

Kortepohjan suojelukaava

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 17:105

Luonnos 6.5.2025



JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaproessin vaiheet	3
1.4	Yhteystiedot	4
2	TAVOITTEET	4
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	4
2.2	Tavoitteet	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Aloituspaihe	24
4.2	Luonnospaihe	25
4.3	Ehdotuspaihe	25
4.4	Hyväksymispaihe	25
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	26
5.2	Aluevaraukset	26
5.3	Liikenne	29
5.4	Kaavaratkaisun perustelut	31
5.5	Vaikutusten arviointi	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	33
6.3	Toteutuksen seuranta	33

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa-asemakaavasta
- 3) asemakaavan muutosluonnos, pienennös
- 4) *yhteenvedo luonnospaiheen palautteesta ja vastineet*
- 5) *yhteenvedo ehdotuspaiheen palautteesta ja vastineet*
- 6) asemakaavan seurantalomake

Alueelle laadituista selvityksistä kerrotaan luvussa 3.2. Lähdeaineistoon ja selvityksiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

- Aloitusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 24.3.2022. Asukkaille suunnattu verkkokysely oli avoinna 24.3.–10.4.2022.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 6.5.2025.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestettiin xx.xx.202x.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x.
- Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin xx.xx.202x.
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu xx.xx.202x.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.202x.

1.4 Yhteystiedot

Paula Julin, projektipäällikkö

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 050 4611099

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Suunnittelualue on tunnistettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue), jonka arvot tulee turvata asemakaavassa. Kortteleiden 13 ja 15 rivi- ja pienkerrostalot on rakennettu vuosina 1968–1973, ja ne ovat tulleet peruskorjausikään. Asemakaavaa on tarpeen päivittää tukemaan rakennusten korjaamista alueen arvot säilyttävällä tavalla. Museoviraston määrittelemän RKY-alueen lisäksi suunnittelualueeseen on liitetty kulttuuriympäristön asiantuntijaviranomaisten esityksestä korttelin 14 tontti 5, joka kuuluu alkuperäisen asemakaavan mukaiseen kokonaisuuteen.

Kaavamuutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta, ja se sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan.

2.2 Tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet asettavat asemakaavan tavoitteeksi valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön arvojen turvaamisen. AVOin kaupunkiympäristö -politiikassa hyvän kaupunkiympäristön ymmärretään muodostuvan arkkitehtuurin ohella viherympäristöstä ja osallisuudesta. Kaupungin resurssivisausohjelman mukaisesti kaupunkisuunnittelussa on tavoiteltavaa pyrkiä rakennusten elinkaaren pidentämiseen, kaupunkivihreän säilyttämiseen sekä kävelyn, pyöräilyn ja muiden kestävien liikkumismuotojen edistämiseen.

Kaupungin tavoitteena on näin ollen selvittää alueen rakennusten ja ulkotilojen säilytettävät piirteet ja kehittämistarpeet yhteistyössä asiantuntijoiden, viranomaisten ja alueen asukkaiden kanssa. Tunnistetut arvokkaat ominaisuudet ja mahdolliset muutostarpeet huomioidaan asianmukaisilla asemakaavamääräyksillä. Kaavamerkinnot päivitetään koko suunnittelualueella yhtenäisiksi ja ajanmukaisiksi eri osa-alueiden erityispiirteet huomioon ottaen.

Asemakaavan liitteeksi laaditaan korjaustapaohje, jossa esitetään rakennusten ja ulkotilojen korjausten ja muutosten suositeltavat toteutustavat. Ohjeen tarkoituksena on selkeyttää suojelun tavoitteita ja sujuvoittaa korjaushankkeiden suunnittelua sekä ehkäistä rakennusvirheitä ja alueen arvoa heikentäviä harkitsemattomia toimenpiteitä. Korjaustapaohjeen laatimisessa otetaan huomioon myös korjausten, taloudellinen toteutettavuus, rakennusfysikaalinen toimivuus, energiatalous ja uusiutuvan energian mahdollisuudet alueella. Korjaustapaohjeen on tarkoitus tarjota asukkaille tietoa alueestaan ja kannustaa sen ylläpitoon ja kunnostamiseen.

Liikenteen osalta suunnittelun lähtökohtana on olemassa olevan tilanteen toteaminen ja selkeyttäminen asemakaavassa sekä kävelyn ja pyöräilyn tukeminen mahdollisuuksien mukaan.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee itään viettävässä rinteessä Laajavuorentien, Emännäntien, Auvilankujan ja Takalankujan rajaamalla alueella. Alueen rakenne edustaa Kortepohjan alkuperäisen ruutuasemakaavan ideaa, jonka mukaisesti rakentaminen on tiivistä ja pääosin matalaa. Se pohjautuu vuonna 1964 järjestettyyn asemakaavakilpailuun, jonka voitti arkkitehti Bengt Lundsten monialaisen työryhmänsä kanssa. Alueelle leimallisia ovat 2–3-kerroksiset tasakattoiset rivi- ja pienkerrostaloryhmät värikkäine puujulkisivuineen. Niitä rytmittävät laajat autopaikka-alueet ja 4–5-kerroksiset kerrostalot. Rivi- ja pienkerrostaloalueet on pääosin rauhoitettu autoliikenteeltä. Korkeuserot kasvavat kohti pohjoista, ja jyrkkien kaltevuuksien vuoksi Takalankujaa ei ole toteutettu puhdasoppisen ruutukaavaperiaatteen mukaisesti, vaan se mutkittelee rajaten yhden sommitelmaan kuuluvista kerrostaloista korttelin 16 puolelle.

Kortteleissa 13 ja 15 sijaitsevien rivi- ja pienkerrostaloalueiden rakenne perustuu samankokoisten pihapiirien ruudukkoon (3x3), jonka keskimäinen ruutu on varattu korttelin yhteiseksi leikki- ja virkistystontiksi. Jokaiseen pihapiiriin kuuluu kolme asuinrakennusta. Asuinrakennukset on sijoitettu vaihtelevasti siten, että rakennukset rajaavat myös jokaiseen pihapiiriin suojaisan yhteispihan. Pihapiireissä on rivitaloasuntojen kohdalla aidattuja yksityispihoja, pienkerrostalojen kohdalla niitä ei ole. Yhteispihojen koko ja tunnelma vaihtelee tiheistä ja yhteisöllisistä idylleistä väljempiin mutta korkeuserojen ansiosta vaihteleviin kerrostalopihoihin. Rakennusten sisäänkäyntien yhteydessä olevat etupihat ovat usein erityisen monimuotoisesti istutettuja ja hyvin hoidettuja, mikä vahvistaa alueen vehreää ilmettä. Alueen yhtenäisestä yleisilmeestä huolimatta jokainen pihapiiri on rakennusten asettelun, korkeuserojen, rinteeseen sovitettujen rakennustyyppien ja värityksen ansiosta yksilöllinen. Lundstenin ajatus oli, että korttelit olisivat yhtä suurta tonttia, mutta ideaa ei saatu viettyä käytäntöön. Asemakaavaa muutettiin ennen alueen rakentamista siten, että suurtontit jaettiin tonteiksi.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria. Se sijaitsee noin 2,5 km etäisyydellä Jyväskylän keskustasta.



Viistokuva suunnittelualueesta vuodelta 2018. Kuva: Field Geospatial AS. Jyväskylän kaupungin paikkatietoaineistot.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueella on yhteensä 48 rivi- ja pienkerrostaloa ja 9 kerrostaloa. Keski-Suomen museon vuonna 2021 laatimissa rakennusperinnön inventoinnissa kaikki rivi- ja pienkerrostalot on arvotettu valtakunnallisesti merkittäviksi kohteiksi ja kaikki kerrostalot maakunnallisesti merkittäviksi kohteiksi.

Rivi- ja pienkerrostalot jakautuvat 16 pihapiiriin ja 10 taloyhtiöön. Taloyhtiöön voi kuulua yksi tai kaksi pihapiiriä, jotka sijaitsevat samalla tontilla. Poikkeuksena As Oy Takalankuja 2:n kaksi pihapiiriä sijaitsee kahdella eri tontilla. Rivi- ja pienkerrostalot on rakennettu vuosina 1968–1973

asemakaavakilpailun voittaneen, arkkitehteina myöhemmin merkittävän uran tehneiden Bengt Lundstenin ja Esko Kahrin sekä arkkitehti Antti Eskelisen tyyppitalosuunnitelmien pohjalta. Niissä on tyypillisesti kaksi maanpäällistä kerrosta ja rinteeseen suoraan sovitettu sisäänkäynti, usein myös kellarikerros, joka jyrkimmässä kohdissa voi olla osin maanpäällinen. Rakennuksille yhteistä ovat valkoiset kiviaineiset päädyt ja värikkäistä puuelementeistä ja kiviaineisista kehikoista koostuvat pitkät julkisivut. Lundstenin ja Kahrin suunnittelemissa rakennuksissa on käytetty kiviaineena kevytbetoni- eli Siporex-elementtejä, Eskelisen suunnittelemissa rakennuksissa betonielementtejä. Aikansa konstruktivismiin ihanteiden mukaiset toteutetut puujulkisivut ovat ohuita, ja niiden korjaaminen rakennusten ominaispiirteet säilyttävällä tavalla on osoittautunut erityisen vaativaksi suunnittelutehtäväksi. Arkkitehtuurin vähäeleisyyden vuoksi myös esimerkiksi alkuperäisestä poikkeavat räystäspellitykset saattavat muuttaa rakennusten ilmettä olennaisesti.

Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön eli RKY-aluerajaukseen kuuluu neljä kerrostaloyhtiötä, jotka sijaitsevat keskitettyjen pysäköintialueiden reunoilla. Laajavuorentien puoleisissa taloyhtiöissä on pitkänomaiset luhtikäytävätalot ja Emännäntien varren taloyhtiöissä kummassakin kaksi pistetaloa. Nämä luhti- ja pistetalot on arvotettu maakunnallisesti merkittäviksi rakennuskohteiksi. Suunnittelualueeseen on lisäksi sisällytetty Emännäntien itäpuolella sijaitsevat As Oy Tornikolmosten kolme pistetaloa, jotka kuuluvat Lundstenin alkuperäisen asemakaavan sommitelmaan ja muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden Emännäntien toisella puolella sijaitsevien As Oy Kopintornien pistetalojen kanssa. Alueen kerrostaloille ominaisia ovat valkoiset julkisivut ja tummien julkisivuosien yhdistämät nauhamaiset ikkunat. Luhtitalot ja pistetalot ovat keskenään hyvin samankaltaisia.

Alueelle laaditussa korjaustapaohjeessa taloyhtiöt rakennuksineen ja piha-alueineen on ryhmitelty tyyppeihin 1–4 suunnittelijan ja rakennustypologian mukaan. Seuraava kuvaus alueen rakennuksista noudattaa samaa tyyppijakoa. Tiedot perustuvat maastokäynteihin ja seuraaviin lähteisiin:

- Inaro 2022. Kortepohjan suojelukaava-alueen puutarhahistoriallinen selvitys. Jyväskylän kaupunki.
- Jyväskylän kaupungin paikkatietoaineistot.
- Moilanen, Nina 2021. Kortepohjan asuma-alue, inventointiraportti. Keski-Suomen museo.
- Moilanen, Nina 2021. As Oy Tornikolmoset, inventointi. Keski-Suomen museo.
- Ramboll 2025. Kortepohjan suojelukaava-alueen rakennusten korjaustapaohje. Jyväskylän kaupunki.

Tyyppi 1: Bengt Lundstenin ja Esko Kahrin suunnittelemaat rakennukset

Suunnittelualueen rakentamisen alkuvaiheessa Bengt Lundsten vastasi asemakaavan ohella myös rakennusten suunnittelusta. Apunaan hänellä oli tuleva asuntosuunnittelun prosessori Esko Kahri, joka tuolloin oli vielä arkkitehtiylöoppilas. Lundstenin ja Kahrin suunnittelivat tyyppiirustuksia eripituisia ja eri tavoin rinteeseen sovitetuista talotyypeistä A-G. Niiden mukaan toteutetut alueelle rakennukset ovat kaikki rivitaloja, ja ne on rakennettu vuosina 1968–1969. Moniin rivitaloasuntoihin kuuluu asuinneliöiden lisäksi lämmin kellarikerros sekä pieni sisäänvedetty parveke sisäänkäynnin yläpuolella.

Lundstenin ja Kahrin japanilaishenkinen konstruktivismi oli tinkimätöntä. Rakennuksen ja sen osien mittasuhteet saneleva moduulijärjestelmä perustui rakennuksen rungon muodostavien Siporex-elementtien pituuteen, jotka määrittävät huoneiston leveyden. Pitkillä julkisivuilla kantavat Siporex-

rakenteet muodostavat puisia julkisivukenttiä reunustavan kehikon. Kehikon sisään jäävät värikäät puujulkisivut ovat valkoisiin kiviosiin nähden syvennyksessä. Yksi puujulkisivukenttä koostuu aina kolmesta puuelementistä. Ne on valmistettu Enso-Gutzeitin tehtailla, ja niissä on käytetty nykystandardeista poikkeavia ratkaisuja, esimerkiksi avautuvat ikkunat on saranoitu suoraan puurunkoon. Alkuperäiset puuelementtiseinät ovat vain 12 cm paksuja. Puujulkisivujen voimakkaat maanläheiset päävärit vaihtelevat siten, että vierekkäiset pihapiirit ovat aina erivärisiä.

Lundstenin ja Kahrin rivitaloissa asuntoihin kuuluu pieni aidattu yksityispiha, minkä lisäksi rakennusten keskelle jää yhteispiha. Jokaisesta asunnosta pääsee suoraan yhteispihalle joko asunnon pääsisäänkäynnin tai yksityispihan kautta. Lundstenin ja Kahrin suunnittelemissa rivitaloyhtiöissä yhteispihat ovatkin luonteeltaan yhteisöllisiä ja mittasuhteiltaan intiimejä. Pihoja rajaavat aidat on pääosin rakennettu arkkitehti Arnold Lerberin vuosina 1970–1971 laatimien suunnitelmien mukaan.

Tiivistelmä Bengt Lundstenin ja Esko Kahrin suunnittelemissa taloyhtiöistä ja niiden nykytilasta

Tonttinumero ja osoite	Taloyhtiön nimi	Rak.vuosi ja rakennukset	Nykytila	Kuva
Tontti 13-1, Auvilankuja 1	As Oy Auvilanperä 1	1969 3 rivitaloa	Rakennukset ovat varsin hyvin säilyneet alkuperäisessä asussaan. Myös piha ja aidat on kunnostettu alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla, paitsi Auvilanperä 3:n puoleisella rajalla on käytetty alkuperäisestä poikkeavaa aitamallia.	
Tontti 13-4, Auvilankuja 3	As Oy Sato-Orava	1968 3 rivitaloa	Luoteen ja koillisen puoleiset julkisivut ovat säilyneet alkuperäisessä asussaan. Muut puujulkisivut on peruskorjattu vuonna 2021. Myös räystäitä on muutettu. Yhteispihaa on muutettu monipuolisemmaksi ja alkuperäistä monimuotoisemmaksi kiveyksineen ja katoksineen. Aidat ovat tyyliin sopivia, vaikka eivät olekaan Lerberin suunnitelmien mukaisia.	
Tontti 13-5, Auvilankuja 5 ja Emännäntie 17	As Oy Kortterivi	1968 6 rivitaloa	Taloyhtiöön kuuluu kaksi pihapiiriä, joista eteläisemmässä Auvilankuja 5:ssä puuosat ovat vihreitä ja Emännäntie 17:ssä punaisia. Sekä rakennukset että pihat ovat säilyneet alkuperäisessä asussaan. Emännäntien varren pitkät rakennukset on sovitettu rinteeseen siten, että sisäänkäynti on kellarikerroksen ja ensimmäisen kerroksen puolivälissä. Sisäänkäyntien edustoilla on kauniita perennaistutuksia. Aidat ovat Lerberin suunnitelmien mukaisia, mutta niitä on muutettu erimallisiksi lauta-aidoiksi.	 

Tontti 15-1, Torpankuja 1	As Oy Torpanperä 1	1969 3 rivitaloa	Rakennukset ovat säilyneet varsin hyvin alkuperäisessä asussaan. Pihaa on porrastettu korkeuserojen vuoksi, ja sitä kunnostettu eri vuosikymmenillä. Aitamalleja on monia erilaisia, muun muassa alueelle epätyypillistä pystylauta-aitaa, jota on käytetty runsaasti. Sisäänkäyntien yhteydessä on huoliteltuja istutuksia, ja pihalla kasvaa myös puita. Tiheä kuusikko antaa suojaa Laajavuorentien suuntaan.	
Tontti 15-4, Torpankuja 3	As Oy Tammi- torppa	1968 3 rivitaloa	Yksityispihojen puoleiset julkisivut on korjattu vuonna 2017, jolloin niiden pohjakerrosten ikkunat on vaihdettu alumiinipuitteisiin. Muilta osin rakennukset ovat alkuperäisen mukaisessa asussaan. Pihan korkeuserot ovat suuret. Pihalla on käytetty epätyypillisiä betonilaattoja, kaiteita ja valaisimia. Aitoja on erilaisia. Taloyhtiö on saanut nimensä pihalle istutetusta tammesta, joka on ehtinyt kasvaa kookkaaksi.	
Tontti 15-5, Torpankuja 5 ja Emännäntie 23	As Oy Korte-ranta	1968 6 rivitaloa	Taloyhtiöön kuuluu kaksi pihapiiriä, joista eteläisemmässä Torpankuja 5:ssä puuosat ovat punaisia ja Emännäntie 23:ssä vihreitä. Torpankuja 5:n pitkässä rivitalossa on korkeuserojen vuoksi poikkeava pohjakerros, ja rakennus on Emännäntien puolelta kolmikerroksinen. Taloyhtiön rakennusten räystäät on muutettu, muuten rakennukset ovat säilyneet alkuperäisen mukaisina. Taloyhtiön sisäpihat ovat erityisen huolellisesti jäsennellyjä ja yksityiskohdiltaan rikkaita. Ne on alun perin suunnitellut Arnold Lerber vuonna 1971. Pihoja on sittemmin muutettu, ja niille on lisätty muun muassa liuskekivipintaa.	  

Tyypit 2a ja 2b: Antti Eskelisen suunnittelemat rakennukset

Alueen rivi- ja pienkerrostalojen suunnittelija vaihtui 1970-luvulle tultaessa. Lundstenin ja Kahrin tilalle tuli arkkitehti Antti Eskelinen. Hän jatkoi vuosina 1972–1973 valmistuneiden rakennusten ulkoarkkitehtuurissa monella tapaa Lundstenin ja Kahrin viitoittamalla tiellä. Suurin osa niistä on pienkerrostaloja, rivitaloja on vain alle kolmasosa. Myös Eskelinen suunnitteli alueelle omat kirjaimin A-D nimetyt talotyyppinsä erilaisine variaatioineen. Esimerkiksi pienkerrostaloista on versioita, joissa asuntoja on rinteen mukaan kahdessa tai osittain kolmessa kerroksessa ja joissa porrashuone sijaitsee rungon sisällä tai rungon ulkopuoleisessa porrastornissa. Pitkänmallisissa pienkerrostaloissa porrashuone on korvattu luhtikäytävällä. Rungon ja julkisivujen kiviaineen materiaali on

Eskelisen rakennuksissa betoni. Kaikkiin Eskelisen suunnittelemiin taloyhtiöihin kuuluu kaksi piha-
piiriä ja kuusi rakennusta, joiden puujulkisivujen värit on taloyhtiöittäin yhtenäinen.

Tyyppi 2 a: Korttelissa 13 sijaitsevat Eskelisen suunnittelemaat rakennukset on korjaustapaoh-
jeessa erotettu tyyppiä 2a. Niissä rakennusten puuelementtijulkisivujen jäsentely on Lundstenin ja
Karhin suunnitteleminen rakennusten tapaan kolmijakoinen ja ikkunoiden puitejako muistuttaa
Lundstenin ja Kahrin suunnitelmia. Ikkunapinta-alaa on kuitenkin enemmän, ja pienkerrostaloissa
ikkunoita on myös päätyjen betonijulkisivuissa. Yksi puujulkisivukenttä koostuu aina yhdestä ele-
mentistä, ei kolmesta kuten Lundstenilla ja Kahrilla. Julkisivuissa on vähemmän vaihtelevuutta,
sillä ikkunat muodostavat yhtenäisen rivin, eikä rakennuksissa ole parvekkeita. Lisäksi pienkerros-
taloista maantasokerroksista puuttuvat asuntokohtaiset sisäänkäynnit, minkä vuoksi esimerkiksi
katoksia ja muita julkisivuja rytmittäviä yksityiskohtia on harvemmassa.

Tyyppi 2 b: Korttelissa 15 sijaitsevat Eskelisen suunnittelemaat rakennukset ovat tyyppiä 2b. Ne
eroavat vaatimattomampien julkisivuratkaisuiden vuoksi selvemmin Lundstenin ja Kahrin suunnitel-
mista. Tyypissä 2b puujulkisivuja ei ole jäsenneily kolmijakoiseksi, vaan ikkuna-aukot on sijoitettu
yhtenäisen puuelementtiseinän keskelle. Ikkunat ovat yksiruutuisia standardi-ikkunoita. Erikoisuu-
tena korttelissa 15 ovat kahden rivitalon kupolimaiset kattoikkunat.

Eskelisen suunnittelemissa taloyhtiöissä pienkerrostalojen edustoilla ei ole yksityispihoja eikä niistä
ei ole suoraa käyntiä pihapiirien yhteispihoille, ja mikä tekee tyyppin 2 yhteispihoista luonteeltaan
julkisempia. Yksityispihojen vähyyden vuoksi Eskelisen suunnitteleminen taloyhtiöiden yhteispihat
ovat myös väljempää kuin Lundstenin ja Kahrin suunnittelemissa rivitaloyhtiöissä. Yksityispihojen
rajaamisessa on käytetty aitoja, mutta ne eivät ole Lerberin aitamallin mukaisia, vaan niissä on
käytetty leveämpää vaakalaudoitusta. Korkeuserot, jotka erityisesti korttelin 15 pohjoisosassa ovat
merkittävät, luovat tyyppin 2 pihapiireihin monimuotoisuutta ja mielenkiintoisia tiloja ja näkymiä.

Tiivistelmä Antti Eskelisen suunnittelemissa taloyhtiöistä ja niiden nykytilasta

Tonttinumero ja osoite	Taloyhtiön nimi	Rak.vuo si ja ra- kennuk- set	Nykytila	Kuva
Tontti 13-2, Auvilanperä 3 [sr-2]	As Oy Auvilan- perä 3	1972 6 pien- kerrosta- loa	Taloyhtiöön kuuluu kaksi pihapiiriä. Kaikki rakennukset ovat pienkerrosta- loja. Rakennusten ja pihojen ilme on muuttunut alkuperäisestä monien re- monttien myötä. Puujulkisivut on maa- lattu vuonna 1980. Rakennuksiin on vuonna 2009 tehty julkisivukorjaus, jossa ikkunat on vaihdettu alumiini- nippuiteisiin ja puujulkisivuja muutettu. Kaki harjakattoista talousrakennusta Laajavuorentien kupeessa on raken- nettu vuonna 1996. Suurten yhteispi- hojen puita on kaadettu viimeksi LVIS- ja piharemontin yhteydessä vuonna 2020–2021.	 
Tontti 13-7, Auvilankuja 3 [sr-2]	As Oy Emännän- tie 19	1972 4 pien- kerrosta- loa ja 2 rivitaloa	Taloyhtiöön kuuluu kaksi pihapiiriä, joissa molemmissa on yksi rivitalo yk- sityispihoineen. Rakennukset ovat säilyneet hyvin alkuperäisessä asus- saan. Syksyllä 2024 taloyhtiössä on käynnistynyt LVIS-saneeraus.	

				
Tontit 15-2 ja 15-3, Takalankuja 2 [sr-3]	As Oy Takalankuja 2	1972 5 pienkerrostaloa ja 1 rivitalo	Taloyhtiöön kuuluu kaksi pihapiiriä, jotka sijaitsevat omilla tonteillaan. Pohjoisemmalla tontilla on rivitalo, jossa on kuplamaisia kattoikkunoita ja yksityispihat. Harjakattoinen jätetila on rakennettu vuonna 2000. Ikkunat ovat standardimallisia. Tonttien Laaja-vuorentien puoleisessa reunassa on tiheä kuusikko.	
Tontti 15-7, Emännäntie 25 [sr-3]	As Oy Emännäntie 25	1973 5 pienkerrostaloa ja 1 rivitalo	Taloyhtiöön kuuluu kaksi pihapiiriä, joista Emännäntien puoleisella on rivitalo yksityispihoineen. Keskellä puuelementtiä sijaitsevat standardi-ikkunat ja rivitalon kattoikkunat ovat samankaltaiset kuin vieressä Takalankuja 2:ssa. Tontin voimakkaita korkeuseroja on porrastettu luhtitalojen rinne- ja porrastetuilla siten, että luhtitaloissa on asuntoja myös osittaisissa kellarikerroksissa. Pihon uudistettu ja tontilta on kaadettu puita.	

Tyyppi 3: pistetalot ja tyyppi 4: luhtikerrostalot

Kaavamuutosalueen kerrostalot on rakennettu vuosina 1968–1970. Niiden suunnittelusta vastasi rakennusliike Saton oma arkkitehtitoimisto. Rakennukset ovatkin ulkoasultaan keskenään varsin samankaltaisia valkoisine julkisivuineen ja nauhaikkunoineen. Niissä on neljä tai viisi kokonaista asuinkerrosta ja rinteeseen sovitettuja osittaisia kellarikerroksia. Keski-Suomen museon toteuttamissa inventoinneissa alueen kerrostalot on arvioitu maakunnallisesti merkittäviksi kulttuuriympäristökohteiksi.

Tiivistelmä alueen kerrostaloyhtiöistä ja niiden nykytilasta

Tonttinumero ja osoite	Taloyhtiön ja suunnittelijan nimi	Rak.vuosi ja rakennukset	Nykytila	Kuva
Tontti 13-3, Torpankuja 2	As Oy Korte-Sato Olavi Heikkilä ja T. Kortteinen, Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto	1968 1 luhtitalo, 4 kerrosta ja osittain maanpäällinen kellarikerros	Korttelin 13 autopaikkoja reunustavan pitkänomaisen kerrostalon Laajavuorentien puoleista julkisivua hallitsevat luhtikäytävät ja porrashuoneet. Alarinteen puoleisella julkisivulla nauhamainen jäsentely syntyy ikkunoista ja parvekkeista. Parvekkeet on sittemmin lasitettu. Talon pohjoispäätyyn on rakennettu vaakarima-aidalla rajattu korotettu terassi.	 

Tontti 13-9, Emännäntie 21	As Oy Kopintornit Tauno Salo ja Erkki Wegelius, Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto	1969 2 pisteta- loa, 5 kerrosta ja osittain maan- päällinen kellari- kerros	Korttelin 13 autopaikka-alueen alareu- nalla sijaitseva kahden pistetalon talo- yhtiö kuuluu RKY-alueeseen. Se muodostaa viiden pistetalon ryhmän yhdessä Emännäntien vastapuolella sijaitsevan As Oy Tornikolmosten kanssa. Kopintornien kerrostalojen umpinaisempiin päätyjulkisivuihin on toteutettu lisälämmöneristys ja parve- kelasitukset. Leikkialue on alkuperäi- sellä paikallaan talojen välissä.	
Tontti 14-5, Emännäntie 18, 20 ja 22	As Oy Tornikol- moset Olavi Heikkilä ja Erkki Wegelius, Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto	1970 3 pisteta- loa	Tornikolmosten tontti ja kolme pisteta- loa sijaitsevat Emännäntien itäpuo- lella RKY-aluerajauksen ulkopuolella. Ne ovat kuitenkin olennainen osa Lundstenin alkuperäistä sommitelmaa ja muiden suojelukaava-alueen ker- rostalojen tapaan maakunnallisesti ar- vokkaita (Keski-Suomen museon koh- deinventointi 2021). Emännäntien puoleisissa maantasokerroksissa on autotalleja. Emännäntien varren kaksi jätekatosta on rakennettu vuonna 2006.	
Tontti 15-9, Takalankuja 6, Emännäntie 2	As Oy Kortetornit Tauno Salo ja Erkki Wegelius, Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto	1970 2 pisteta- loa, 5 kerrosta ja osittain maan- päällinen kellari- kerros	Taloyhtiöön kuuluu kaksi pistetaloa, joissa on ylärinteen pääsisäänkäynnin puolelta katsottuna viisi ja Emännän- tieltä katsottuna kuusi kerrosta. Poh- joisemman A-talon kellarikerroksessa on Emännäntien puolella entinen myymälätila, jonka näyteikkunat on muutettu umpinaisemmaksi julkisi- vuksi. B-talon kellarikerroksessa vas- taavasti Emännäntien puolella sijain- nut kokoontumistila on muutettu asun- noksi vuonna 2018. Asuinkerrostalojen välissä sijaitseva harjakattoinen jätehuone on raken- nettu alkuperäisen jäteaitauksen pai- kalle todennäköisesti vuonna 2011.	
Tontti 16-1, Takalankuja 1	As Oy Satovuori Tauno Salo ja Erkki Wegelius, Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto	1969 1 luhti- talo, 4 kerrosta ja osittain maan- päällinen kellari- kerros	Takalankujan jyrkkyyden vuoksi ka- dussa on ruutukaavasuunnitelmasta poikkeava mutka, joka rajaa Takalan- kuja 1:n tontin osaksi korttelia 16. Pit- känomainen kerrostalo on osa Lunds- tenin sommitelmaa, ja se kuuluu val- takunnallisesti merkittävään rky-alu- eeseen. Laajavuorentien puoleista jul- kisivua hallitsevat luhtikäytävät ja por- rashuoneet. Alarinteen puoleisella jul- kisivulla nauhamainen jäsentely syn- tyy ikkunoista ja parvekkeista, jotka on myöhemmin lasitettu.	

			Tontin pohjoisosaan Laajavuorentien varteen on vuonna 2006 rakennettu jätehuone alkuperäisen jäteaitauksen paikalle.	
--	--	--	---	---

Yhteistontit

Korttelien 13 ja 15 keskellä sijaitsevat Lundstenin alkuperäisen asemakaavan mukaiset, korttelien yhteisomistuksessa olevat yhteistontit, jotka on tarkoitettu leikkiin ja yhteisöllisiin toimintoihin. Yleisilmeen perusteella yhteistontit vaikuttavat olevan nykyisin vähäisellä hoidolla ja käytöllä. Niillä on varttunutta metsäpuustoa ja yksikerroksisia talousrakennuksia. Korttelin 13 yhteistontin alkuperäiset varasto- ja huoltorakennukset on vuonna 2016 korvattu kahdella uudella tyyliltään alkuperäistä muistuttavalla rakennuksella. Korttelissa 15 yhteispihatontin alkuperäiset rakennukset on niin ikään purettu ja pyörävarasto rakennettu uudestaan vuonna 2016 alkuperäisen tyylin mukaisesti.



Vasemmalla korttelin 15 yhteistontin vuonna 2016 rakennettu talousrakennus. Keskellä samalla tontilla sijaitsevan leikkipaikan rakenteita metsäpuuston katveessa. Oikealla korttelin 13 yhteistontti, jolle on omatoimisesti rakennettu pyöräilyrata.

Keskitetyt autopaikka-alueet

Alueen autopaikat on keskitetty yhteisomistuksessa oleville pysäköintitonteille (AP ja LPA). Suunnittelualueella kortteleissa 13 ja 15 kummassakin yksi laaja pysäköintitontti. Korkeuserot ovat etenkin korttelissa 15 huomattavan suuret. Asemakaavan sallisi molemmilla pysäköintitonteilla korkeuserojen hyödyntämisen rakenteelliseen pysäköintiin, mutta se ei ole toteutunut. Korttelin 13 pysäköintitontille on toteutettu ilmeeltään moderni jätehuone.

Alkuperäisessä asemakaavassa pysäköintiruutujen väleihin on määrätty istutuksia. Korttelin 13 pysäköintitontilla istutuksia ovat toteutuneet ja säilyneet, ja tontin ilme on vehreämpi kuin korttelissa 15, jossa pysäköintitontin puita on kaadettu, eivätkä uudet istutukset ole onnistuneet. Lisäksi korttelin 15 autopaikkatontin yläosassa puiden istuttamista estää johtorasite. Korttelin 13 pysäköintitontti on asfalttipäällysteinen, korttelin 15 pääosin sorapintainen.



Vasemmalla korttelin 13 pysäköintitontti, jolla asemakaavan edellyttämät puurivit on uudistettu. Keskellä samalle tontille rakennettu jätehuone. Oikealla korttelin 15 pysäköintitontti, jolla korkeuserot ovat suuret. Puita on kaadettu, mutta uudet istutukset eivät ole onnistuneet.



Alueen taloyhtiöiden autopaikat on sijoitettu joko samassa korttelissa sijaitsevalle tai lähimmälle pysäköintitontille alla olevan kaavion mukaisesti. Kaava-alue on rajattu punaisella. Luvut ilmoittavat korttelin, jossa pysäköintitontti sijaitsee.

Pyörä- ja jätekatokset sekä muut talousrakennukset

Voimassa olevat asemakaavat eivät ole ohjanneet talousrakennusten rakentamista. Alueen pyörä- ja jätekatoksista osa on alkuperäiseen tyyliin loivakattoisia, osa jyrkemmällä harja- tai pulpettikatolla varustettuja. Rivi- ja pienkerrostalotonteilla pyöräkatokset on useimmiten sijoitettu yhteispihan reunoille tai rakennusten pätyihin. Niiden määrä vaihtelee taloyhtiöittäin. Joissain taloyhtiöissä talousrakennukset on sijoitettu pihapiirin ulkopuolelle, esimerkiksi Laajavuorentien reunavyöhykkeelle. Emännäntie 25:n jätekatos sijaitsee osittain viereisen pysäköintitontin puolella.

Kerrostalo-yhtiöissä jätekatokset ovat ilmeeltään moninaisia ja ne sopeutuvat vaihtelevasti asuinrakennusten arkkitehtuuriin. Ne on kuitenkin pääasiassa sijoitettu alkuperäisten jäteaitausten paikalle.



Ylärivissä rivitalotonttien pulpettikattoisia tai tasakattomaisia, asuinrakennuksiin sopeutettuja pyöräkatoksia, jotka on tyypillisesti sijoitettu yksityispihojen aitojen yhteyteen, rakennuksen pätyyn tai yhteispihan reunalle.

Alarivissä vasemmalla esimerkki alkuperäisen jätteenpaikan paikalla sijaitsevasta jätekatoksesta, jonka ilme ja värit poikkeaa viereisten asuinrakennusten arkkitehtuurista. Alarivissä keskellä ja oikealla harjakattoisia jätehuoneita, joiden värit muistuttavat viereisiä asuinrakennuksia.

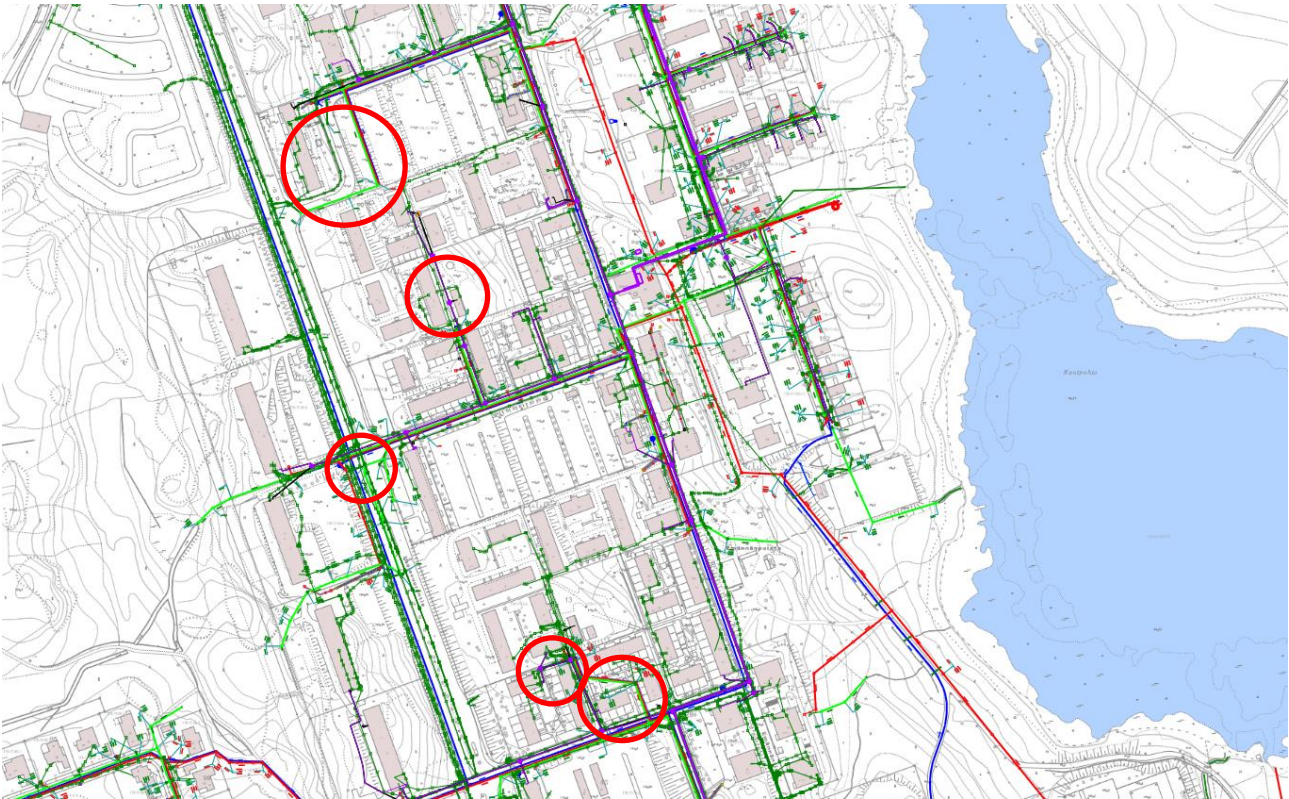
Katu- ja liikennealueet

Laajavuorentien varressa Torpankujan ja Auvilankujan risteyksessä kaksi yleiseksi pysäköintialueeksi tarkoitettua kaupungin omistuksessa olevaa aluetta (asemakaavassa LP). Pysäköintialueita ei ole toteutettu, ja alueet ovat nykytilassaan rakentamattomia ja puustoisia.

Tekninen huolto

Alueella on normaali kunnallistekniikka. Tonteilla kulkevia tai tontin rajaa viistäviä runkojohtoja on Auvilankuja 3:ssa, Auvilanperä 1:ssä, Torpankuja 2:n Laajavuorentien reunalla, korttelin 15 yhteistontilla ja LPA-alueella sekä Takankuja 2:n alueella. Niistä vain Auvilankuja 3:n poikki kulkeva johdotin on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa.

Alva Sähköverkko Oy:lta saatujen tietojen mukaan alueen rakennuksissa on kiinteistömuuntamoita, joita mahdollisissa tulevaisuuden saneerauksissa on tarve korvata puistomuuntamoilla.



Ote yhdistelmäjohtokartasta. Tontteja rasittavat johtolinjat on ympyröity.

Palvelut

Suunnittelualue on osoitettu asumiseen, eikä sillä sijaitse liiketiloja tai palveluja. Emännäntien varressa pistetalojen maantasokerroksissa on ollut yksittäisiä liike- ja palvelutiloja, mutta ne on muutettu asuinkäyttöön. Kortepohjassa on kattavat lähipalvelut, hyvä joukkoliikenteen palvelutaso ja erinomaiset virkistysmahdollisuudet.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole yleisiä viheralueita, mutta tonttien runsas kasvillisuus tekee alueesta yleisilmeeltään vehreän. Alkuperäinen asemakaava ja alueen suunnittelijat ovat ohjanneet säilyttämään olemassa olevia puita tonteilla ja istuttamaan uusia. Näin latvusyhteys alueen poikki Laajavuoren suunnasta rantaan on säilynyt, millä on merkitystä suurmaisemassa. Erityisesti yhteistonteilla ja Laajavuorentien varren asuintonttien reunalla on runsasta metsäpuustoa. Lisäksi alueen rakentamisen aikaan istutetut puut ovat varttuneet lähes täyteen mittaansa. Alueen säilyttämisen arvoisiin ominaispiirteisiin kuuluu eri-ikäinen, -kokoinen ja -lajinen puusto.

Alueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Vuonna 2021 tehdyssä liito-oravaselvityksessä ei löydetty merkkejä liito-oravasta. Alueen puuston säilyttämisellä voidaan turvata liito-oravan kulkuyhteydet alueen poikki.

3.1.4 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue rajautuu liikenteellisesti länsipuolen pääkatutasoiseen Laajavuorentiehen, joka toimii myös ajoneuvoliikennettä syöttävänä katuna alueelle. Suunnittelualueella sijaitsevat tonttikatutasoiset Takalankuja, Torpankuja, Auvilankuja, Torpanperä ja Auvilanperä toimivat alueen sisäisinä ajoyhteyksinä kiinteistöille.

Laajavuorentiehen liittyvistä tonttikaduista Torpankuja on varustettu liikennevalo-ohjauksella. Takalankuja ja Auvilankuja ovat liikennevalo-ohjaamattomia liittymiä. Laajavuorentielle on suunnittelualueen kohdalla 40 km/h aluenopeusrajoitus, kun taas suunnittelualueen tonttikaduilla nopeusrajoitus on 30 km/h.

Vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne Laajavuorentien ja Torpantien liittymässä vuonna 2024 tehdyn liikennevalolaskimen mukaan oli noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kävely ja pyöräily

Alueella on kattavat kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ja hyvät yhteydet lähialueen virkistysalueille ja palveluihin. Laajavuorentie kuuluu pyöräilyn pääreitiverkostoon ja sen länsipuolella kulkee eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie. Laajavuorentien itäreunassa kävelytieta tai pyöräilyväylää ei Takalankujan ja Torpankujan liittymien välistä aluetta lukuun ottamatta ole. Laajavuorentieltä suunnittelualueelle johtavat kävely- ja pyörätiet on varustettu Laajavuorentien ylityskohdissa keskisaarekkeellisilla suojateilla. Torpankujan liittymäalueella on liikennevalo-ohjaus

Suunnittelualueen itäpuolta reunustava Emännäntie on pääasiallisesti kävely- ja pyörätietä, jolla huoltoajo on sallittua. Takalankujan, Torpankujan ja Auvilankujan päissä Emännäntie on yleistä katualueita, jossa myös esimerkiksi tonteille ajo on sallittua. Edellä mainittujen tonttikatujen varsilla on kävelytiet.

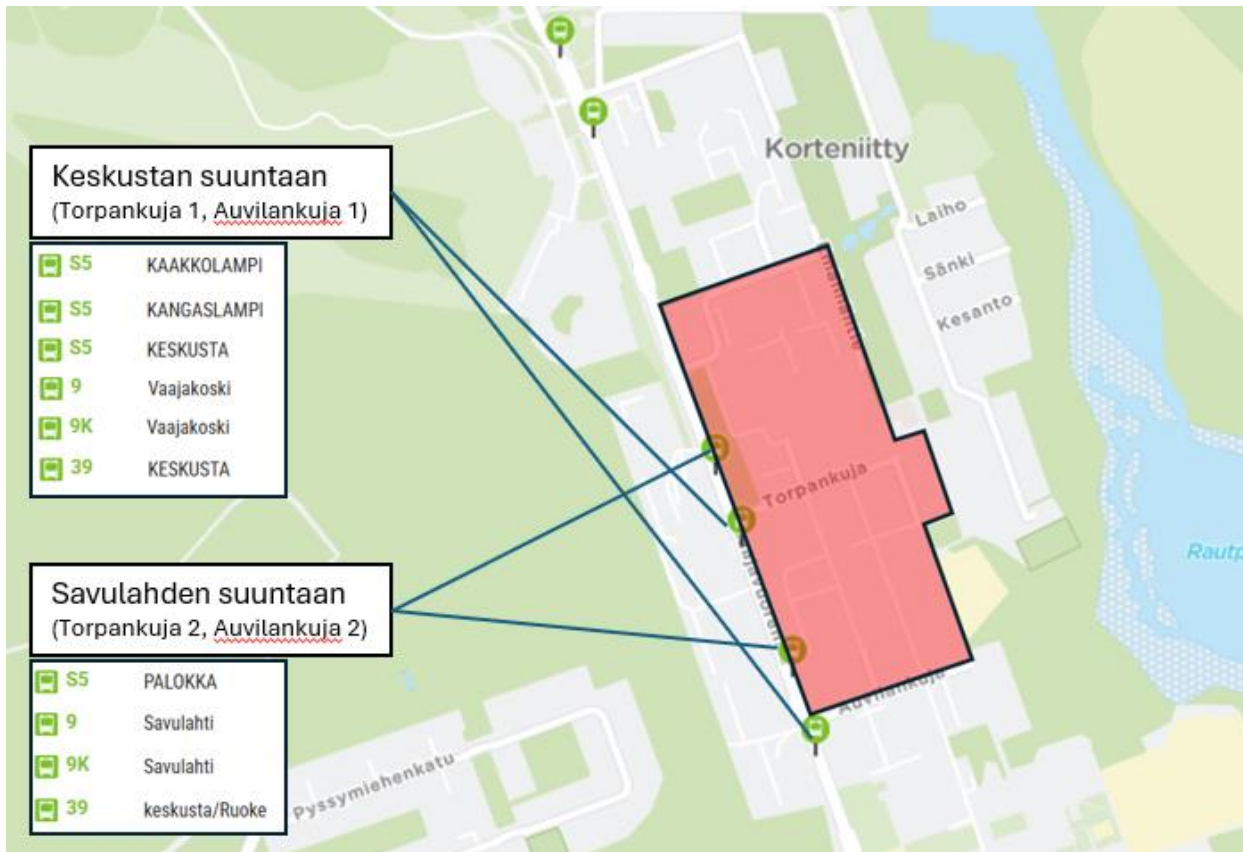
Joukkoliikenne

Alueen joukkoliikennetarjonta on erittäin hyvä. Laajavuorentielle suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi pysäkkiä (Torpankuja 1 ja 2 sekä Auvilankuja 1 ja 2). Pysäkkejä liikennöivät Superlinkki S5 sekä 9, 9K ja 39. Bussit liikennöivät tasaisesti kello 05.00–00.00 välillä, vuorovälien ollessa tiheimmillään aamun huipputunteina (7 vuoroa tunnissa) ja iltapäivällä (6 vuoroa tunnissa). Pysäkit, niillä liikennöivät vuorot ja suunnat on esitetty seuraavassa kuvassa.

Pysäköinti

Suunnittelualueella pysäköinti on järjestetty keskitetysti maantasoon Takalankujalta liikennöitävälle LPA-alueelle sekä Torpankujan varrella sijaitsevalle AP-alueelle. Pysäköinnin sijoittelusta ja auto-paikkojen rakentamisveloitteesta on määrätty voimassa olevissa asemakaavoissa.

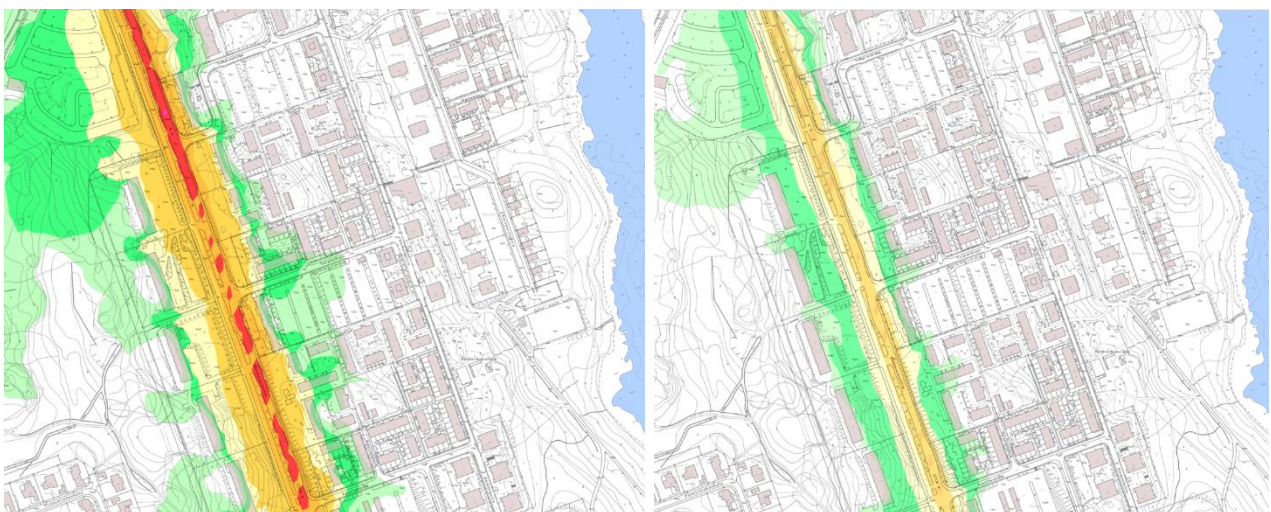
Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu yleiseen pysäköintiin kaksi LP-alueita, jotka sijaitsevat Laajavuorentien ja Torpankujan sekä Laajavuorentien ja Auvilankujan liittymäalueilla. Molemmat LP-alueet ovat rakentamattomia ja luonnontilaisia.



Joukkoliikenteen pysäkit suunnittelualueen ympäristössä (Reittiopas 2025)

3.1.5 Ympäristöhäiriöt

Laajavuorentieltä kantautuu liikennemelua. Rakennukset suojaavat oleskelupihoja melulta, mutta Laajavuorentien ja sitä lähimpänä sijaitsevien asuinrakennusten välisellä vyöhykkeellä melutaso ylittää asuinpihoille asetetut valtakunnalliset ohjearvot.



Vasemmalla päiväaikaista liikennemelua ja oikealla yöaikaista liikennemelua kuvaava karttaote. Melutason ohjearvot ylittävät Laajavuorentien reunassa (WSP 2022).

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualueen asuintontit ovat taloyhtiöiden omistuksessa. Kortteleiden pohjoisreunojen auto-paikka-alueet (LPA ja AP) ovat niillä pysäköivien taloyhtiöiden yhteisomistuksessa ja kortteleiden keskellä sijaitsevat yhteistontit (AY) ovat samassa korttelissa sijaitsevien taloyhtiöiden yhteisomistuksessa. Kaupunki omistaa katualueet ja Laajavuorentien reunan toteutumattomat pysäköintialueet (LP).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

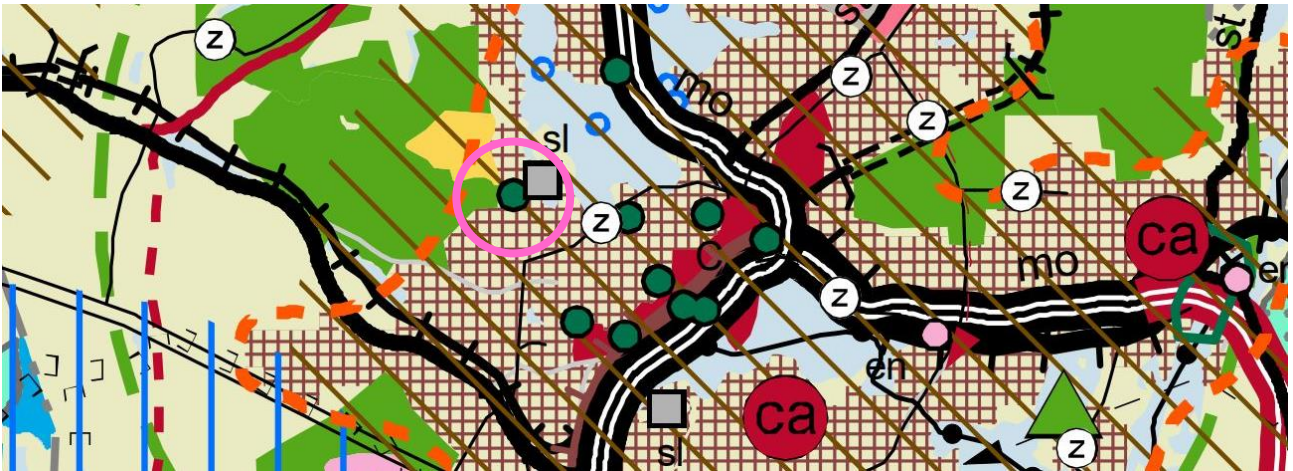
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Ne jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tätä kaavaa koskee erityisesti elinvoimaista kulttuuriympäristöä koskeva tavoitekokonaisuus 4. Sen mukaan viranomaisten laatimissa valtakunnallisissa kulttuuriympäristön inventoinneissa, kuten RKY-inventoinnissa, tunnistetut valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt tulee huomioida alueidenkäytössä siten, että niiden arvot turvataan.

Maakuntakaava

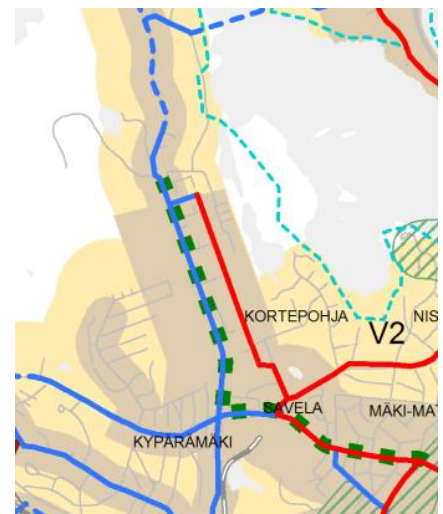
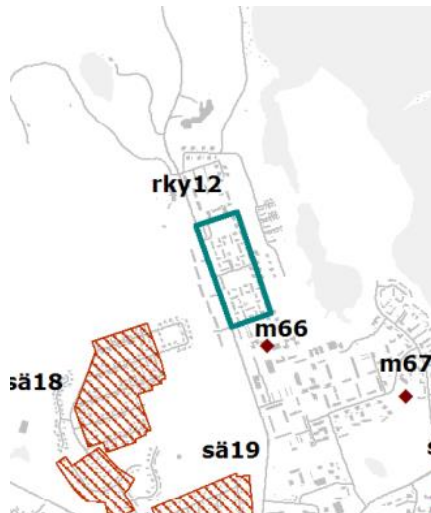
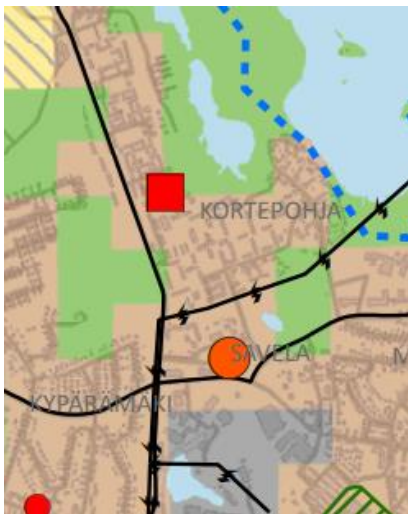
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa suunnittelualue merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka arvoja ei saa heikentää. Se sijaitsee seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman alueella. Merkinnällä tarkoitetaan ylläpidettävää ja palvelut säilyttävää taajamaa, jota kehitetään olemassa olevaa rakennetta hyödyntäen ja kävelyn ja pyöräilyn tarpeet huomioiden. Se kuuluu myös kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen, jonka kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alue sivuaa Kortepohjan lähiökeskuksen maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.



Karttaote Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualue sijaitsee vaaleanpunaisen ympyrän keskellä.

Yleiskaava

Jyväskylän yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014 oikeusvaikutteisena, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka ”tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti”. Toisaalta Kortepohja on osoitettu lähikeskukseksi ja kestävän liikkumisen taajamaksi. Se kuuluu ensisijaiseen täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen. Emännäntie on osoitettu pyöräilyn pääreitiksi.



Vasemmalla ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kartasta 1 Yhdyskuntarakenteen ohjaus, jossa suunnittelualue osoitettu kestävän liikkumisen taajamaksi (ruskea), ja Kortepohja on merkitty lähikeskukseksi (punainen neliö).

Keskellä ote yleiskaavan kartasta 5 Kulttuuriympäristön vaaliminen, jossa valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön raja näkyy vihreänä suorakaiteena.

Oikealla olevassa otteessa yleiskaavan kartasta 6 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen Emännäntielle on osoitettu pyöräilyn pääreitti (punainen). Kortepohja kuuluu ensisijaiseen täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen (ruskea).

Jyväskylän kaupunginvaltuusto päätti käynnistää Jyväskylän yleiskaavan 2050 laatimisen joulukuussa 2023. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävänä 17.1.-17.2.2025. Luonnoksessa suunnittelu- aluetta koskevat määräykset eivät ole olennaisesti muuttuneet, paitsi pyöräilyn pääreitti on siirretty Emännäntieltä Laajavuorentielle.



Vasemmalla ote Jyväskylän yleiskaavaluonnoksen 2050 kaavakartasta 1, jossa suunnittelualue osoitettu kestävän liikkumisen taajamaksi (vaaleanruskea) ja kestävän liikkumisen tiiviiksi taajamaksi (ruskea).

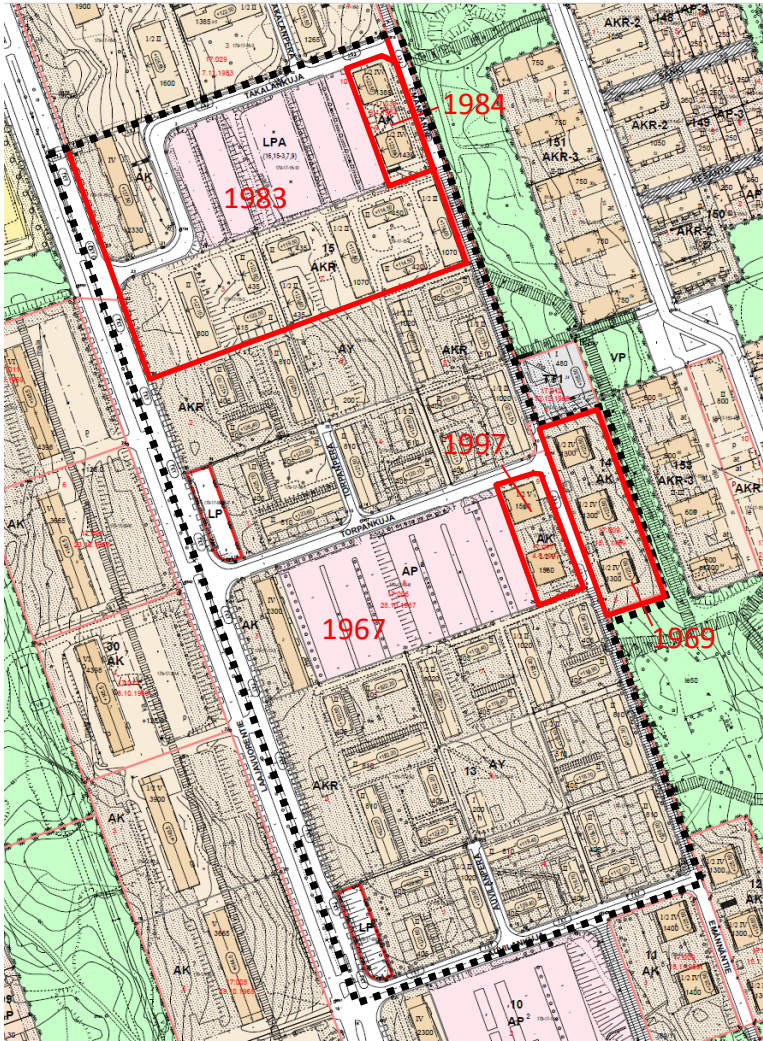
Vasemmalla ote yleiskaavaluonnoksen kaavakartasta 2, johon on merkitty Kortepohjan asuma-alueen valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Pyöräilyn pääreitti (punainen) kulkee Laajavuorentielle.

Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on laajalti voimassa 28.10.1967 hyväksytty asemakaava. Korttelin 15 pohjoispuoliskon asemakaava on vuodelta 1983, ja pistetalotonttien asemakaavat vuosilta 1969, 1984 ja 1997. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteleihin 13 ja 15 on osoitettu laajat asuntokerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueet (AKR) ja niiden keskelle korttelin yhteiset leikki- ja virkistystontit (AY). Pysäköinti on keskitetty kortteleiden pohjoisreunojen autopaikkojen korttelialueille (AP, LPA). Pysäköintialueita rajaavat Laajavuorentien varressa lamellitaloille ja Emännäntien varressa pistetalloille tarkoitetut asuinkerrostalojen korttelialueet (AK). Molempien kortteleiden kohdalle Laajavuorentien varteen on varattu yleiset pysäköimisalueet (LP). Emännäntie on AKR-alueiden kohdalla osoitettu yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi. Myös AKR-tonteille on esitetty ohjeellisia yleiselle jalankululle varattuja alueita.

AKR- ja AK- alueilla asuinrakennusten rakennusalat vastaavat likimain toteutuneita rakennuksia. Kerrosluvut ja rakennusoikeudet on osoitettu rakennusaloittain, nekin suunnilleen toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kerrosluvut ovat AKR-alueilla II tai ½ II ja AK-alueilla IV, ½ IV tai ½ V. Rivi- ja pienkerrostaloille ja osalle kerrostaloista on lisäksi annettu suurimmat sallitut räystäskorkeudet. Molemmille AY-tonteille on varattu rakennusala ja 200 k-m2:n rakennusoikeus huoltorakennusta varten.

Autopaikkamääräykset vaihtelevat voimassa olevissa asemakaavoissa siten, että osassa kaavoista vaaditaan rakennettavaksi yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti ja osassa yksi autopaikka 85 asumisen kerrosalaneliömetriä kohti. Autopaikat on määrätty sijoitettavaksi keskitetyille autopaikka-alueille. Asemakaavan mukaan AP- ja LPA-alueilla olisi mahdollista toteuttaa osa autopaikoista maanalaisiin tiloihin,



Karttaote ajantasa-asetakaavasta ja eri vuosina hyväksytyjen asemakaavojen aluerajaukset. Kaava-alueen ja asemakaavojen rajaukset ovat viitteellisiä. Tarkempi ote ajantasa-asetakaavasta on kaavaselostuksen liitteenä.

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevaa Kortepohjan keskustaa on kehitetty ja täydennetty aktiivisesti 2000-luvulla. Viime vuosina asemakaavamuutoksia on laadittu muun muassa uuden päiväkotikoulun rakentamiseksi, ylioppilaskylään ja Kortepohjan liikekeskukseen. Entisen päiväkodin alueella ja ylioppilaskunnan omistaman MNOP-rakennuksen alueella on vireillä kaavamuutos, jossa tutkitaan purkamista, täydennysrakentamista ja entisen kirjastorakennuksen uutta käyttöä.

RKY-inventointi

Museoviraston RKY 2009 -inventoinnin mukaan suunnittelualueella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö nimeltä Kortepohjan asuma-alue. RKY-alueiden suunnittelua ohjaavat alueidenkäyttölain mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).

Docomomo-alue

Modernin arkkitehtuurin asiantuntijajärjestö Docomomo on nimennyt alueen modernin arkkitehtuurin merkkiteosten luettelonsa vuonna 1993 nimellä Kortepohjan rivitalokorttelit.

Rakennuskielto

Jyväskylän kaupunginhallitus on 8.3.2021 päättänyt asettaa RKY-alueelle rakennuskiellon asema-kaavan muuttamista varten. Kaupunginhallitus on 6.3.2023 ja 10.3.2025 päättänyt jatkaa rakennuskieltoa. Rakennuskielto on voimassa 16.3.2027 saakka.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:

- 1) Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- 2) Viihtyisäksi koko kylän voimin pääsemme luontopohjaisiin ratkaisuihin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- 3) Oppien, tehden, unelmoiden luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisaisusvisionsa mukaisesti päästötön, jätteen- ja ylikulutukseton kestävä hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmana. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

Tämä kaavahanke edistää resurssiviisautta säilyttämällä olemassa olevien alueiden arvoa ja kannustamalla rakennusten korjaamiseen ja elinkaaren pidentämiseen. Kaavan yhteydessä laadittavassa korjaustapaohjeessa tutkitaan myös uusiutuvien energiamuotojen mahdollisuuksia alueen taloyhtiöissä.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Häkkilä, Matti 2022. Kortepohjan liito-oravaselvitys 2021. Jyväskylän kaupunki.
- Inaro 2022. Kortepohjan suojelukaava-alueen puutarhahistoriallinen selvitys. Jyväskylän kaupunki. www2.jkl.fi/kaavakartat/17_105/Kortepohjan_PHS.pdf
- Inaro 2025. Kortepohjan suojelukaava-alueen ulkotilojen korjaustapaohje. Jyväskylän kaupunki. *Saatavilla kaavan verkkosivulla.*
- Moilanen, Nina 2021. Kortepohjan asuma-alue, inventointiraportti. Keski-Suomen museo. https://www2.jkl.fi/kaavakartat/17_105/kemu_inventointiraportti.pdf
- Moilanen, Nina 2021. As Oy Tornikolmoset, inventointi. Keski-Suomen museo.
- Ramboll 2025. Kortepohjan suojelukaava-alueen rakennusten korjaustapaohje. Jyväskylän kaupunki. *Saatavilla kaavan verkkosivulla.*
- WSP 2022. Liikennemelutasot Jyväskylässä. Jyväskylän kaupunki.

- Rakennusten toteutuneen kerrosalan tarkistuslaskenta 2025. Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Vireilletulo ja rakennuskielto

Asemakaava on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Se on kuulutettu vireille sanomalehti Keskisuomalaisessa 19.1.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut vireilletulosta asti saatavilla kaavan verkkosivulla ja palvelupiste Hannikaisessa (kaupunkirakenteen neuvonta). Kaupunginhallitus päätti 8.3.2021 asettaa alueen rakennuskieltoon asemakaavan muuttamista varten.

Viranomaisneuvottelu

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 27.4.2021. Neuvottelussa ELY-keskus piti suojelukaavaa tarpeellisena ja kysyi, miksi ei Emännäntien molemmiin puolin sijaitseva pistetaloryhmä ole kokonaisuudessaan mukana kaavamuuksessa. Todettiin, että kyseinen tontti (As Oy Tornikolmoset) voidaan perustellusti ottaa mukaan kaavamuukseseen.

Yleisötilaisuus

Aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 24.3.2022, pandemian vuoksi verkkovälitteisesti. Tilaisuudessa oli kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja Keski-Suomen museon edustajien lisäksi 26 osallistujaa. Keski-Suomen museo esitteli alueen päivitettyä rakennetun kulttuuriympäristön inventointia.

Yleisötilaisuuden keskustelussa nousi esiin seuraavia aiheita:

- Huoli rakennusten suojelun vaikutuksista korjausten sujuvuuteen ja kustannuksiin puhutti monia asukkaita. Vauriot tulisi voida korjata nopeasti, jotta asukkaille ei aiheudu tarpeetonta haittaa.
- Hyväksi katsottuista korjaustavoista, mm. ikkunaremonttien ja vesipeltien suunnittelusta, toivottiin yksityiskohtaisia ohjeita, joilla voitaisiin edetä nopeasti.
- Suosituksia hyvistä suunnittelijoista kaivattaisiin, mutta kaupungin viranhaltijoiden on oltava puolueettomia, eikä tällaisia suosituksia siksi voi antaa.
- Suojelukaava-alueen eteläpuolella Kortepohjan keskustan täydennysrakentamisen suunnittelussa on esitetty ajoneuvoliikenteen ohjaamista Auvilankujan kautta. Alueen taloyhtiöt ovat jättäneet kaavaluonnoksesta huomautuksen puolustaakseen autottomaksi mieltämänsä aluetta.

Tilaisuuden muistio on saatavilla kaavan verkkosivuilla.

Asukaskysely

Aloitusvaiheessa järjestettiin myös verkkokysely, jonka tarkoituksena oli kerätä alueella asuvilta, siellä toimivilta ja alueen kehittämisestä kiinnostuneilta tietoa suunnittelun tueksi. Kysely oli avoinna 24.3.–10.4.2022, ja siihen osallistui 15 vastaajaa. Kyselyssä tuotiin esiin mm. seuraavia seikkoja:

- Aukkaat arvostavat aluettaan ja haluavat huolehtia sen rakennuksista ja säilyttää yleisilmeen yhtenäisenä. Kunnostaminen ei kuitenkaan saisi olla kohtuuttoman vaikeaa ja kallista.
- Sisäpihan ja yhteistontit ovat tärkeitä yhteisöllisyyden ja virkistäytymisen paikkoja. Yhteistonttien luonnonmukaisuus viehättää, mutta niitä voisi kehittää asukkaiden käyttöön.
- Autottomuus on alueen erityisen merkittävä ja lapsiperheille tärkeä piirre. Autoilijoiden näkökulmasta kiinteistöjen omistamia pysäköintialueita tulisi kehittää latauspisteiden ja vieraspaikkojen pysäköintiaikojen osalta. Kapeilla kujilla näkyvyys voi olla autoilijalle rajoittunut. Talvikunnossapito aiheuttaa kaventaa kujia entisestään.
- Kaupungin toivottiin panostavan aluetta ympäröivien puistojen ja liikuntapaikkojen kehittämiseen. Kaupungin vastuulle oltiin halukkaita siirtämään myös yhteistonttien portaiden talvikunnossapito.

Kooste asukaskyselystä on saatavilla kaavan verkkosivuilla.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Kaavaluonnos perusteluineen ja vaikutusten arvioineineen on esitelty luvussa 5 *Asemakaavan kuvaus*.

Kaavaluonnos käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa 15.4.2025, jolloin kaupunkirakennelautakunta hyväksyi luonnoksen nähtäville asetettavaksi.

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet) ja vastineet/huomioon ottaminen

Täydenty

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Täydenty

4.3.2 Ehdotusvaiheen palaute (lausunnot ja muistutukset) ja vastineet/ huomioon ottaminen

Täydenty

4.4 Hyväksymisvaihe

Täydenty

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavaratkaisussa alueen asuinrakennukset suojellaan. Lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan alueen arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämiseen myös ulkotilojen ja viherrakenteen osalta. Talousrakennuksille ja muuntamoille on esitetty mahdollisia sijoituspaikkoja. Asuinpihojen jäsentely ja alueella kulkevat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on osoitettu kaavakartassa alueesta laadittujen selvitysten mukaisesti.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa alueelle ei esitetä uutta rakentamista tai uusia asuntoja. Asukasmäärä ei siten muutu kaavamuutoksen myötä. Alueen asuinrakennusten rakennusoikeudet on osoitettu toteutuneen kerrosalan mukaisesti. Rakennusvalvonta on tarkistussalvenut kerrosalat.

Uudelleenkäytettävää rakennusoikeutta alueella on $\times$ k-m². Se jakautuu eri käyttötarkoituksille seuraavasti: **täydentyä**

Käyttötarkoitus	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus	Kerrosaluku
AK-1/s			IV – V
AKR/s			II – 2/3 r III
AR/s			II – ½ k II

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueet AK-1/s

Asuinkerrostalot sijaitsevat Laajavuorentien ja Emännäntien varressa autopaikka-alueiden molemmin puolin. Rakennusten pohjakerrokset on sovitettu rinteeseen. Maantasokerrokseen saa alkuperäisen asemakaavan idean mukaisesti sijoittaa häiriötä aiheuttamattomia alueen asukkaita palvelevia tiloja, kuten työhuoneita ja yhteistiloja. Kerrostalot suojellaan asemakaavassa merkinnällä sr-3, jossa suojelu kohdistuu rakennusten ulkoasuun. Rakennusoikeudet on osoitettu käytetyn kerrosalan mukaisesti. Käyttötarkoituksimerkintä ohjaa säilyttämään alueen ominaispiirteet.

Laajavuorentien varren kerrostalot ovat pitkänomaisia ja nelikerroksisia. Tonttien Laajavuorentien reunaan alkuperäisten jäteaitausten paikalle on varattu mahdollisuus toteuttaa 30 k-m²:n laajuinen talousrakennus jätehuonetta ja pyöränsäilytystä varten. Laajavuorentien varressa tulee säilyttää leikattu pensasaita rajaamassa tonttia vilkkaasta katualueesta. Takalankuja 1:ssä leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa Takalankujan puolelle suojaan liikennemelulta.

Emännäntien varressa olevat viisikerroksiset pistetalot asettuvat rinteeseen siten, että samalla tontilla sijaitsevien rakennusten räystäslinjat ovat likimäärin samalla korkeudella. Nämä räystäskorkeudet on merkitty asemakaavaan. Pistetalojen väleihin alkuperäisten jäteaitausten paikalle on

varattu rakennusalat korkeintaan 20 k-m²:n laajuisten talousrakennusten toteuttamiseen. Emännätien länsipuolella sijaitsevilla tonteilla leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa ensisijaisesti alkuperäisille paikoilleen niin ikään pistetalojen väliin.

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueet AKR/s

AKR/s-korttelialueita ovat Eskelisen suunnittelemat tontit, joilla on enimmäkseen pienkerrostaloja ja vain muutamia rivitaloja. Ne edustavat korjaustapaohjeen luokittelussa tyyppiä 2. Rakennukset suojellaan asemakaavassa merkinnällä sr-2, joka ohjaa säilyttämään kivi- ja puujulkisivun välisen syvyseron julkisivun korjauksissa. Korjaamisesta on annettu yksityiskohtaisia ohjeita erillisessä korjaustapaohjeessa. Rakennusoikeudet ja kerrosluvut on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti. Käyttötarkoituksmerkintä ohjaa säilyttämään alueen ominaispiirteet.

Kaavaratkaisussa on osoitettu alueesta laaditun puutarhahistoriallisen selvityksen ja ulkotilojen korjaustapaohjeen mukainen pihojen jäsentyminen etupihoihin (ep), rakennusten rajaamiin yhteispihoihin (le-1), joille leikki- ja oleskelualueet tulee keskittää sekä rivitalojen takapihoilla aidattuihin yksityispihoihin (yp). Pihapiirien välissä tonttien alueella kulkevat yhteystarpeet ja kulkureitit on merkitty kaavakarttaan mukaillen alkuperäisen asemakaavan ideaa sosiaalisesta ja yhteisöllisestä alueesta. Alkuperäisen asemakaavan mukaisesti tonttien rajoja ei myöskään saa aidata.

Tontit on laajalti esitetty istutettaviksi alueiksi, eikä niille siten ole sallittua sijoittaa esimerkiksi auto-paikkoja. Pyöräkatosten sijoittaminen on kuitenkin mahdollista alkuperäiseen tapaan rakennusten päätyihin ja yhteispihojen reunoille. Tonttien 13-2 (As Oy Auvilanperä 3) sekä 15-2 ja 15-3 (As Oy Takalankuja 2) Laajavuorentien reunassa on osoitettu vyöhyke, jolla kookas puusto tulee säilyttää (sp-1). Tällä puuston ja yhteispihaa reunustavien rakennusten katveeseen jäävällä vyöhykkeellä pyöräsäilytystä ja jätehuoltoa palvelevien talousrakennusten vaikutus alueen yleisilmeeseen on vähäinen, ja niitä on jo sinne rakennettukin. Siksi molemmille taloyhtiöille esitetty mahdollisuus sijoittaa talousrakennuksia tälle vyöhykkeelle yhteensä 80 k-m² taloyhtiötä kohden. Vyöhykkeelle on mahdollista sijoittaa myös pieni muuntamorakennus, joita tarvitaan korvaamaan rakennuksissa sijaitsevia kiinteistömuuntamoja. Alkuperäisen asemakaavan tapaan kaavaratkaisu ohjaa säilyttämään tai istuttamaan puita. Uusi mitoitus on vähintään 1 suurikokoiseksi kasvava puu 500 tontin pinta-alaneliometriä kohti

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet AR/s

AR/s-korttelialueita ovat Lundstenin ja Kahrin suunnittelemat tontit, joilla kaikki asuinrakennukset ovat rivitaloja. Ne edustavat korjaustapaohjeen luokittelussa tyyppiä 1. Rakennukset suojellaan asemakaavassa merkinnällä sr-1, joka ohjaa säilyttämään kivi- ja puujulkisivun välisen syvyseron julkisivun korjauksissa sekä alkuperäisen rakenneperiaatteen; tyyppin 1 alkuperäisissä puujulkisivuissa on käytetty kohdetta varten räätälöityjä ratkaisuja, joiden vuoksi esimerkiksi ikkunoiden vaihtaminen standardimalleihin ei onnistu alkuperäistä rakennetta rikkomatta. Korjaamisesta on annettu yksityiskohtaisia ohjeita erillisessä korjaustapaohjeessa. Rakennusoikeudet ja kerrosluvut on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti. Käyttötarkoituksmerkintä ohjaa säilyttämään alueen ominaispiirteet.

Pihat on jäsenetty puutarhahistoriallisen selvityksen ja ulkotilojen korjaustapaohjeen mukaisesti etupihoihin (ep), aidattuihin yksityispihoihin (yp) sekä yhteispihoihin (le-1), joille leikki- ja oleskelu-alueet tulee keskittää. Aitoja saa käyttää alkuperäisillä paikoilla rajaamassa yhteispihoja, mutta niitä ei saa rakentaa tontin rajoille. Pihapiirien välissä tonttien alueella kulkevat yhteystarpeet ja kulkureitit on merkitty kaavakarttaan.

Tontit on laajalti esitetty istutettaviksi alueiksi, eikä niille siten ole sallittua sijoittaa esimerkiksi auto-paikkoja. Talousrakennuksia näille tonteille ei mahdu, mutta pyörä- ym. katosten sijoittaminen on

mahdollista alkuperäiseen tapaan rakennusten päätyihin ja yhteispihojen reunoille. Tontin 13-1 (As Oy Auvilanperä 1) ja 15-1 (As Oy Torpanperä 1) Laajavuorentien puoleisella reunavyöhykkeellä tulee säilyttää kookas puusto (sp-2) suojaamassa pihapiirejä. Alkuperäisen asemakaavan tapaan kaavaratkaisu ohjaa säilyttämään tai istuttamaan puita. Uusi mitoitus on vähintään 1 suurikoiseksi kasvava puu 500 tontin pinta-alaneliometriä kohti.

Asumista palvelevat yhteiskäyttöiset korttelialueet AH/s

Korttelien 13 ja 15 keskellä sijaitsevat alkuperäisen asemakaavan mukaiset yhteistontit on osoitettu nykyisin yleisemmin käytössä olevalla merkinnällä AH/s. Merkintä ohjaa säilyttämään alueen ominaispiirteet. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden omistuksessa ja käytössä yhteistontit ovat. Yhteistonteille saa sijoittaa oleskelu- ja leikkitiloja sekä muita yhteistiloja ja talousrakennuksia, kuten ulkoiluvälinevarastoja. Niille ei tule sijoittaa jätepisteitä, jotka aiheuttaisivat raskasta liikennettä keskelle autottomaksi tarkoitettua asuinalueutta. Autoilun hillitsemiseksi korttelin sisällä niille ei myöskään saa sijoittaa autopaikkoja. Sen sijaan pienikokoisen muuntamoraennuksen toteuttaminen on mahdollista, mikäli niitä tarvitaan korvaamaan kiinteistöissä sijaitsevia muuntamoja. Muutoin yhteistonteilla tulee säilyttää metsämäinen kasvillisuus ja kookas puusto.

Yhteistonteille on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus 200 k-m^2 on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennusoikeutta on molemmilla tonteilla käyttämättä. Muutenkin yhteispihojen käyttöä olisi toivottavaa kuulla asukkaiden ideoita esimerkiksi kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.

Autopaikkojen korttelialueet LPA/s

Autopaikat tulee sijoittaa alkuperäisen asemakaavan mukaisesti keskitetyille autopaikkojen korttelialueille, jotka sijaitsevat korttelissa 13 Torpankujan ja korttelissa 15 Takalankujan varressa. Tontit, joiden autopaikkoja kullekin alueelle saa sijoittaa, ovat samat kuin alkuperäisessä asemakaavassa (ks. s. 14). Käyttötarkoituksmerkintä ohjaa säilyttämään alueen ominaispiirteet.

Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty mahdollisuutta sijoittaa autopaikkoja maanalaisiin tiloihin, sillä se olisi varsin kallista ja siten epärealistista. Sen sijaan kaavamääräykset ohjaavat parantamaan alueen viihtyisyyttä kehittämällä autopaikkarivien väliin ja pysäköintialueen reunoille jääviä istutuskaitoja. Niillä tulee olla vähintään 1 puu 2 autopaikkaa kohti.

Molemmille autopaikka-alueille on osoitettu rakennusala korkeintaan 40 k-m^2 :n talousrakennukselle. Se sopii yhteiskäyttöiselle jätehuoneelle. Talousrakennuksen sijainti on korttelin 15 autopaikka-alueella ohjeellinen, ja sitä voi tarkistaa. LPA-alueille saa myös sijoittaa muuntamoraennuksen, jonka laajuus on korkeintaan 10 m^2 .

Rakentamistapa ja korjaustapaohje

Kaiken rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuista ja valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuvaa ja sen tulee noudattaa olemassa olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten arkkitehtuurin periaatteita. Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteitä tai arvoja ei saa heikentää alueelle sopimattomilla rakennusosilla, värityksellä tai julkisivumateriaaleilla. Talousrakennusten tulee olla pohjamuodoltaan suorakaiteita, niissä tulee olla tasakattoa muistuttava loiva harja- tai pulpettikatto ja niiden väritys tulee sovittaa viereisiin asuinrakennuksiin. Yhteistonteilla (AH/s) rakennusten tulee noudattaa alkuperäisten rakennusten ilmettä ja väritystä.

Alueella tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua erillistä korjaustapaohjetta, jossa annetaan täydentäviä ohjeita rakennusten ja ulkotilojen korjausten ja muutosten, talousrakennusten,

katosten, aitojen ja muiden rakennelmien suunnittelusta sekä kasvillisuudesta ja ulkotilojen pintarakenteista.

Tekninen huolto

Tonteille on osoitettu johtorasitteet niiden alueella tai niitä sivuaville maanalaisille johdoille. Johtovarausten leveys on sovitettu toteutuneisiin rakennuksiin ja niiden asettamiin reunaehtoihin.

Kiinteistömuuntamoita korvaaville erillisille muuntamorakennuksille on esitetty mahdollisia sijoituspaikkoja LPA/s-alueille, AH/s-alueille sekä tonttien 13-2, 15-2 ja 15-3 sp-2 -alueille.

5.2.2 Muut alueet

Katualueet

Alkuperäisessä asemakaavassa yleisiksi pysäköintialueiksi varatut, kaupungin omistamat rakentamattomat alueet Laajavuorentien varressa muutetaan kaavallisesti katualueeksi. Käyttö vastaa parhaiten alueiden nykytilaa, sillä Laajavuorentien jalkakäytävät, linja-autopysäkki ja kadun luiskat levittäytyvät niille. Kaupunki voi käyttää alueita myös esimerkiksi lumen läjitykseen talvikunnossapidon helpottamiseksi. Näiden alueiden käyttö yleisenä pysäköintialueena olisi mahdotonta, sillä ajoyhteyttä ei voi liikenneturvallisuuden vuoksi sijoittaa risteykseen.

5.3 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikenneverkkoon tai kulkuyhteyksiin. Ajoneuvojen kulku alueelle tapahtuu nykytilanteen mukaisesti Laajavuorentieltä erkanevilta tonttikaduilta.

Takalankujan ja Torpankujan katujen itäpäihin tulee pieni muutos niin, että Takalankujan loppupään katualue muutetaan pp/h-merkinnällä kävely- ja pyörätieksi, jolla huoltoajo on sallittu. Torpankujan osalta kadun itäpään katualue muutetaan pp/t-merkinnäksi, jolla tontille ajo on sallittu.

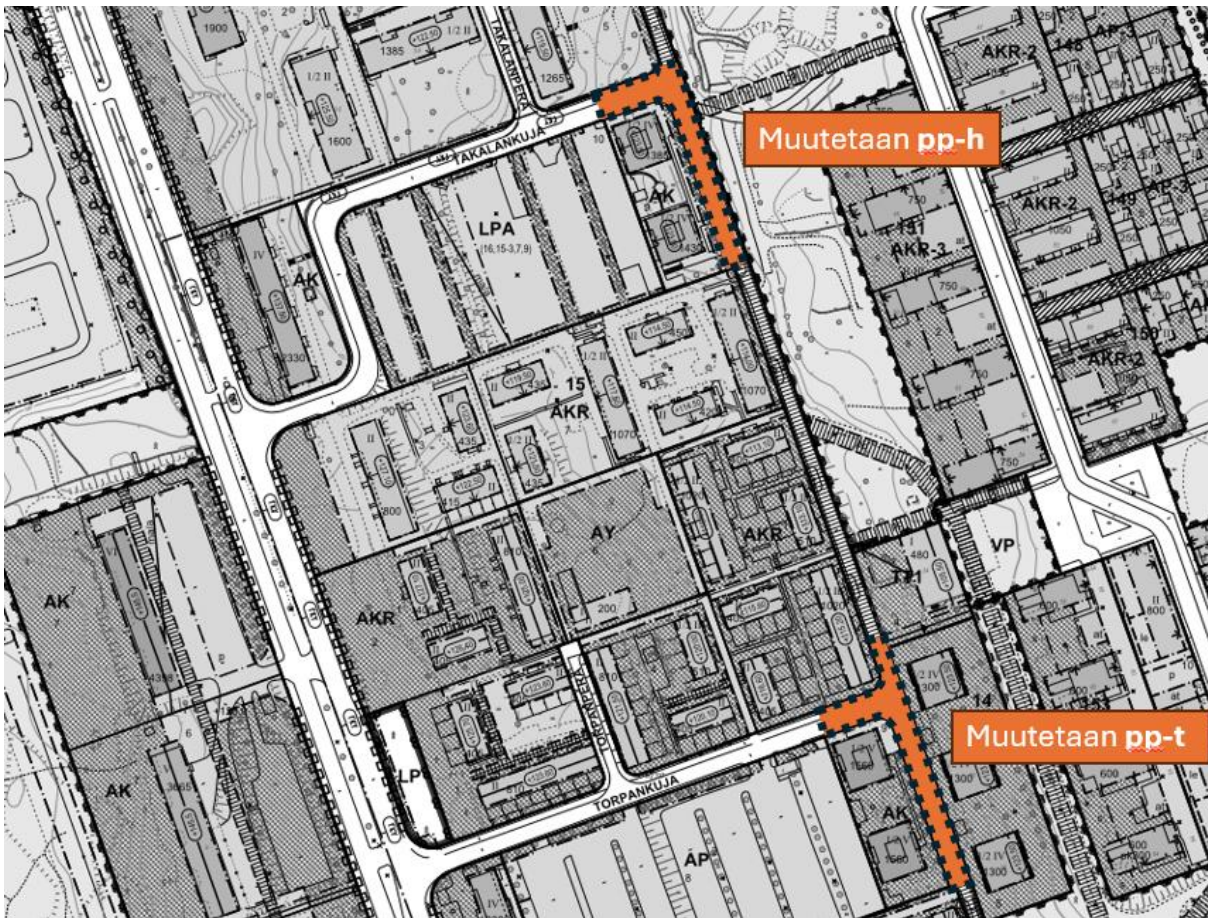
Kävely ja pyöräily

Alueen kävely- ja pyöräilyverkossa ei tapahdu oleellisia muutoksia. Laajavuorentieltä suunnittelualueen tonttikaduille johtavat kulkuyhteydet säilyvät nykyisellään. Takalankujan ja Torpankujan itäpäässä katualuetta muutetaan pieneltä osin kävely- ja pyörätieksi. Takalankujan osalta merkinnäksi tulee pp/h, joka sallii kävely- ja pyörätiellä huoltoajon. Torpankujalla merkintä on pp/t, joka sallii kävely- ja pyörätiellä tontille ajon. Huolto- ja tontille ajo koskevat Emännäntielle kulkua, jolle liikennöinti on välttämätöntä nykytilanteen mukaisesti sallia myös jatkossa.

Emännäntiellä sallittava huolto- ja tontille ajo on tarkoitettu nimenomaisesti joko huoltoajoon rinnastettavaan liikennöintiin tai ajoyhteydeksi kiinteistölle, jolle muuta yhteyttä ei ole tai sellaista ei pystytä järjestämään. Emännäntielle tullaan osoittamaan tarpeetonta ajoneuvoliikennettä ja läpiajoa estäviä ajonestopuomeja nykytilanteen mukaisesti.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen palvelutaso Laajavuorentiellä on nykyisellään korkealla tasolla. Tilanne on toimiva sekä linjojen määrän että vuorovälien osalta, eikä niihin ole tiedossa merkittäviä muutoksia lähitulevaisuudessakaan.



Ote ajantasakaavan alueista, joissa nykyinen katualue muutetaan kävely- ja pyörätieksi, jolla joko huolto (h)- tai tontille ajo (t) on sallittu.

Pysäköinti

Kaavamuutoksessa nykyiset pysäköintialueet Takalankujalla (LPA) ja Torpankujalla (AP) muutetaan saman asemakaavamerkinnän alle (LPA-1/s). LPA-alueille on määriteltä korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

Alue kuuluu pysäköintinormien mukaan pyöräilyvyöhykkeelle, jonka mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa alueelle vähintään seuraavasti:

- AKR- ja AR-korttelialueet 1 ap / 100 k-m²
- AK-korttelialueet 1 ap / 120 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa keskitetyille autopaikkojen korttelialueille.

Asemakaavassa mahdollistetaan yhteiskäyttöautopalvelun hyödyntäminen, jolla voidaan korvata enintään 30 % asemakaavan edellyttämistä autopaikkamäärästä siten, että yksi (1) yhteiskäyttöautopaikka korvaa korkeintaan viisi (5) autopaikkaa. Yhteiskäyttöautopalvelun käyttöönotosta on tehtävä erillinen sopimus.

Kaavaluonnoksessa ei ole osoitettu määrä- tai laatuvaatimuksia polkupyörien pysäköinnille, sillä pyörien säilytystilojen lisääminen ei kaikilla tonteilla ole mahdollista heikentämättä kulttuuriympäristöarvoja. pyöräpaikkojen lisäämiseen kuitenkin kannustetaan kaavamääräyksellä. Polkupyöräkatoksia saa AKR/s- ja AR/s -tonteilla sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle rakennusten päätyihin tai yhteispihojen reunoille.

Yleiseen pysäköintiin ajantasaisessa asemakaavassa osoitetut LP-alueet Laajavuorentien ja Torpankujan sekä Laajavuorentien ja Auvilankujan liittymäalueilla muutetaan katualueiksi. Kyseiset alueet ovat nykytilassa rakentumattomia, eikä niiden käyttö pysäköintitarkoitukseen olisi turvallista tai toimivaa liittymäalueiden läheisyyden ja toteutuneen ympäristön vuoksi. Yleiselle pysäköinnille ei tällä suunnittelualueella ole mahdollista osoittaa muita sijainteja.

Liikenneturvallisuus

Suunnittelualueen ympäristössä ei ole havaittavissa erityistä paikkaa tai onnettomuuskasaumaa, joka kaavoituksessa ja sen mahdollistamin keinoin tulisi ottaa huomioon.

5.4 Kaavaratkaisun perustelut

Suunnittelualue on Museoviraston RKY-inventoinnin mukainen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka suunnittelua ohjaavat alueidenkäyttölakiin perustuvat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteet ja joka on huomioitu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Sen mukaisesti asemakaavaluonnoksessa turvataan alueen kulttuuriympäristöarvot suojelemalla alueen asuinrakennukset ja ohjaamalla rakennusten ja ulkotilojen kunnostus- ja muutostöitä säilyttämään alueen arvokkaita piirteitä.

Asemakaavaratkaisu pohjautuu perusteellisiin tutkimuksiin alueen rakennuskannan ja ulkotilojen erityispiirteistä ja alueella tyypillisesti käytetyistä rakenteista. Asemakaavaa täydentää korjaustapaohje, jossa on annettu selkeitä ohjeita sekä rakennusten että ulkotilojen kunnostusten ja muutosten suunnitteluun. Korjaustapaohje toimii työkaluna korjausten suunnittelijoille ja rakennusvalvonnalle, mutta myös asukkaille tarkoitettuna tietopankkina muun muassa alueella tyypillisesti käytetyistä rakennusratkaisuista ja alueelle soveltuvista kasvilajeista.

Asemakaavan ja korjaustapaohjeen tarkoitus on kannustaa rakennusten kunnostamiseen siten, että niiden ja koko alueen arvo säilyy. Rakennusten elinkaaren pidentäminen ja arvon säilyttäminen asianmukaisilla korjaustavoilla on resurssiviisasta. Rakennusten korjaaminen hillitsee myös hiilipäästöjä uudisrakentamiseen verrattuna.

Kaavaratkaisulla edistetään rakennusten ohella myös alueen ulkotilojen ja viherrakenteen laatuun ja arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämiseen. Alueen vehreän ilmeen ja latvuspeittävyuden säilyttämisellä on merkitystä myös ilmastomuutokseen varautumiseen, sillä kasvillisuus auttaa pidättämään hulevesiä ja puut suojaavat helteeltä.

Kävelyn ja pyöräilyn reittien kaavamääräysten tarkistaminen ja korttelin poikki kulkevien reittien merkitseminen asemakaavaan selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä ja turvaa alueella olevien yhteyksien säilymisen.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö

Kaavan merkittävimmät vaikutukset liittyvät kulttuuriympäristön säilyttämiseen: suojeleva asemakaava turvaa alueen valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittävän arkkitehtuurin ja sen ominaispiirteiden säilymisen. Kaavaratkaisussa nostetaan esiin myös ulkotilojen arvot ja ohjataan vahvistamaan niitä. Sekä rakennusten että ulkotilojen suositelluista korjaustavoista annetaan selkeät

ohjeet korjaustapaohjeessa, mikä helpottaa korjausten suunnittelua ja ohjaamista. Siitä huolimatta korjaukset edellyttävät huolellista ja ammattitaitoista suunnittelua. Rakenteiden korjaaminen ei kailta osin ole mahdollista tavanomaisessa uudisrakentamisessa käytettävien menetelmin.

Alueen arvojen tunnistamisella ja ominaispiirteitä kunnioittavalla kunnostamisella voidaan kohottaa koko alueen yleistä imagoa ja lisätä alueen arvostusta myös taloudellisesti. Oikeilla korjaustavoilla voidaan myös välttää rakennusvirheitä ja niistä johtuvia vaurioita ja ongelmia. Korjaustapaohjeessa annetaan tietoa alueella käytetyistä rakenteista, joiden kuntoa kannattaa erityisesti tarkkailla.

Ilmastovaikutukset

Kaavan ja korjaustapaohjeen on tarkoitus kannustaa rakennusten kunnostamiseen. Rakennusten korjaaminen hillitsee materiaalien kulutusta ja hiilipäästöjä uudisrakentamiseen verrattuna.

Alueen asuinrakennusten energiatehokkuutta voidaan kuitenkin parantaa vain rajallisesti ilman, että julkisivuarkkitehtuurin arvokkaat piirteet muuttuvat alueen arvoa heikentävällä tavalla. Korjaustapaohjeessa opastetaan, miten alueella voi hyödyntää uusiutuvien energiamuotojen mahdollisuuksia kulttuuriympäristöön soveltuen.

Kasvillisuuden ja puuston säilyttäminen ja lisääminen auttaa ilmastonmuutokseen sopeutumisessa, sillä kasvillisuus pidättää hulevesiä lisääntyvissä rankkasateissa. Kasvillisuus luo myös viilentäviä varjoja hellejaksoilla.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia suunnittelualueen ulkoiseen tai sisäiseen liikenneverkkoon. Kulkuyhteys alueelle tapahtuu nykytilanteen mukaisesti Laajavuorentieltä erkanevien tonttikatujen (Takalankuja, Torpankuja ja Auvilankuja) kautta.

Suurimmat muutokset ajoneuvoliikenteen kannalta tapahtuvat Takalankujan ja Torpankujan päissä, joissa nykyisen asemakaavan mukaista katualuetta muutetaan noin 25 metrin osalta kävely- ja pyörätieksi, jossa huoltoajo (Takalankuja) ja tontille ajo (Torpankuja) on sallittu. Tarkoituksena on rauhoittaa Emännäntietä yleiseltä ajoneuvoliikenteeltä. Tämän lisäksi Emännäntien nykyisin katualueena olevat osuudet muutetaan kävely- ja pyörätieksi, jossa nykytilanteen mukaisesti huoltoajo on sallittua. Emännäntien itäpuolen asuinkorteliin (AK-1/s) johtavalla Emännäntien osuudella kävely- ja pyörätiellä sallitaan tontille ajo.

Alueen pysäköintijärjestelyissä ei tule tapahtumaan sijainnillisia muutoksia. Kaavamuutoksessa esitetty pysäköintinormi nykyaikaistetaan, jonka myötä kaavan velvoittama minimiautopaikkamäärä vähenee suhteessa nykytilanteeseen. Lisäksi kiinteistöille mahdollistetaan yhteiskäyttöautopalvelun hyödyntäminen, josta tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kortepohjan suojelukaavan korjaustapaohje

Alueella tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua erillistä korjaustapaohjetta, jossa on annettu täydentäviä ohjeita rakennusten ja ulkotilojen korjausten ja muutosten suunnittelusta,

talousrakennusten rakentamistavasta sekä laitteiden ja varusteiden asentamisesta. Ohje sisältää myös runsaasti hyödyllistä tietoa mm. alueen rakennuksissa käytetyistä rakenteista, uusiutuvan energian mahdollisuuksista ja alueelle soveltuvasta kasvillisuudesta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asuintonttien, autopaikka-alueiden ja yhteistonttien korjausten toteuttamisesta ja alueiden ylläpidosta vastaavat niiden omistajat eli alueen taloyhtiöt. Omistajat myös suunnittelevat korjausten aikataulun.

Katualueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaa Jyväskylän kaupunki. Katualueille ei asemakaavaa laadittaessa ole tiedossa muutoksia.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, yhdyskuntatekniikan ja Keski-Suomen museon sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen
- korjausten, muutosten, talousrakennusten, katosten ja varusteiden soveltuvuuteen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- uusiutuvan energian ym. laitteiden kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin
- tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen
- hulevesien hallintaan

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



**Aaltojen lailla
Viihtyisäksi koko kylän voimin
Oppien, tehden, unelmoiden**

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka yhdistää ihmiset,
luonnon ja arkkitehtuurin toimivaksi kokonaisuudeksi.

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen,
ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden.

Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää –
arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ

