

TELETIE 1

Kaavatunnus 81:017
Asemakaavaselostus

11.11.2026

JYVÄSKYLÄ

SISÄLLYSLUETTELO

1 Tiivistelmä ... 3
1.1 Kaava-alue ... 3
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta ... 3
1.3 Kaavaprosessin vaiheet ... 4
1.4 Kaavan laatija ... 4

2 Tavoitteet ... 5
2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen ... 5
2.2 Tavoitteet ... 5

3 Lähtökohdat ... 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 6
3.2 Suunnittelutilanne ... 11

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 15
4.1 Aloitusvaihe ... 15
4.2 Luonnosvaihe ... 15
4.3 Ehdotusvaihe ... 19
4.4 Hyväksymisvaihe ... 19

5 Asemakaavan kuvaus ... 20
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus ... 20
5.2 Aluevaraukset ... 21
5.3 Kaavaratkaisun perustelut ... 22
5.4 Vaikutusten arviointi ... 23

6 Asemakaavan toteutus ... 28
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 28
6.3 Toteutuksen seuranta ... 29

7 Kaavatyöhön osallistuneet ... 30

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

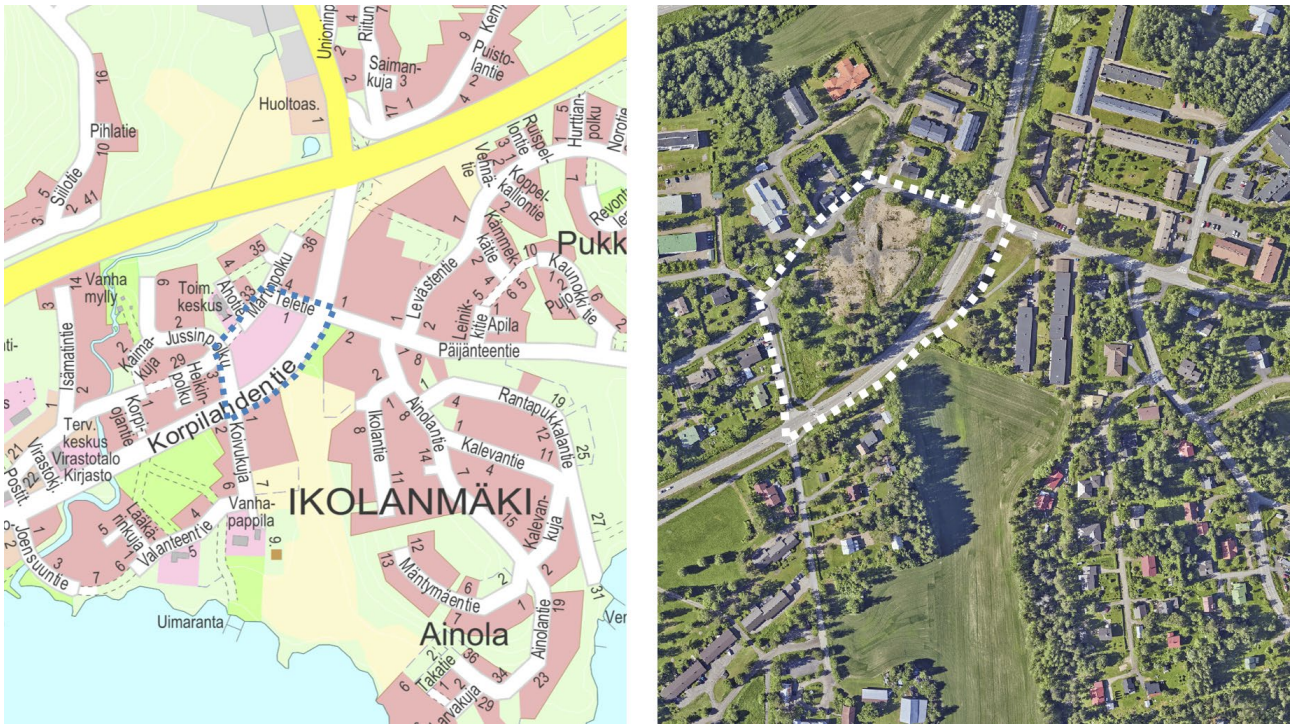
1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2) Asemakaavan muutosehdotus, pienennös
3) Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet
4) Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet
5) Tonttijakokartta
6) Asemakaavan seurantalomake

Lähdeaineistoon sekä tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

Kansikuva: Valokuva. Näkymä Päijänteelle osoitteesta Teletie 1, marraskuu 2025

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Opaskartta ja ilmakuva. Suunnittelualueen viitteellinen rajaus

Asemakaavan muutos koskee 81. kaupunginosan korttelin 216 tontteja 2 ja 3 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 81. kaupunginosan korttelin 216 tontit 4 ja 5 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Muutoksen kohde sijaitsee Korpilahden aluekeskuksessa, noin 28,0 kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta. Muutos käsittää Korpilahdentien, Martinpolun ja Teletien välissä sijaitsevan yleisten rakennusten korttelin ja edellä mainittujen katujen osia.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Korttelissa olleet yleiset rakennukset on purettu. Asemakaavan muutoksella ratkaistaan korttelin uusi käyttötarkoitus. Kortteliin tutkitaan joustavasti asumista ja palveluasumista.

Uuden rakentamisen tulee olla rakennettuun ympäristöön mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan sopivaa. Erityistä huomiota kiinnitetään historiallisiin kerrostumiin ja maisemallisiin arvoihin. Kortteliin osoitetaan puurakentamista.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavamuutos kuulutettiin vireille sanomalehti Keskisuomalaisessa 3.2.2026. Osallisille lähetettiin kirje. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lisättiin kaavan verkkosivulle.
- Aloitusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 11.2.2026

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 29.4.2026
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä 12.5.-11.6.2026 välisen ajan

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 24.11.2026
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–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 KAAVAN LAATIJA

Jyväskylän kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus
Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä
Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Valmistelija ja suunnittelija
Henriikka Keskinen
kaavoitusarkkitehti
050 4423 691
henriikka.keskinen[a]jyvaskyla.fi

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Korpilahdentien varrella sijaitsevassa korttelissa olleet yleiset rakennukset on purettu 2010- ja 2020-luvun vaihteessa. Asemakaavan muutoksella ratkaistaan korttelin uusi käyttötarkoitus, ja pyritään vastaamaan asumisen ja palveluasumisen tarpeisiin.

Kaavamuutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta.

Kohde on ollut kaupungin kaavoitusohjelmassa nimellä 'Teletie ja Martinpolku'.

2.2 TAVOITTEET

Asemakaavoituksen yleistavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostaminen. Liikkumisympäristön tulee olla esteetön ja ikäystävällinen.

Asemakaavan muutoksella pyritään monipuolistamaan Jyväskylän asuntotarjontaa sekä elävöittämään Korpilahden aluekeskuksen itäosaa. Kortteliin tutkitaan joustavasti asumista ja palveluasumista. Muutos mahdollistaa asukasmäärän lisäyksen rakentamisen ensisijaisella kohdentamisvyöhykkeellä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja palveluverkon kehittäminen. Kaavamuutoksen työpaikkavaikutus on myönteinen tai neutraali.

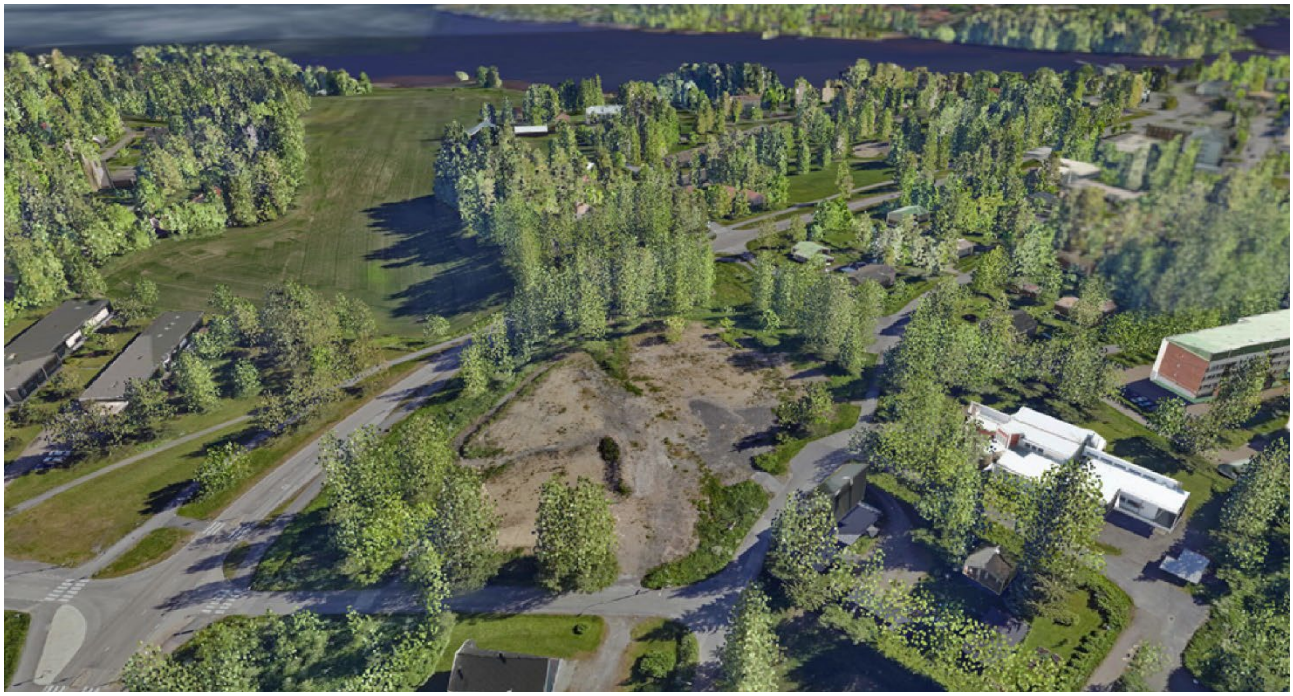
Uuden rakentamisen tulee olla rakennettuun ympäristöön sopivaa ja kulttuurihistorian huomioivaa. Asemakaavalla tulee joko kannustaa tai ohjata puurakentamiseen. Asemakaavan muutos on kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan kohtalainen tai merkittävä. Näkymien avautuminen asunnoista maisemallisesti paikallisesti arvokkaalle Pappilanpellolle ja edelleen Päijänteelle on suunnittelun lähtökohta. Ks. kaavaselostuksen kansikuva.

Liikenneoloihin tavoitellaan vähäisiä parannuksia laajentamalla katualueita. Martinpolun jalankululle ja pyöräilylle varattu osuus huomioidaan asemakaavassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS



Kuvakaappaus Jyväskylän kaupunkimallista (Sova 3D). Lähtötilanne

Pinta-alaltaan noin 2,6 hehtaarin kokoinen suunnittelualue on Jyväskylän kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee mäellä, jonka laki on melko tasainen. Noin puolet alueesta on sorapinnalla. Maasto viettää jyrkästi lounaaseen, jossa kasvaa suurin osa suunnittelualueen puista. Mäen laelta avautuu näkymä Päijänteen rantaan ulottuvalle Pappilanpellolle.

Suunnittelualueella sijainneet yleiset rakennukset on purettu tarpeettomina. Taustalla ovat palveluverkon ja yhdyskuntatekniikan muutokset ja murrokset.

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Osoitteessa Teletie 1 sijainneet Teletalon rakennukset purettiin vuonna 2019. Myös osoitteessa Martinpolku 28 toimineen Kultaniityn päiväkodin rakennus purettiin 2010-luvun ja 2020-lukujen vaihteessa. Suunnittelualueella ei ole lähtötilanteessa rakennuksia.

Lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääasiassa erillisistä ja kytketyistä pientaloista. Suunnittelualueen luoteispuolella on kolme- tai neljäkerroksisia kerrostaloja ja pohjoispuolella Korpilahden toimintakeskus sekä Peltolan ja Niittykummun ryhmäkodit kehitysvammaisille. Toimintakeskusrakennus on postmodernistinen. Se on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi.



Valokuva. Korpilahden toimintakeskus nähtynä puretun päiväkodin tontilta, toukokuu 2022

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Ylä-Niittysen pihapiiri, joka on maakunnallisesti arvokas kohde. Ylä-Niittysen päärakennus on harjakattoinen hirsihuvila vuodelta 1853.

Lähistöllä sijaitseva, Korpijoen vuonna 1874 rakennettu mylly on myös luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.



Valokuva. Ylä-Niittysen julkisivua nähtynä Martinpolun katualueelta, toukokuu 2022



Valokuva. Teletien 1 tontti, toukokuu 2022



Valokuva. Martinpolun jalankululle ja pyöräilylle varattu osuus, marraskuu 2025

Kortteliin on kolme ajoneuvoliittymää, joista kaksi Teletieltä ja yksi Martinpolulta. Martinpolulla on toimintakeskuksen kohdalla sallittu vain jalankulku ja pyöräily.

Suunnittelualueella ei ole havaittu ympäristöhäiriöitä. Tieliikenteen melun häiritsevä vaikutus (valtioneuvoston ohjearvot ylittävä melu) ulottuu vain tonttien alaosaan, eikä vaikuta maankäyttöön.

Tontteja rasittaa jätevesiverkon runkoviemäri ja talousvesiverkon jakelujohto, joiden siirtäminen ei alustavan arvion mukaan ole taloudellisesti kannattavaa. Tonteilla on lisäksi runsaasti purettavia romukaapeleita, kuten telekaapeleita ja tarpeettomaksi jäänyt kaukolämmön liittymäputki.

Suunnittelualueen uudet rakennukset on mahdollista liittää olemassa olevaan kunnallistekniikan verkkoon.

Yleisten rakennusten korttelia täytyy pienentää kaikilta sivuiltaan katualueiden eduksi, jotta katujen sivuojat, katuvalot ja -kaapelit saadaan jäämään kokonaisuudessaan katualueen puolelle.





Valokuvat. Hulevesien kertyminen tonttien ja katualueen rajalla olevaan sivuojaan.
Näkymät Korpilahdentieltä, marraskuu 2025

3.1.3 ARKEOLOGINEN KULTTUURIPERINTÖ

Korpilahdentien eteläpuolella sijaitseva pelto, nimeltään Pappilanpelto, on paikallisesti maisemallisesti merkittävä kohde. Maisemallisten arvojen säilyttämiseksi peltomaisema tulee pitää avoimena.

Yksityisomistuksessa olevalla pellolla on kiinteä kivikautinen muinaisjäännös, Museoviraston kohde 277010020 Päiväranta. Kohteessa on ollut kivikaudella asuinpaikka.

Muinaisjäännös sijaitsee noin 200 metriä Korpilahdentien eteläpuolella. Sen sijainti näkyy selostuksen sivulla 12 esitetyssä kartassa. Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu vain kaupungin maanomistusta, ja kohde jää näin ollen aluerajauksen ulkopuolelle.



Valokuva. Näkymä Korpilahdentieltä Päijänteelle, marraskuu 2025

3.1.4 LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualueen pohjoispuolella on rakennusten väliin jääviä, pieniä virkistysalueita. Ne jaksottavat pihapiirejä ja muodostavat viheryhteyksiä. Viheryhteyksiä katkovat kuitenkin kadut.

Suunnittelualueen eteläpuolella oleva, laajempi virkistysalue on Pappilanpelto. Peltoa viljellään lähtötilanteessa. Siihen kuuluu retkeily- ja loma-alueeksi kaavoitettu osa.

Alueen maaston pinnanmuodostus on mäkistä ja kumpuilevaa. Se laskee Pappilanpellolle ja edelleen Päijänteelle päin. Korttelin maastoa on muokattu pengertämällä rakentamista varten sekä purkutöiden yhteydessä tehdyin kaivuin. Maaperä on karkeaa hietaa.

Suunnittelualueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Korttelin puustoisella osalla on harvassa kasvavaa lehtipuustoa, pääasiassa nuorta rauduskoivua, ja kadun varressa pienehköjä pihlajia. Mäellä on yksittäisiä havupuita, joista osa on istutettuja.

Alueella ei ole havaittu huomionarvoisia lajeja (tarkistettu Laji.fi -tietojärjestelmästä 10.3.2026).

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelukohteita.




Valokuvat. Korttelin länsiosan puustoa, marraskuu 2025

3.1.5 MAANOMISTUS

Asemakaavan muutosalueen maanomistaja on Jyväskylän kaupunki.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Ne korvaavat aiemmat, vuosina 2000 ja 2008 tehdyt päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaava edistää kaikkia edellä mainittuja tavoitteita.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava. Se on tullut voimaan 26.1.2018. Korpilahti on maakuntakaavassa kunta- ja palvelukeskus.

Suunnittelualue sijaitsee kulttuuriympäristön vetovoima-alueella ja Pohjois-Päijänteen maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä.

Suunnittelualueen lähistöllä on kolme maakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta: Ylä-Niittysen pihapiiri, Korpijoen mylly ympäristöineen ja vanha pappila.

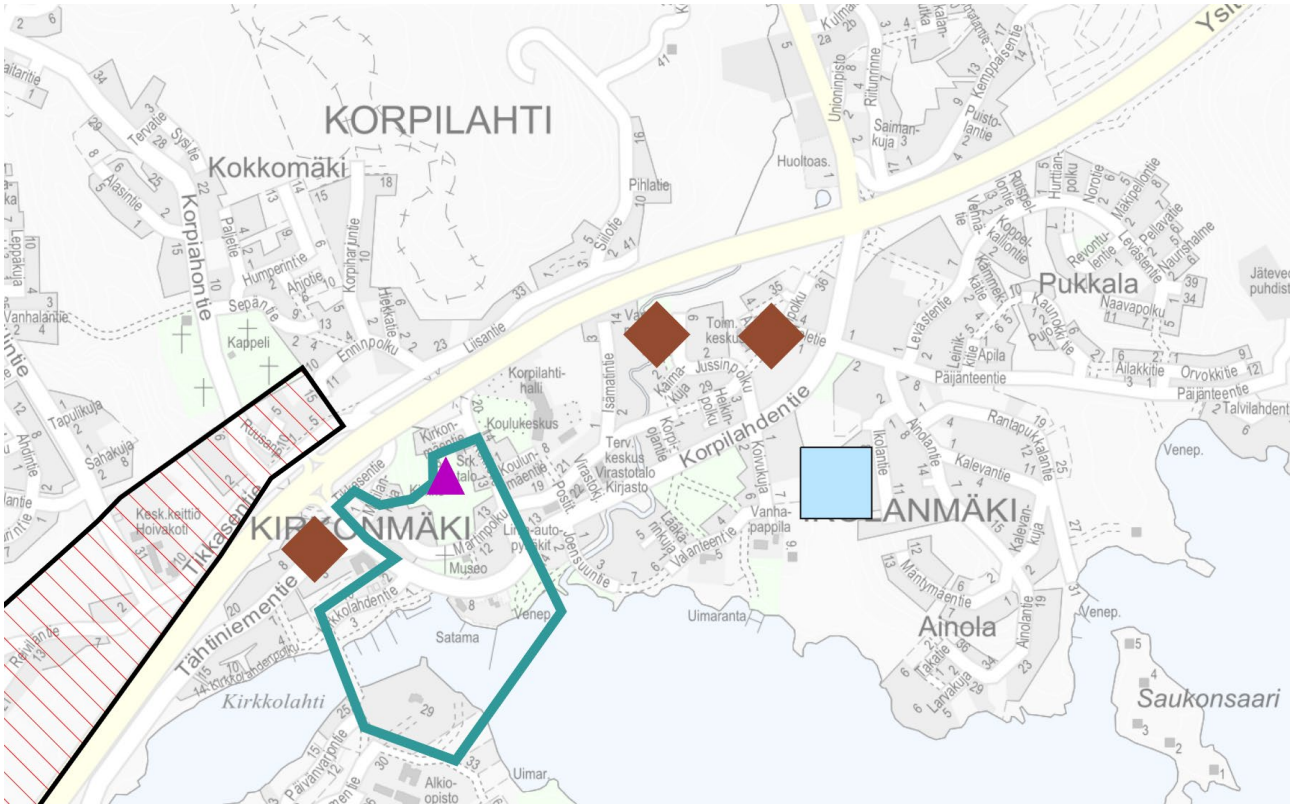
Yleiskaava

Jyväskylän kaupungin yleiskaavan on hyväksynyt kaupunginvaltuusto 10.11.2014 ja se on tullut voimaan 25.11.2016. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen.

Korpilahden keskusta on yleiskaavassa aluekeskus. Aluekeskuksen toiminnat tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen, laadukkaisiin pyöräilyreitteihin ja kävelyyn. Korpilahdentiellä kulkee pyöräilyn aluereitti.

Suunnittelualue sijaitsee rakentamisen ensisijaisella kohdentamisvyöhykkeellä, jolla tehokas, mutta ympäristöönsä sopiva uudis- ja täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa.

Pappilanpellolla on kiinteä kivikautinen muinaisjäännös.



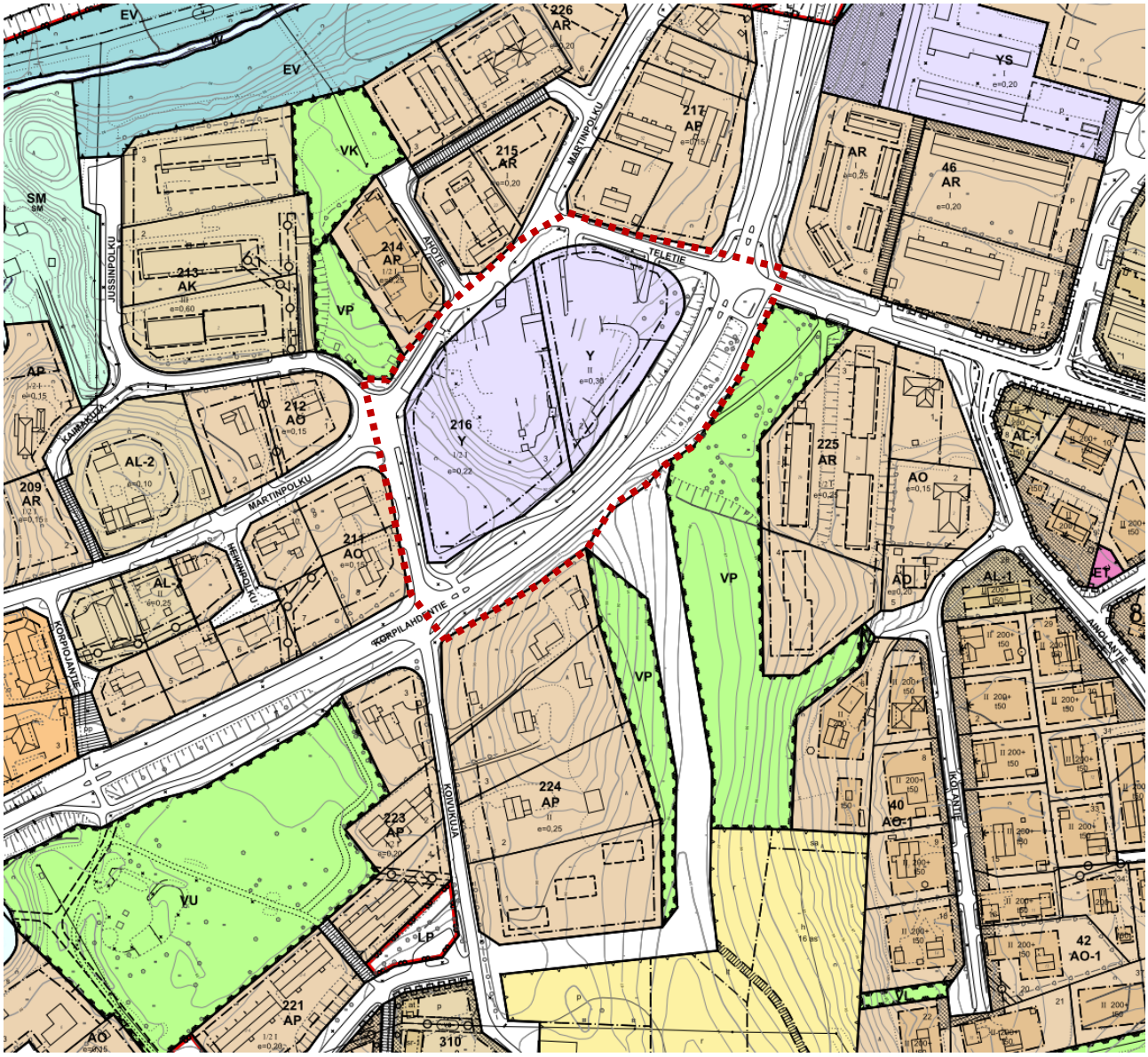
Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavasta. Kartta 5, Kulttuuriympäristön vaaliminen

Voimassa olevat asemakaavat

Korttelin 216 molemmat tontit on kaavoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Tontilla 2 on voimassa vanhempi, vuonna 1984 hyväksytty Kirkonseudun rakennuskaavan muutos. Tontin suurin sallittu kerroslukumäärä on II ja tehokkuus (e) 0,30.

Tontilla 3 voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 1998. Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun (e) 0,22 mukaan. Suurin sallittu kerroslukumäärä on ½ I, jossa vajaa kerros sijaitsee alarinteessä.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja muutosalueen viitteellinen rajaus. Ei mittakaavassa

Lähiympäristön kaavatilanne

Pappilanpellolla on puistoaluetta ja *Kunnantie*-niminen katualueen varaus. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä vanha pappila toimi Korpilahden kunnantalona 1950–1970-luvuilla.

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:

- **Aaltojen lailla** rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- **Viihtyisäksi koko kylän voimin** pääsemme luontopohjaisin ratkaisuin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- **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 resurssiviisausvisionsa mukaisesti päästötön, jätteetön ja ylikulutukseton kestävän 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

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Kulttuuriympäristöselvitys, 2025, Jyväskylän kaupunki

Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022, WSP Finland Oy

Jyväskylän modernin rakennusperinnön inventointi 2012–2014, Keski-Suomen museo

Korpilahden keskustan ja Iloniemi-Raspio- alueiden täydennysinventointi, 2008, Keski-Suomen museo

Korpilahden arkeologinen inventointi, Taajama-Kärkinen osayleiskaava, Tikkalan osayleiskaava, 2005, Johanna Seppä, Museovirasto

Keski-Suomen museon ja Museoviraston inventoimat kohteet (kohdekorttien nimet):

- Aluekokonaisuus Korpilahden Pappilanpelto
- Aluekokonaisuus Vanha Hämeentie ja vanha valtatie 4 Korpilahden keskustan alueella
- Kohde 277010020 Päiväranta (kiinteä muinaisjäännös)
- Kohde Korpilahden toimintakeskus
- Kohde Kultaniityn päiväkoti (purettu)
    - Rakennus Kultaniityn päiväkoti (purettu)
    - Rakennus Kultaniityn päiväkoti viipalerakennus (purettu)
    - Rakennus Kultaniityn päiväkodin pihavarastot (purettu)
    - Rakennus Kultaniityn päiväkodin jätekatos (purettu)

- Kohde Niittynen, Ylä-Niittynen

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille sanomalehti Keskisuomalaisessa 3.2.2026. Osallisille lähetettiin kirje. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lisättiin kaavan verkkosivulle.

Korpilahden yhtenäiskoulun ruokasalissa järjestettiin 11.2.2026 kaavapäivystys, jossa pääsi tutustumaan vapaasti Korpilahdella vireillä oleviin asemakaavoihin, osayleiskaavoihin sekä Jyväskylän yleiskaavaan 2050. Tilaisuudessa esiteltiin Teletien 1 ja Martinpolun 28 käynnistyvää asemakaavan muutosta, nimeltään ”Teletie 1”. Tilaisuudesta uutisoitiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 13.2.2026 ja Korpilahti-lehdessä 17.2.2026.

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Kaupungin kaavoitusohjelmassa useina vuosina olleeseen kohteeseen on laadittu asemakaavoituksen toimesta useita luonnoksia, joista on poimittu alle yksi esimerkki. Luonnoksissa on tutkittu asumisen ratkaisuja, kuten kytkettyjä ja erillisiä pientaloja.

Aluekeskukseen sopiva, riittävän tehokas maankäyttö ei toteudu omakotitontteja sisältävässä kaavaratkaisussa ilman uutta tonttikatua tai rinteeseen rakentamista. Suunnittelualueen olosuhteet, kuten maastonmuodot ja korttelin muoto, ohjaavat kytkettyjen pientalojen ratkaisuun, jossa tontit ovat suuria ja niille voidaan sijoittaa useita asuntoja ja asuinrakennuksia.

Asemakaavoituksen käynnistäminen on lykkääntynyt, sillä kytkettyjen pientalojen tonteille ei ole arvioitu olevan sijainnissa riittävästi kysyntää. Asemakaavaluonnoksen laadinnan lähtökohdaksi onkin otettu asumisen yhdistäminen palveluasumiseen. Kaavaratkaisun tulee olla joustava ja vastata kaupungin muuttuneisiin ja muuntuviin tarpeisiin.



Havainnekuva. Kytkettyjen pientalojen konsepti (arkkitehtiopiskelija Venla Leppälä 2022)



Maastoleikkaus. Kytkettyjen pientalojen konsepti (arkkitehtiopiskelija Venla Leppälä 2022)

Rakennusalojen asettelussa tontille on huomioitu näkymien muodostuminen olemassa olevista ja uusista asunnoista. Alla olevassa kuvasarjassa on tutkittu näkymää Martinpolulta Pappilanpellon suuntaan.

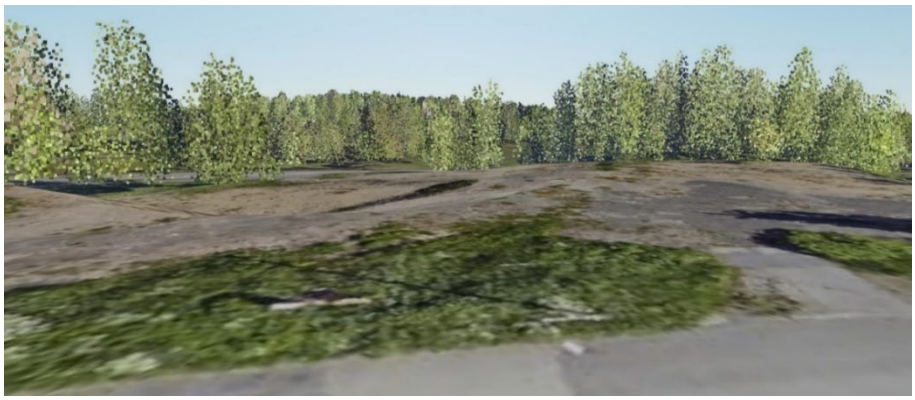
Ensimmäisessä kuvassa näkyvät korttelissa aikaisemmin olleet yleiset rakennukset:
kuvan oikeassa laidassa Kultaniityn päiväkoti ja vasemmalla Teletalon rakennukset.

Toisessa ja kolmannessa kuvassa on esitetty kaavamuutoksen lähtötilanne, jossa yleiset rakennukset on purettu ja kortteli on sorapinnalla.

Neljännessä kuvassa on esitetty tutkielma asemakaavaluonnoksen mukaisesta uudisrakentamisesta. Esimerkkiratkaisussa pysäköimispaikat rakentuvat Martinpolun laitaan, liittymien läheisyyteen. Rakennukset sijaitsevat etäämmällä Ylä-Niittysen päärakennuksen edustalta ja reunustavat korttelin läpi muodostuvaa näkymää. Korttelin keski- ja takaosaan muodostuu istutettuja piha-alueita. Tontilta voidaan kaataa yksittäisiä puita näkymän avaamiseksi. Korttelin säilytettävä puusto jää kuvan ulkopuolelle osoitetulle lähivirkistysalueelle sekä katualueiden laidoille.



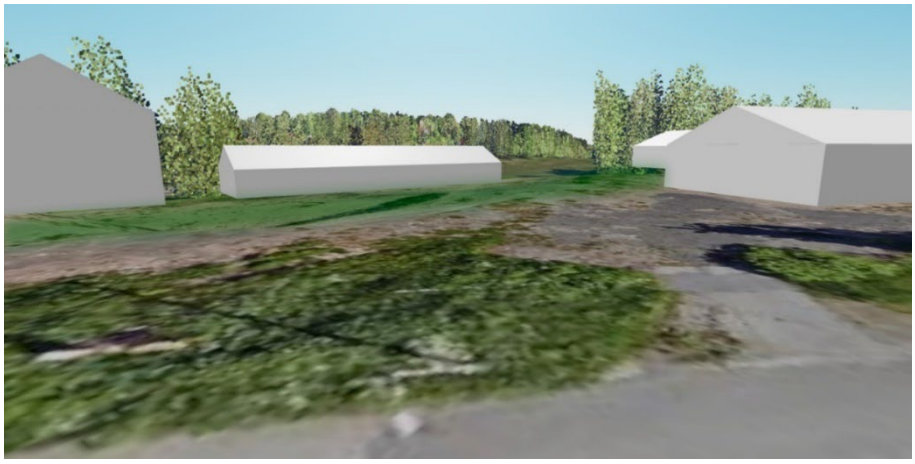
Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D). Yleiset rakennukset ennen purkua



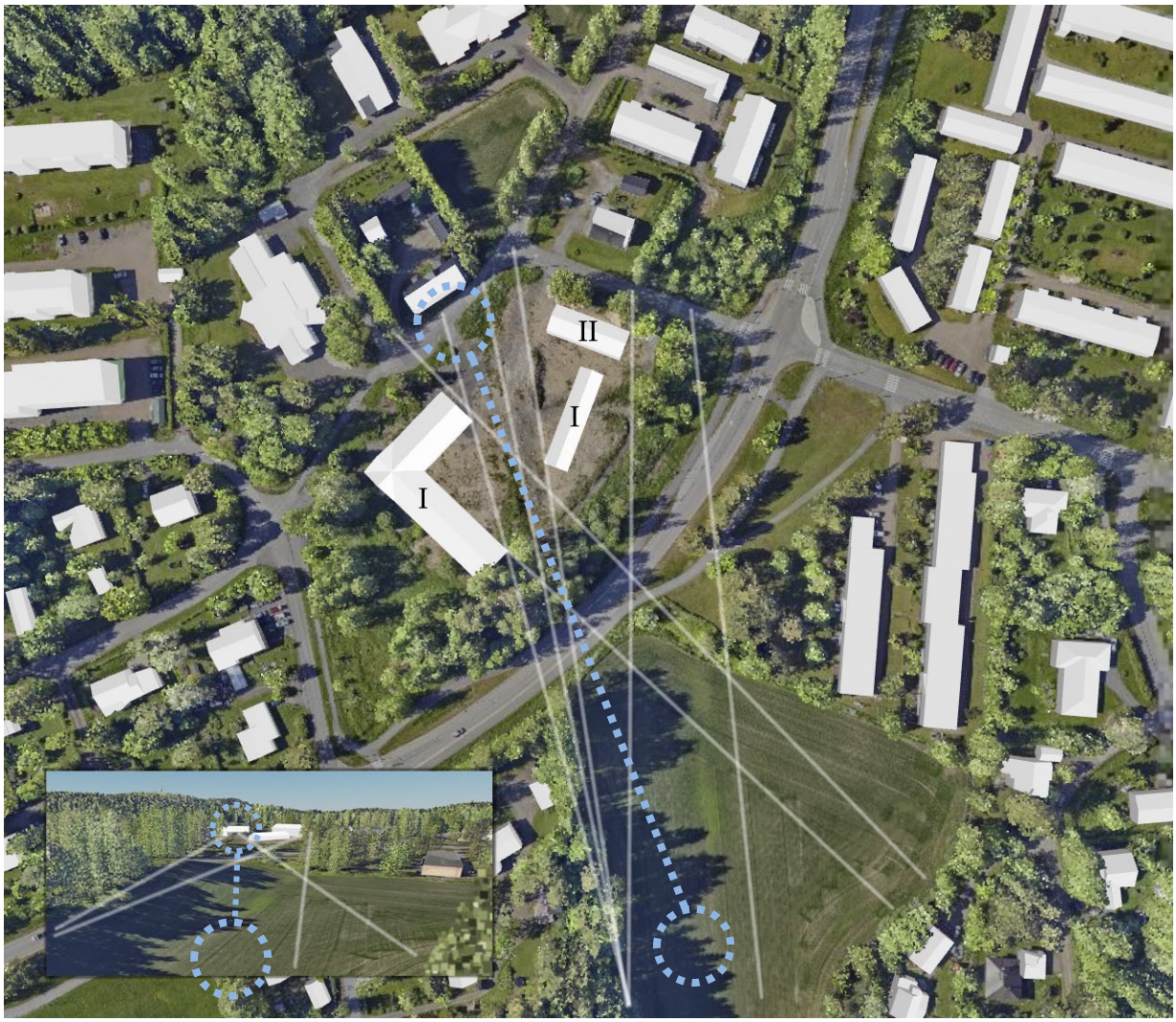
Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D). Kaavamuutoksen lähtötilanne



Valokuva. Kaavamuutoksen lähtötilanne, toukokuu 2022



Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D). Tutkielma uudisrakentamisesta



Ensimerkkiratkaisun näkymälinjojen analyysi

Rakennusalojen sijoituksen ja sommittelun lähtökohtana on ollut keskeisen näkymälinjan muodostaminen korttelin läpi. Maakunnallisesti arvokkaan Ylä-Niittysen kohteen ja maisemallisesti arvokkaan Pappilanpellon välistä näkymälinjaa ei saa estää kokonaan rakennuksin tai rakennelmin.

Rakennusten massoittelun keinoin, esimerkiksi vuorottelemalla yksi- ja kaksikerroksisuutta, voidaan parhaiten hyödyntää uusista asunnoista muodostettavat pelto- ja järvinäkymät.

Asemakaavaluonnos käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 29.4.

4.2.2 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET SEKÄ HUOMIOON OTTAMINEN

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 12.5.-11.6.2026 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläoloaikana viisi (5) lausuntoa tai vastausta lausuntopyyntöön. Ne antoivat Alva-yhtiöt Oy / verkot / vesi, Keski-Suomen elinvoimakeskus, Keski-Suomen museo, Lupa- ja valvontavirasto ja Telia Finland Oyj. Vain Keski-Suomen museolla ja Lupa- ja valvontavirastolla oli asemakaava-luonnoksesta huomautettavaa. Mielipiteitä ei annettu.

Lausunnoissa esille nostetut asiat

- Mitoituksen ja julkisivujen osalta tulee kiinnittää huomiota rakennusten sovittamisessa rakennettuun kulttuuriympäristöön, erityisesti historiallisesti merkittävään Martinpolkuun sekä maakunnallisesti merkittävään Niittysen pihapiiriin
- Puurakentaminen ja peittomaalaus on alueen ominaispiirteisiin ja Martinpolun historialliseen luonteeseen sopiva ratkaisu. Uudisrakennuksia ei tule korostaa käyttämällä poikkeuksellisen tummia värejä.
- Rakentamisen ohjauksen lähtökohta, että rakennelmilla ei saa estää Martinpolulta muodostuvia näkymiä korttelin läpi, on hyvä ja tärkeä. Vaatimuksen lisäämistä kaavakarttaan tulee harkita.
- Kaavaselostuksen maininnat muinaisjäännöksestä tulee koota yhteen lukuun
- Asemakaavan muutoksen toteuttamisen ilmastovaikutukset on arvioitu asianmukaisesti
- Hulevesien käsittelyä suositellaan tutkittavaksi jo kaavatyön aikana
- Uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään ja Katja-asetuksen mukaisten kaavamääräysten laadintaan tulee siirtyä mahdollisimman pian

Luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ovat mukana asemakaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Asemakaavaehdotus on ratkaisultaan asemakaavaluonnoksen mukainen. Palautteen ja tarkentuneen suunnittelun myötä kaava-aineistoon on tehty seuraavia muutoksia tai täydennyksiä:

- Rakentamistapaa ohjaavia kaavamääräyksiä on täydennetty
- Kaavaselostusta on muokattu museoviranomaisen lausunnon mukaisesti
- Kortteliin on laadittu tonttijakokartta

Asemakaavaehdotus käsitellään kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 24.11.2026.

4.3.2 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET SEKÄ HUOMIOON OTTAMINEN

...

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

Mahdollinen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa

Käsittely kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS



Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D), johon on upotettu kohteen yksinkertaistettu 3D-malli

Kaavaratkaisu mahdollistaa muutamia eri toteutusvaihtoehtoja, kuten asuinrakentamista tai palveluasumisen ja asumisen yhdistämisen. Kaavaselostuksen havainnekuvissa esitettyyn ratkaisuun kuuluu viitteellinen yksikerroksinen palveluasumisen yksikkö. Rakennukset voidaan toteuttaa kokonaan tai osittain kaksikerroksisina, jolloin piha-alueita säästyy enemmän istutuksia ja ulko-oleskelua varten.

5.1.1 MITOITUS

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 2,6 hehtaaria mukaan lukien katualueet.

Asemakaavaluonnoksessa esitetään 900 kerrosalaneliömetriä (k-m^2) asuinpientalojen rakennusoikeutta ja 1 500 kerrosalaneliömetriä asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten rakennusoikeutta. Korttelissa oli lähtötilanteessa 3 370 kerrosalaneliömetriä yleisten rakennusten rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden muutos on -970 kerrosalaneliömetriä.

Korttelin 216 pinta-ala pienenee katualueiden laajentamisen ja lähivirkistysalueen muodostamisen myötä 13 390 neliömetristä 9 962 neliömetriin. Rakentamisen tehokkuus (e) kasvaa tontilla 4 ajantasa-asemakaavan mukaisesta 0,22:sta 0,27:än ja vähenee tontilla 5 0,3:sta 0,2:en. Korttelialueiden uusi keskimääräinen rakennustehokkuus on e=0,24, joka vastaa tyypillistä erillispientaloalueen tehokkuutta kaupungissa (ei haja-asutusalue).

Pinta-aloihin perustuvat laskennalliset arviot väestömäärän lisäyksestä on esitetty luvussa 5.4.1 *Kaavan vaikutukset*.

5.1.2 PALVELUT

Asemakaavan muutoksella vastataan palveluasumisen tarpeeseen.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on kehitysvammaisten palveluita: Korpilahden toimintakeskus sekä Peltolan ja Niittykummun ryhmäkodit. Sijainnin soveltuvuutta eri erityisryhmille, kuten kehitysvammaisille tai ikääntyneille, arvioidaan suunnittelun edetessä. Palveluasumisen yksikön koko määräytyy hoitajamitoituksen ja palveluverkon tarpeiden mukaan.

Kaavamuutos mahdollistaa muutamien työpaikkojen muodostumisen tai siirtymisen käytöstä poistuvista palveluasumisen yksiköistä.

Suunnittelualue tukeutuu ensisijaisesti Korpilahden kaupallisiin palveluihin.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Asuinpientalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue AP

Korttelialueelle voi rakentaa kytkettyjä puurakenteisia pientaloja. Asunnot voivat olla kaksikerroksisia ja sisäisillä portailla varustettuja. Asuntoja ei saa sijoittaa päällekkäin. Rakennuksista muodostuva kokonaisuus voi olla monimuotoinen arkkitehtonisen mielenkiinnon ja asumisviihtyvyyden lisäämiseksi sekä näkymien muodostamiseksi maisemallisesti paikallisesti arvokkaalle Pappilanpellolle.

Mahdolliset autosuojat tulee sijoittaa rakennusalalle, esimerkiksi sen luoteislaitaan. Henkilöautojen pysäköimispaikka ja pyöräpysäköinti voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei istutettavalle alueen osalle. Mahdollisten jätekatosten ja aitarakennelmien suunnittelussa on otettava huomioon, että Martinpolun ja Pappilanpellon välistä näkymälinjaa ei saa estää.

Korttelialuetta rasittavat maanalaisten johtojen varaukset. Johtojen sijainti tulee huomioida istutettavan alueen viherrakentamisessa. Myös muualla kuin istutettavalla alueella olevat piha-alueet tulee istuttaa, kun niitä ei käytetä esimerkiksi liikennealueina.

Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue ALY-1

Korttelialueelle saa sijoittaa rakennetun ympäristön mittasuhteisiin sopivia asuinrakennuksia.

Yleisten rakennusten vaihtoehdossa alueelle saa sijoittaa esimerkiksi palveluasumista, päiväkodin tai muita lähipalvelutiloja toimistoineen.

Rakennuksen tai rakennusten sovittamista ympäristöön ohjaavat rakentamistapamääräykset. Piha-alueen rakennelmilla ei saa estää Martinpolulta muodostuvia näkymiä korttelin läpi.

5.2.2 MUUT ALUEET

Katualue

Katualueita on laajennettu siten, että sivuojat, katuvalot ja niiden kaapelit sijaitsevat jatkossa kokonaisuudessaan katualueiden puolella.

Martinpolun jalankululle ja pyöräilylle varattu osuus on lisätty asemakaavaan toteutuman mukaisesti.

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisia alueiden käytön tavoitteita sekä Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita. Muutosalue sijaitsee yleiskaavassa Korpilahden aluekeskuksen itäosassa. Aluekeskuksen tulee olla:

> *Asuntokannaltaan ja toiminnoiltaan monipuolinen kaupunginosan keskus, … Alueen täydennysrakentamisen tulee tukeutua olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja siinä tulee ottaa huomioon moderni rakennusperintö. Suunnittelussa tulee edistää muiden tavoitteiden ohella viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä.*

Korpilahden keskusta kuuluu rakentamisen ensisijaiseen kohdentamisvyöhykkeeseen, jolla tehokas ja ympäristöönsä sopiva uudis- ja täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa.

Kaavaratkaisu on myös Asumisvision 2035 tavoitteiden mukainen:

> *Käynnissä oleva väestörakenteen muutos, kuten ikääntyminen, perhekoon pieneneminen, perheiden monimuotoistuminen, syntyvyyden väheneminen … heijastuvat myös asumiseen ja sen tarpeisiin. Muutos haastaa kehittämään uusia asumisen vaihtoehtoja. Aikaa kestävä asuminen huomioi nämä tulevaisuuden moninaistuvat asumisen tarpeet ja muuntojoustavuuden, jotta kaupungin asuntokanta on pitkäikäistä ja elinkaarensa aikana tarvittaessa myös muunneltavaa.*
>
> *…*
>
> *Uuden rakentamisen rinnalla pidämme huolta olemassa olevien asuinalueiden elinvoimaisuudesta täydennysrakentamisen keinoin sekä panostamalla asuinalueiden viihtyisyyteen, laatuun, ikäystävällisyyteen ja esteettömyyteen.*
>
> *Luomme edellytyksiä toteuttaa asumista tukevia palveluita…*
>
> *…*
>
> *Edistämme puurakentamista sekä muuta vähäpäästöistä rakentamista kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin…*
>
> *Otamme huomioon sään ääri-ilmiöt kaavoituksessa. Hulevesien hallinnassa suosimme vihreän infrastruktuurin keinoja, lisäämme kaupunkivihreää ja edistämme kaupunkiviljelyä.*

5.4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.4.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueen käyttötarkoitus muutetaan asumista, palveluasumista, julkisia lähipalvelutiloja sekä liike- ja toimistotiloja mahdollistavaksi. Yleisten rakennusten korttelissa on aikaisemmin ollut päiväkoti ja yhdyskuntatekniikkaa palvelevia rakennuksia. Kaavalliset vaikutukset **yhdyskuntarakenteeseen** ovat lieviä. Rakennusoikeuden määrä vähenee alle kolmanneksella. Tosiasialliset vaikutukset lähiympäristöön ovat kohtalaisia, sillä korttelissa olleet rakennukset ovat olleet purettuina jo joitakin vuosia. Yhdyskuntarakenne eheytyy ja tiivistyykin paikallisesti, mikäli korttelin rakennukset toteutuvat asemakaavan mukaisesti.

Vaikutukset **rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan** ovat kohtalaisia tai merkittäviä. Vaikutuksia lievennetään sovittamalla uusi rakentaminen mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan rakennettuun ympäristöön. Kattomuotona on harjakatto ja julkisivumateriaalina peittomaalattu puu.

Kaupunkikuvallisia ja maisemallisia vaikutuksia on tutkittu Sova 3D-kaupunkimallin avulla, johon on mallinnettu uudisrakennukset esimerkinomaisesti. Havainnekuvia on esitetty kaavaselostuksessa.

Uusista asunnoista on mahdollista muodostaa pitkiä näkymiä Pappilanpellolle, ja jopa Päijänteelle saakka. Näkymä Pappilanpellolta muuttuu vastaavasti uuden rakentamisen myötä. Uudisrakentaminen vaikuttaa myös Korpilahdentien ja Martinpolun katukuvaan. Puustoisena säilyvä lähivirkistysalue ja hillitty kerroslukumäärä lieventävät maisemallisia vaikutuksia.

Vaikutukset **luontoon** ovat lieviä ja myönteisiä tai neutraaleja. Uusi rakentaminen osoitetaan niille korttelin osille, jotka ovat lähtötilanteessa sorapinnalla. Korttelin puustoinen osa kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi. Uusia istutettuja alueita muodostuu.

Vaikutukset **liikenteeseen** ja **teknisen huollon järjestämiseen** ovat lieviä. Liikenteen määrä lisääntyy paikallisesti, vaikuttaen ensisijaisesti Teletiehen ja Martinpolkuun korttelin kohdalla. Ajoneuvoliikenne Jussinpolun suuntaan ei lisäänny kaavamuutoksen myötä, sillä Martinpolun jalankululle ja pyöräilylle varattu osuus vahvistetaan asemakaavassa toteutuman mukaisesti. Liikenteen lisääntyminen Korpilahdentiellä, joka on kokoojakatu ja Korpilahden keskustan pääväylä, jää lähes huomaamattomaksi.

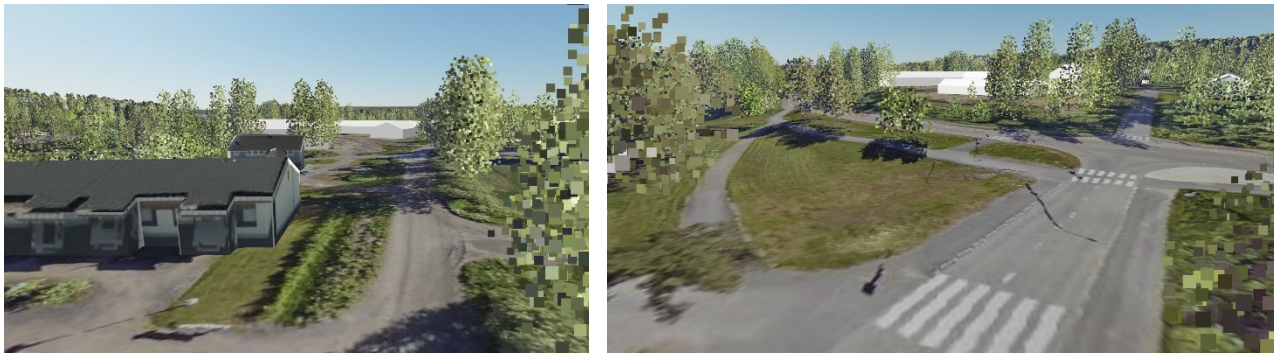
Hulevesien hallintaan kiinnitetään huomiota muuttamalla korttelin rajoja katualueiden eduksi siten, että kadun sivuojat jäävät kokonaan katualueen puolelle. Korttelialueille määritellään uudet huleveden hallinnan määräykset.

Vaikutukset **eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä** sekä **sosiaalisiin oloihin** ovat kohtalaisia tai paikallisesti merkittäviäkin. Väestömäärä lisääntyy enintään noin 45–50 asukkaalla vaihtoehdossa, jossa koko kortteli toteutuu asuinrakentamisena. Asuinpientalojen korttelialueen asukasmäärä on laskennallisesti enintään noin 15–20 ja palveluasumisen asiakaspaikkojen määrä enintään noin 30–35. Kaavaratkaisu on joustava. Arviot ovat suuntaa antavia.

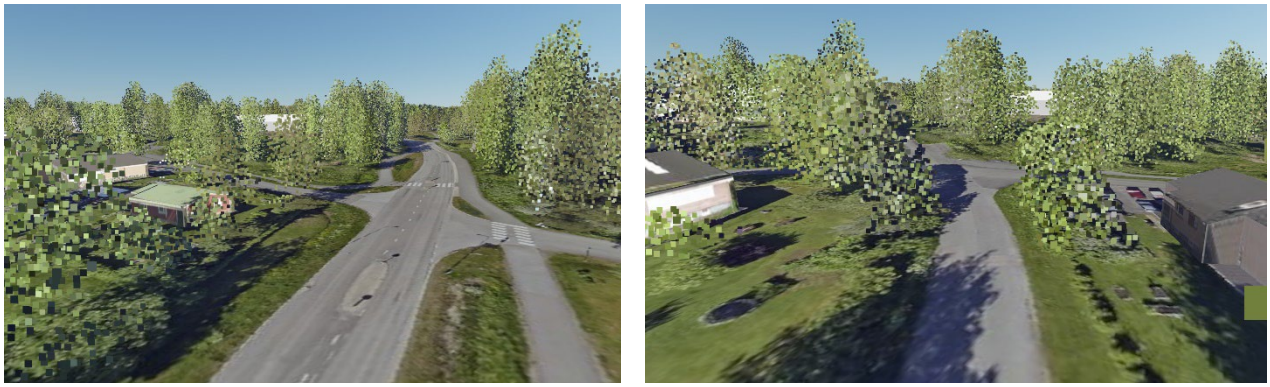
Vaikutukset **palveluihin** ja **työpaikkoihin** ovat lieviä tai kohtalaisia riippuen palveluasumisen yksikön toteutumisesta. Kaavaehdotuksessa esitetty yksikkö on kooltaan maltillinen.

Arkeologinen kulttuuriperintö on huomioitu kaavaselostuksessa. Kaavan toteutus ei vaikuta siihen.

Rakentamisen vaikutuksia **ilmastoon** lievennetään tukemalla kestävän ja eheän yhdyskuntarakenteen kehittymistä, vähähiilistä rakentamista ja uusiutuvia energiamuotoja. Kaavaratkaisusta on tehty päästölaskelmia Planect-työkalulla.



Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D), johon on mallinnettu rakennusten hahmoa. Vasemmalla näkymä Martinpolulta Korpilahden keskustaan päin. Oikealla näkymä Päijänteentieltä kortteliin päin



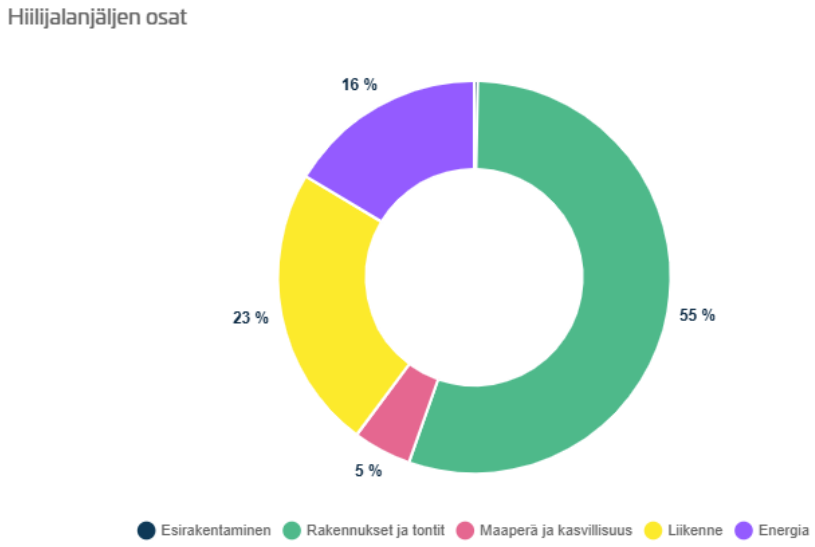
Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D), johon on mallinnettu rakennusten hahmoa. Vasemmalla näkymä Korpilahdentieltä. Oikealla näkymä Martinpolulta, Korpilahden keskustan suunnalta, kortteliin päin

Päästölaskelmat

Laskelmat on laadittu *Planect* vähähiilisyyden arviointityökalulla (Sitowise Group Oyj).

Kaavioiden värien selitteet

Tummansininen *Esirakentaminen*
Vaaleansininen *Infra ja yleiset alueet*
Vihreä *Rakennukset ja tontit*
Punainen *Maaperä ja kasvillisuus*
Keltainen *Liikenne*
Violetti *Energia*

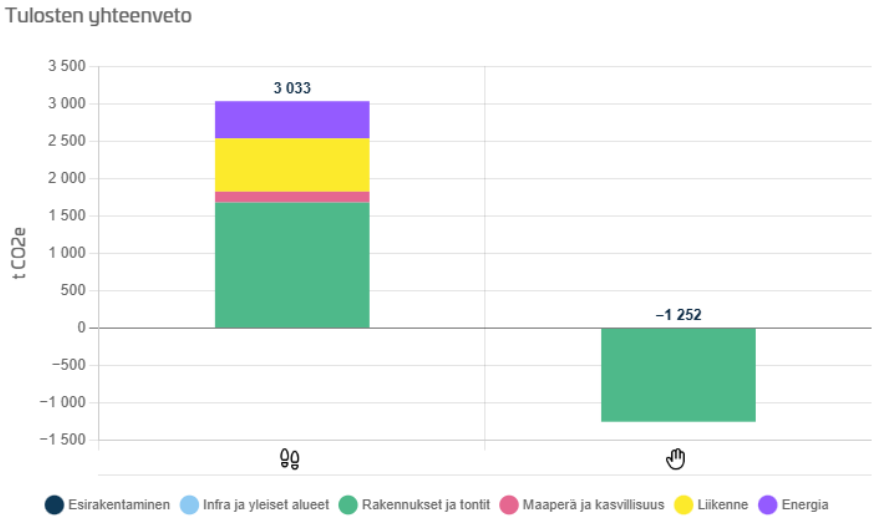


Hiilijalanjäljen jakauma prosenttiosuuksina (%)

Rakennukset ja tontit – 55 % osuus kokonaispäästöistä
Liikenne – 23 %
Energia – 16 %
Maaperä ja kasvillisuus – 5 %
Esirakentaminen – 0–1 %

Esirakentamisen osuus on pieni, sillä korttelissa ei ole purettavia rakennuksia. Kohteen rakennettavuuden arvioidaan olevan hyvä. Kaivuutöistä aiheutuvat maamassat voidaan mahdollisesti käyttää hyväksi korttelin muiden osien maanrakennuksessa. Rakentamisen vaikutus maaperään ja kasvillisuuteen on verrattain vähäinen.

Liikenteen osuus on verrattain suuri, sillä kohde ei sijaitse arviointityökalun mukaan kaupunkiseudulla. Liikenne tukeutuu paljolti autoiluun. Myös korttelialueen käyttötarkoitus vaikuttaa ajoneuvoliikenteen määrään ja laatuun. Palveluasuminen tuottaa henkilökunnan liikenteen lisäksi huolto- ja asiakasliikennettä.



Hiilidioksidiekvivalenttipäästöt tonneina (t CO_2e). Tulosten yhteenveto

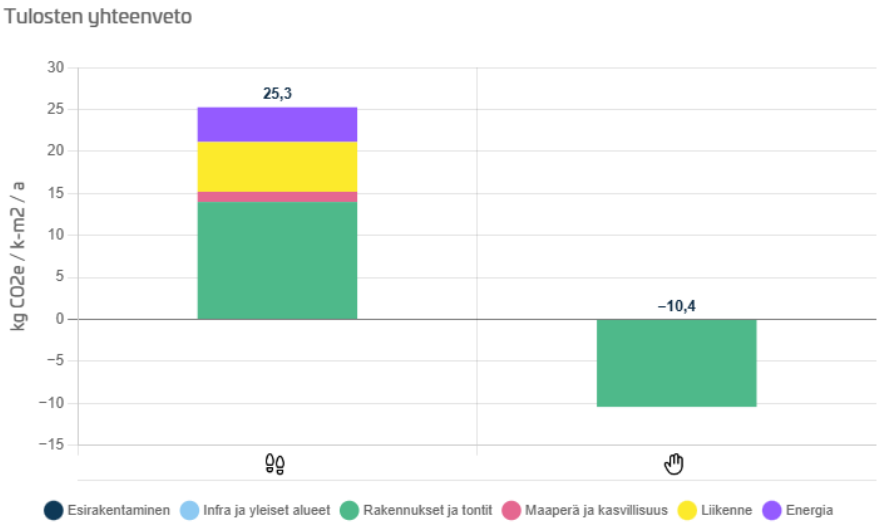
Hiilijalanjälki

Rakennukset ja tontit: noin 1 700 t CO_2e
Liikenne: noin 800–900 t CO_2e
Energia: noin 400–500 t CO_2e
Muut

Yhteensä: 3 033 t CO_2e

Hiilikädenjälki

Rakennukset ja tontit: –1 252 t CO_2e



Hiilidioksidiekvivalenttipäästöt tonneina (kg CO_2e / k-m^2 / a). Tulosten yhteenveto suhteutettuna kerrosalaan

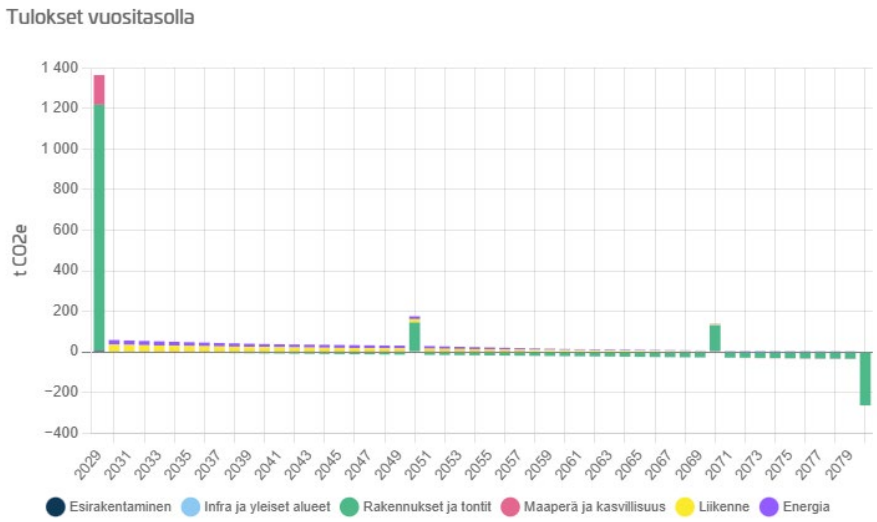
Hiilijalanjälki

Yhteensä: 25,3 kg CO_2e / k-m^2 / a

Hiilikädenjälki

Yhteensä: –10,4 kg CO_2e / k-m^2 / a

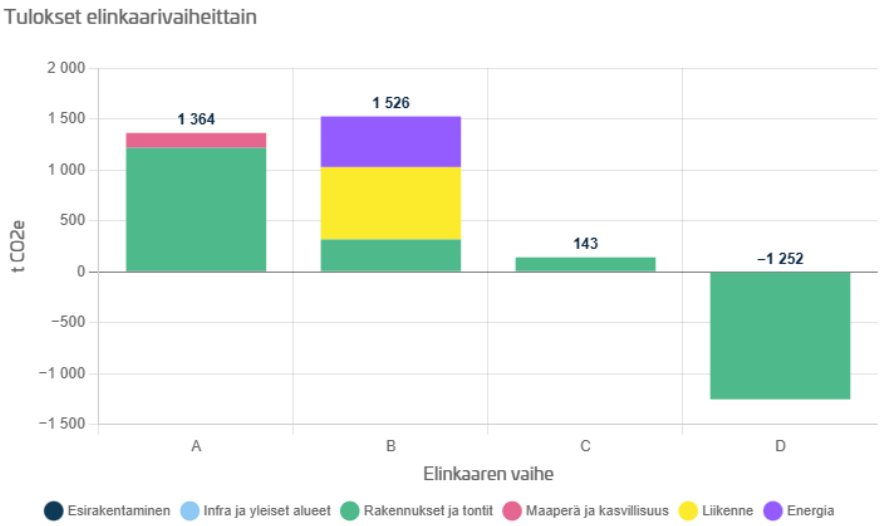
Negatiivinen päästöarvo muodostuu rakennuksista ja tonteista, ja johtuu oletettavasti hiilivarastona toimivista puurakennuksista.



Hiilidioksidiekvivalenttipäästöt tonneina (t CO_2e). Tulokset vuositasolla

Kaaviossa esitetään eri päästölähteiden hiilidioksidiekvivalenttipäästöt (t CO_2e) vuosittain ajanjaksolla 2029–2079. Suurin osa päästöistä, noin 1 300–1 400 t CO_2e, aiheutuu rakentamistöistä. Korjausten aiheuttamat päästöpiikit ovat arviolta noin 150–200 t CO_2e.

Hiilensidonnasta aiheutuvan hyödyn arvoksi on esitetty noin –300 t CO_2e.

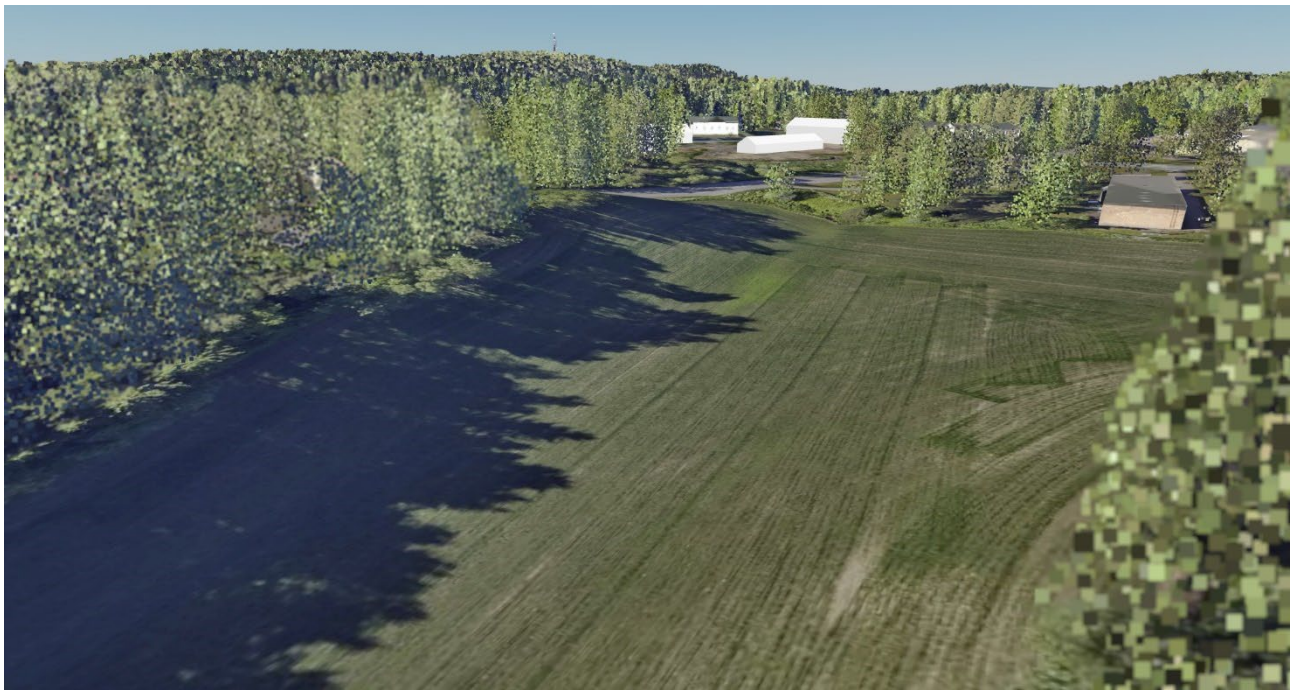


Hiilidioksidiekvivalenttipäästöt tonneina (t CO_2e). Tulokset elinkaarivaiheittain

Elinkaarivaihe A – 1 364 t CO_2e
Elinkaarivaihe B – 1 526 t CO_2e
Elinkaarivaihe C – 143 t CO_2e
Elinkaarivaihe D – -1 252 t CO_2e

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT



Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D), johon on upotettu kohteen 3D-malli. Näkymä Pappilanpellolta

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavakartan merkinnät ja määräykset.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Tonteilla on useita yleisten rakennusten purkamisen myötä romuksi jääneitä maakaapeleita, kuten kaukolämmön liittymisjohto, pienjännitejohtoja ja telekaapeleita. Ne puretaan ennen uusien liittymisjohtojen asentamista tai samassa yhteydessä.

Korttelin läpi kulkeva, jätevesiverkkoon kuuluva runkoviemäri sekä talousvesiverkon jakelujohto on huomioitu asemakaavassa maanalaista johtoa varten varattuina alueen osina.

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman. Kaupunki luovuttaa tontit. Toteutus on pääosin yksityisten toimijoiden vastuulla. Tontit voivat rakentua eri aikaan.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan toteutumista seurataan yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan asiantuntijoiden sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen
- maisemallisten arvojen säilymiseen
- kaupunkikuvaan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen
- hulevesien hallintaan tonteilla, katualueella ja niiden rajamaastossa
- kaivumaan mahdolliseen hyödyntämiseen korttelin toisessa osassa täyttömaana
- purettaviin ja säilytettäviin maanalaisiin johtoihin

Merkittävästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin työryhmä

Asemakaavoitus	Henriikka Keskinen	kaavoitusarkkitehti
	Outi Hänninen	suunnitteluassistentti
Yhdyskuntasuunnittelu ja kaupunkiliikenne		
	Mika Koliseva	yleissuunnitteluinsinööri
	Anne Laita	kaavoitusbiologi

AVOin
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

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