tehty ollenkaan.
- Seminaarimäen alueen rakentamisen kokonaisuuden ympäristövaikutusten (kulttuuriympäristö, liikenne, luonto, asukkaat, turvallisuus) arviointia ei ole toteutettu edes nyt jo käynnissä olevien rakennushankkeiden osalta.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu ja kaavoittajaan on voinut ottaa yhteyttä kirjallisesti tai suullisesti. Luonnosvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus, ja toinen yleisötilaisuus järjestetään ehdotusvaiheessa. Asemakaavaan liittyvässä selostuksessa on käyty läpi kaavahankkeen vaikutuksia. Asemakaavan vaikutusten arviointia on jatkettu ehdotusvaiheessa.