

JYVÄSKYLÄ

Cygnaeuksen puiston asuinkortteli

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, kaavatunnus 01:157

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan otsikko: Asemakaavan muutos 1. kaupunginosan korttelin 6 tontin 10 asemakaavan muutos (Cygnaeuksen puiston asuinkortteli)



Kaava-alueen sijainti: Kaupungin ydinkeskustassa, ruutukaava-alueella, Vapaudenkadun ja Vaasankadun kulmassa sekä Cygnaeuksen puiston vieressä.

Kaavan tunnus: 01:157

Kaavan päiväys: 28.9.2007

Kaavan laatija: Ilona Sassi, puh. (014) 625 084 ja 050 366 5284, osoite: Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnitteluosasto, PL 233, 40101 Jyväskylä, email: ilona.sassi@jkl.fi

Kaavan vireilletulosta ilmoittamisen päivämäärä: 3.10.2007

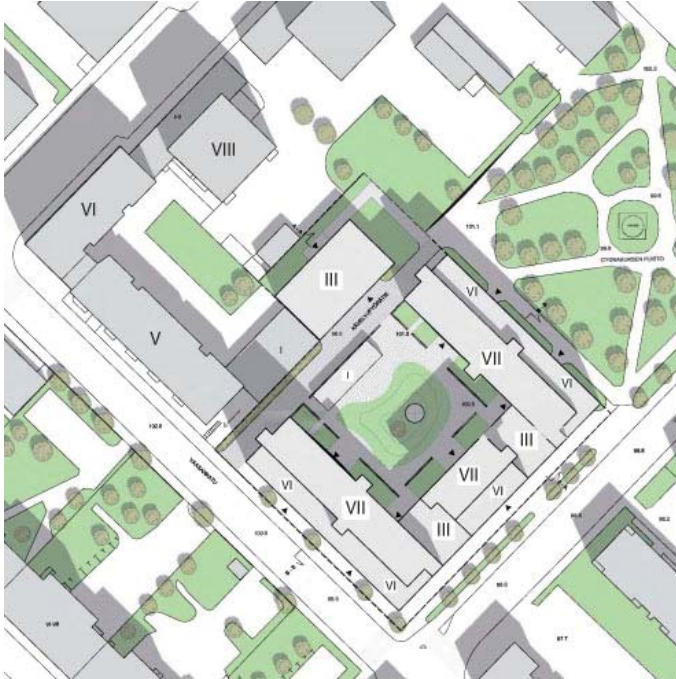
Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymispäivä:

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivä:

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivä:

1.2 Kaavan tarkoitus

Tontin asemakaavaa muutetaan siten, että tontille voidaan rakentaa arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen mukaiset, osin seitsemän- ja osin kolmikerroksiset kerrostalot. Uudisrakennukset sijoituvat tontin Vaasankadun, Vapaudenkadun ja Cygnaeuksen puiston puoleisille reunoille sekä puretun liikuntasalin paikalle. Kaavamuutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta.



Kilpailun voittaneen työn asemapiirros

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus, rakennettu ympäristö

Tontilta on purettu koulurakennus liikuntasalisiipineen. Tontti on 31.5.2004 vahvistuneessa asemakaavassa (kaavatunnus 01:150) osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tuolloin vielä oletettiin, että Cygnaeus-lukion tiloja laajennetaan koulun peruskorjauksen yhteydessä ja kaavamuutos tehtiin laajentamisen mahdollistavaksi.

Jyväskylän kaupungin kouluverkkoselvityksessä 2005 Cygnaeus-lukion toiminnot päätettiin siirtää Wilhelm Schildtin kadun koulurakennukseen. Koulutoiminnalta vapautuvan tontin käytöstä järjestettiin keväällä 2007 tontinluovutuskilpailu, jonka voitti Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n sekä VVO Rakennuttaja Oy:n ehdotus. Tontin 1-6-10 koulurakennukset purettiin syksyllä 2007.

Ympäröivillä tonteilla on asuinkerrostaloja, joista pääosa on rakennettu 1950 ja 1960 luvuilla. Pääosin niiden ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja.

Muutosalueen vieressä on Cygnaeuksen puisto, josta on löytynyt muinaismuistoja, noin v. 1775 rakennetun kirkon ja vielä vanhemman hautausmaan jäänteitä. Puiston yleissuunnitelma tehtiin entistämissuunnitelmana v. 2005. Puisto on suojeltu muinaismuistolailalla. Muinaismuistolaki vuodelta

1963 rauhoittaa automaattisesti ilman eri toimenpiteitä lain piiriin kuuluvat kiinteät muinaisjäännökset ja kieltää sellaiset toimenpiteet, jotka saattavat olla vaaraksi muinaisjäännökseen säilymiselle. Muinaismuistolaki määrää yleisen maankäyttöhankkeen tai kaavoituksen suunnittelijan selvittämään suunnitelman vaikutukset kiinteään muinaisjäännökseen. Lain mukaan yleisen tai suurehkon yksityisen työhanke toteuttajan on rahoitettava hankkeen aiheuttamat tutkimukset.

2.1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keski-Suomen 2.8.1999 vahvistetussa seutukaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, samoin maakuntakaavaehdotuksessa. Maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.5.2007 ja se on ympäristöministeriössä vahvistettavana.

Oikeusvaikutteista yleiskaavaa alueella ei ole. Kaupunginvaltuuston vuonna 1984 hyväksymässä yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Alueen asemakaava on hyväksytty 31.5.2004. Siinä tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten aluetta. Kaavamuutos tehtiin tilanteessa, että tontilla oleva lukiorakennus oli päätetty peruskorjata ja laajentaa. Kuitenkin vuoden 2005 kouluverkko selvityksessä Cygnaeus-lukion toiminnot päätettiin siirtää Wilhelm Schildtin kadun koulurakennukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Cygnaeuksen puiston asuinkorttelin tontinluovutus kilpailun ohjelman ja kerrosneliöihin perustuvan kauppahinnan 12.12.2006.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan muuttaminen on vuoden 2007 ja 2008 kaavoitusohjelmassa. Aloite on kaupungin.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Alueen ja lähiympäristön maanomistajat
 Rakennusvalvontaosasto
 Tonttiosasto
 Katu- ja puisto-osasto
 Ympäristöosasto
 Keski-Suomen Pelastuslaitos
 Keski-Suomen museo
 Jyväskylän Energia Oy / vesi
 Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö
 JE Siirto Oy
 Keski-Suomen ympäristökeskus

3.2.2 Vireilletulo

Alueen muuttamisesta asumiselle ja arkkitehtuurikilpailusta on tiedotettu kaavoitusohjelman yhteydessä joulukuun 2006 tiedotuslehdessä.

Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu Jyväskylän tiedotuslehdessä 3.10.2007.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos pidettiin luonnosvaiheen kuulemista varten nähtävillä 19.12.2007-18.1.2008. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella Keskiuomalaisessa sekä lisäksi kirjeitse nimetyille osallisille sekä naapuritonttien asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöille.

Yleisötilaisuus, jossa esiteltiin tontille tehtyjä suunnitelmia ja asemakaavaluonnosta, pidettiin kaupunginkirjastolla 21.1.2008. Palautteen antamisaikaa jatkettiin 25.1.2008 saakka.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan keskeinen sisältö

Asemakaavassa tontti 10 on jaettu kevytliikennekadulla kahteen osaan, jolloin muodostuu uusi kortteli 72. Puretun liikuntasalin paikalle uudelle tontille 1-6-13 on merkitty rakennusala kolmekerroksista asuinkerrostaloa varten. Rakennusoikeutta on 1250 k-m².

Kadun puolelle jäävä osa on jaettu käyttötarkoitukseltaan kahteen osaan. Kadun kulmaan sijoittuva asuintontti 1-72-1 on lähinnä U-kirjaimen muotoinen. Se on katunäkymissä kuusikerroksinen ja sisennetyssä osassa sallitaan seitsemän kerrosta. Vapaudenkadun puolelta rakennus on osin kolmekerroksinen pihan ja kulma-asuntojen valoisuuden sekä yläpuolisten rakennusten näkymien vuoksi. Rakennusoikeus on 10 800 k-m². Kadun ja puiston puolelta on määrätty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema. Asumista palveleva yhteiskäyttöinen tontti 1-72-2, johon sijoittuvat molempien asuintonttien oleskelupihat ja esim. pyöräparkit, jää U-kirjaimen muotoisen asuintontin sisään.

Vapaudenkadun puolelta rakennusalan raja on neljän metrin etäisyydellä ja Vaasankadun puolelta kolmen metrin etäisyydellä katualueen rajasta. Puiston puolelta rakennusala on siirretty kahden metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Rakennusten julkisivut tulee rapata. Julkisivujen päävärin tulee olla valkoinen. Julkisivuja voi elävöittää värikentillä ja metalliosilla.

Autopaikoitus on sijoitettava maanalaisiin tiloihin. Pysäköintiä saa sijoittaa kahteen kerrokseen. Ylempään kerrokseen on suunniteltu sijoittaa asuintonttien 1-6-13 ja 1-72-1 autopaikkoja ja alempan kerrokseen yleistä paikoitustilaa.

Autopaikkamitoitus on vähintään 1ap 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti ja 1 ap 70 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä kohti sekä 1 ap 100 yleisten rakennusten kerrosalaneliometriä kohti. Liite- ja toimistokerrosalan osalta autopaikoista tulee vähintään 50 prosenttia sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin, joihin sijoitettavien autopaikkojen määrästä saa vähentää 30 prosenttia.

Kaavoitettavan tontin halki kulkee nykyisin yläpuolisten, kauppakadun varrella sijaitsevien tonttien jäte- ja hulevedet erittelemättöminä. Nykyinen jätevesijohto siirretään pois tontilta uuden rakennettavan kevytväylän alueelle. Myös yläpuolisten tonttien jäte- ja hulevedet on eroteltava, kun vesihuollon muutostöitä alueella tehdään.

(Julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtävät tarkistukset selostetaan selostuksen lisälehdillä selostuksen lopussa.)

4.2 Mielipiteet ja niiden huomioinnittaminen

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä luonnosvaiheen kuulemista varten 19.12.2007-18.1.2008. Lisäksi kaavasta pidettiin yleisötilaisuus 21.1.2008, jonka jälkeen kommentointiaikaa jatkettiin 25.1.2008 saakka.

Luonnosvaiheen lausunnon antoivat Keski-Suomen ympäristökeskus, Keski-Suomen museo (2 lausuntoa) ja JE Siirto Oy. Kaavaluonnoksesta kommentoivat Jyväskylän Energia Oy/vesiliiketoimi, Asunto Oy Kulmakartano (Kauppakatu 2) , As Oy Jyväskylän Pole (Vaasankatu 4), As Oy Vapaudenkatu 14, As Oy Minna Canthin katu 16, As Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 20 ja Majlen Alahuhta. Yleisötilaisuudessa kommentoitiin ja esitettiin kysymyksiä rakennushankkeesta ja asemakaavamuu- toksesta.

Keski-Suomen ympäristökeskus ilmoitti lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Keski-Suomen museo totesi lausunnossaan, että kaavamutoksella voidaan eheyttää sekä Vaasankadun että Vapaudenkadun kaupunkikuva. Muutoksessa on kuitenkin varmistettava, etteivät rakennusala ja tuleva rakentaminen ulotu liian lähelle muinaismuistolain mukaan suojeltua Cygnauksen puistoa. Puistoon kajoaminen edellyttää aina yhteydenottoa ennakkoon Keski-Suomen museoon tai Museovirastoon. Kaavaluonnoksessa esitetyn kevytliikennekadun, jolla huoltoajo on sallittu, rakentaminen ja liittäminen puistoalueeseen tulee tarkemmin ohjata kaavamääräyksissä. Kaavoituksen keinoin tulee varmistaa, että muutosalueen välittömään ympäristöön 1950 ja 1960 luvuilla syntyneen kerrostalomiljöön arkkitehtuuriin, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan liittyvät arvot turvataan ja otetaan lähtökohdaksi uudisrakentamisen suunnittelussa. On tarkistettava, onko Vaasankadun puoleisen 7-kerroksisen rakennuksen rakennusala riittävän etäällä niin sanotun Kulmakartanon talon parvekkeellisesta päädyistä. Asemakaavamuu- tos ei saa heikentää kyseisen rakennuksen kulttuurihistoriallista, arkkitehtonista tai kaupunkikuvallista arvoa. Kaavamutoksen yhteydessä saattaisi olla hyvä tutkia myös viereisten tonttien 5 ja 11 piha-alueiden mahdolliset muutostarpeet muun muassa autopaikkaratkaisujen osalta. Pyydettyssä lisälausunnossaan 5.3.2008 viereiselle puistoalueelle sijoitettavista puomitikasauton pelastuspaikoista Keski-Suomen museo ilmoittaa, että erillistä arkeologista tutkimusta ei tarvita, jos ne sijoittuvat aiemmin kaivetulle jätevesiviemärin alueelle. Jos pelastusteillä tai niiden perustuksissa joudutaan menemään asuinkorttelin tai jätevesiviemärin alueilta muinaisjäännösten puolelle, on nämä niin sanotut koskemattomat alueet tutkittava arkeologisesti ennen kuin pelastustiet voidaan rakentaa. Tällöin lupa muinaisjäännökseen kajoamiseen ja tutkimiseen tulee pyytää hyvissä ajoin ennakkoon Museovirastolta.

Vastine

Keski-Suomen museon edustajiin on oltu yhteydessä kaavasuunnittelun aikana viereisen Cygnauksen puiston erityispiirteiden ja muinaismuistojen vuoksi. Muutosalueelta purettu rakennus oli kiinni puiston puoleisessa tonttirajassa. Uudessa ehdotuksessa rakennusala on siirretty 2 metriä rajasta irti. Puomitikasautolle pelastuspaikat jouduttaneen rakentamaan osittain puiston reuna-alueelle, joka ei vanhojen karttojen perusteella ole varsinaista hautausmaana toiminutta aluetta ja johon on jo aiemmin rakennettu jätevesiviemäri eli se ei ole niin sanottua koskemattomaa aluetta.

Arkkitehtuurikilpailun lähtökohtana oli, että uudisrakentaminen sopii olemaan rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Kulmakartanon päärakennuksen etäisyys on noin 14 metriä uudisrakennuksen rakennusalan rajaan. Parvekkeista etäisyyttä on noin 12,5 metriä.

Tonttien välissä kulkee uusi kevytliikenneväylä, joka jatkuu puistossa puistopolkuina. Puiston ja kadun sisäiset järjestelyt suunnitellaan erillisissä suunnitelmissa huomioiden muinaismuistoalue ja puiston entistämisuunnitelma.

Naapuritonttien asunto-osakeyhtiöiden tulee yhtiökokouksissa tehdä omat päätöksensä tonttiansa autopaikkarakentamisesta, pihamuutoksista, kaavamuutoksen hakemisesta ja vastaavista hankkeista sekä teettää niistä asianmukaiset suunnitelmat kaavamuutoshakemusta varten. Kaupunki ei ilman erityistä syytä ryhdy toimenpiteisiin kaavoitettujen ja rakennettujen asuinkiinteistöjen piha- tai autopaikotusmuutoksien aikaansaamiseksi, elleivät asunto-osakeyhtiöt itse koe muutosta tarvitsevana ja hae alueelleen kaavamuutosta. Kyseinen kaavamuutos voidaan tarvittaessa tehdä erillisenä projektina, jos sitä haetaan.

JE siirto Oy ilmoittaa lausunnossaan, että muutosalueen sähkönsyöttöjen takia alueen kiinteistöihin tulee varata tila kiinteistömuuntamolle. Kiinteistöjen suunnittelijoiden tulee olla yhteydessä JE Siirto Oy:n muuntamon sijoituksesta. Muuten JE Siirto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Vastine

Kaavaan on lisätty määräys kiinteistömuuntamosta.

Jyväskylän Energia Oy vesiliiketoiminta toteaa, että korttelin tontit on ennestään liitetty Jyväskylän Energia Oy:n vesihuoltoverkostoihin. Yläpuolisten tonttien vesihuolto on rakennettu kaavoitettavan tontin lävitse. Maanalaisten tilojen takia nykyinen vesihuoltolinja joudutaan siirtämään uuteen kohtaan eli kevytliikennekadun (pp/h) kautta. Teknisesti jätevesiviemäri voidaan liittää Cygnaeuksen puiston puolella olevaan rakennettuun jätevesiviemäriin ja hulevedet voidaan johtaa Vaasankadulla olevaan hulevesiviemäriin siten, että liitoskohta on lähellä Vapaudenkadun risteystä. Uusi vesijohto rakennetaan Vaasankadulta. Järjestely edellyttää kuitenkin, että kaavoitettavan tontin Kauppakadun puoleisten naapurikiinteistöjen jätevedet ja hulevedet erotellaan kiinteistöillä ennen uuden järjestelmän käyttöönottoa, sillä Cygnaeuksen puistossa olevaan jätevesiviemäriin ei voida ottaa hulevesiä edes tilapäisesti.

Jyväskylän Energia Oy:n ja Jyväskylän kaupungin tulee laatia sopimus vesihuollon uudelleen järjestelyn toteuttamisesta ja kustannuksista ennen kuin asemakaavan muutos hyväksytään. Hankkeen aikataulussa pitää lisäksi huomioida, että Kauppakadun puoleisten naapurikiinteistöjen jäte- ja hulevesien erottelu on hoidettu kiinteistöjen puolella ennen uuden vesihuoltojärjestelyn käyttöönottoa.

Vastine

Jyväskylän Seudun Puhdistamo Oy:n ympäristöluvassa on määrätty vähentämään jätevesiviemäriin johdettavia hulevesiä, mikä määräys sitoo myös Jyväskylän Energia Oy:n vesiliiketoiminta. Vesihuoltojärjestelyistä on sovittu, että Jyväskylän Energia Oy:n vesiliiketoimi on asian tiimoilta yhteydessä yläpuolisten, Kauppakadun varrella sijaitsevien kiinteistöjen isännöitsijöihin, maanomistajan edustajaan ja rakennuttajaan, koska vesihuoltomuutoksia joudutaan tekemään myös viereisillä tonteilla hulevesien johtamiseksi erillään jätevesistä jätevedenpuhdistamon kuormituksen vähentämiseksi. Hulevesien eriyttäminen naapuritonteilla tulisi tehtäväksi joka tapauksessa, mutta uudisrakennushankkeen johdosta se tulee tehtäväksi nopeutetussa aikataulussa. Jyväskylän Energia Oy:n ja Jyväskylän kaupungin (tonttiosasto) kesken sovitaan uudelleen järjestelyn toteuttamisesta ja kustannuksista.

Asunto Oy Kulmakartanon isännöitsijä on toimittanut laajan palautteen, jossa huomautetaan muun ohessa, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat ovat hankkineet asuntonsa luottaen siihen, että lähes 150-vuotinen opetusperinne naapuristossa tulee jatkumaan. Siten he ovat luottaneet viranomaistoiminnan pysyvyyteen, mitä hallintolaki edellyttää.

Kaavaluonnoksessa ei ole osakkaiden mielestä riittävällä tavalla otettu huomioon niitä periaatteita, jotka MRL:n 54 §:ssä on hyvälle asemakaavoitukselle asetettu.

Arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailun lähtöarvoista seuraa, että rakennusoikeus on tontille liian suuri, eikä sovellu ympäristöön. Rakennusmassaa tulee pienentää paremmin ympäristöön sopivaksi. Vapaudenkadun suuntainen katunäkymä olisi tasapainoisempi enintään kuusikerroksisena tasakorkuisena rakennusmassana ja sopisi paremmin myös Cygnaeuksen puiston laitaan.

Vaasankadun suuntainen rakennusmassa on tuotu liian lähelle Kulmakartanon pääikkunaseinää. Etäisyyttä pitäisi lisätä kaupunkikuvallisista, arkkitehtonisista ja terveydellisistä syistä.

Yhtiön omistaman matalan siipirakennuksen pääkkunat ovat Jyväskylälle päin. Kaavaluonnoksen jalankulku- ja pyörätie on sijoitettu kiinni rakennukseen ilman suojakaistaa.

Kaavaluonnoksen kolmekerroksiseksi asuinkerrostalotontiksi merkitty tontti 15 pitäisi jättää selvitysalueeksi, joka kaavoitetaan myöhemmin erikseen naapurikiinteistöjen kaavatarkistusten kanssa. Kaksikerroksinen maanalainen paikoitustila pitäisi toteuttaa 2,5 kerroksisena ja kulkuyhteys sinne tulisi olla Vaasankadulta, kevytväylän vierestä. Näin hoituisi myös uudisrakennuksen riittävä etäisyys Kulmakartanoon.

Useista ympäristön kiinteistöistä puuttuu väestönsuojatilat. Olisi tarkoituksenmukaista rakentaa keskitetyt yhteiset suojatilat kaavoitettavalle alueelle. Taloyhtiöt voisivat lunastaa suojatarvettaan vastaavan osuuden suojatiloista.

Vastine

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Tämä luottamuksen ja oikeutettujen odotusten suojaksi nimitetyn hallinnon oikeusperiaatteen keskeinen sisältö on hallintolain perustelujen mukaan se, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, ettei esimerkiksi hallintopäätöksiä, kuten asemakaava, voitaisi muuttaa. Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan jopa velvollisuus seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (60.1 §). Luottamuksensuojaperiaatteesta ei myöskään seuraa, etteivät viranomaiset voisi arvioida uudelleen esimerkiksi kouluverkkonsa edellyttämiä tilatarpeita. Muistuttajan mainitsema vuoden 1973 luovutussovituksen toisena osapuolena ollut yhdistystä ei enää ole juridisesti olemassa, joten muutoksia tuolloin solmittuun sopimukseen tai sen ilmaisun ”elleivät erityiset syyt toisin vaadi” tulkintaa sopijakumppaneiden kesken ei olisi enää tehtävissäkään.

Asemakaavaa laadittaessa voidaan katsoa riittävästi otetun huomioon MRL 54 §:n vaatimukset kuten edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Asemakaavalla ei myöskään hävitetä rakennetun ympäristön erityisiä arvoja tai aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei olisi perusteltu asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa erityisesti ydinkeskustan asuinkannan lisääminen, mutta myös liike-, toimisto- sekä julkisten hallinnon ja julkisten palvelujen tilojen lisärakentaminen ydinkeskustaan.

Arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailun lähtöarvoissa oli selvästi enemmän rakennusoikeutta kuin kaavaehdotukseen sisältyy. Tällä ratkaisulla tavoitellaan ympäristön kannalta parempaa lopputulosta. Kilpailuohjelmassa ohjeellinen rakennusoikeus oli 16 000 k-m² ja kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on pienennetty 12 050 k-m²:een.

Katunäkymissä maksimikorkeus on kuusi kerrosta. Seitsemänkerroksisia osia on sisennettyä ylimmässä kerroksessa. Vapaudenkadun varren rakennus on oleskelupihan ja kulmahuoneiden valoisuuden sekä yläpuolisten tonttien näkymien vuoksi osittain kolmekerroksinen.

Asunto Oy Kulmakartanon Vaasankadun suuntaisen rakennuksen päädyn etäisyys tulevasta uudisrakennuksesta on noin 14 metriä. Yhtiön omistamalla tontilla oleva sivurakennus rajautuu uuteen kevytliikennekatuun, jonka leveys on kahdeksan metriä. Kevytliikennekadun kulkualuetta ei rakenneta 8 metriä leveänä, vaan kulkualueen ja edellä mainitun sivurakennuksen väliin jää arviolta 2-2,5 metrin levyinen piennaralue. Kadun ajorata/kulkualueet, pientareet ja muut järjestelyt hyväksytään katusuunnitelmassa, jota laadittaessa asianosaisia kuullaan erikseen.

Yhtiön huomautuksessa esitetään, että tontti 15 pitäisi jättää selvitysalueeksi, joka kaavoitetaan myöhemmin erikseen naapurikiinteistöjen kaavatarkistusten kanssa. Asemakaavamerkintänä ei voida käyttää termiä ”selvitysalue”, koska asemakaavalla tulee määrätä rakentamisen määrä ja alueiden käyttötarkoitus. Naapuritontti, johon alue luontevimmin olisi liitettävissä, ei ole esittänyt alueen liittämistä tonttinsa osaksi, eikä tähän velvoittavaa asemakaavaa ole tarkoituksenmukaista tehdä.

Pysäköintihallin ajoliittymän sijainti Vapaudenkadulta on liikennemäärien ja loivemman katuprofiilin vuoksi parempi kuin Vaasankadulta.

Keskitettyä väestönsuojatila ei voi edellyttää rakennetun alueen asemakaavamuutoksessa ilman muiden osallisyhtiöiden kirjallista sitoumusta. Muut yhtiöt eivät ole tuoneet asiaa esille ja yhtiökoko-uspäätöksiä asiasta ei ole ilmoitettu olevan.

Asunto-osakeyhtiöt Jyväskylän Pole (Vaasankatu 4), As Oy Vapaudenkatu 14, As Oy Minna Cant-hin katu 16 ja As Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 20 ovat antaneet seuraavaa palautetta: Alueella (kuten keskustan alueella yleisesti) on todella vähän autopaikkoja taloyhtiöillä. Toivomme, että asemakaavan luonnostelu ja toteutusvaiheessa sekä aikanaan rakentamisvaiheessa (myynti) otet-taisiin myös huomioon tämä lähitalojen suuri ongelma. Taloyhtiöillä sekä yksittäisillä osakkeenomis-tajilla olisi alustavien keskustelujen mukaan suurta kiinnostusta lähiaikoina mahdollisesti rakennet-tavan autohallin osakkeiden ostamiseen (yleiset autopaikat). Toivomme, että ainakin osa näistä pai-koista voitaisiin myydä myös naapuritaloyhtiöille tai taloyhtiöiden yksittäisille osakkeenomistajille.

Vastine

Kaava mahdollistaa rakentaa kaksikerroksisen maanalaisen pysäköintitilan, josta osa on mahdollaista olla yleisen pysäköintilaitoksen tiloja. Hallinnoiva pysäköintiyhtiö voi myydä naapureille esimerkiksi kuukausilippuja, jotka oikeuttavat pysäköintiin, mutta eivät oikeuta nimettyihin autopaikkoihin py-säköintilaitoksessa.

Majlen Alahuhta kommentoi asiaa yleisötilaisuuden jälkeen muun ohessa seuraavasti: Aiemmissa puheissa alueelle on ehdotettu seniorityyppisiä asuntoja, jotka hyvin sopisivat keskikaupungille. Nyt asia on unohdettu ja tärkeimmäksi asiaksi on noussut naapuritalojen autopaikkojen sijoittaminen tälle tontille ja näin pilataan asumisviihtyvyyttä. Alue on liian täyteen sullottu pimeä ”bunkkeri”, johon sijoitetaan omistusasuntojen lisäksi vuokra-asuntoja, liiketiloja, yhteisötiloja ja suuria parkkitiloja ammottavine kulkuaukkoineen puiston kulmalla. Kevyen liikenteen väylä piha-alueen poikki antaa oivan tilaisuuden ”hämärämiehille” pimeään turvin piileskellä ja tunkeutua piha-alueelle asukkaiden riesaksi.

Vastine

Kaava mahdollistaa myös seniorityyppiset asunnot sekä vanhusten ja vajaakuntoisten asumista palvelevat yhteistilat. Kaupungin sosiaali- ja terveystalokeskus neuvottelee asiasta ja mahdollisesta toteutuksesta rakennuttajan kanssa.

Kevyen liikenteen reitti on mahdollista erottaa aita- ja porttiratkaisuilla piha-alueesta, jos se nähdään tarpeelliseksi pihan turvallisuuden vuoksi.

Kaavakartan tarkistukset

Kaavaan on tehty seuraavat tarkistukset luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen:

- Tonttitunnuksia on muutettu uuden korttelin muodostumisen vuoksi.
- ALY-tontin liike- ja toimistotilat sekä julkisen palvelun tilat on rajattu sijoittumaan ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen, yhteensä enintään 30 prosenttia rakennusoikeudesta.
- Pysäköintimääräykseen on lisätty valtuuston periaatepäätöksen mukainen liike- ja toimistotiloja koskeva teksti ” Liite- ja toimistokerrosalan osalta autopaikoista tulee vähintään 50 prosenttia sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin, joihin sijoitettavien autopaikkojen määrästä saa vähentää 30 prosenttia”.
- Harjan suuntaa osoittava merkintä on poistettu, koska tontille ei ole tarkoitus toteuttaa harjakattoista rakennusta.
- Seitsemänkerroksinen rakennusosa on rajattu rakennusalamerkinnällä katunäkymissä olevista matalammista osista, jotka on merkitty räystäskorolla.
- Kaavaan on lisätty määräys kiinteistömuuntamoiden rakentamisesta tonteille.
- Kaavaan on lisätty määräys ”ALY-tontilla puistonpuoleisen rakennuksen pelastustien ja por-rashuoneiden kulkuyhteyden saa sijoittaa rakennuksen seinustalle osittain viereisen puistoalueen puolelle”.
- Uuden kevytliikennekadun nimeksi on merkitty Idankuja alueella toimineen tyttökoulu ja tyttö-lyseon pitkäaikaisen johtajattaren Ida Matilda Granathin mukaan. Hän toimi johtajana 1874-1914 eli silloin, kun koulu siirtyi Vapaudenkadun tiloihin.

(Julkisen nähtävillä olon aikana saatu palaute ja vastineet selitetään kaavan selostuksen lisälehdellä selostuksen lopussa.)

4.2.1 Viranomaisyhteistyö

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi MRL 66 § 2 momentin mukainen viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen kesken olisi tullut järjestää.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Jyväskylän kaupungin kouluverkkoselvityksessä 2005 Cygnaeus-lukion toiminnot päätettiin siirtää Wilhelm Schildtin kadun koulurakennukseen. Vapautuvan tontin käytöstä järjestettiin keväällä 2007 tontinluovutuskilpailu ja koulurakennukset purettiin syksyn 2007 aikana.

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa ydinkeskustan asuinkannan lisääminen. Tontille sallitaan myös liike-, toimisto- sekä julkisten hallinnon ja julkisten palvelujen tilojen lisärakentaminen, pääasiassa katutasoon. Kaava mahdollistaa julkisen palvelun tilojen, kuten senioriasumista tai muutoin vajaakuntoisten asumista tukevan palvelupisteen toteuttamisen. Toteutus on sovittava sosiaali- ja terveystalokeskuksen ja rakentajan kesken.

4.4 Kaavan vaikutukset ja vaikutusarvioinnin tulokset

Kaavamutoksen vaikutusalue on kortteli 6 sekä lähiympäristö.

Kaavan arviointityössä on paneuduttu MRA 1 §:n mukaisesti vaikutuksiin, joita tässä asemakaava-hankkeessa ovat vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön sekä vaikutukset liikenteeseen.

Kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti sekä rakennetun ympäristön huomioimiseksi on kilpailun lähtöasetelmissäkin lähdetty umpikortteliajatuksesta eli tontin katukulmaus on haluttu umpeen rakennetuksi. Cygnaeuksen puisto haluttiin rajata rakennuksella, kuten oli aiemminkin. Räystäskoroissa on jatkettu viereisen Vaasankadun rakennuksen linjaa. Sisennettynä sallitaan yksi kerros yli räystäskoron.

Liikenteellisten vaikutusten minimoimiseksi on pysäköinti sijoitettu maan alle ja liittymä maanalaisiin tiloihin on Vapaudenkadulta, jonka liikennemäärä ja katukaltevuus ovat pienempiä kuin Vaasankadun.

Cygnaeuksen puiston muinaismuistoalue ja pintarakenteiltaan entisöity puisto on huomioitu siten, että viereen sijoittuva rakennus on siirretty kaksi metriä tonttirajasta etäämmälle kuin alueelta purettu rakennus oli. Pelastuskaluston vaatimat alueet on sovittu museoviranomaisten kanssa sellaisille alueille, jotka eivät vanhojen karttojen perusteella ole olleet hautausmaana ja joiden alueelle on rakennettu jätevesijohto eli ne eivät ole niin sanottua koskematonta aluetta.

4.5 Asemakaavan toteuttaminen

Tontinvarauskilpailun voittanut VVO Rakennuttaja on arvioinut aloittavansa rakentamisen kaavan tultua voimaan.

4.6 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman kohde
- Kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.10.2007, päivitetty 2.1.2008
- Kaavoituksen vireilletulosta ilmoittaminen 10.3.2007
- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.12.2007 asemakaavan muutosluonnoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen määräysten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiaan
- luonnosvaiheen kuuleminen oli 19.12.2007-18.1.2008

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomakkeet
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ote asemakaavakartasta ja kaavamerkinnot ja -määräykset
- Havainnekuvia kilpailun voittaneesta työstä

SELOSTUKSEN LISÄLEHTI

(Selostuksen lisälehdellä selitetään julkisen nähtävillä olon aikana saatu palaute ja vastineet palautteeseen sekä julkisen nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset kaavakarttaan.)

Lausunnon kaavamuutosehdotukseen antoivat Keski-Suomen ympäristökeskus, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen pelastuslaitos sekä rakennus- ja ympäristölautakunta. Muistutuksen kaavamuutosehdotuksesta jätti Asunto Oy Kulmakartano.

Keski-Suomen ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa kaavamuutosehdotukseen.

Keski-Suomen museo ilmoittaa, että heidän 17.1.2008 antamassaan lausunnossa esitetyt asiat on otettu huomioon asemakaavan muutosehdotuksessa.

Keski-Suomen pelastuslaitos ilmoittaa, että kaavamuutokselle ei ole henkilö- ja paloturvallisuuden kannalta esteitä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaavamääräyksiin lisättäväksi, että mahdollisen osittain puistoalueelle sijoittuvan pelastustien tulee täyttää pelastustien vaatimukset kääntösäteen, jyrkkyyden ja leveyden suhteen, eikä se näin rakennettaessa saa vahingoittaa puistoalueella sijaitsevia muinaismuistoja (vanha hautausmaa).

Vastine

Esitetty lisäys on tehty kaavamääräyksiin.

Asunto Oy Kulmakartanon muistutuksen pääkohdat:

1. Asunto Oy Kulmakartano muistuttaa, että kaava ei ole kaikilta osin MRL 5 §:n ja 54 §:n mukainen. MRL 5 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on keskeisenä lähtökohtana olemassa oleva rakennettu ympäristö ja kulttuuriperinnön jatkuvuus on turvattava. Muutoksilla on pyrittävä tukemaan rakennetun ympäristön ja maiseman ominaispiirteitä ja vahvuuksia.
2. Asunto Oy Kulmakartano ihmettelee kaupungin lyhytnäköistä suhtautumista yläkaupungin pysäköintiongelmiin ja niiden järjestelyihin. Tontille suunnitellut alemman pysäköintikerroksen paikat eivät riitä täyttämään yläkaupungin yleisten autopaikkojen tarvetta.

Asunto Oy Kulmakartanon mielestä toimivampi ratkaisu saataisiin laajentamalla paikoitushalli myös Kauppakatu 2:n (1-6-5) ja Kauppakatu 4:n (1-6-11) piha-alueiden alle, joita täydentäisi suunniteltu tontti 1-6-13. Näin toteutettuna Jyväsparkki Oy:n omistuksessa ja hallinnoimana parkkitila sijoittuisi optimaalisesti ja palvelisi mm. yliopiston, kansalaisopiston/kirjaston, Lounaispuiston ja Keskusseurakuntatalon tarpeita. Mikäli näin menetellään, pitää ajoyhteyden paikoitustiloihin olla myös Vaasankadulta, muutoin korkeussuhteiden vuoksi ei ratkaisu onnistu.

Muutosta ei välttämättä ole tarpeen toteuttaa nyt suunnitellun rakennustoimenpiteen yhteydessä, mutta käsiteltävään kaavaan tulee tehdä tarvittavat ajoyhteyksimerkinnot (rasite). Kaavamääräyksiin tulee lisätä: Korttelin 6 tonteille 5, 11 ja 13 saa ajaa korttelin 72 maanalaisen tilan kautta. Ajoreittiä ei tule tukkia millään teknisillä laitteilla, kuten putkilinjoilla.

3. Asunto Oy Kulmakartano muistuttaa, että MRL 54 §:n mukaan kaavan tulee yhdessä aiempien kaavojen kanssa muodostaa suunnittelullinen kokonaisuus ja täyttää sen tarpeet. Muistuttaja viittaa KHO:n päätökseen 1982 I 4, jonka mukaan asemakaavanmuutoksella, joka koski vain yhtä korttelin tonttia, ei voitu ratkaista tontin rakennusoikeutta selvittämättä muutoksen vaikutuksia myös korttelin muiden tonttien rakentamiseen. Kaavaa ei siten voitu muuttaa vain tuon yhden tontin osalta. Korte-

lin 6 tontit 5, 11 ja 13 on siis suunniteltava yhtenä kokonaisuutena. Korttelin 6 osasta ei voi erottaa uutta korttelia 72 loukkaamatta jäljelle jäävän korttelin oikeutta kehittää alueitaan. Tämä koskee mahdollisuutta lisärakentamiseen ja mm. niitä pysäköinnin järjestelyjä, joihin edellä on viitattu.

4. Asunto Oy Kulmakartano muistuttaa uuden Vaasankadun suuntaisen rakennusmassa etäisyydestä Kulmakartanon päätyikkunaseinästä. Etäisyys on vain 12,5 metriä. Etäisyys tulisi olla noin 20 metriä. Lisäksi Kulmakartanon ns. kivijalkatasossa on yksi asuinhuoneisto, jonka ikkunat ovat talon päädyssä ja lattiataso noin 2 metriä katutasen alapuolella.

Asemakaavan muutoksella ei saa heikentää terveellisyyteen, turvallisuuteen tai viihtyvyyteen liittyviä tekijöitä. Asunto Oy Kulmakartano esittää, että parkkihallin noin 6 metrin levyinen ajoramppi sijoitetaisiin Vaasankadulle uuden tontin 1-72-1 reunaan ja suunnitellun rakennuksen rakennusala lyhennettäisiin vastaavalla määrällä. Tämän katsotaan kohtuullisesti ratkaisevan edellä mainitut ongelmat.

5. Asunto Oy Kulmakartano kysyy, mitä yleisiä tarpeita voitaisiin ratkoa tämän tontin uuden maankäytön suunnittelun yhteydessä eli miksi ei ole tutkittu yleisen pysäköinnin ongelmaa ja väestönsuojeluongelmaa. Taloyhtiö on tehnyt 7.12.2006 Keski-Suomen pelastuslaitokselle aloitteen yläkaupungin väestönsuojelun parantamiseksi sekä siihen liittyvästä suojatilojen tarvekartoituksesta. Cygnaeuslution tontti tarjoaa mahdollisuuden keskitettyyn väestönsuojatilojen toteutukseen.

Asunto Oy Kulmakartanon mielestä em. yleiskaavalliset selvitykset puuttuvat ja yleiskaava ei ole ajan tasalla.

Kaikkeen edellä olevaan viitaten Asunto Oy Kulmakartano vastustaa tehtyä asemakaavan muutos ehdotusta esitetystä muodosta.

Vastine

1. Sekä kaavamuutosalueen suunnittelukilpailussa että kaavoituksessa on lähtökohtana ollut Jyväskylän rakennettu ympäristö ja sen ominaispiirteensä ja vahvuutena oleva historiallinen ruutukaava. Perinteinen puutalojen ruutukaava on muuttunut vuosikymmenien mukana kiviseksi ruutukaavaksi, jota tämän korttelin rakentaminen osaltaan täydentää. Sulkemalla avoin korttelin kulma kortteli eheytyy ja samalla luodaan suojaisia oleskelupihoja.

2. Käynnissä olevan Kirkkopuiston asemakaavan yhteydessä on laadittu keskustan pysäköintiselvitys, joka toteaa tarpeen yleiselle pysäköinnille. Yläkaupungin yleisten pysäköintipaikkojen lisääminen on mahdollistettu kaavamuutoksella siten, että tontille sallitaan maanalaisista pysäköintiä kahteen kerrokseen ja alempi pysäköintikerros on tarkoitettu 130 paikan yleiseen pysäköintiin. Lisäksi yläkaupunkiin on suunnitteilla lisää yleisiä pysäköintipaikkoja Hannikaisenkadun ja radan noin 120 autopaikkaa sekä Kirkkopuiston eteläsivun maanalaisiin tiloihin noin 330 autopaikkaa. Tämä tulee helpottamaan yläkaupungin pysäköintitilannetta merkittävästi.

As OY Kulmakartano on hakenut tontilleen 1-6-5 asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin kahdessa tasossa. Hakemuksen johdosta voidaan tehdä kaavamuutosehdotus, joka mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin ja tarvittavan lisärakentamisen ja käyttötarkoituksen tarkistuksen. Samoin voidaan hakemuksesta tehdä tontille 1-6-11. Molemmat tontit sijaitsevat kadun varrella, joten kulkua tonttien maanalaisiin tiloihin ei ole välttämätöntä järjestää nyt kaavoitettavan tontin maanalaisen tilojen kautta.

Kauppakadun varren tonttien pysäköinnin yhdistäminen korttelin alareunassa sijaitsevien Vapaudenkadun varren tonteille on taloudellisesti epäedullista ja toiminnallisesti hankalaa. Maastoerot ovat voimakkaat, 8,2 metriä Kauppakadun (+106.6) ja Vapaudenkadun (+98.4) välillä. Idankujan alle tullaan sijoittamaan uudet vesihuoltojohdot, jotka nykyisin kulkevat keskellä kaavoitettavaa tonttia sekä tarvittavat uudet hulevesijohdot. Idankujan alle sijoittuvat myös yläpuolisten tonttien 1-6-5 ja 11 vesihuoltojohdot. Niiden kanssa risteävä maanalainen ajoyhteys nostaisi Jyväskylän Energia Oy:n vesiliiketoimen mukaan merkittävästi vesihuollon kuluja sekä vähentäisi maanalaisia pysäköintipaik-

koja ja vaikeuttaisi pysäköintitilojen käytettävyyttä. Maanalaisten tilojen liittäminen toisiinsa voidaan kuitenkin toteuttaa myöhemmin keskinäisillä rasiiteilla, jos se osoittautuu tarkoituksen mukaiseksi ja molempia tontteja hyödyttäväksi.

Asunto Oy Kulmakartano (1-6-5) ei ole toimittanut kaavamuutoshakemuksensa yhteydessä suunnitelmaa tai selvitystä, miten yhdistettyjen maanalaisten tilojen kulkuyhteydet ja korkeusasemat sekä taloudellinen toimivuus olisi mahdollista järjestää.

3. KHO:n päätös 1982 A I 4: ”Asemakaavan muutoksessa, joka koski vain korttelin yhtä tonttia ja jossa tuo tontti oli muutettu virastorakennusten korttelialueesta liikerakennusten korttelialueeksi, tontille osoitettu rakennusoikeus ylitti huomattavasti valittajien samassa korttelissa omistamien liike- ja asuntokerrostalojen rakennusoikeuden. Tontin rakennusoikeutta liikerakennustonttina ei voitu ratkaista selvittämättä asemakaavan muutoksen vaikutuksia myös korttelin muiden tonttien rakentamiseen eikä kaavaa näin ollen muuttaa vain tuon yhden tontin osalta.”

Nyt käsiteltävää asemakaavan muutosta ei voida rinnastaa KHO:n päätökseen 1982 A I 4, jossa muutetulle tontille osoitettiin huomattavasti suurempi rakennusoikeus kuin viereisillä tonteilla oli. Käsiteltävän kaavamuutostontin 1-6-10 alueelle sallittava rakennusoikeus on tehokkuuslukuna 1,99. Kulmakartanon toteutetun kerrosalan mukaan laskettu tehokkuusluku on 2,09 ja vastakkaisen kulmatontin 2,02, joten muutetun tontin rakennusoikeus on samaa suuruusluokkaa kuin korttelin muidenkin kulmatonttien. Välitonteilla on yleensä pienempi tonttitehokkuusluku ruutukaava-alueella.

Asemakaavan muutos ei estä muiden korttelin tonttien pyrkimyksiä alueidensa kehittämiseen esimerkiksi lisärakentamisen ja pysäköintijärjestelyjen osalta.

4. Kulmakartanon rakennukseen erkkeri-ikkunoita on sallittu rakennuksen päätyyn 4,5 metrin etäisyydelle tonttirajasta. Uudessa kaavaehdotuksessa tonttien väliin muodostetaan 8 metriä leveä kevytliikennekatu ja uuden tontin rakennusala ulottuu kyseisen kadun reunaan. Vaasankadun suuntaisen uudisrakennus on suunnitelmassa sijoitettu 12,5 metrin etäisyydelle erkkeri-ikkunoista ja parvekkeista. G1- rakentamismääräyskokoelma edellyttää, että pääikkunan edessä on 8 metrin vapaa tila. Valoisuus erkkereihin pysyy ilmansuunnasta ja Vaasankadun katutilasta johtuen. Ajorampin sijoittaminen Vaasankadulle kaavoitettavan tontin yläreunaan aiheuttaisi kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia maanalaisen pysäköinnin toteuttamisessa.

Kulmakartanon arvorakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys ei heikkene, sillä sen Vaasankadun puoleinen julkisivu ja pääty hahmottuvat kaupunkikuvassa edelleenkin hyvin 12,5 metrin välistä johtuen.

Ruutukaavan kaupunkirakenteellisista ja -kuvallisista syistä rakennusala ei ole siirretty kauemmaksi Asunto Oy Kulmakartanosta, mutta yhtiön muistutuksen johdosta kaavaan on lisätty määräys, joka kieltää parvekkeiden ja pääikkunoiden rakentamisen Kulmakartanon vastakkaiseen päätyyn.

5. Tämän kaava-alueen molempien asuintonttien väestönsuojatilat ovat sijoittumassa uuden tontin 1-6-13 maanalaisiin tiloihin. Ulkopuolisten tonttien väestönsuojatiloja sinne ei sovi eikä ajoyhteyttä viereisille tonteille ole suunniteltu tätä kautta.

Väestönsuojien rakentamisen määrää väestönsuojalaki ja -asetus. Vanhoissa kerrostalorakennuksissa ei kaikissa ole väestönsuojia, koska tuolloin säädökset eivät niitä vaatineet. Väestönsuojia on useimmissa 1950-luvun lopun jälkeen rakennetuissa kerrostaloissa. Kaikkiin uusiin vähintään 600 m² asuin- ja työpaikkarakennuksiin tehdään väestönsuoja. Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus kuuluu rakennuksen omistajalle. Pakkoa ei ainakaan vielä ole niitä vanhoihin rakennuksiin toteuttaa. Myöskään Jyväskylän kaupungille ei ole asetettu velvoitteita toteuttaa yleistä väestönsuojaa.

Huomioon ottaen edellä selostettu selvitys väestönsuojista ja kohdassa 2. selostettu selvitys yleisten pysäköintipaikkojen järjestämisestä ei muistutuksessa mainittuja yleiskaavallisia lisäselvityksiä ole nähty tarpeellisiksi.

Julkisen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan tehdyt tarkistukset:

- rakennus- ja ympäristölautakunnan esityksestä tehtiin lisäys pelastustietä koskevaan määräykseen
- autopaikkamitoitusmääräystä täydennettiin julkisen palvelun tilojen mitoituksella
- Vaasankadun viereisen rakennuksen luoteispäätyyn lisättiin parveke- ja pääikkunakielto Idankujan puolelle
- uuden tontin 1-6-13 (korttelin sisällä oleva nopparakennus) ensimmäiseen kerrokseen, Idankujan varrelle sallitaan liiketilojen rakentaminen.

Muutokset ovat vähäisiä eivätkä aiheuta kaavan uudelleen nähtäville asettamista.