

Kortepohjan suojelukaava

Asemakaavaselostus,
Kaavatunnus 17:105

4.2.2026



Kuva: Anna-Maija Tuunanen

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	4
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	4
2.2	Tavoitteet	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	Aloituvaihe	23
4.2	Luonnosvaihe	24
4.3	Ehdotusvaihe	26
4.4	Hyväksymisvaihe	27
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	27
5.2	Aluevaraukset	28
5.3	Liikenne	31
5.4	Kaavaratkaisun perustelut	33
5.5	Vaikutusten arviointi	34
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	35
6.3	Toteutuksen seuranta	35
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	36

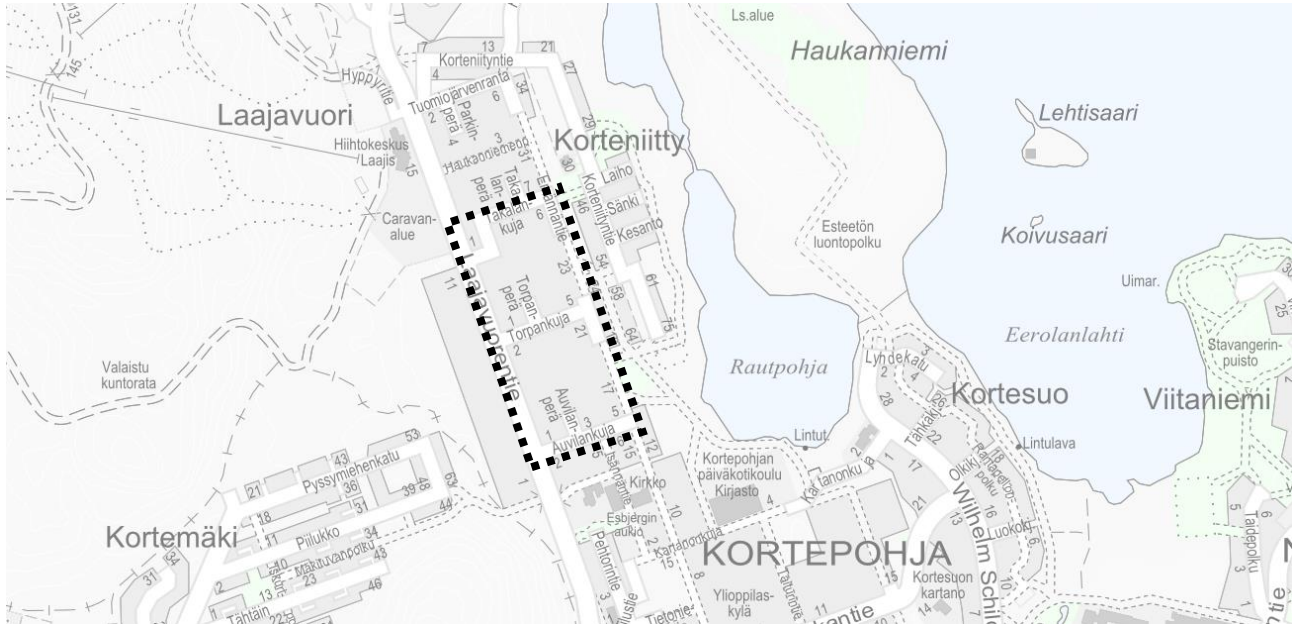
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa-asemakaavasta
- 3) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 4) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 5) asemakaavan seurantalomake
- 6) yhteiskäyttöautosopimuksen sisältö ja ehdot
- 7) Kortepohjan suojelukaava-alueen korjaustapaohje (29.10.2025)

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

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



*Suunnittelualueen sijainti, raja-
aus on viitteellinen.*

Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan kortteleita 13 ja 15, korttelin 14 tonttia 5, korttelin 16 tonttia 1 sekä katu- ja liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 17. kaupunginosan korttelit 13 ja 15, korttelin 14 tontti 5, korttelin 16 tontti 1 sekä katu- ja erityisaluetta.

Alueella on aiemmin hyväksytty tonttijako.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on turvata valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen alueen erityispiirteet ja korjaustarpeet huomioiden.

Kaavaratkaisussa alueen asuinrakennuksille osoitetaan suojelumerkinnyt. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusvalvonnan tarkistaman käytetyn kerrosalan mukaisesti. Ulkoalueiden ja muiden alueen ominaispiirteiden säilyttäminen otetaan huomioon muissa kaavamääräyksissä. Rakennusten ja ulkotilojen korjaamista ohjaa yksityiskohtaisemmin kaavaa varten laadittu erillinen korjaustapaohje.

Alueen kehittämis- ja korjaustoimenpiteiden toteuttaminen on pääosin alueen kiinteistönomistajien eli taloyhtiöiden vastuulla. Kaupunki vastaa omistamiensa katualueiden toteuttamisesta.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 19.1.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut saatavilla kaavan verkkosivuilla vireilletulosta lähtien.
- Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 27.4.2021.
- 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 16.5.–16.6.2025.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 20.5.2025.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.11.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 21.11.–22.12.2025.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 9.2.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.202x.

1.4 Kaavan laatija

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Valmistelija:

Paula Julin, projektipäällikkö

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 edellisten linjausten mukaisesti 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 ruutuase-
makaavan 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 puhtasoppisen 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 omaleimaisiin 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 paikkatietoa-aineistot.

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 sijaitsevat kahdella eri tontilla. Rivi- ja pienkerrostalot on rakennettu vuosina 1968–1973 asemakaavakilpailun voittaneiden, arkkitehteina ja professoreina myöhemmin merkittävän uran tehneiden Bengt Lundstenin ja Esko Kahrin sekä arkkitehti Antti Eskelisen tyyppitalosuunnitelmien pohjalta. Niissä on tyypillisesti kaksi maanpäällistä kerrosta ja rinteen mukaan sovitettu sisäänkäynti, usein myös kellarikerros, joka jyrkimmissä kohdin 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 kiviainena Siporex-kevytbetonielementtejä, 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 keskittyneiden pysäköintialueiden reunoilla. Laajavuorentien puoleisissa taloyhtiöissä on pitkänomaiset luhtikäytävätalot ja Emännäntien varren taloyhtiöissä kummassakin kaksi pistetaloa. 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 tyypeihin 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 suunnittelemat rakennukset

Suunnittelualueen rakentamisen alkuvaiheessa tuleva rakennusopin professori Bengt Lundsten vastasi asemakaavan ohella myös rakennusten suunnittelusta. Apunaan hänellä oli tuleva asunto-suunnittelun prosessori Esko Kahri, joka tuolloin oli vielä arkkitehtiylioppilas. Lundstenin ja Kahrin suunnittelivat tyyppipiirustuksia 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 asuineliöiden 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 värikkäät 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 keskenään 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 suunnittelemista taloyhtiöistä ja niiden nykytilasta

Tonttinumero ja osoite	Taloyhtiön nimi	Rak.vuosi ja rakennukset	Nykytila	Kuva
Tontti 13-1, Auvilankuja 1	As Oy Auvilan-perä 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. Rakennukset ovat säilyneet alkuperäisessä asussaan. Emännäntien varren pitkät rakennukset on sovitettu rinteeseen siten, että sisäänkäynti on kellarikerroksen ja ensimmäisen kerroksen	

			puolivälissä. Pihat olivat hyvin säilyneitä syksyyn 2025 asti, jolloin taloyhtiössä käynnistyi salaojaremontti. Sisäänkäyntien edustoilla on ollut kau- niita perennaistutuksia. Aidat ovat olleet 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 erilaisia, ja osalla tonttia on käytetty alueelle epätyypillistä pystylauta-aitaa. 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 alueelle yleisilmeestä poikkeavia laattamalleja, 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 rakennukset ovat säilyneet alkuperäisen mukaisina, paitsi räystäitä on muutettu. Sisäpihat ovat erityisen huolellisesti jäsenneltäviä ja yksityiskohdiltaan rikkaita. Ne on alun perin suunnitellut Arnold Lerber vuonna 1971. Pihojäsen 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 pihapiiriä ja kuusi rakennusta, joiden värit on taloyhtiöittäin yhtenäinen.

Tyyppi 2 a: Korttelissa 13 sijaitsevat Eskelisen suunnittelemat rakennukset on korjaustapaohjeessa 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 elementistä, ei kolmesta kuten Lundstenilla ja Kahrilla. Julkisivuissa on vähemmän vaihtelevuutta, sillä ikkunat muodostavat yhtenäisen rivin, eikä asunnoissa ole parvekkeita. Lisäksi pienkerrostaloista maantasokerroksista puuttuvat asuntokohtaiset sisäänkäynnit, minkä vuoksi esimerkiksi kaatoksia ja muita julkisivuja rytmittäviä yksityiskohtia on harvemmassa.

Tyyppi 2 b: Korttelissa 15 sijaitsevat Eskelisen suunnittelemat rakennukset ovat tyyppiä 2b. Ne eroavat vaatimattomampien julkisivuratkaisuiden vuoksi selvemmin Lundstenin ja Kahrin suunnitelmista. Tyyppissä 2b puujulkisivuja ei ole jäsenneily kolmijakoisiksi, vaan ikkuna-aukot on sijoitettu yhtenäisen puuelementtiseinän keskelle. Ikkunat ovat yksiruutuisia standardi-ikkunoita. Erikoisuutena 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 suunnitteleminen taloyhtiöistä ja niiden nykytilasta

Tonttinumero ja osoite	Taloyhtiön nimi	Rak.vuosi ja rakennukset	Nykytila	Kuva
Tontti 13-2, Auvilanperä 3	As Oy Auvilanperä 3	1972 6 pienkerrostaloa	Taloyhtiöön kuuluu kaksi pihapiiriä. Kaikki rakennukset ovat pienkerrostaloja. Rakennusten ja pihojen ilme on muuttunut alkuperäisestä monien remonttien myötä. Puujulkisivut on maalattu vuonna 1980. Rakennuksiin on vuonna 2009 tehty julkisivukorjaus, jossa ikkunat on vaihdettu alumiinipuitteisiin ja puujulkisivuja muutettu. Kaki harjakattoista talousrakennusta Laajavuorentien kupeessa on rakennettu vuonna 1996. Suurten yhteispihojen puita on kaadettu viimeksi LVIS- ja piharemontin yhteydessä vuonna 2020–2021.	

Tontti 13-7, Auvilankuja 3	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	As Oy Takalan- kuja 2	1972 5 pien- kerrosta- loa 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	As Oy Emännän- tie 25	1973 5 pien- kerrosta- loa ja 1 rivitalo	Taloyhtiöön kuuluu kaksi pihapiiriä, joista Emännäntien puoleisella on rivi- talo yksityispihoineen. Keskellä puu- elementtiä sijaitsevat standardi-ikku- nat ja rivitalon kattoikkunat ovat sa- manlaiset kuin vieressä Takalankuja 2:ssa. Tontin voimakkaita korkeus- eroja on porrastettu luhtitalojen rinne- ratkaisulla siten, että luhtitaloissa on asuntoja myös osittaisissa kellariker- roksissa. Pihvoja on uudistettu ja ton- tilta 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 toteut-
missa inventoinneissa alueen kerrostalot on arvioitu maakunnallisesti merkittäviksi kulttuuriympä-
ristökohteiksi.

Tiivistelmä alueen kerrostaloyhtiöistä ja niiden nykytilasta

Tonttinumero ja osoite	Taloyhtiön ja suunnittelijan nimi	Rak.vuo- si ja ra- kennuk- set	Nykytila	Kuva
---------------------------	---	---	----------	------

Tontti 13-3, Torpankuja 2	As Oy Korte-Sato Olavi Heikkilä ja T. Kortteinen, Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto	1968 1 luhti- talo, 4 kerrosta ja osittain maan- päällinen kellari- kerros	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 pohjoispäättyyn 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 alareunalla sijaitseva kahden pistetalon taloyhtiö kuuluu RKY-alueeseen. Se muodostaa viiden pistetalon ryhmän yhdessä Emännäntien vastapuolella sijaitsevan As Oy Tornikolmosten kanssa. Kopintornien kerrostalojen umpinaisempiin päätyjulkisivuihin on toteutettu lisälämmöneristys ja parvekelasitukset. Leikkialue on alkuperäisellä paikallaan talojen välissä.	 
Tontti 14-5, Emännäntie 18, 20 ja 22	As Oy Tornikolmosten Olavi Heikkilä ja Erkki Wegelius, Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto	1970 3 pisteta- loa	Tornikolmosten tontti ja kolme pistetaloa sijaitsevat Emännäntien itäpuolella RKY-aluearajauksen ulkopuolella. Ne ovat kuitenkin olennainen osa Lundstenin alkuperäistä sommitelmaa ja muiden suojelukaava-alueen kerrostalojen tapaan maakunnallisesti arvokkaita (Keski-Suomen museon kohdeinventointi 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 Emännäntieltä katsottuna kuusi kerrosta. Pohjoisemman A-talon kellarikerroksessa on Emännäntien puolella entinen myymälätila, jonka näyteikkunat on muutettu umpinaisemmaksi julkisivuksi. B-talon kellarikerroksessa vastaavasti Emännäntien puolella sijainnut kokoontumistila on muutettu asunoksi vuonna 2018. Asuinkerrostalojen välissä sijaitseva harjakattoinen jätehuone on rakennettu alkuperäisen jäteaitauksen paikalle 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 kadussa on ruutukaavasuunnitelmasta poikkeava mutka, joka rajaa Takalankuja 1:n tontin osaksi korttelia 16. Pitkänomainen kerrostalo on osa Lundstenin sommitelmaa, ja se kuuluu valtakunnallisesti merkittävään RKY-alueeseen. Laajavuorentien puoleista julkisivua hallitsevat luhtikäytävät ja porashuoneet. Alarinteen puoleisella julkisivulla nauhamainen jäsentely syntyy 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 suhteellisen vähäisellä hoidolla ja käytöllä. Niillä on varttunutta metsäpuustoa ja yksikerroksisia talousrakennuksia. Korttelin 13 yhteistontin alkuperäiset varasto- ja huoltorakennukset on vuonna 2016 korvattu kahdella uudella tyyliään 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.

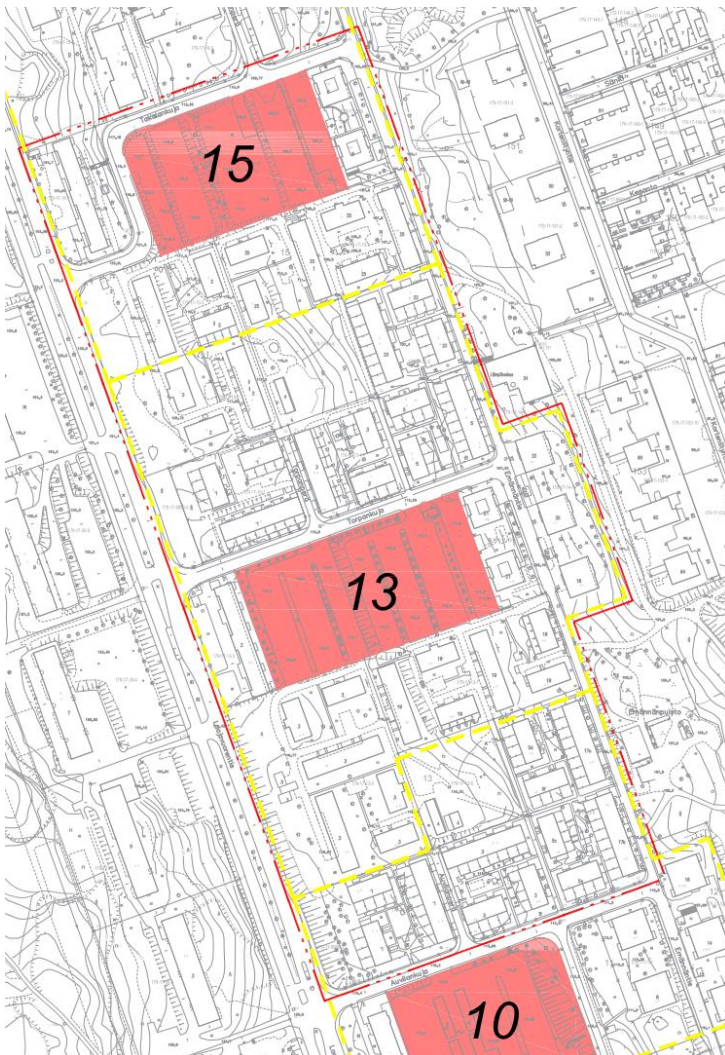
Keskitetyt autopaikka-alueet

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 autopaikatontin 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 päätyihin. Niiden määrä vaihtelee taloyhtiöittäin. Joissain taloyhtiöissä talousrakennukset on sijoitettu pihapiirin ulkopuolelle, esimerkiksi Laajavuorentien reunavyöhykkeelle. Emännäntie 25:n jätekatos sijaitsee osittain viereisen pysäköintitontin puolella. Kerrostaloyhtiöissä jätekatokset ovat ilmeeltään moninaisia ja se 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 päätyyn tai yhteispihan reunalle.

Alarivissä vasemmalla esimerkki alkuperäisen jätepisteen paikalla sijaitsevasta jätekatoksesta, jonka ilme ja väritys poikkeaa viereisten asuinrakennusten arkkitehtuurista. Alarivissä keskellä ja oikealla harjakattoisia jätehuoneita, joiden väritys mukailee 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 johdolinja on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa.

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

Palvelut

Suunnittelualue on osoitettu asumiseen, eikä sillä sijaitse liiketiloja tai palveluja. Emännäntien varrella 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 erityisiä luontoarvoja. Vuonna 2021 tehdyssä liito-oravaselvityksessä ei löydetty merkkejä liito-oravasta tai tunnistettu tarvetta liito-oravien kulkuyhteydelle.

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 pääreittiverkostoon 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

katualuetta, jossa myös esimerkiksi tonteille ajo on sallittua. Edellä mainittujen tonttikatujen varsilla on kävelytiet.

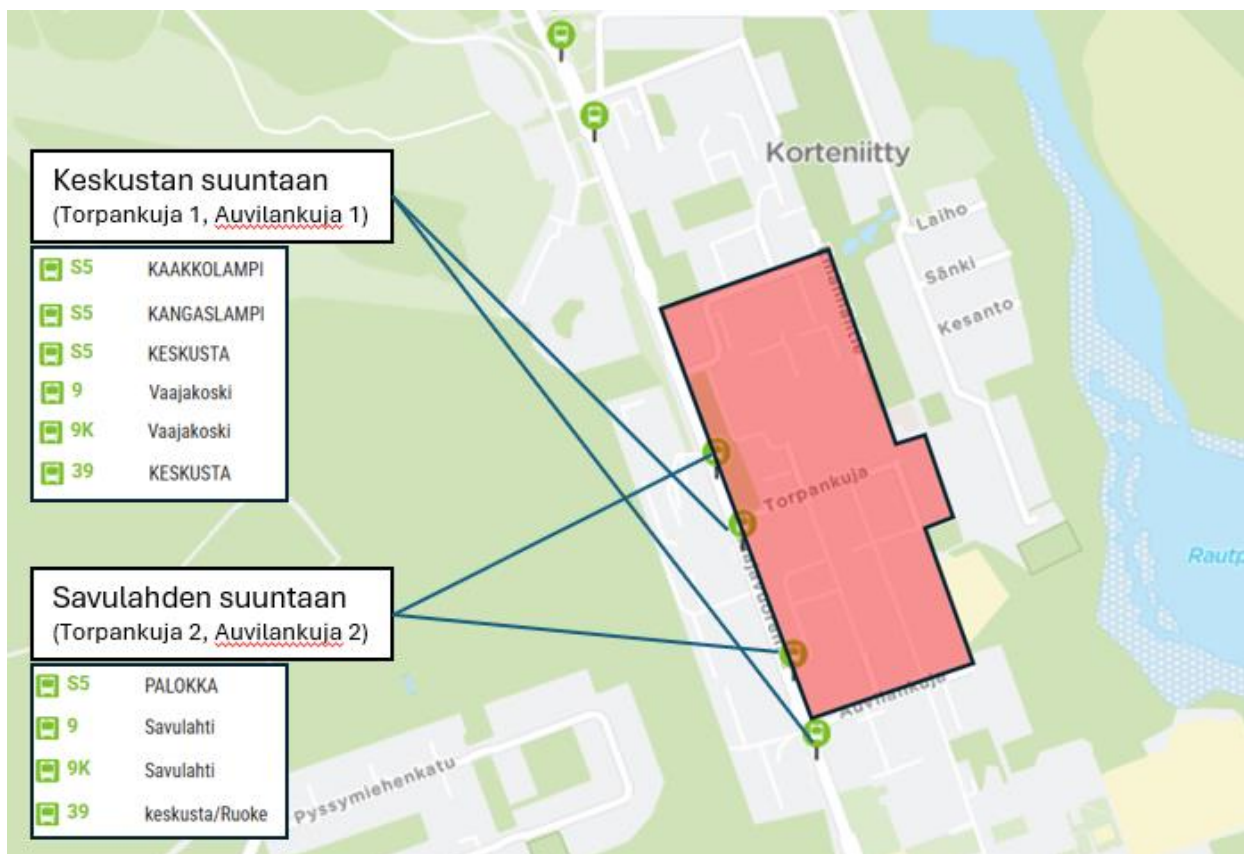
Joukkoliikenne

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 rakentamisvelvoitteesta on määrätty voimassa olevissa asemakaavoissa.

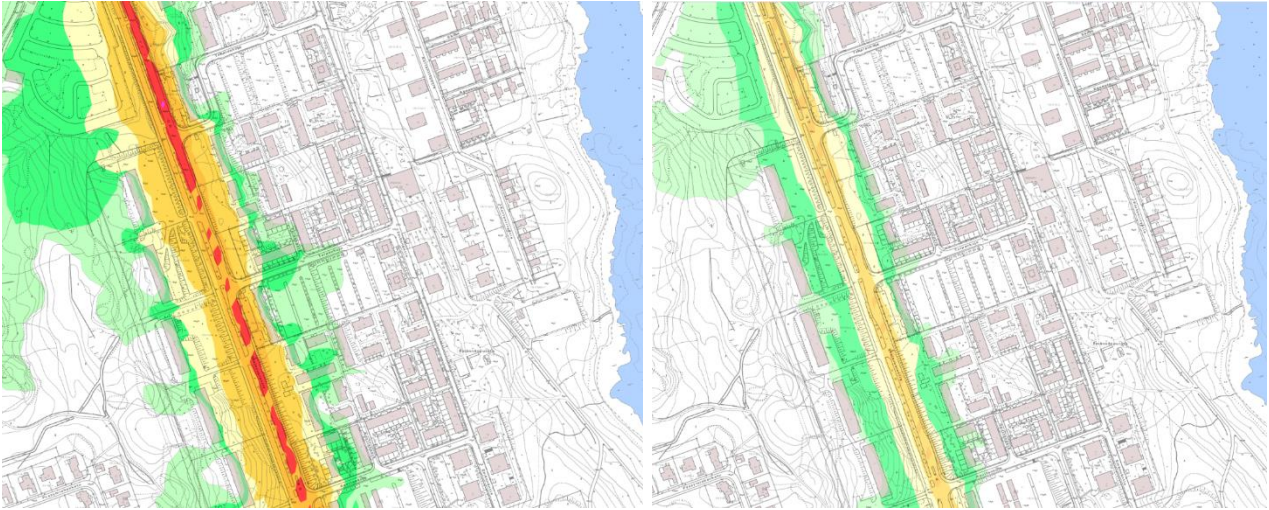
Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu yleiseen pysäköintiin kaksi LP-aluetta, jotka sijaitsevat Laajavuorentien ja Torpankujan sekä Laajavuorentien ja Auvilankujan liittymäalueilla. Molemmat LP-alueet ovat rakentamattomia ja luonnontilaisia.



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 päiväaikainen ohjearvo 55 dB (keltainen) ja yöaikainen ohjearvo 50 dB (tummempi vihreä) ylittyvät vain 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)

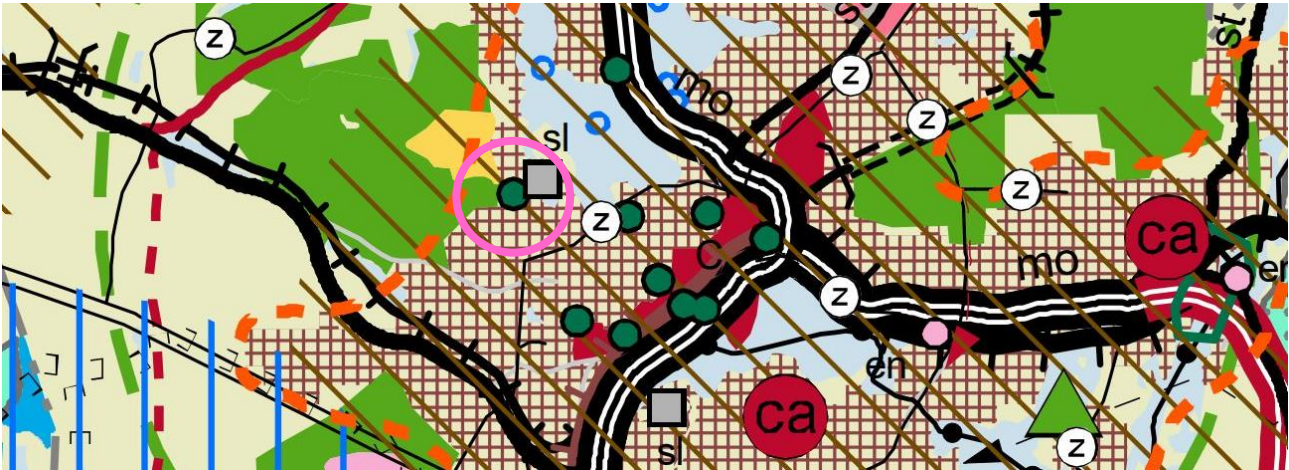
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Ne jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

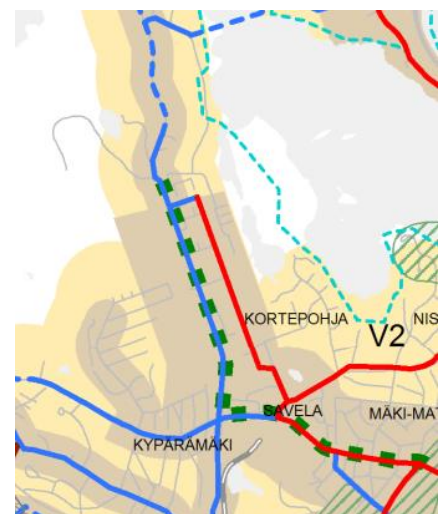
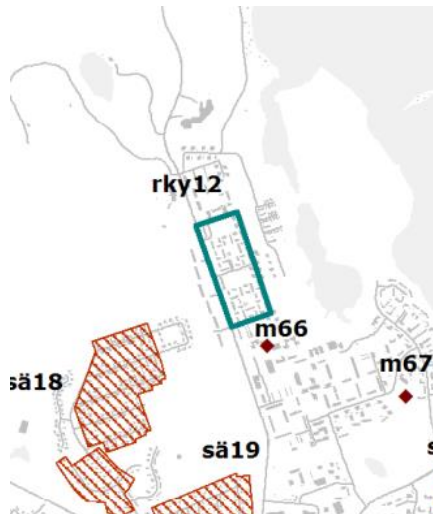
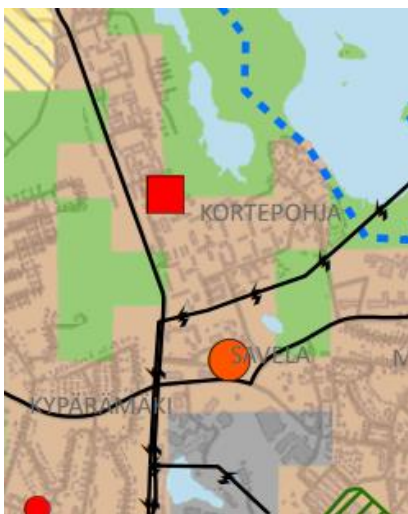
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa suunnittelualue merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka arvoja ei saa heikentää. Se sijaitsee seudullisesti merkittävän 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 lähikeskuksen 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 kestävä liikunnan taajamaksi. Se kuuluu ensisijaiseen täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen. Emännäntie on osoitettu pyöräilyn pääreitiksi.



Edellisen sivun alareunassa 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-alue 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-alueita 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).

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

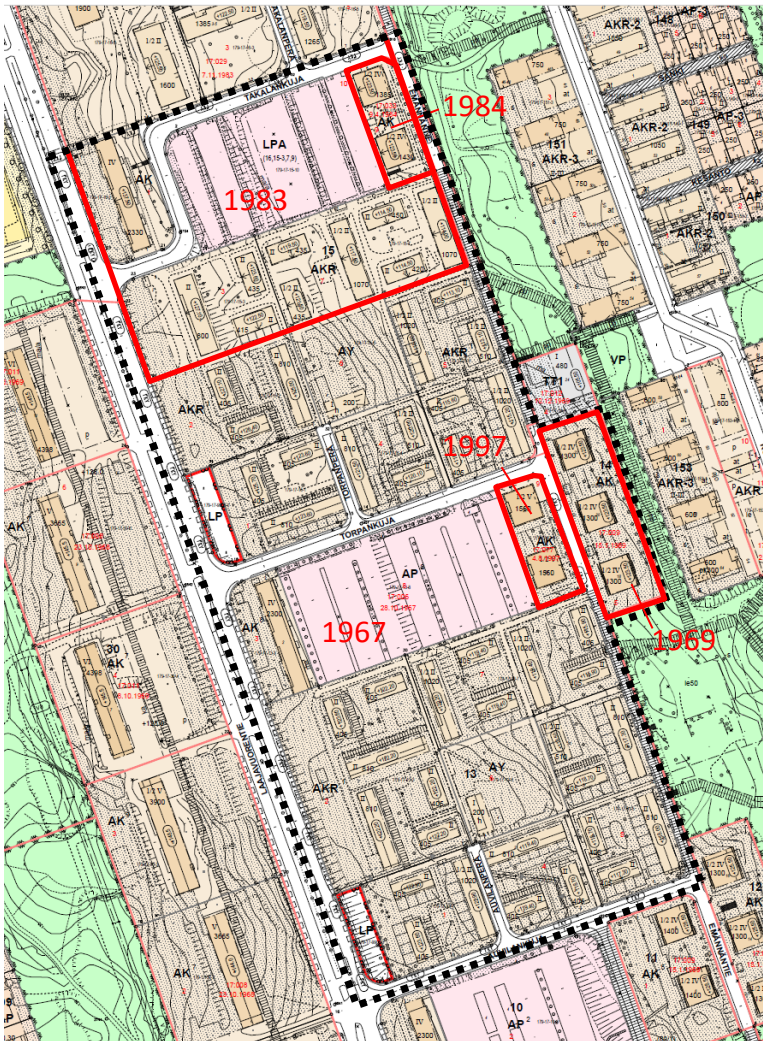
Voimassa olevat asemakaavat

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 pysäköintialueet (LP). Emännäntie on AKR-alueiden kohdalla osoitettu yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi. Myös AKR-tontteille 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 $\frac{1}{2}$ II ja AK-alueilla IV, $\frac{1}{2}$ IV tai $\frac{1}{2}$ V. Rivi- ja pienkerrostaloille ja osalle kerrostaloista on lisäksi annettu suurimmat sallitut räystäskorkeudet. Molemmille AY-tonteille on varattu rakennusala ja 200 kerrosalaneliömetrin rakennusoikeus huolto-rakennusta varten.

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



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

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 asemakaavan 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 ylikulutuksen 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

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. (Saatavilla kaavan verkkosivulla.)
- Inaro 2025. Kortepohjan suojelukaava-alueen ulkotilojen korjaustapaohje. Jyväskylän kaupunki. (Saatavilla kaavan verkkosivulla.)
- Moilanen, Nina 2021. Kortepohjan asuma-alue, inventointiraportti. Keski-Suomen museo. (Saatavilla kaavan verkkosivulla.)
- 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. Rakennuskieltoa on tämän jälkeen jatkettu kahdesti (kaupunginhallitus 6.3.2023 ja 10.3.2025), ja se on voimassa 16.3.2027 saakka.

Viranomaisneuvottelu

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

Asukastilaisuus

Aloitusvaiheen asukastilaisuus 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.

Asukastilaisuuden 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 mieltäänsä aluetta.

Tilaisuuden muistio on saatavilla kaavan verkkosivuilla.

Asukaskysely

Aloitussvaiheessa 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:

- Asukkaat arvostavat aluettaan ja haluavat huolehtia sen rakennuksista ja säilyttää yleisilleen yhtenäisenä. Kunnostaminen ei kuitenkaan saisi olla kohtuuttoman vaikeaa ja kallista.
- Sisäpihan ja yhteistontit ovat tärkeitä yhteisöllisyyden ja virkistytymisen 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 oli kaavaratkaisultaan pääpiirteissään samanlainen kuin kaavaehdotus, joka on perusteluineen ja vaikutusten arvioineineen esitelty luvussa 5 *Asemakaavan kuvaus*. Merkittävimpänä erona Laajavuorentien varren rakentamattomat pysäköintialueet oli luonnoksessa osoitettu katualueeksi.

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

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 16.5.–16.6.2025. Nähtävänäolosta ja asukastilaisuudesta tiedotettiin sanomalehti Keski-Suomalaisessa sekä sähköpostitse osallisille lähetetyillä kirjeillä.

Asukastilaisuus

Kaavaluonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa Kortepohjan päiväkotikoululla 20.5.2025. Tilaisuudessa oli kaavoituksen ja Keski-Suomen museon edustajien lisäksi 24 osallistujaa.

Asukastilaisuuden keskustelussa nousi esiin seuraavia aiheita:

- Kortepohjan kehittämiselle toivottiin omaa vastuuhenkilöä.
- Alueen sisällä on autoliikennettä autottomaksi tarkoitetuilla osuuksilla.
- Kaavaluonnoksessa katualueiksi muutetut pysäköintialueet ehdotettiin muutettavan suojaviheralueeksi.
- Korjaustapaohjeen yksityiskohdat ja ohjeen noudattamisen valvominen herättivät keskustelua. Kysymykset koskivat mm. julkisivukorjausten kustannuksia ja energiatehokkuutta, talotekniikan mahdollisuuksia ja asuntojen viilentämistä sekä toimenpiteitä rakennuskiellon aikana.

Tilaisuuden muistio on saatavilla kaavan verkkosivuilla.

Lausunnot ja mielipiteet

Nähtävänäolon aikana kaavaluonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa ja 12 mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Keski-Suomen ELY-keskus. Mielipiteen esittivät Kortepohjan asukkaat ry, neljä taloyhtiötä ja seitsemän yksityishenkilöä.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Kaavaluonnos on erinomaisesti valmisteltu. Se turvaa alueen kulttuurihistorialliset arvot ja selkeyttää korjaamisen ohjausta.
- Liito-oravien kulkuyhteyden tarve tulee tarkistaa.

Mielipiteissä käsiteltiin seuraavia asioita:

- Korjaustapaohjeen laatiminen nähtiin hyvänä asiana, mutta ohjetta tulisi vielä tarkistaa painottaen asukkaille tärkeitä nykypäivän kysymyksiä, kuten energiatehokkuutta ja asumisviihtyisyyttä sekä sääilmiöihin, erityisesti hellejaksoihin varautumista ja asuntojen viilentämistä.
- Suojelua ei sinänsä vastustettu, mutta sen vaikutus korjauskustannuksiin herätti huolta. Korjaustapaohjeen pelättiin vaikeuttavan julkisivujen korjaamista.
- Aitaamista koskeviin määräyksiin ehdotettiin poikkeuksia.
- Alkuperäinen ajatus autottomuudesta ja keskitetystä pysäköinnistä halutaan säilyttää. Toisaalta moni toivoi Torpanperän päässä olevien neljän autopaikan säilyttämistä.
- Kortepohjan liikennettä tulisi suunnitella kokonaisuutena.
- Laajavuorentien varren rakentamattomat pysäköintialueet tulee osoittaa kaavassa puistoksi tai muuksi viheralueeksi.

- Yhteisillä pysäköintitonteilla ei ole tilaa kaavamääräysten mukaisille istutuksille.
- Takalankujan pysäköintitontille ehdotettiin rakenteellista pysäköintiä ja rivitaloja sekä pysäköintitontin osan liittämistä taloyhtiön tonttiin.
- Sama taloyhtiö haluttiin irrottaa yhteistontin omistuksesta. Toisessa mielipiteessä yhteistonttia arvostettiin sen tarjoaman rauhan takia.
- Taloyhtiön pohjakerroksen asunto tulisi muuttaa liiketilaksi.
- Taloyhtiön tontille ohjautuu rankkasateella hulevesiä katualueilta.
- Katualueella sijaitsevien taloyhtiön portaiden säilyminen tulee varmistaa.
- Ulkovalaistuksessa tulisi välttää viileitä valon sävyjä ja valon suuntaamista asuntoihin.
- Kaupungilta toivottiin monenlaista lisätukea, kuten ulkovalaistussuunnitelmaa, asbestikaritoituksia, ohjeita riskipuiden tunnistamiseen, liikenteen opastamista ja valvontaa sekä neuvontaa suojelukaavan asioissa ja avustusten hakemisessa.

Palautteesta laadittu yhteenveto ja kaavoittajan vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Talotyyppiä 2 edustavat taloyhtiöt (As Oy Takalankuja 2 ja As Oy Emännäntie 25) olivat jättäneet kaavaluonnoksesta yksityiskohtaisen mielipiteen, joka koski korjaustapaohjetta ja sen mahdollisia vaikutuksia taloyhtiöissä ajankohtaisiin julkisivuremontteihin. Korjaustapaohjeen tarkistamista varten taloyhtiöitä askarruttavia ongelmia ja niiden ratkaisuehdotuksia tutkittiin yhdessä taloyhtiöiden edustajien, kaupungin työryhmän ja Rambollin korjausrakentamisen asiantuntijan kanssa paikan päällä taloyhtiöiden alueella 11.9.2025 järjestetyllä maastokäynnillä.

Kaavaehdotus on perusteluineen ja vaikutusten arvioineineen esitelty luvussa 5 *Asemakaavan kuvaus*. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Laajavuorentien varren rakentamattomat pysäköintialueet on osoitettu suojaviheralueeksi, jonka kookas puusto tulee säilyttää (EV/s).
- Torpanperän ja Auvilanperän katualueet on muutettu kävely- ja pyörätieksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Merkintä vastaa katualueiden nykytilaa.
- Aitaamista koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu ja Torpanperän päässä sijaitsevat neljä autopaikkaa mahdollistettu.
- Pysäköintitonttien istutuksia ja puiden määrää koskevia määräyksiä on lievennetty.
- Korjaustapaohjetta on tarkistettu ja ohjeessa on tuotu selkeämmin esiin, mitkä kohdat ovat määrääviä ja mitkä suosituksia. Asuntojen viilentämisratkaisuja on tutkittu lisää.
- Lisäksi kaavakartan merkintöihin ja kaavamääräysten sanamuotoihin on tehty pieniä tarkistuksia.

Kaavaehdotus käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa 11.11.2025. Lautakunta päätti asettaa ehdotuksen nähtäville ja esittää sen hyväksymistä, mikäli muistutuksia ei jätetä.

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

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävänä 21.11.–22.12.2025. Nähtävänäolosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä sähköpostitse osallisille lähetetyillä kirjeillä. Lausunnot pyydettiin Keski-Suomen museolta ja Keski-Suomen ELY-keskukselta.

Lausunnot ja mielipiteet

Kaavaehdotuksesta ei nähtävänäolon aikana saatu muistutuksia. Keski-Suomen museolla ei ollut lausunnossaan huomautettavaa. ELY-keskus ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Keski-Suomen museo

- Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt tarkennukset ottavat huomioon palautteen ja kehittävät kaava-aineiston käytettävyyttä. Ei huomautettavaa.

4.4 Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia, lausunnoissa ei ollut huomautettavaa eikä kaavaan tehty muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen. Näin ollen kaavaa ei ollut tarpeen viedä uudelleen kaupunkirakennelautakuntaan, vaan se eteni suoraan kaupunginhallitukseen. Kaupunginhallitus käsiteli kaavan 9.2.2025 ja kaupunginvaltuusto hyväksyi sen x.x.2026.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Alueen tontit on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1/s), asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AKR/s), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR/s), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH/s) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA/s). Laajavuorentien varren toteutumattomat pysäköintialueet on osoitettu suojaviheralueeksi (EV/s). Käyttötarkoituksmerkinnät ohjaavat alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Asuinrakennukset suojellaan. Niiden rakennusoikeudet ja kerrosluvut on tarkistettu ja merkitty toteutuneen tilanteen mukaisesti. Asuinpihat on jäsennelty etupihoihin, yksityispihoihin ja yhteispihoihin, ja tonteille on esitetty mahdollisuuksien mukaan sijoituspaikkoja talousrakennuksille ja muuntauksille. Kaavamääräyksillä ohjataan alueen arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämiseen myös ulkotilojen ja viherrakenteen osalta.

Emännäntie ja siihen liittyvät Torpankujan ja Takalankujan päätteet sekä Torpanperä ja Auvilanperä on osoitettu pyörätieksi, jolla välttämättömät huoltoajo- ja ajoyhteydet tonteille on sallittu. Asuinkorttelin ja tonttien poikki kulkevat kävely- ja pyöräily-yhteydet huoltoajoihin on merkitty asemakaavaan toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Asemakaavaa täydentää erillinen korjaustapaohje, joka on selostuksen liitteenä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa alueelle ei esitetä uutta rakentamista pieniä talousrakennuksia lukuun ottamatta. Kaavamuutos ei siten vaikuta alueen asukasmäärään.

Alueen asuinrakennusten rakennusoikeudet on osoitettu rakennusvalvonnan tarkistamien toteutuneiden kerrosalojen mukaisesti seuraavin kymmeniin pyöristäen. Alueen kokonaisrakennusoikeus on likimäärin sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Rakennusoikeutta alueella on yhteensä noin 43 000 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Siitä suojeltuja rakennuksia on noin 42 300 k-m². Rakennusoikeus jakautuu eri käyttötarkoituksille seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Rakennusoikeus (k-m ²)	Kerrosluku
AK-1/s	14 730	½ k IV – ½ k V
AKR/s	14 350	II – ½ k II
AR/s	13 510	II – ½ k II
AH/s	400	I
LPA-1/s	80	I

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueet AK-1/s

Asuinkerrostalot sijaitsevat Laajavuorentien ja Emännäntien varressa autopaikkojen korttelialueiden (LPA-1/s) alueiden molemmiin puolin. Kerrostalot suojellaan asemakaavassa merkinnällä sr-3, jossa suojelu kohdistuu rakennusten ulkoasuun. Rakennusoikeudet on osoitettu käytetyn kerrosalan mukaisesti. Käyttötarkoituksmerkintä ohjaa säilyttämään alueen ominaispiirteet. Rakennusten pohjakerrokset on sovitettu rinteeseen. Maantasokerrokseen saa alkuperäisen asemakaavan idean mukaisesti sijoittaa häiriötä aiheuttamattomia alueen asukkaita palvelevia tiloja, kuten toimistoja ja muita työhuoneita sekä yleisiä tiloja. Maantasokerrosten käyttömahdollisuudet on yhtenäistetty kaikille kerrostaloille samoiksi siten, että toimistotilat on sallittu, mutta myymälän mahdollisuus poistuu. Kaupan sijoittuminen näihin tiloihin olisi nykypäivänä epätodennäköistä. Kauppa aiheuttaisi myös liikennepainetta alueelle, jota on tavoitteena rauhoittaa ajoneuvoliikenteeltä.

Laajavuorentien varren kerrostalot ovat pitkänomaisia ja niissä on neljä kerrosta ja osin maanpäällinen kellarikerros (kerrosluku ½ k IV). Tonttien Laajavuorentien reunaan alkuperäisten jäteaitaus-ten paikalle on varattu mahdollisuus toteuttaa 30 kerrosalaneliömetrin (k-m²:n) laajuinen talousrakennus jätehuonetta ja pyöränsäilytystä varten. Laajavuorentien varressa tulee säilyttää pensasaita rajaamassa tonttia vilkkaasta katualueesta. Takalankuja 1:ssä leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa Takalankujan puolelle suojaan liikennemelulta.

Emännäntien varren pistetalot asettuvat rinteeseen siten, että samalla tontilla sijaitsevien rakennusten räystääslinjat ovat likimäärin samalla korkeudella. Nämä räystääskorkeudet on merkitty asemakaavaan. Pistetaloissa on viisi kerrosta ja osin maanpäällinen kellarikerros (kerrosluku $\frac{1}{2}$ k V). Pistetalojen väleihin alkuperäisten jäteaitausten paikalle on varattu rakennusalat korkeintaan 20 k-m²:n laajuisten talousrakennusten toteuttamiseen. Emännäntien 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 syvyyseron 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 rivitaloasuntojen 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. Tästä poiketen tonttien 15/1 ja 15/2 rajoilla olevat aidat, joita tarvitaan ohjaamaan pelastusreitit liikennettä tai kulkua linja-autopysäkeille, saa säilyttää. Olemassa olevat pensasaidat tulee niin ikään säilyttää.

Tontit on laajalti esitetty istutettaviksi alueiksi, eikä niille siten ole sallittua sijoittaa esimerkiksi autopaikkoja. Pyöräkatosten sijoittaminen on mahdollista alkuperäiseen tapaan rakennusten päätyihin ja yhteispihojen reunoille. Tonttien 13-2 (As Oy Auvilanperä 3) sekä 15-2 ja 15-3 (As Oy Takalan-kuja 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-alaneliömetriä 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 syvyyseron sekä alkuperäisen rakenneperiaatteen säilyttämiseen julkisivun korjauksissa; tyyppin 1 alkuperäisissä puujulkisivuissa on käytetty kohdetta varten räätälöityjä ratkaisuja, joiden vuoksi esimerkiksi ikkunoiden vaihtaminen tavanomaisiin karmirakenteellisiin ikkunoihin rikkoisi alkuperäisen rakenteellisen idean. Korjaamisesta on annettu yksityiskohtaisia ohjeita erillisessä korjaustapaohjeessa. Rakennusoikeudet ja kerrosluvut on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti. Käyttötarkoituksmerkintä ohjaa säilyttämään alueen ominaispiirteet.

Pihat on jäsennetty 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. Tonttien 13/1 ja 13/2 rajoilla olevat aidat, joita tarvitaan ohjaamaan kulkua linja-autopysäkeille, saa säilyttää. Pihapiirien välissä tonttien alueella kulkevat yhteystarpeet ja kulkureitit on merkitty kaavakarttaan.

Tontit on laajalti esitetty istutettaviksi alueiksi, eikä niille siten ole sallittua sijoittaa esimerkiksi autopaikkoja. Tästä poiketen Torpanperän päässä olevat yhteensä neljä osin asuintontilla sijaitsevaa autopaikkaa, joita käytetään huoltoliikenteen lyhytaikaiseen pysäköintiin, on mahdollista säilyttää. Talousrakennuksia AR/s-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 suurikokoiseksi kasvava puu 500 tontin pinta-alaneliömetriä 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 jäteposteja, jotka aiheuttaisivat raskasta liikennettä keskelle autottomaksi tarkoitettua asuinalueita. Autoilun hillitsemiseksi korttelin sisällä niille ei myöskään saa sijoittaa autopaikkoja Torpanperän päässä olevaa yhteensä neljää osin AH/s-tontilla sijaitsevaa autopaikkaa lukuun ottamatta. Pienikokoisen muuntamorakennuksen toteuttaminen on mahdollista, mikäli sellaisia tarvitaan korvaamaan kiinteistöissä sijaitsevia muuntamoja. Muutoin yhteistonteilla tulee säilyttää metsämäinen kasvillisuus ja kookas puusto.

Yhteistonteille on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus 200 k-m² on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennusoikeutta on molemmilla tonteilla käyttämättä.

Autopaikkojen korttelialueet LPA-1/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. selostuksen s. 14). Käyttötarkoituserkintä ohjaa säilyttämään alueen ominaispiirteet.

Kaavassa 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 istutuskaisioja luonnon monimuotoisuutta edistäen. Niillä tulee olla vähintään 1 puu 100 tontin pinta-alaneliömetriä kohti. Vaatimus vastaa Torpankujan LPA-1/s-tontin nykyistä puiden määrää.

Molemmille autopaikka-alueille on osoitettu rakennusala korkeintaan 40 k-m²:n talousrakennukselle. Se sopii esimerkiksi yhteiskäyttöiselle jätehuoneelle. Talousrakennuksen sijainti on korttelin 15 autopaikka-alueella ohjeellinen, ja sitä voi siirtää tarkoituksenmukaiseksi. LPA-alueille saa myös sijoittaa muuntamorakennuksen, jonka laajuus on korkeintaan 10 m².

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 värit 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, katojen, aitojen ja muiden rakennelmien suunnittelusta sekä kasvillisuudesta ja ulkotilojen suunnittelusta. Korjaustapaohje on kaavaselostuksen liitteenä.

Tekninen huolto

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

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

Suojaviheralueet EV/s

Alkuperäisessä asemakaavassa yleisiksi pysäköintialueiksi varatut, kaupungin omistamat rakentamattomat alueet Laajavuorentien varressa muutetaan suojaviheralueeksi, jonka kookas puusto tulee säilyttää. Suojaviheralueet suojaavat asuintontteja Laajavuorentien aiheuttamalta häiriöltä. Näiden alueiden käyttö yleisenä pysäköintialueena olisi mahdotonta, sillä ajoyhteyttä ei voi sijoittaa risteykseen turvallisesti.

5.3 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

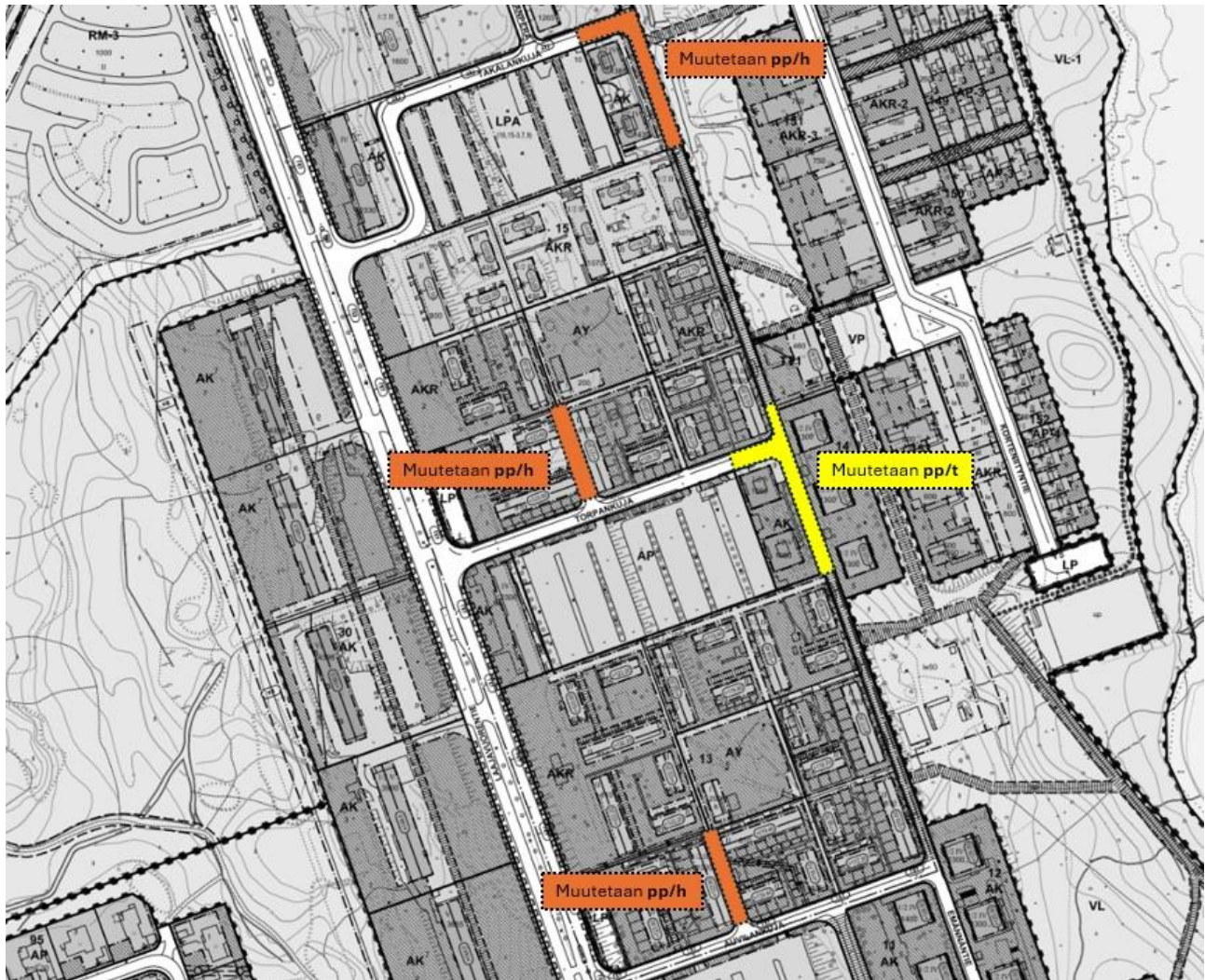
Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikenneverkkoon tai kulkuyhteyksiin. Ajoneuvojen kulku alueelle tapahtuu nykytilanteen mukaisesti Laajavuorentieltä erkanevilta tonttikaduilta. Alueen sisällä tarvittavat huoltoajoyhteydet on merkitty asemakaavaan toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Katualueiden kaavamerkintöihin tehdään pieniä muutoksia tarpeettoman yleisen ajoneuvoliikenteen hillitsemiseksi: Torpanperän ja Auvilanperän katualueet muutetaan pp/h-merkinnällä kävely- ja pyörätieksi, jolla huoltoajo on sallittu. Merkintä vastaa näiden kapeiden katualueiden nykyistä käyttöä ja tilavarauksia. Takalankujan ja Torpankujan katujen itäpäihin tulee pieni muutos niin, että Takalankujan loppupään katualue ja siihen liittyvä Emännäntien osuus muutetaan kävely- ja pyörätieksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Torpankujan itäpään katualue ja siihen liittyvä Emännäntien osuus muutetaan pp/t-merkinnällä kävely- ja pyörätieksi, jolla tontille ajo on sallittu. Muutokset eivät estä tarpeellista ajoa tai huoltoajoa tonteille.

Kävely ja pyöräily

Alueen kävely- ja pyöräilyverkossa ei tapahdu oleellisia muutoksia. Laajavuorentieltä suunnittelualueen tonttikaduille johtavat kulkuyhteydet säilyvät nykyisellään. Alueen sisällä nykyisin kulkevat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on turvattu merkitsemällä ne asemakaavaan.

Edellä kuvatut muutokset kaavamerkinnoissä (pp/h ja pp/t) vahvistavat Emännäntien asemaa kävelylle ja pyöräilylle tarkoitettuna katuna. 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.



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

Joukkoliikenne

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

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. Ne eivät muutu voimassa olevasta asemakaavasta.

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

Asuinkerrostalojen maantasokerroksiin on mahdollista sijoittaa vähäisissä määrin toimistotiloja ja yleisiä tiloja. Niitä varten autopaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:

- liiketilat 1 ap / 100 k-m²
- yleiset rakennukset 1 ap / 200 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa keskitetyille autopaikkojen korttelialueille.

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

Kaavassa 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 voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut LP-alueet Laajavuorentien ja Torpankujan sekä Laajavuorentien ja Auvilankujan liittymäalueilla muutetaan suojaviheralueiksi (EV/s). 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 onnettomuuskasautamaa, 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 asemakaavassa turvataan alueen kulttuuriympäristöarvot suojelemalla alueen asuinrakennukset ja ohjaamalla rakennusten ja ulkotilojen korjaus- ja muutostöitä säilyttämään alueen arvokkaita piirteitä.

Asemakaavaratkaisu pohjautuu perusteellisiin tutkimuksiin alueen rakennuskannan ja ulkotilojen erityispiirteistä ja alueella tyypillisesti käytetyistä rakenteista. Asemakaavaa täydentää korjaustapa-ohje, 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 rakenneratkaisuista 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 latvuspeittävyys säilyttämisellä on merkitystä myös ilmastomuutokseen varautumiseen, sillä kasvillisuus auttaa pidättämään hulevesiä ja puut suojaavat helteeltä. Kasvillisuudella edistetään myös luonnon monimuotoisuutta ja sitä kautta terveellistä elinympäristöä.

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

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 säilymistä. Kaavaratkaisussa nostetaan esiin myös ulkotilojen arvot ja ohjataan vahvistamaan niitä. Sekä rakennusten että ulkotilojen suositelluista korjaustavoista annetaan tarkentavia ohjeita korjaustapaohjeessa, mikä helpottaa korjausten suunnittelua ja ohjaamista. Siitä huolimatta korjaukset edellyttävät huolellista ja ammattitaitoista suunnittelua. Rakenteiden korjaaminen ei kaikilta 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 ja ylläpitoon. Rakennusten korjaaminen hillitsee materiaalien kulutusta ja hiilipäästöjä uudisrakentamiseen verrattuna.

Alueen asuinrakennusten energiatehokkuutta voidaan parantaa vain rajallisesti ilman, että julkisivuarkkitehtuurin arvokkaat piirteet muuttuvat alueen arvoa heikentävällä tavalla. Korjaustapaohjeessa opastetaan, miten alueella voisi hyödyntää uusiutuvia energiamuotoja kulttuuriympäristöön soveltuen.

Kasvillisuuden ja puuston säilyttäminen ja lisääminen auttaa ilmastomuutokseen 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.

Asemakaavamerkintöjen pienet tarkistukset selkeyttävät kulkuyhteyksiä ja voivat jossain määrin rauhoittaa kävely- ja pyöräilypainotteisiksi tarkoitettuja katuosuuksia yleiseltä ajoneuvoliikenteeltä. 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 hillitä tarpeetonta ajoa Emännäntielle. Tämän lisäksi yleistä ajoa rajoitetaan Emännäntiellä sekä Torpanperän ja Auvilanperän katualueilla, joilla välttämätöntä on vain huoltoajo tai tapauskohtaisesti tontille ajo.

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

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kortepohjan suojelukaava-alueen 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 rakennusten erityispiirteistä ja rakennuksissa käytetyistä rakenteista, uusiutuvan energian mahdollisuuksista ja alueelle soveltuvasta kasvillisuudesta. Korjaustapaohje on tämän selostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

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

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, yhdyskuntatekniikan asiantuntijoiden 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 ja asennusten kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin
- puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämiseen ja uudistamiseen siten, että alueen vehreys säilyy
- tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen
- hulevesien hallintaan

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

7 Kaavatyöhön osallistuneet

Asemakaavaa on valmisteltu yhteistyössä Jyväskylän kaupungin poikkihallinnollisen työryhmän ja muiden asiantuntijoiden sekä korjaustapaohjetta ja siihen liittyneitä selvityksiä laatineiden konsulttien kanssa.

Kaupungin työryhmä:

Asemakaavoitus	Paula Julin	projektipäällikkö, arkkitehti
Maisemasuunnittelu	Leena Buller	maisema-arkkitehti
Keski-Suomen museo	Saija Silen	intendentti
	Nina Moilanen	amanuenssi, rakennustutkimus
Rakennusvalvonta	Mimma Tuomisalo	kaupunkikuva-arkkitehti (vs.)
	Pilvi Vähämäki	lupa-arkkitehti

Kaupungin muut asiantuntijat:

Liikenne	Markus Pasanen	liikenneinsinööri
Luontoselvitykset	Matti Häkkinä	suunnittelubiologi
Asemakaavoitus	Jaana Nyman	suunnitteluassistentti

Rakennusten korjaustapaohje:

Ramboll	Kirsikka Siik	projektipäällikkö, arkkitehti
	Immo Kuha	korjausrakentaminen
	Timo Turunen	korjausrakentaminen
	Henna Näsänen	energiaratkaisut
	Niina Uusi-Seppä	rakennettu kulttuuriympäristö

Ulkotilojen korjaustapaohje ja puutarhahistoriallinen selvitys:

Inaro	Anna-Kaisa Aalto	projektipäällikkö, maisema-arkkitehti
	Riku Kuukka	maisema-arkkitehti



**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

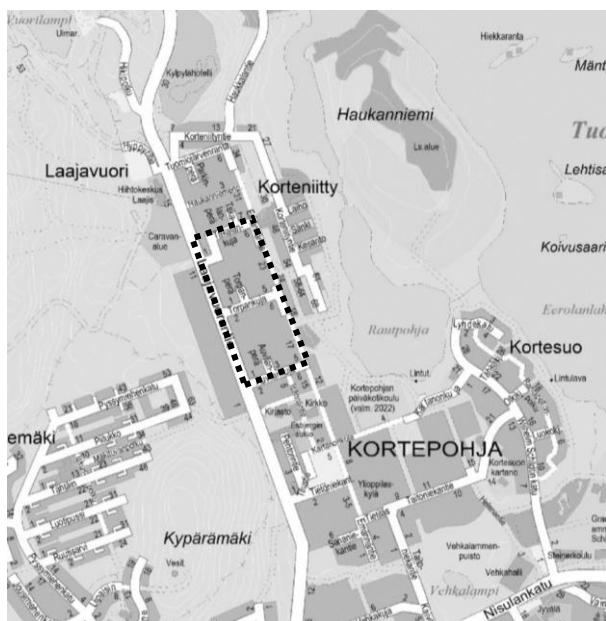
JYVÄSKYLÄ



Kortepohjan suojelukaava

Kaavatunnus 17:105

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



*Alueen sijainti opaskartalla ja ilmakuvassa. Suunnittelualueen raja-
aus on viitteellinen.*

Kaavamuutos koskee Kortepohjan rivi- ja pienkerrostalovaltaista osaa, jotka Museoviraston RKY 2009 -inventoinnissa on todettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tavoitteena on laatia alueelle sen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot huomioon ottava suojelukaava. Viranomaispalautteen perusteella kaava-alueeseen on liitetty myös kolme pistetaloa Emännäntien itäpuolella. Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan kortteleita 13 ja 15, korttelin 14 tonttia 5, korttelin 16 tonttia 1 sekä katu- ja liikennealueita. Kaavamuutosalue rajautuu pääasiassa RKY-aluerajauksen mukaisesti Laajavuorentiehen, Emännäntiehen, Auvilankujaan ja Takalankujaan. Alue sijaitsee Kortepohjan keskustan pohjoispuolella noin 2,5 km etäisyydellä kaupungin keskustasta.

Suunnittelualue on edustaa Bengt Lundstenin Kortepohjaan laatiman alkuperäisen, pääosin tiiviin ja matalan ruutuasemakaavan ideaa. Kortteleiden 13 ja 15 vuosina 1968–1973 rakennetuissa rivi- ja pienkerrostaloissa on erilaisia korjaustarpeita, ja asemakaavaa on tarpeen päivittää tukemaan rakennusten korjaamista alueen arvot säilyttävällä tavalla. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään tonttijako ja laaditaan maankäyttösopimuksia, mikäli ne katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeellisiksi.

Suunnittelija

Paula Julin, projektipäällikkö

P. 050 4611099

etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

JYVÄSKYLÄ



Suunnittelun lähtökohdat

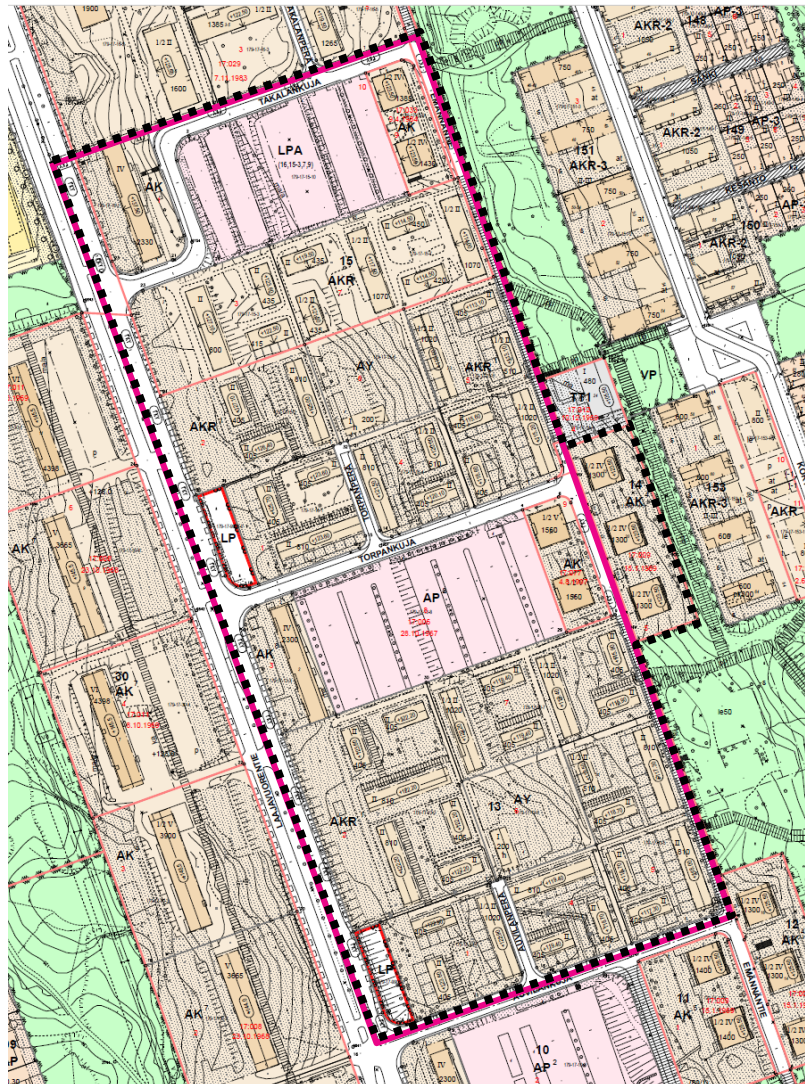
Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) on huomioitu alueen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman alueella ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueella.

Jyväskylän yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014 oikeusvaikutteisena, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikumisen taajamaa ja ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Toisaalta se on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka ”tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti”. Emännäntie on osoitettu pyöräilyn pääreitiksi.

Asemakaavassa (hyväksytty 1967, 1969, 1983, 1984 ja 1997) suunnittelualueella on kaksi laajaa ”asutokerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten” korttelialuetta (AKR), joiden keskellä on kortteliin kuuluvien tonttien yhteiset leikki- ja virkistystontit (AY). Tiiviiden ja matalien AKR-korttelialueiden välissä on autopaikkojen korttelialueita (AP, LPA) sekä asuinkerrostalojen korttelialueita (AK ja AK4). Kerrosluvut ovat AKR-alueilla II tai ½ II ja AK-alueilla IV, ½ IV tai ½ V. Laajavuorentien varressa on kaksi toteutumaton tonta yleistä pysäköimisaluetta (LP). AKR-alueilla ja Emännäntiellä on yleiselle jalankululle varattuja osuuksia.

Ote ajantasa-asemakaavasta. RKY-alueen raja on esitetty purppuranpunaisella viivalla ja kaava-alueen raja mustalla katkoviivalla. Rajaukset ovat viitteellisiä.



Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

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

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

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

Suunnittelualueen nykytilanne:

Alue sijoittuu itään viettävään rinteeseen Laajavuorentien ja Emännäntien väliin, muun Kortepohjan tapaan tiukkaan ruutukaavaan. Kortteleille 13 ja 15 ovat leimallisia 2–3-kerroksiset tasakattoiset rivi- ja pienkerrostalot, jotka on rakennettu vuosina 1968–1973 Kortepohjan asemakaavakilpailun voittaneen Bengt Lundstenin ja Esko Kahrin sekä arkkitehti Antti Eskelisen tyyppitalosuunnitelmien pohjalta. Päädyissä ja rungoissa on käytetty Lundstenin ja Kahrin suunnittelemissa taloissa kevyt-betonia ja Eskelisen taloissa betonielementtejä. Pääjulkisivujen värikkäissä puuelementeissä on käytetty standardirakentamisesta poikkeavia ratkaisuja.

Molemmissa kortteleissa rivi- ja pienkerrostaloalueilla on kahdeksan samankokoista pihapiiriä, joista kukin on kolmen rakennuksen muodostama. Yhtenäisestä yleisilmeestä huolimatta jokainen pihapiiri on rakennusten asettelun, rinteeseen sovitettujen rakennustyyppien ja väriytyksen ansiosta yksilöllinen. Pihapiireissä on aidattuja yksityispihoja ja yhteispihoja, joiden yleisilme vaihtelee yhteisöllisistä idylleistä tavanomaisempiin kerrostalopihoihin. Pihapiirien keskellä sijaitsevilla yhteisillä leikki- ja virkistystonteilla on varasto- ja huoltorakennuksia, mutta muilta osin yleisilmeeltään metsämaiset yhteistontit vaikuttavat olevan vähäisellä käytöllä ja hoidolla.

Rivi- ja pienkerrostaloalueet on rauhoitettu autoliikenteeltä. Autottomien alueiden välissä on keskittetyt pysäköintialueet, joita reunustavat Laajavuorentien puolella nelikerroksiset sivukäytävätalot ja Emännäntien varressa 5 ½ -kerroksisten, vuosina 1969–1970 rakennettujen pistetalojen ryhmät. Laajavuorentien risteysiin varatut yleiset pysäköintialueet ovat jääneet toteuttamatta. Laajavuorentien varressa aluetta rajaa kookas puusto.

Suunnittelualue on kunnallistekniikoinen valmiiksi rakennettu, ja sen pinta-ala on noin 10 hehtaaria. Katualueet ja LP-alueet ovat kaupungin omistuksessa ja muut alueet yksityisten taloyhtiöiden omistuksessa. Kortepohjassa on kattavat lähipalvelut, hyvä joukkoliikenteen palvelutaso ja erinomaiset virkistysmahdollisuudet.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Keski-Suomen ELY-keskus

- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Jyväskylän kaupunki, Liikenne ja viheralueet
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
- Keski-Suomen museo
- Kortepohjan asukkaat ry

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat

- vaikutukset kulttuuriympäristöön ja rakennusperintöön

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osallistua kaavan vaikutusten arviointiin.

Kaavaa varten laaditut ja laadittavat selvitykset:

- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja puutarhahistoriallinen selvitys
- Luontoselvitykset, jotka tällä alueella koskevat lähinnä liito-oravia

Viranomaisneuvottelu

Kaavan laadintaan liittyy sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken tulee järjestää. (MRL 66 § 2 mom.)

Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Aikataulu on alustava, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Aloitusvaihe (vuosi 2021)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla asetetaan kaavalle tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kirjallisesti tai suullisesti.

- Voit osallistua asukastilaisuuteen ja asukaskyselyyn.

Luonnosvaihe (kevät 2025)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, jonka kaupunkirakennelautakunta käsittelee. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii mielipiteistä koosteen kaavaselostukseen.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää osallisille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen palvelupiste Hannikaisessa ja kaavan verkkosivuilla.
- Voit osallistua asukastilaisuuteen.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.

Ehdotusvaihe (syksy 2025)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen palvelupiste Hannikaisessa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

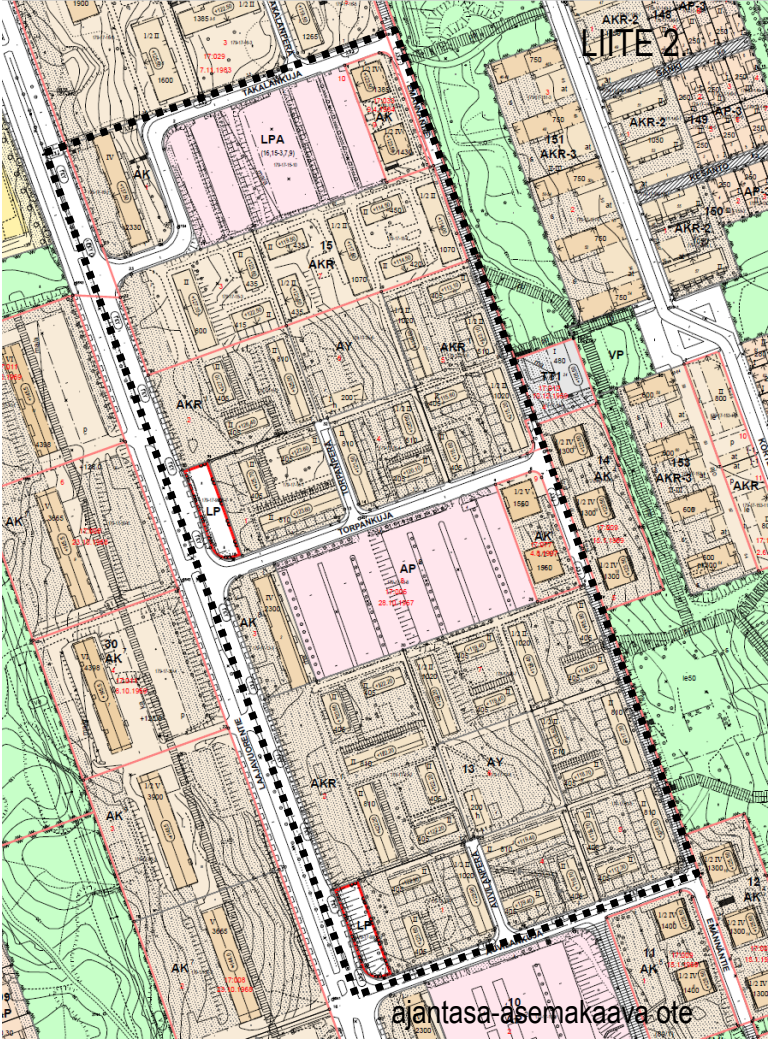
Hyväksymisvaihe (kevät 2026)

Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.
- Voit hakea muutosta hyväksymispäätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.

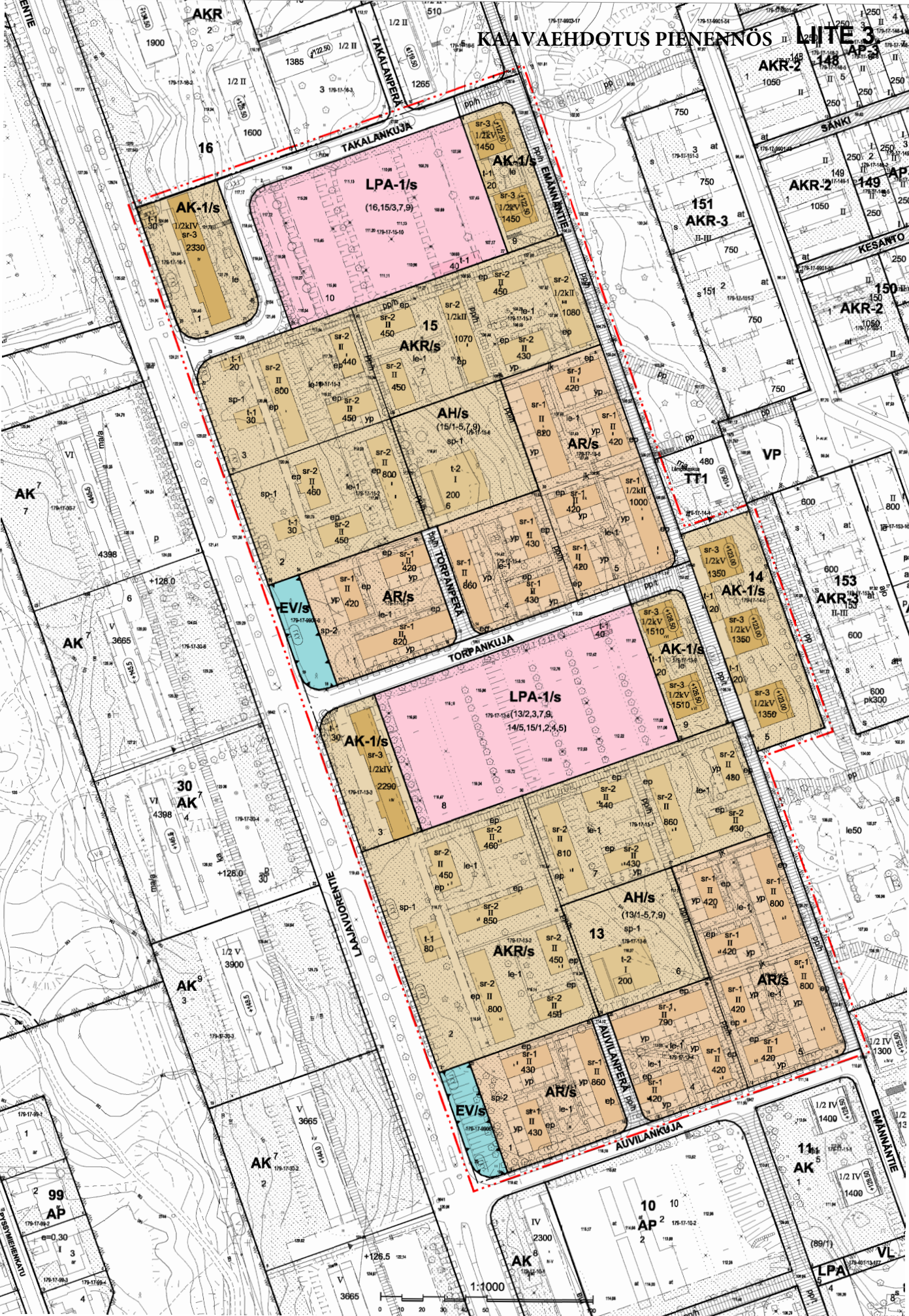
Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus
PL 233, 40101 Jyväskylä
Palvelupiste Hannikainen: Hannikaisenkatu 17
www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupungin kirjaamoon
kirjaamo@jyvaskyla.fi
PL 193, 40101 Jyväskylä



LIITE 2

ajantasa-asemakaava ote



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK-1/s

Asuinkerrostalojen korttelialue. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue) tai se kuuluu alueen alkuperäisen asemakaavan mukaiseen kokonaisuuteen. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Asuinrakennukset tulee sovittaa rinteeseen osittaisella kerroksella. Maantasokerrokseen saa sijoittaa häiriötä aiheuttamattomia tiloja, kuten toimistoja ja muita työhuoneita sekä yleisiä tiloja.

AKR/s

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue), jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

AR/s

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue), jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

AH/s

(16,15/3,7,9)

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden yhteisiä oleskelu- ja leikkitiloja sekä muita yhteistiloja, kuten ulkoiluvälinevarastoja alueelle voidaan rakentaa. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue), jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

LPA-1/s

(16,15/3,7,9)

Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue), jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa muuntamorakennuksen, jonka laajuus on korkeintaan 10 neliömetriä.

EV/s

Suojaviheralue, jonka kookas puusto tulee säilyttää. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue).

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

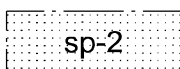
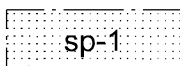
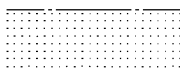
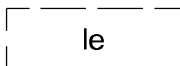
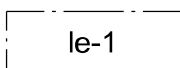
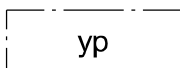
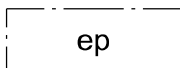
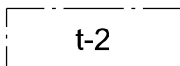
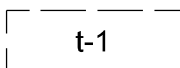
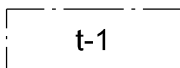
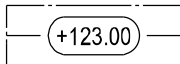
17
15

TAKALANKUJA

800

IV

1/2 k II



Tontin numero.

Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen. Sijainti on ohjeellinen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia ja korttelia palvelevia yhteistiloja.

Etupihavyöhyke, jolle tulee kulkureittien ohella sijoittaa monilajisia istutuksia.

Asuntokohtaisille yksityispihoille varattu alue, jonka saa aidata.

Tontin sisäinen yhteispiha, joka tulee varata leikki- ja oleskelualueeksi. Kulkureitit ja istutusalueet tulee säilyttää alkuperäisen mukaisilla sijainneillaan.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

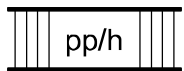
Istutettava alueen osa. Puuston vaiheittaisesta uudistamisesta ja alueelle soveltuvasta kasvillisuudesta on annettu ohjeita asemakaavaa varten laaditussa ulkotilojen korjaustapaohjeessa.

Alueen osa, jonka kookas puusto tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa muuntamorakennuksen, jonka laajuus on korkeintaan 10 neliömetriä.

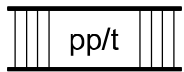
Alueen osa, jonka kookas puusto tulee säilyttää.



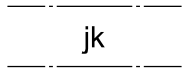
Katu.



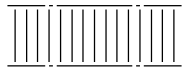
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



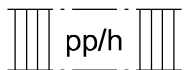
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



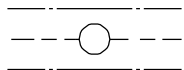
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.



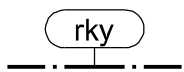
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu



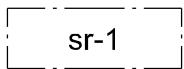
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



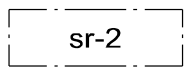
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



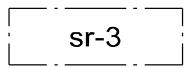
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennus kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue). Korjaukset tulee toteuttaa siten, että ne ovat kulttuurihistoriallista arvoa säilyttäviä. Korjausten ja muutosten suunnittelussa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua korjaustapaohjetta. Erityisesti tulee säilyttää kivi- ja puujulkisivun välinen syvyysero ja alkuperäiset rakenneperiaatteet. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja ja värejä. Rakentamislupaa vaativissa toimenpiteissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.



Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennus kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue). Korjaukset tulee toteuttaa siten, että ne ovat kulttuurihistoriallista arvoa säilyttäviä. Korjausten ja muutosten suunnittelussa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua korjaustapaohjetta. Erityisesti tulee säilyttää kivi- ja puujulkisivun välinen syvyysero. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja ja värejä. Rakentamislupaa vaativissa toimenpiteissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.



Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennus kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue) tai alueen alkuperäisen asemakaavan mukaiseen kokonaisuuteen. Korjausten ja muutosten suunnittelussa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua korjaustapaohjetta. Rakentamislupaa vaativissa toimenpiteissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/100 asuinkerrosalaneliometriä (AKR- ja AR-korttelialueet)
- 1 ap/120 asuinkerrosalaneliometriä (AK-korttelialueet)
- 1 ap/100 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä
- 1 ap/200 yleisten rakennusten kerrosalaneliometriä

Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi (5) autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti. Yhteiskäyttöautoille varatuilla pysäköintipaikoilla saa vähentää enintään 30 % asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakentamislupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Sopimuksilta edellytettävä sisältö ja ehdot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Autopaikat tulee sijoittaa keskitetyille autopaikkojen korttelialueille.

Polkupyörien pysäköimispaikkoja ja polkupyörien säilytystiloja tulee lisätä tonteilla mahdollisuuksien mukaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioon ottaen.

Polkupyöräkatoksia saa AKR/s- ja AR/s -tonteilla sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle rakennusten päätyihin tai yhteispihojen reunoille.

LPA-1/s-alueiden kautta tulee sallia huoltoajo viereisille tonteille.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia ja valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuvia. Olemassa olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten sekä Kortepohjan asuma-alueen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteitä tai arvoja ei saa heikentää alueelle sopimattomilla rakennusosilla, väriyksellä tai julkisivumateriaaleilla.

Rakennusten tulee muodostaa tonteittain yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten ja katosten tulee olla pohjamuodoltaan yksinkertaisia suorakaiteita. Asuinrakennuksissa tulee olla alkuperäistä räystääskorkeutta noudattava tasakatto. Talousrakennuksissa tulee olla tasakattomaisen vaikutelman antava loiva pulpetti- tai harjakatto. Talousrakennusten tulee julkisivumateriaaliltaan ja väriykseltään sopeutua samalla tontilla oleviin rakennuksiin. AH/s-tonteilla talousrakennusten tulee noudattaa alkuperäisten rakennusten ilmettä ja väritystä.

Rakennelmat ja laitteet tulee sovittaa osaksi alueen laadukasta kaupunkikuvaa ja valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksiin asennettavat, mm. uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet ja varusteet tulee sovittaa alueen ja rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen. Laitteet tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomalle paikalle; niitä ei saa kiinnittää julkisivuun.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Pihat ja muut ulkoalueet tulee suunnitella ja toteuttaa alueen ominaispiirteitä säilyttäen laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi niin kasvillisuuden, rakenteiden kuin toimintojen sijoittelun osalta. Piha-alueiden tulee olla yleisilmeeltään vehreitä ja kasvillisuudeltaan monilajisia ja monikerroksellisia. Kortteleiden osat, joita ei rakenneta tai käytetä kulkureitteihin tai leikki- ja oleskelualueisiin tms., on istutettava. Ulkotilojen istutusten, päällysteiden sekä piharakenteiden ja -varusteiden tulee olla alkuperäiseen kokonaisuuteen ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuvia.

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuin- ja palvelusala-alueelle kohti. AKR/s- ja AR/s- korttelialueilla on säilytettävä tai istutettava vähintään 1 suurikokoiseksi kasvava puu 500 tontin pinta-ala-alueelle kohti.

LPA-1/s- korttelialueilla autorivien väleissä ja tontin reunassa tulee säilyttää ja istuttaa vehreänä ja monilajisena kokonaisuutena kehitettävät viherkaistat jossa on vähintään 1 puu 100 tontin pinta-ala-alueelle kohti.

Tonttien rajoille ei saa rakentaa aitoja, mutta tonttien 13/1 ja 13/2 sekä 15/1 ja 15/2 rajoilla olevat liikenteen ohjaamisen kannalta tarpeelliset aidat saa säilyttää ja alueella olevat pensasaidat tulee säilyttää. AKR/s- ja AR/s -tonteilla aitoja voi käyttää yksityispihojen (yp) lisäksi alkuperäisillä paikoilla rajaamaan yhteispihaa (le-1). Eri tonteilla käytettävät aitamallit on esitetty asemakaavaa varten laaditussa erillisessä korjaustapaohjeessa.

Ulkotilojen suunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista ja kokenutta suunnittelijaa, esimerkiksi maisema-arkkitehtia tai suunnitteluhortonomia. Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee liittää kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma.

HULEVEDET

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Hulevesirakenteet tulee sovittaa osaksi arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Jos tontin hulevesirakenteet uusitaan ja hulevesiä johdetaan yleiselle alueelle, tulee hulevesiä viivyttaa tontilla hulevesivirtaaman ollessa yli 22 litraa sekunnissa (l/s). Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää kiinteistölle rakennettavaksi hulevesien viivytysjärjestelmän myös pienemmällä virtaamalla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 216 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueen rakennusten ja ulkotilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua korjaustapaohjetta, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Tämän asemakaavan alueella on aiemmin hyväksytty sitova tonttijako.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Kortepohjan suojelukaava

Asemakaavan muutos koskee:

17. KAUPUNGINOSAN

KORTTELEITA 13 JA 15, KORTTELIN 14 TONTTIA 5,

KORTTELIN 16 TONTTIA 1

SEKÄ PYSÄKÖINTI- JA KATUALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

17. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIT 13 JA 15, KORTTELIN 14 TONTTI 5

KORTTELIN 16 TONTTI 1

SEKÄ ERITYIS- JA KATUALUETTA

Käsittelyt:

Ltk 06.05.2025

MRA 30 näht. 16.05.2025

Näht.olo päättyy 16.06.2025

Ltk 11.11.2025

AKL 65 näht. 21.11.2025

Näht.olo päättyy 22.12.2025

Kh 09.02.2026

kV 16.2.2026

Korjaukset:

29.10.2025

KAAVOITUS

Suunn. Paula Julin

Suunn.avust. Jaana Nyman

Arkisto n:o 17:105

Pvm 4.2.2026

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

10.6.2022

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

29.10.2025

KORTEPOHJAN SUOJELUKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 17:105

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 16.5.–16.6.2025. Kaavaluonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa Kortepohjan päiväkotikoululla 20.5.2025. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana 2 lausuntoa ja 12 mielipidettä.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Keski-Suomen ELY-keskus.

Mielipiteen esittivät Kortepohjan asukkaat ry, 4 taloyhtiötä ja 7 yksityishenkilöä.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin.

Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa. Asukastilaisuuden muistio on saatavilla kaavan verkkosivulla.

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

Kaavaluonnos on erinomaisesti valmisteltu. Yhdessä rakennustapaohjeen kanssa se tukee suojelun tavoitteita mahdollistaen rakennusten käytön, hoidon ja korjaamisen ja selkeyttää korjausten ohjaamista. Ei huomautettavaa.

Keski-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus pitää tärkeänä alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamista, eikä sillä ole siltä osin huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Selostuksessa mainittu liito-oravien kulkuyhteys tulisi huomioida myös kaavamääräyksissä.

Kaavoittajan vastine:

Liito-oravaselvityksen laatija on tarkentanut, että alueen läpi ei kulje luonnonsuojelulain tarkoittamaa liito-oravien kulkuyhteyttä, joka olisi syytä huomioida asemakaavassa. Liito-oravien liikkumiselle on useita vaihtoehtoisia reittejä kaava-alueen ulkopuolella. Virheellinen kohta on korjattu selostuksessa.

MIELIPITEET

Mielipiteissä käsiteltiin seuraavia asioita:

Yleistä alueen rakentamisen ohjaamisesta ja taloyhtiöiden tukemisesta

Mielipiteissä ei sinänsä vastusteta suojelukaavan tavoitteita tai suojelua: alueen arkkitehtuuri tunnistetaan paikallisidentiteetin lähteeksi. Korjaustapaohjeen laatiminen on hyvä asia. Ohje auttaa pitämään alueen yhtenäisenä ja viihtyisenä, mutta siinä on vielä seikkoja, joiden koetaan olevan ristiriidassa asukkaiden edun kanssa. Ohjeessa tulisi vielä enemmän painottaa nykyaikaisten ratkaisujen sovittamista alkuperäiseen sen sijaan, että pyrittäisiin täydelliseen muuttumattomuuteen.

Kulttuurihistoriallisten arvojen ohella asukkaille tärkeitä näkökulmia ovat rakennusten kunnostamisen mahdollistaminen nykystandardien mukaisesti esimerkiksi energiatehokkuus ja asumisviihtyisyys huomioiden, sään ääri-ilmiöihin varautuminen (kuumuus, viisto- ja rankkasateet, hulevesien hallinta) sekä yhteisöllisyys.

Korjaustapaohjeen tarkan noudattamisen pelätään lisäävän korjaamisen kustannuksia, niin ettei kaikilla ole varaa laajoihin peruskorjauksiin. Yhteiskunnan, vähintään Museoviraston, tulisi osallistua kustannuksiin niiltä osin kuin säilyttävä korjaaminen aiheuttaa lisäkustannuksia tavanomaiseen verrattuna. Alueelle toivotaan kaupungin nimeämää yhteyshenkilöä, joka opastaisi suojelukaavaan liittyvissä asioissa ja auttaisi remonttitukien hakemisessa.

Kaavoittajan vastine:

Korjaustapaohjetta laadittaessa on arvioitu suojelun vaikutuksia korjausten toteutettavuuteen. Siinä yksi tärkeä näkökulma on kustannukset. Ohjeeseen ei siksi ole valittu korjaustapoja, jotka olisivat kustannuksiltaan kohtuuttomia, ja mahdollisia mutta kalliita ratkaisuvaihtoehtoja on jätetty esittämättä. Ohjeessa suositellaan yleisesti ensisijaisesti alkuperäisten rakenteiden korjaamista ja korostetaan rakennusten jatkuvaa hyvää ylläpitoa, jotta voidaan välttää suurempia rakenteiden uusimistarpeita ja siten säästää myös korjauskustannuksissa.

Suojelun tarkoituksena on edistää alueen arvon säilymistä, vahvistaa sen arvokkaita piirteitä ja lisätä alueen arvostusta yleisesti, ei estää tarpeellisia korjauksia ja parannuksia. Alueen keskeiseksi arvoksi on tunnistettu sen arkkitehtuuri, jonka olennaiset piirteet, kuten julkisivujen syvyysvaihtelu, sirot räystääprofiloinnit ja puujulkisivujen rakenneperiaatteet, voidaan menettää, jos korjaustapaa ei suunnitella kohteisiin sopivaksi. Uuden tekniikan yhdistäminen vanhaan rakennukseen ei sekään ole ongelmatonta, sillä se saattaa vaikuttaa esimerkiksi rakennuksen rakennusfysikaaliseen toimivuuteen. Korjaustapaohjeen laatimisessa on pohdittu, miten asumismukavuutta voisi parantaa heikentämättä arkkitehtuuria ja rakennusten muita ominaisuuksia. Työtä on jatkettu ja ohjetta tarkennettu palautteen perusteella kaavan ehdotusvaihetta varten.

Säilyttäviin korjauksiin on mahdollista hakea avustusta Museovirastolta ja ELY-keskukselta. Korjaustapaohjeeseen on lisätty maininta avustuksista ja opastusta tarjoavista tahoista: Keski-Suomen museo voi opastaa avustuksia koskevissa kysymyksissä, lupa-asioissa neuvoo rakennusvalvonta. Yhteyttä voi ottaa myös kaupunkirakennepalvelujen neuvontaan, joka välittää kysymykset oikeille tahoille. Kaavan valmisteluun osallistuneista asiantuntijoista on lisätty luettelo kaavaselostukseen.

Korjaustapaohjeen ohjaavuus

Ohjeessa voisi vielä selvittää, mikä osa siitä on velvoittavaa ja mikä ohjaavaa, ja että ohje ei velvoita ryhtymään jo tehtyjen ratkaisujen muuttamiseen. Kaavamääräystä korjaustapaohjeen noudattamisesta ulkotilojen toteuttamisessa tulisi harkita lievennettäväksi. Ohjeessa otetaan kantaa hyvinkin pieniin yksityiskohtiin, vaikka pihoja voi pitkälti korjata ilman lupamenettelyä. Tällaisissa tapauksissa ohjeen noudattamista on vaikea valvoa.

Kaavoittajan vastine:

Korjaustapaohjeen tarkoituksena on toimia tietopakettina alueen asukkaille ja helpottaa taloyhtiöiden työtä suunnittelussa silloinkin, kun varsinaista rakentamislupaa ei tarvita.

Siksi ohjeessa käsitellään esimerkiksi pihasuunnittelun yksityiskohtia varsin laajasti. Ohjetta on tarkennettu palautteen perusteella siten, että siitä on helpommin luettavissa, mitkä linjaukset ovat sitovia ja mitkä osat suosituksia tai suunnittelun avuksi tarjottuja vinkkejä. Ohjeeseen on myös tarkennettu, että sitä on tarkoitus hyödyntää tilanteessa, jossa korjaukset tulevat ajankohtaisiksi. Suojelukaavan valmistuminen ei tarkoita, että jo tehtyjä ratkaisuja olisi välittömästi ryhdyttävä muuttamaan korjaustapaohjeen mukaisiksi.

Ikkunoiden ja julkisivujen korjaaminen sekä ilmanvaihto

Talotyyppiä 2b edustavat kaksi taloyhtiötä puuttuivat palautteessaan yksityiskohtaisesti korjaustapaohjeeseen oman talotyyppinsä näkökulmasta: Ohjeessa tulisi sallia ulkoseinien paksuuden kasvattaminen ja julkisivupinnan työntyminen ulospäin ja muutenkin vähentää talotyypissä 2b rajoitteita ikkunoiden vaihtamiselle. Myös lämmöneristystä ja tuuletusta olisi helpompi parantaa, jos julkisivupintaan sallittaisiin enemmän liikkumavaraa ulospäin. Seinien paksuntaminen sisäänpäin olisi monimutkaista pattereiden ym. sisäpuolisten rakenteiden takia. Luhtikäytäviin ja muihin betonirakenteisiin tulee voida lisätä paksuutta, sillä raudoitukset ovat liian lähellä pintaa.

Talotyyppin 2b asuntojen nykyinen ilmanvaihtoratkaisu on energiatehokkuuden ja asuinviihtyisyyden kannalta huono: ikkunanpuitteiden kautta tuleva korvausilma aiheuttaa vetoisuutta, jota ei ilmanvaihdon toimivuuden takia voi tiivistää umpeen. Parempi ratkaisu olisi tuloilmaventtiilien kautta toteutettu, harkitusti suunnattu korvausilmanotto.

Korjaustapaohjeen mukaisten korjausten pelätään aiheuttavan asukkaille lisäkustannusten ohella asumishaittaa, jos remontit pitkittyvät monimutkaisen korjaustavan takia.

Ohjeessa mainittuun "pistemäiseen korjaustapaan" on syytä suhtautua varauksellisemmin: joskus on osoittautunut viisaaksi tehdä korjaukset laajemmin kuin vain niiltä osin kuin vaurioita on todettu.

Kaupungin toivotaan selvittävän, onko talotyyppien julkisivurakenteissa käytetty asbestia.

Korjaustapaohjeeseen tulee lisätä huomio mahdollisesta asbestista ja ohjeistus sen käsittelystä.

Kaavoittajan vastine:

Talotyyppiä 2b edustavien taloyhtiöiden kanssa on keskusteltu palautteessa esiin nostetuista huolenaiheista. Taloyhtiöiden ongelmia, korjaustarpeita ja ratkaisuehdotuksia tutkittiin yhdessä taloyhtiöiden edustajien, kaupungin työryhmän ja korjausrakentamisen asiantuntijan kesken paikan päällä taloyhtiöiden alueella syyskuussa järjestetyssä katselmuksessa. Tilaisuudessa saatiin lisätietoa talotyyppin 2b rakennusten kunnosta ja rakenteista. Esimerkiksi ikkunoiden vaihtaminen vaikutti näissä taloyhtiöissä tarpeelliselta ja ajankohtaiselta toimenpiteestä. Korjaustapaohje ei estä eikä hankaloita sitä, kunhan uudet ikkunat ovat ulkonäöltään ja materiaaliltaan alkuperäisten kaltaiset. Ikkunaremontti voi samalla ratkaista palautteessa esiin tuotuja asumismukavuuden ongelmia, jos ikkunoihin lisätään korvausilmaventtiilit ja ikkunoiden lämmöneristysominaisuuksia parannetaan.

Korjaustapaohje ei liioin estä luhtikäytävien tai muiden betonirakenteiden korjaamista laastipaikkauksilla. Ohjeen tarkoitus ei ole monimutkaistaa korjauksia, ja ohjetta laadittaessa on harkittu myös kustannusvaikutuksia (ks. edellä oleva vastine). Ohje ei pakota kalliisiin, rakenteita laajasti muuttaviin korjaustapoihin, vaan suosittelee

ensisijaisesti rakenteiden korjaamista alkuperäiseen tapaan ja tarpeen mukaan. Tarveharkinnan korostamisella ei ole tarkoitus kannustaa korjausten välttelyyn, vaan huolelliseen tutkimiseen ja harkintaan. Ohjetta on palautteen perusteella tarkistettu kaavan ehdotusvaiheeseen.

Alueen rakennukset ovat sen ikäisiä, että asbestikartoitus tulee yleensä tehdä, kuten korjaustapaohjeessa todetaan. Asbestikartoitus on hankkeeseen ryhtyvän tehtävä, eikä kaupunki voi ottaa sitä vastuulleen.

Asuntojen viilentäminen

Huoneistot ja makuuhuoneet voivat kesäisin olla sietämättömän kuumia ja lisääntyviin helleaaltoihin varautumiseen tarvitaan tukea. Asuntojen viilentäminen on terveys-, ei mukavuuskysymys, ja siihen tulee suhtautua vakavasti. Suojeluarvot eivät saisi ohittaa asumisterveyttä.

Tehokkaat viilennysratkaisut, kuten ilmalämpöpumput, tulee sallia siten, että ne ovat myös toteutettavissa sijoittelun ja muiden yksityiskohtien osalta. Kaukokylmän mahdollisuudet tulee selvittää. CHC-jäähdytys on investointina kallis, mutta olisiko siihen mahdollista saada taloudellista avustusta suojeluperustein?

Ilmalämpöpumput voivat olla ainoa kustannustehokas tapa viilentää asuntoja, ja asukkaat toivovat niitä. Korjaustapaohje suhtautuu ilmalämpöpumppuihin turhan kriittisesti ja jättää niiden hyväksymiselle harkinnanvaraa; tarvitaan selkeämpää kannanottoa ja ohjeistusta asuntojen viilentämiseen. Ohjeessa vaadittu kotelointi on ristiriidassa laitevalmistajien suositusten kanssa. Ulkoseinät kasvavat usein, ja puiset kotelot hidastavat seinärakenteiden kuivumista. Johtovedot on käytännössä asennettava julkisivun ulkopuolelle, sillä Siporex-elementtejä, jotka ovat rakennusten kestävyyskriittisimpiä osia, ei sovi vaurioittaa. Ilmalämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen rivitaloasunnon toisen kerroksen parvekkeelle on alueella (Torpanperä 1:ssä) käytetty ratkaisu, joka ei ole ristiriidassa arkkitehtuurin kanssa.

Alueella on käytetty myös markiiseja, joista tarvitaan kannanotto. Myös ikkunaluukut voisivat auttaa suojautumaan helteeltä. Talotyyppin 2b rivitaloissa kattoikkunat lisäävät kuumenemistä. Asukkaat voisivat hyötyä myös asumisohjeista, kuten aurinkokaihtimien asentamisesta ja tuuletusvinkeistä, joilla sopeutua 1960-luvun standardeihin.

Kaavoittajan vastine:

Asuntojen viilentämismahdollisuuksia ja ilmalämpöpumppujen sijoittamista on tutkittu ehdotusvaiheessa lisää ja korjaustapaohjetta on tarkistettu näiltä osin yhdessä alan asiantuntijan kanssa. Ohjeeseen on lisätty maininta markiiseista, joita voi käyttää alimpien kerrosten varjostamiseen. Myös ikkunaluukuista on keskusteltu, mutta niiden todettiin liiaksi muuttavan rakennusten ulkonäköä.

Suojeluperustein on mahdollista saada avustusta säilyttävään korjaamiseen. Lisätietoja avustuksista saa Keski-Suomen museolta. Alueen taloyhtiöiden kannattaisi jakaa keskenään vinkkejä huoltosopimuksista tai muista toiminnallisista keinoista, joilla voi vaikuttaa rakennusten kuntoon ja asumisviihtyvyyteen.

Ulkotilojen korjaustapaohje, kasvillisuus

Korjaustapaohjeen ulkotiloja koskeva osa on selkeä ja helpottaa pihojen suunnittelua. Alueen vehreys tulee säilyttää ja siihen tulee kannustaa viestinnällisesti. Kasvillisuuden merkitystä ilmastonmuutoksen tuomiin ääri-ilmiöihin, kuten helteisiin ja rankkasateisiin varautumiselle ei voi korostaa liikaa ihmisten ymmärryksen lisäämiseksi. Kasvillisuuden varjostusta ei pidä pelätä: asunnoissa erityisesti ne etelänpuoleiset huoneet, joissa ei ole kasvillisuuden tuomaa varjoa, kuumenevat asumisterveyden kannalta liikaa. Kasvillisuudella on myös luonnon monimuotoisuuden kautta merkitystä ihmisen terveydelle. Haitalliset vieraslajit on poistettava.

Riskipuiden kartoittamiseen ja hoitamiseen toivotaan vielä ohjeistusta.

Voisiko istutuksia sijoittaa tietyin ehdoin myös alle ohjeen suosittelman 3 metrin etäisyydelle julkisivusta suojaamaan alakertojen huoneistoja pihan läpi kulkevan liikenteen häiriöiltä?

Kaavalla tai korjaustapaohjeella ei tule määrätä aidoilla ympäröityjen yksityispihojen suunnittelusta. Niiden "sisustus" tulee jättää asukkaiden mielen mukaan toteutettavaksi niiltä osin kuin se ei näy aitojen ulkopuolelle. Suositukset sopivista istutuksista ovat ehkä paikallaan, mutta esimerkiksi betonilaatat ja aikakaudelle uskolliset kalusteet eivät miellytä kaikkia.

Kaavoittajan vastine:

Ulkotilojen korjaustapaohjetta ja sen sanamuotoja on tarkennettu palautteen perusteella siten, että kasvillisuuden merkitystä on tuotu esiin painokkaammin ja etäisyysvaatimuksia on täsmennetty. Vieraslajit eivät nykyisin ole alueella erityisen laaja ongelma, joskaan niitä ei pidä istuttaa.

Puiden kunnon tutkimisessa on hyvä käyttää arboristia. Tästä on lisätty maininta ulkotilojen korjaustapaohjeeseen. Ohjeessa on myös täsmennetty, että yksityispihojen aitojen sisäpuolelle jäävä ulkotilan voi toteuttaa asukkaan mieltymysten mukaan.

Aidat

Kaavassa tulee sallia As Oy Auvilanperä 1:n ja As Oy Auvilanperä 3:n tonttien 15-1 ja 15-2 rajalla olevat aidat, joita tarvitaan estämään häiritsevä kulku Laajavuorentien bussipysäkiltä tonttien halki. Myös Takalankuja 2:n ja Torpankuja 1:n välinen puuaita tulisi sallia. Se erottaa Takalankuja 2:n läpi kulkevan pelastustien ajoneuvoliikenteineen naapuritontin pihaväylästä.

As Oy Torpanperä 1:ssä on kaavaluonnoksen mukaisten Lerber- mallisten aitojen ohella myös pystylaudoitettuja aitoja. Aitoja koskeviin määräyksiin toivotaan joustoa siten, että samalla tontilla voisi olla eri aitamalleja, kunhan näkymät ovat yhtenäiset ja tyylikkäät.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotusta valmisteltaessa on huomioitu, että palautteessa mainitut liikkumista ja liikennettä ohjaavat aidat ovat tarpeellisia, ja ne saa säilyttää. Tonttien rajojen aitaamista koskevaa määräystä on tarkistettu sen mukaisesti.

Lundstenin ja Kahrin suunnittelemissa taloyhtiöissä, mukaan lukien As Oy Torpanperä 1, alkuperäiseen kokonaisuuteen ovat kuuluneet Lerberin suunnittelman mallin mukaiset aidat. Yhtenäiset aidat ovat yksi alueen arvokkaista ominaispiirteistä, joiden säilymistä suojelukaavalla on tarkoitus edistää, eikä kaavassa ei ole nähty perusteltuna poiketa

aitamallista yhden taloyhtiön kohdalla. Alkuperäisestä poikkeavia, jo rakennettuja aitoja ei kuitenkaan tarvitse ryhtyä purkamaan ja muuttamaan suojelukaavan valmistumisen takia, vaan aitojen muuttaminen alkuperäisen mallin mukaiseksi tulee harkittavaksi vasta silloin, kun aitojen korjaaminen muutenkin on ajankohtaista.

Ulkovalaistus

Suojelukaava-alueen ulkovalaistus on epäyhtenäistä, ja keinovaloa tulee asuntoihin häiritsevästi muun muassa korkeista valaisimista. Valaistusta uusittaessa on käytetty sävyltään viileitä LED-polttimoja, erityisesti asuinpihoilla mutta myös katuvalaistuksessa. Kylmän sävyinen valo on haitallista ihmisen yöunelle ja yöeläimille. Ulkovalaistuksessa tulisi kiinnittää huomiota valojen tehoon ja suuntaamiseen pois asuntojen ikkunoista sekä käyttää päivänvaloa lämpimämpiä valonsävyjä. Kaupunki voisi laatia yhteistyössä asukkaiden kanssa alueelle valaistussuunnitelman.

Kaavoittajan vastine:

Ulkotilojen korjaustapaohjeen ulkovalaistusta koskevaa osaa on päivitetty palautteen perusteella. Valaistussuunnitelma on hieno ajatus, mutta kaupungilla ei tällä hetkellä ole siihen resursseja. Alueellisia valaistussuunnitelmia on aiemmin tehty vain kaikkein keskeisimmille alueille, kuten keskustaan.

Liikenne ja pysäköinti

Alkuperäinen ajatus alueen autottomuudesta ja keskitetystä pysäköinnistä tulee säilyttää. Toisaalta monessa mielipiteessä toivottiin, että Torpanperän päässä korttelin 15 yhteistontilla ja osin viereisen taloyhtiön tontilla sijaitsevat neljä autopaikkaa säilytetään palvelemaan läheisten taloyhtiöiden vieraita ja senioriasukkaita.

Tonttien halki kulkevilla kulkuväylillä, joilla tontille ajo tai huoltoajo on sallittu, liikkumista tulee ohjata kaavan mukaisilla merkinnöillä. Kaupunki voisi opastaa taloyhtiöitä asukkaiden ohjeistamisessa ja sopivien varusteiden hankinnassa. Opasteita ja viestintää tarvitaan myös, jos liikennejärjestelyt muuttuvat muualla alueella, esimerkiksi Kortepohjan keskustan rakennushankkeiden myötä. Erityisesti Emännäntien ja Isännäntien sekä katujen välisten kulkureittien alueella tapahtuvaa vaarallista ajoa tulisi valvoa tehostetusti.

Kortepohjan alueen liikenne tulisi suunnitella kokonaisuutena eikä yksi kaava kerrallaan.

Laajavuorentien liikennemelun vaikutus suojelukaava-alueeseen tulee huomioida myös esimerkiksi Laajavuoren matkailualueen kaavoituksessa.

Kaavoittajan vastine:

Torpanperän päässä sijaitsevien autopaikkojen osalta kaavaehdotus toteaa olemassa olevan tilanteen. Palautteessa mainitut tilapäistä huoltoliikennettä neljä autopaikkaa eivät siten ole tarkistetun kaavaehdotuksen vastaisia. Paikkoja ei kuitenkaan saa lisätä, eikä autopaikkojen sijoittaminen alueen sisäosiin ei ole ylipäänsä toivottavaa, sillä autojen peruuttelu ei paranna turvallisuutta alueella eikä se ole autottomuuden periaatteen mukaista.

Katualueella liikkumista ohjaavat liikennemerkit ja niiden merkitseminen maastoon on kaupungin vastuulla. Kiinteistöjen alueella sijaitsevat liikennemerkit ja niiden hankkiminen ja asentaminen ovat kiinteistöjen vastuulla. Liikennemerkkeihin haetaan kaupungin suostumus sähköisen asiointipalvelun kautta. Liikennemerkit sijoitetaan katualueelle ja kiinteistöille asemakaavan mukaisesti.

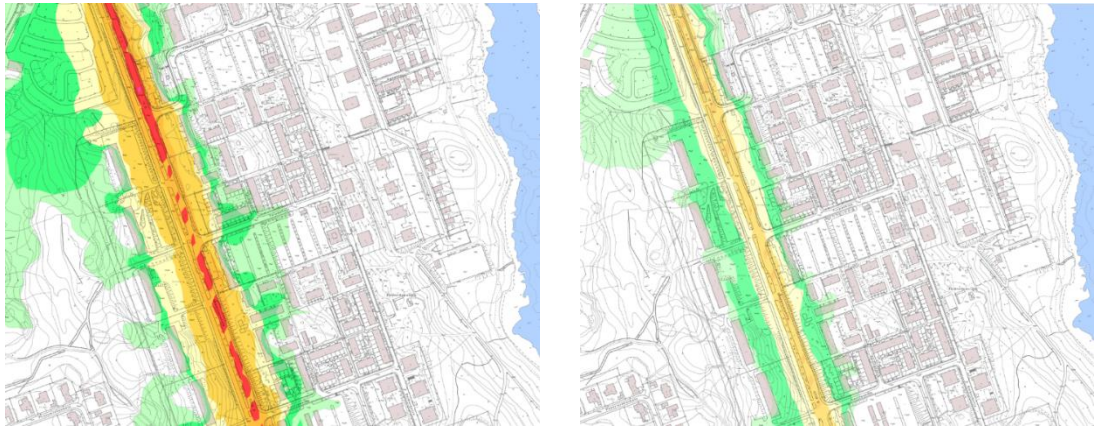
Liikennejärjestelyiden muuttuessa lähiympäristön liikenneverkolla, asianomaisesta hankkeesta vastaava taho tiedottaa mahdollisista poikkeusjärjestelyistä ja järjestää alueelle tarpeelliset opasteet (aidat, liikennemerkit, mahdolliset kiertoreitit jne.).

Kaupunki ei voi valvoa liikennettä sen enempää kaduilla kuin kiinteistöilläkään. Liikennettä valvoo Suomessa poliisi, jolle voi laittaa tarvittaessa liikennevalvontapyyntöä poliisin verkkosivujen kautta.

Kortepohjan aluetta ja sen liikenneverkkoa on suunniteltu laajemmin kuin vain asemakaavoituksen yhteydessä. Vuonna 2018 valmistui Kortepohjan yleissuunnitelma (Ramboll), joka sisälsi alueen lähiympäristösuunnitelman, Emännäntien konseptisuunnitelman, hulevesiselvityksen sekä liikenneselvityksen toimivuustarkasteluineen. Vuonna 2021 laadittiin Kortepohjan keskustan liikennetarkastelut (Ramboll), jonka tarkoituksena oli tarkentaa liikenteellisiä lähtökohtia Kortepohjan keskustan asemakaavoitusta varten. Molempien edellä mainittujen selvitysten liikenteellinen tarkastelu keskittyi pääasiassa työn kannalta oleellisille alueille, mutta Kortepohjan liikenneverkon kokonaislaajuus huomioon ottaen selvityksillä on tutkittu varsin suurta osaa alueen liikenneverkon nykytilan haasteista ja päivitystarpeista.

Kaupunki seuraa liikennemelutilanteen kehittymistä Jyväskylässä ja on muun muassa laatinut koko kaupunkia koskevan meluntorjuntasuunnitelman. Kortepohjan suojelukaava-alueen kaltaisilla valmiiksi rakennetuilla alueilla mahdollisuudet meluntorjunnan keinojen lisäämiseen ovat vähäiset, sillä alueen suunnittelun ja rakentamisen aikaan liikennemeluun ei ole kiinnitetty huomiota nykyiseen tapaan, eikä meluntorjuntarakenteille ole varattu tilaa. Alueen rakennukset on kuitenkin alkuperäisessä asemakaavassa sijoitettu siten, että Laajanvuorentietä lähimpänä sijaitsevat rakennukset suojaavat tehokkaasti muuta aluetta liikennemelulta silloinkin, jos liikenteen määrä lisääntyy. Alueen oleskelupihat täyttävät siten valtioneuvoston päätöksen (993/1992) vaatimukset melutasosta yhtä kerrostalopihaa lukuun ottamatta. Tälläkin kerrostalolla on alueen kaikkien taloyhtiöiden tapaan mahdollisuus oleskeluun hiljaisella yhteistontilla.

Laajavuoren matkailu- ja ulkoilualueen kaavoituksen tavoitteena ei ole niinkään merkittävä lisärakentaminen kuin alueen toiminnallinen kehittäminen. Sen vaikutusta Laajavuorentien liikennemääriin on vaikea arvioida. Autoilun määrään vaikuttavat myös monet muut tekijät, kuten läpiajoliikenne muille alueille sekä joukkoliikenteen ja pyöräilyn osuuden kehitys.



Vasemmalla päiväaikaista liikennemelua ja oikealla yöaikaista liikennemelua kuvaava kartta. Laajavuorentien reunassa olevat rakennukset suojaavat aluetta tehokkaasti liikenteen ääniltä, ja melutaso rakennusten suojaisalla puolella jää alle ohjearvojen. Melutason päiväaikainen ohjearvo 55 dB (keltainen) ja yöaikainen ohjearvo 50 dB (tummempi vihreä) ylittyvät vain Laajavuorentien reunassa.

Laajavuorentien varren rakentamattomat pysäköintialueet

Laajavuorentien varressa sijaitsevat rakentamattomat pysäköintialueet tulee osoittaa kaavassa puistoksi tai muuksi hoidetuksi viheralueeksi, ja niitä tulee hoitaa näkö- ja melusuoja antavana puustoisena kaistaleena. Auvilankujan kohdalla taloyhtiö tarjoutuu hoitamaan tonttinsa edustalla olevaa aluetta siten, että se sopeutuu tonttiin.

Kaavoittajan vastine:

Laajavuorentien varren rakentamattomat pysäköintialueet on kaavaehdotuksessa osoitettu suojaviheralueiksi (EV/s), joiden kookas puusto tulee säilyttää.

Kaavamääräyksessä on lisäksi huomio siitä, että alueet ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Laajavuorentien liikennemelun vuoksi nämä alueet eivät sovellu puistoksi tai virkistysalueiksi, joita koskee valtioneuvoston päätös (993/1992) melutason ohjearvoista. Suojaviheralue on yleisesti käytetty kaavamerkintä liikenneväyliä reunustavilla viheralueilla, joilla melutason ohjearvot ylittyvät.

Kaupungin omistaman alueen hoito on lähtökohtaisesti kaupungin vastuulla. Kaupungin organisaatiossa yleisten alueiden hoidosta vastaa kadut ja puistot -palvelualue, johon voi olla yhteydessä suojaviheralueiden hoitoon liittyvissä kysymyksissä.

Hulevedet

Takalankujan ja Takalanperän katualueilta ohjautuu rankkasateella hulevesiä As Oy Kortetornien rakennusten edustalle ja tontille aiheuttaen riskin kosteusvauriolle pohjakerroksissa.

Kaavoittajan vastine:

Tieto hulevesien ohjautumisesta rankkasateella tontille on välitetty katualueiden kunnossapitoon.

Yhteisten pysäköintitonttien kehittämistä (LPA-1/s -alueet)

Erityisesti Takalankujan pysäköintitontin ilmettä olisi syytä kohentaa, mutta LPA-1/s -alueilla ei välttämättä ole tilaa lisätä puita ja istutuksia kaavaluonnoksen edellyttämällä tavalla ilman, että autopaikat vähenevät. Kortepaikoitusyhtymän alueella (Torpankujan pysäköintitontilla) nykyisiä nurmikaistaleita tarvitaan lumen läjitykseen, eikä istutuksia voi siksi lisätä nykyisestä.

Yksittäisessä mielipiteessä ehdotettiin Takalankujan pysäköintitontin autopaikkojen sijoittamista kaksitasoiseen halliin, jonka päälle rakennettaisiin kolme kaksikerroksista rivitaloa. As Oy Kortetornien edustalla oleva autopaikkatasanne, jonka autopaikkamäärä vastaa taloyhtiön omistusta parkkiyhtiöstä, tulisi liittää Kortetornien tonttiin.

Kaavoittajan vastine:

Pysäköintitonttien istutuksia koskevaa kaavamääräystä on tarkistettu kaavaehdotukseen siten, että tavoiteltava puiden määrä vastaa nykytilannetta Kortepaikoitusyhtymän alueella, jolla puita on noin 1 kpl 3 autopaikkaa kohti, mikä vastaa 1 kpl / 100 m². Muiden istutusten osalta määräys kannustaa kehittämään istutusalueita vehreiksi ja monilajisiksi, mutta sitovia määriä ei ole asetettu. Istutusten määrää koskeva vaatimus kevenee voimassa olevasta asemakaavasta, jossa pysäköintitonteille on vaadittu 1 puu 2 autopaikkaa kohti ja lisäksi pensaita.

Kortepohjan suojelukaavan tavoitteena on turvata alueen ominaispiirteiden säilyminen. Alkuperäisen asemakaavan mukaiseen aluerakenteeseen kuuluu pysäköinnin keskittäminen yhteisomisteisille pysäköintitonteille, ja tämän periaatteen jatkuvuus on suojelukaavan lähtökohta. Pysäköintitontin osan liittäminen Kortetornien tonttiin ei ole nyt valmistelussa olevan kaavan tavoitteen mukaista, sillä se rikkoisi alkuperäistä aluerakennetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollistettu pysäköinnin sijoittaminen kahteen tasoon, mutta se ei ole toteutunut. Syy voi olla rakenteellisen pysäköinnin korkeat rakentamiskustannukset, jotka tekevät siitä epärealistisen ratkaisun tällä alueella. Rakenteellinen pysäköinti onkin poistettu nyt valmisteilla olevasta kaavaehdotuksesta. Autopaikkojen siirtäminen mielipiteessä esitetyllä tavalla kokonaan kahteen tasoon tulisi hyvin kalliiksi, eikä rivitalojen sijoittaminen autokannen päälle ole sekään ongelmaton ja edullinen tapa rakentaa. Rakenteellinen pysäköinti ja lisärakentaminen muuttaisivat alueen ilmettä, mikä ei ole ominaispiirteiden säilyttämiseen tähtäävän suojelukaavan tavoitteiden mukaista.

Yhteistontit

Rakentamattomat yhteismetsät korttelien keskellä ovat puustonsa ansiosta arvokkaita ja virkistäviä sellaisenaan. Niille ei kaivata lisää aktiviteetteja tai rauhaa rikkovia käyttäjiä.

Toisaalta As Oy Kortetorneissa on koettu epäreiluksi, että taloyhtiö on merkitty suhteellisen etäällä sijaitsevan yhteistontin omistajaksi, ja sen on siten osallistuttava yhteistontin kustannuksiin.

Yksityishenkilön mielipiteessä esitettiin taloyhtiön irrottamista yhteistontista suojelukaavan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavoittajan vastine:

Yhteistontit on osoitettu laajoilta osin puustoltaan säilytettäväksi. Yhteistonttien tarkoitus on ollut tukea alkuperäisen asemakaavan tavoitteena ollutta yhteisöllisyyttä. Siksi pienimuotoinen yhteisöllinen toiminta on mahdollistettu myös valmisteilla olevassa asemakaavassa.

Suojelukaavan tavoitteena on varmistaa alkuperäisen aluerakenteen jatkuvuus. Yhteistonttien omistuspohja on osa tätä aluerakennetta, eikä yksittäisen taloyhtiön irrottaminen siitä ole kaavan tavoitteiden mukaista. Yhteistontit täydentävät taloyhtiöiden käytössä olevia leikki- ja oleskelualueita, joita As Oy Kortetornien kaltaisilla kerrostalotonteilla on niukasti.

Taloyhtiön portaat katualueella

As Oy Torpanperä 1:n C-rakennuksen kellarin portaat on toteutettu tontin ulkopuolelle kaavan mukaiselle katualueelle. Portaiden käytössä säilyminen tulee varmistaa, jos niitä ei erikseen merkitä asemakaavaan.

Kaavoittajan vastine:

Katualueella sijaitsevat portaat on huomattu kaavaa laadittaessa, ja mutta näin pientä yksityiskohtaa on vaikea merkitä asemakaavaan selkeästi. As Oy Sato-Oravan kohdalla vaikuttaa olevan sama tilanne. Portaات ovat osa suojeltuja rakennuksia, ja ne tarkoitus säilyttää.

Taloyhtiö voi sopia kaupungin kanssa rakentamislain 135 §:n mukaisella yhteisjärjestelysopimuksella siitä, että portaat saavat olla niillä sijoillaan myös tulevaisuudessa. Yhteisjärjestelysopimus rekisteröidään rakennusvalvonnassa ja merkitään myös kiinteistörekisteriin pysyvänä oikeutena. Kaupunki ja taloyhtiö voivat tehdä sopimuksen vaikka heti, koska portaat ovat jo olemassa. Sen jälkeen sopimuksen voi toimittaa rakennusvalvontaan rekisteröitäväksi rakennusvalvonnan verkkosivuilla olevan hakemuslomakkeen kautta. Rakennusvalvonnan verkkosivuilta löytyy myös tarkempia ohjeita sopimuksen tekoon ja hakemukseen.

Taloyhtiön pohjakerroksen tilojen käyttö

As Oy Kortetornien Emännäntien puoleisen pohjakerroksen entinen kerhotila, jossa asutaan, tulisi muuttaa käytöltään vain liiketilaksi. Myös sen ikkunoiden edustalle rakennettu aitaus tulisi poistaa.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotuksen mukaan kerrostalojen maantasokerrokseen saa sijoittaa asumisen ohella häiriötä aiheuttamatonta toimintaa, kuten toimistoja ja muita työhuoneita sekä yleisiä tiloja. Käyttötarkoituksmahdollisuudet on yhtenäistetty kaikissa kerrostaloissa samoiksi. Toimistotyyppinen liiketila on siten kaavaehdotuksen mukaan mahdollinen, mutta myös asuminen on edelleen kaavan mukaista, eikä sitä ole nähty maankäytön tai alueen suojelun näkökulmasta tarpeelliseksi kieltää.

Taloyhtiö voi hakea lupaa pohjakerroksen tilan käyttötarkoituksen muutokselle, jos katsoo sen aiheelliseksi. Aitauksen poistaminen on niin ikään kaavan mukainen, mutta taloyhtiön toimivaltaan kuuluva asia.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	4.11.2025
Kaavan nimi	Kortepohjan suojelukaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.1.2021
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,6495	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,6495

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	9,6495	100,00	43070	0,45	0,0000	250
A yhteensä	7,0223	72,8	42990	0,61	-0,0001	170
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,4666	25,6	80	0,00	-0,1605	80
E yhteensä	0,1606	1,7			0,1606	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	57	42320	57	42320

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	9,6495	100,00	43070	0,45	0,0000	250
A yhteensä	7,0223	72,8	42990	0,61	-0,0001	170
AH/s	0,6050	8,6	400	0,07	0,6050	400
AK-1/s	1,1758	16,7	14730	1,25	1,1758	14730
AKR/s	2,9128	41,5	14350	0,49	2,9128	14350
AR/s	2,3287	33,2	13510	0,58	2,3287	13510
AK					-1,1758	-14465
AKR					-5,2416	-27955
AY					-0,6050	-400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,4666	25,6	80	0,00	-0,1605	80
Kadut	0,3990	16,2			-0,2736	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,4650	18,9			0,2737	
LPA-1/s	1,6026	65,0	80	0,00	1,6026	80
AP2					-0,8704	
LPA					-0,7322	
LP					-0,1606	
E yhteensä	0,1606	1,7			0,1606	
EV	0,1606	100,0			0,1606	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	57	42320	57	42320
Asemakaava	57	42320	57	42320

YHTEISKÄYTTÖAUTOT JA AUTOPAIKKAVÄHENNYS

Rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän sopimuksen sisältö ja ehdot

SOPIMUSOSAPUOLET JA SOPIMUKSEN TARKOITUS

Palveluntarjoaja harjoittaa autojen yhteiskäyttöpalveluun liittyvää palvelutoimintaa.

Rakennuttaja rakennuttaa asuinrakennuksia sekä perustaa asunto-osakeyhtiöitä.

Seuraavia sopimusehtoja hyödynnetään silloin, kun asunto-osakeyhtiö sitoutuu pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun ja hakee sen perusteella asemakaavan edellyttämien autopaikkojen kokonaismäärän vähentämisen. Ehtona on, että Jyväskylän kaupunki on asemakaavalla tai muuten todennut asunto-osakeyhtiön soveltuvan yhteiskäyttöautoilukohteeksi. Pysyväksi sitoutumiseksi katsotaan 10 vuoden sopimusaika rakennuslupan myöntämisestä. Mikäli asunto-osakeyhtiön ja *Palveluntarjoajan* välinen sopimus raukeaa ennen 10 vuoden sopimusajan päättymistä, on asunto-osakeyhtiön solmittava uusi sopimus toisen *Palveluntarjoajan* kanssa. Tavoitteena on vähentää henkilöautojen määrää ja niistä johtuvia häiriötekijöitä, tukea kestävän kehityksen mukaista liikkumista, vähentää pysäköintitarvetta ja lisätä näin asumisviihtyvyyttä, edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä tarjota asukkaalle oikean tyyppinen ja edullinen auton käyttömahdollisuus aina tarvittaessa.

Sopimuksen osapuoli voi olla *Rakennuttajan* perustama tai jo olemassa oleva asunto-osakeyhtiö. Ellei asunto-osakeyhtiötä ole vielä perustettu, sopimuksen tekovaiheessa asunto-osakeyhtiötä edustaa *Rakennuttaja*. Kaupunki hyväksyy *Rakennuttajan/asunto-osakeyhtiön* ja *Palveluntarjoajan* välisen sopimuksen erikseen rakennuslupan yhteydessä. Autopaikkavähennystä varten sopimuksen tulee sisältää vähintään seuraavat kohdat ja täyttää seuraavat ehdot.

PALVELUN SISÄLTÖ

- Sopimuksessa tulee kuvata autojen varausjärjestelmän, autojen käyttöönoton ja autojen palautuksen ja varattujen yhteiskäyttöautojen toimittamisen palvelumalli.
- Autojen tulee olla asunto-osakeyhtiön, lähialueen asukkaiden ja palveluntarjoajan muiden asiakkaiden yleisesti vuokrattavissa.
- Yhteiskäyttöautojen käyttöastetta seurataan jatkuvasti.

AJONEUVOT

- Palveluntarjoajan toimittamat autot ovat aina keskimäärin korkeintaan kolme vuotta vanhoja ja mieluiten vähäpäästöisiä.
- Kiinteistön alueella olevista yhteiskäyttöautoista aina vähintään yhden on oltava henkilöauto. Mopo-auto ei täytä kaupungin edellytyksiä yhteiskäyttöautokalustolle.

MAKSUT

Autot vuokrataan asunto-osakeyhtiön asukkaille *Palveluntarjoajan* yleisten sopimusehtojen mukaisesti, ellei toisin sovita.

PYSÄKÖINTIPAIKAT, SIJAINTI JA VARUSTELU

- Sopimuksessa määritellään pysäköintipaikat, joilta varatut autot voi noutaa, joille ne palautetaan ja joilla autoja voidaan säilyttää varausten välisinä aikoina. Autopaikkavähennykseen oikeuttavien yhteiskäyttöautopaikkojen tulee sijaita kiinteistön alueella.
- Yhteiskäyttöautopaikat tulee varustaa vähintään standardin SFS-EN 62196-2 mukaisella puolinopealla, vähintään 22Kw sähköauton latauspisteellä ja autonlämmityspisteellä. Kiinteistön sähköliittymän kapasiteetin tulee olla riittävä. Sähköliittymän riittävyys tulee varmistaa paikalliselta sähköntoimittajalta ja osoittaa yhteiskäyttöautosopimuksessa.

YHTEISKÄYTTÖKALUSTOON JA -ALUEESEEN LIITTYVÄT VASTUUT

- Palveluntarjoaja* vastaa kustannuksellaan autojen hankinnasta, hallinnoinnista, tarvittavista siirroista, huolloista, kunnossapidosta ym. toimenpiteistä. *Palveluntarjoaja* vastaa myös autojen kaikesta ylläpidosta, kuten huolloista, vakuutuksista ja pesuista, ilkivallan aiheuttamista toimenpiteistä ym.
- Rakennuttaja/asunto-osakeyhtiö* vastaa yhteiskäyttöautolle osoitetun autopaikan toteuttamisesta sähköauton lataus- ja autonlämmityspisteineen.
- Yhteiskäyttöautopaikan sähkönkulutuksen mittaamisesta ja korvaamisesta sovitaan erikseen *Rakennuttajan/asunto-osakeyhtiön* ja *Palveluntarjoajan* välisessä sopimuksessa.
- Asunto-osakeyhtiö vastaa alueellaan sijaitsevien pysäköintipaikkojen ylläpidosta, ellei toisin sovita.
- Asunto-osakeyhtiö huolehtii, että yhteiskäyttöautopaikoille on avoin kulku.

MUUT EHDOT

- Rakennuttaja/asunto-osakeyhtiö* osallistuu yhteiskäyttöautopalvelun menekin edistämiseen tuomalla sen asunto-osakeyhtiön asukkaiden tietoisuuteen kulloinkin käytössä olevia asukastiedotuskanavia käyttäen.
- Rakennuttaja* ylläpitää mainintaa yhteiskäyttöautopalvelun saatavuudesta kohteen asukas- ja markkinointimateriaaleissa.
- Yhteiskäyttöautopalvelun ja noutopaikan markkinointi sallitaan myös muiden tiedotuskanavien ja palvelualustojen kautta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLO

Sopimuksen tulee olla voimassa kymmenen (10) vuotta autopaikkavähennykseen oikeuttavan rakennusluvan myöntämispäivästä.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Osapuolet voivat sopia keskenään mm. seuraavista:

- Mikäli *Palveluntarjoaja* syyllistyy vakavaan sopimusrikkomukseen tai toistuviin sopimusrikkomuksiin, asunto-osakeyhtiöllä on oikeus purkaa sopimus välittömästi vaikutuksien.



KORTEPOHJAN SUOJELUKAAVA KORJAUSTAPAOHJE

Jyväskylän kaupunki, Ramboll ja Inaro
Kaavatunnus 17:105 / 29.10.2025

ESIPUHE

Tämä korjaustapaohje täydentää Kortepohjan suojelukaava -nimistä asemakaavaa (kaavatunnus 17:105), jonka tarkoitus on turvata valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja modernin arkkitehtuurin merkkiteokseksi tunnustetun alueen arvojen säilyminen.

Korjaustapaohjeessa selvennetään, miten rakennuksia ja piha-alueita tulee korjata ja ylläpitää asemakaavan suojelumääräysten edellyttämällä tavalla ominaispiirteet säilyttäen. Sitovien linjausten ohella ohjeessa annetaan havainnollisia vinkkejä ja suosituksia yksityiskohtaisempaa suunnittelua varten. Korjaustapaohje on tarkoitettu suunnittelua ja toteutusta ohjaavaksi asiakirjaksi ja tietopaketiksi asukkaille, asunto-osakeyhtiöille, suunnittelijoille, toteuttajille ja rakennusvalvonnalle. Tavoitteena on sujuvoittaa korjauksia ja kannustaa alueen kunnossapitoon ja sen arvon säilyttämiseen.

Ohje koostuu kahdesta osasta: rakennusten ja ulkotilojen korjaustapaohjeesta. Ensimmäisen osan on laatinut Ramboll ja toisen Inaro Jyväskylän kaupungin ohjauksessa.

Rakennuksia koskevaan osaan on koottu tietoa alueen rakennuksista ja niille ominaisista rakenteista ja siinä esitetään, miten eri rakennusosia on mahdollista korjata arkkitehtuurin arvokkaat piirteet säilyttävällä ja rakennusteknisesti toimivalla tavalla. Se sisältää myös rakentamistapaohjeita talousrakennusten, katosten ja julkisivuihin liittyvien rakennusosien suunnittelua varten. Lisäksi käsitellään asuntojen viilentämisen mahdollisuuksia, uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä ja muita taloteknisiä ratkaisuja.

Alueen arvokkaat ominaispiirteet eivät muodostu vain rakennuksista vaan myös niitä kehystävistä vehreistä ja viihtyisistä ulkotiloista. Ulkotilojen korjaustapaohjeessa havainnollistetaan alueen yhtenäiseen ilmeeseen soveltuvia ulkotilojen suunnitteluratkaisuja, istutuksia ja materiaaleja sekä alueen puuston ja muun kasvillisuuden uudistamisen periaatteita. Ohje sisältää myös linjaukset alueella käytettävistä aitamalleista ja niiden alkuperäisiä piirustuksia.

Rakennusten korjaaminen ja mahdollisten talousrakennusten tai muiden lisäosien toteuttaminen edellyttää pätevien

suunnittelijoiden laatimia suunnitelmia ja laajuuden mukaan rakentamislupaa. Pihojen ja muiden ulkotilojen muutostyöt edellyttävät niin ikään ammattitaitoista suunnittelijaa. Korjaustapaohjetta noudatetaan tilanteessa, jossa korjaaminen tulee ajankohtaiseksi; jo tehtyjä ratkaisuja ei automaattisesti tarvitse ryhtyä muuttamaan. Ohjetta kannattaa hyödyntää myös pienemmissä toimenpiteissä, joihin ei tarvita lupamenettelyä. Lisätietoa lupa-asioista saa Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonnasta.

Säilyttävään korjaamiseen on mahdollista saada taloudellista avustusta. Lisätietoa avustuksista saa Keski-Suomen museolta.

Jyväskylässä 29.10.2025

Paula Julin, projektipäällikkö

Kortepohjan suojelukaavan valmistelija
Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus

OSA 1

KORTEPOHJAN SUOJELUKAAVA-ALUEEN RAKENNUSTEN KORJAUSTAPAOHJE

Ramboll Finland / 29.10.2025

31 sivua

OSA 2

KORTEPOHJAN SUOJELUKAAVA-ALUEEN ULKOTILOJEN KORJAUSTAPAOHJE

INARO / 29.10.2025

39 sivua

Kansilehden kuvat Paula Julin ja Leena Buller



**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



Kortepohjan suojelukaava-alueen rakennusten korjaustapaohje

Ramboll 29.10.2025

Sisällysluettelo

1. Johdanto.....	4
1.1. Rakennusten korjaustapaohje	4
1.1.1. Ohjeen laatija ja työn ohjaus	4
1.1.2. Menetelmät ja aineisto	4
1.1.3. Ohjeen rakenne	4
1.2. Yleistä korjausrakentamisesta	4
1.2.1. Korjaustoimien suunnittelu kohteiden ilme ja arvot säilyttäen	4
1.2.2. Yleistä huomioitavaa korjauksista	5
2. Kortepohjan suojelukaava-alue.....	7
2.1. Alueen rakentumisen historia	7
2.2. Alueen suunnittelijat	7
2.2.1. Bengt Lundsten	7
2.2.2. Esko Kahri	7
2.2.3. Antti Eskelinen	7
2.2.4. Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto.....	8
2.3. Alueen arvot ja erityispiirteet.....	8
2.3.1. Valtakunnallisesti tunnistetut arvot	8
2.3.2. Kortepohjan aluesuunnitelman erityispiirteet	8
2.3.3. Kortepohjan rakennusten ominaispiirteet	9
3. Alueen talotyyppit.....	10
3.1. Talotyyppi 1: rivitalot, Lundsten & Kahri, 1968-69.....	10
3.2. Talotyyppi 2: rivi- ja pienkerrostalot, Eskelinen, 1972-73	10

3.3. Talotyyppi 3: pistetalot, Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto, 1969-71	12
3.4. Talotyyppi 4: lamelli- ja luhtikerrostalot, Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto, 1968-1969	12
4. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Puurakenteiset ulkoseinät.....	14
4.1. Ulkoseinätyypit.....	14
4.2. Huomioita puurakenteisista ulkoseinistä.....	14
4.3. Puuelementtiulkoseinien suositellut korjaustavat	14
5. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Betoni- ja kevytbetoniseinät	16
5.1. Ulkoseinätyypit.....	16
5.2. Huomioita betoni- ja kevytbetoniseinistä.....	16
5.3. Betoni- ja kevytbetoniseinien suositellut korjaustavat	16
6. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Julkisivun pellitykset.....	17
6.1. Pellitykset.....	17
7. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Ikkunat ja ovet	18
7.1. Ikkunatyyppit	18
7.2. Huomioita ikkunoista	18
7.3. Ikkunoiden korjaustavat	18
7.4. Ulko-ovet	19
7.5. Ovien korjaustavat.....	19
8. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Alapohjarakenteet.....	20
8.1. Alapohjatyyppit	20
8.2. Huomioita alapohjarakenteista	20
8.3. Alapohjien suositellut korjaustavat.....	20

9. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Maanvastaiset seinärakenteet ja salaojat.....	21
9.1. Maanvastaisten seinien rakennetyypit	21
9.2. Huomioita maanvastaisista seinistä ja salaojista.....	21
9.3. Maanvastaisten seinien suositellut korjaustavat	21
10. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Yläpohja ja vesikatto	22
10.1. Yläpohjien rakennetyypit	22
10.2. Huomioita yläpohjista ja vesikatoista	22
10.3. Esimerkkejä yläpohjien suositelluista korjaustavoista	22
11. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Julkisivuun liittyvät osat	23
11.1. Sisäänkäyntikatokset.....	23
11.2. Parvekekaiteet.....	23
11.3. Talotikkaat.....	23
11.4. Valaisimet.....	24
11.5. Opastetaulut ja katukyltit	24
12. Kerrostalorakennusten korjaustavat	25
12.1. Maanvastaiset seinärakenteet	25
12.2. Alapohjarakenteet.....	25
12.3. Ulkoseinät ja ikkunat	25

12.4. Yläpohja ja vesikatto	26
12.5. Parvekkeet.....	26
13. Piharakennukset ja -katokset	27
13.1. Yleistä.....	27
13.2. Muoto ja mittakaava.....	27
13.3. Materiaalit ja julkisivujen käsittely	27
14. Talotekniset ratkaisut.....	29
14.1. Yleistä.....	29
14.2. Lämmitys ja jäähdytys.....	29
14.3. Vaihtoehtoiset ja lisäenergiaratkaisut lämmitys- ja jäähdytysmuodoittain	29
14.3.1. Ilma-vesilämpöpumppu	29
14.3.2. Ilmalämpöpumppu.....	29
14.3.3. Maalämpö	30
14.3.4. Kaukojäähdytys	30
14.3.5. Muut viilennysratkaisut.....	30
14.4. Lämmitysverkoston korjaaminen	30
14.5. Aurinkosähkö	30
14.6. Ilmanvaihto	31
14.7. Muut talotekniset järjestelmät.....	31

1. Johdanto

1.1. Rakennusten korjaustapaohje

1.1.1. Ohjeen laatija ja työn ohjaus

Rakennusten korjaustapaohjeen on laatinut Ramboll Jyväskylän kaupungin toimeksiannosta.

Rambollin työryhmä toimeksiannossa oli seuraava: Kirsikka Siik (projektipäällikkö), Immo Kuha (korjausrakentaminen), Timo Turunen (korjausrakentaminen), Henna Näsänen (energiaratkaisut) ja Niina Uusi-Seppä (rakennettu kulttuuriympäristö).

Konsultin työtä on rakennusten korjaustapaohjeen laadinnassa ohjannut Jyväskylän kaupungin asiantuntijoista koostuva työryhmä, johon kuuluivat Paula Julin (projektipäällikkö, Kortepohjan suojelukaavan laatija / Jyväskylän kaupunki), Vesa Kantokoski (kaupunkikuva-arkkitehti / Jyväskylän kaupunki; ohjetyön ensivaihe keväällä 2025), Mimma Tuomisalo (vs. kaupunkikuva-arkkitehti; ohjetyön jatkovaihe syksyllä 2025), Pilvi Vähämäki (lupa-arkkitehti / Jyväskylän kaupunki; ohjetyön jatkovaihe syksyllä 2025), Nina Moilanen (amanuenssi, rakennustutkija / Keski-Suomen museo) ja Saija Silen (intendentti, rakennustutkija / Keski-Suomen museo).

Työryhmä kokoontui työn aikana neljästi ja suoritti kaksi kohdekäyntiä alueella yhdessä konsultin edustajien kanssa.

1.1.2. Menetelmät ja aineisto

Alueen rakennuskohteiden alkuperäiset rakennesuunnitelmat saatiin Jyväskylän kaupunginarkistosta, alkuperäiset työpiirustukset Arkkitehtuurimuseon arkistosta sekä rakennuslupapiirustukset Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonnan arkistosta.

Lisäksi aineistona käytettiin seuraavia kirjallisia lähteitä:

- Nina Moilanen: Kortepohjan asuma-alue. Inventointiraportti. Keski-Suomen museo, 2021.
- Em. inventointityön yhteydessä ja vuoden 2008 aiemman inventoinnin yhteydessä laaditut kohdekortit
- INARO Oy: Kortepohjan suojelukaava-alueen puutarhahistoriallinen selvitys, Jyväskylän kaupunki, 30.11.2022

sekä seuraavia verkkolähteitä (verkkosivujen toimivuus tarkistettu raporttia laatiessa 10/2025):

- Paikkatietoikkuna-portaalissa julkaistut kartta- ja ilmakehu-aineistot. Saatavilla: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto. Saatavilla: <https://www.rky.fi>
- Modernin arkkitehtuurin DoCoMoMo-kohteet, DoCoMoMo Suomi Finland ry. Saatavilla: <https://docomomo.fi/>
- Energiatodistusrekisteri (2025), Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke). Saatavilla: <https://www.energiatodistusrekisteri.fi/>.

Alueelle suoritettiin edellä mainitut kaksi maastokäyntiä: ensimmäinen maastokäynti opastyön alkaessa joulukuussa 2024 ja toinen maastokäynti yhdessä kaavaluonnoksesta palautetta antaneiden taloyhtiöiden edustajien kanssa syyskuussa 2025.

Ohjeen laatimista varten rakennuskohteiden rakenteita ei ole avattu tai muutoin tarkastettu.

1.1.3. Ohjeen rakenne

Rakennusten korjausohjeet on jaoteltu tähän rakennusten korjaustapaohjeeseen rakennusosittain.

Kutakin rakennusosaa tai teemaa (esim. puujulkisivut, ikkunat, sisäänkäyntikatokset...) käsittelee oma lukunsa. Kerrostalot ja piharakennukset on käsitelty erikseen omissa luvuissaan.

Ennen varsinaisia korjaustapaohjeita esitellään alueen historia, suunnittelijat, arvot, ominaispiirteet ja talotyypit.

Lukujen loppuun on koottu tärkeimpiä linjauksia sinisiin ja hyödyllisiä vinkkejä vihreisiin "tietolaatikoihin".

1.2. Yleistä korjausrakentamisesta

1.2.1. Korjaustoimien suunnittelu kohteiden ilme ja arvot säilyttäen

Kortepohjan suojelukaava-alue on alue, jonka yhtenäisyys, aluerakenne, arkkitehtuuri ja rakennuskohteiden säilyneisiin ominaispiirteisiin varastoitunut aika ja eletty elämä tekevät siitä arvokkaan ja ainutlaatuisen. Näitä ominaispiirteitä ja niin sanottua ajallista syvyyttä tulee myös rakennuksia ylläpitäessä ja korjattaessa mahdollisimman suurelta osin säilyttää.

Jos jokin rakennusosa on rikkiäinen, pahoin kulunut, vaarallinen tai toimimaton, on korjaustoimiin ryhdyttävä. Ensisijaisesti tulee kohteita ylläpitää ja korjata alkuperäistä vastaavalla rakennustavalla ja materiaaleilla. Jos kuitenkin rakenteita joudutaan muuttamaan, tavoitteena on, että korjaustyön tulisi täyttää nykyisin rakentamiselle asetetut vaatimukset ja työt tulisi suorittaa nykyisen parhaan rakennustavan mukaisesti. Tämä tarkoittaa, että tulee mm. tutkia ja suunnitella, miten parantaa rakennusosien lämmöneristystä ja tuulettumista. Koska mahdollisuudet tähän ovat eri talotyypeissä erilaisia, edellyttää muutos aina rakennussuojelun periaatteet ja

kyseisen aikakauden talotyyppien rakenteet tuntevaa suunnittelua ja viranomaisten konsultointia.

Korjaustöissä tulee huomioida erityisesti rakennuksen ulkomuodon säilyttäminen siten, että korjaukset eivät muuta arkkitehtonisesti merkittäviä ominaisuuksia.

Kortepohjan rivi- ja pienkerrostaloalueen detaljeiltaan niukka arkkitehtuuri on herkkä muutoksille. Kun yksityiskohtia on vähän, pienilläkin muutoksilla on erityisen suuri vaikutus. Tulevissa, julkisivujen rakenneosien uusimista vaativissa korjauksissa tulee siis huomioida arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyminen niin, että uudet osat vastaavat mittasuhteiltaan, dimensioiltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään alkuperäisiä.

1.2.2. Yleistä huomioitavaa korjauksista

Korjaustöiden toteuttaminen edellyttää rakentamisluvan hakemista ja korjaustöitä varten tulee laatia erilliset korjaussuunnitelmat. Korjaustöiden suunnittelijan tulee olla vaativien korjauskohteiden suunnitteluun pätevöitynyt henkilö (rakentamislain vaatimus).

Alueen rakennukset on rakennettu 1960–70-luvuilla, jolloin asbestia käytettiin vielä yleisesti. Rakennuksissa (uusimpia piharakennuksia lukuun ottamatta) tulisi siis tehdä asbesti- ja haitta-ainekartoitus ennen purku- ja korjaustöiden aloittamista. Rakennusvalvonta päättää asbestikartoituksen tarpeesta tapauskohtaisesti asbestin todennäköisyyden ja korjauksen laajuuden perusteella.

Asbestia on käytetty hyvin monenlaisissa materiaaleissa ja rakenteissa, joten kartoitus on lähes aina tehtävä. Asbesti- ja haitta-ainekartoituksen tulee kohdistua ainakin niille alueille, joilla korjaustöitä tullaan suorittamaan. Kartoituksen tarkoituksena on varmistaa purkuvaiheen työturvallisuus, toimintatavat sekä purkujätteiden oikeanlainen lajittelu.

Rakennusten arkkitehtonisesti merkittävien arvojen ja yksityiskohtien takia suositetaan rakenteiden korjaamista alkuperäistä vastaavasti ja rakennusten jatkuvaa hyvää ylläpitoa, jotta voidaan välttää suurempia rakenteiden uusimistarpeita.

Korjaustapaohjeessa esitetyt rakennusosakohtaiset huomiot perustuvat alkuperäisiin suunnitelmiin sekä yleistietoon kyseisenä rakennusajankohtana rakennetuista rakennuksista. Pääosa alueen rakennuksista on todennäköisesti rakennettu alkuperäisten piirustusten mukaisina ja säilyttänyt hyvin alkuperäisyytensä, mutta poikkeamiakin voi esiintyä ja vuosikymmenten saatossa tehdyissä korjauksissa on saatettu tehdä myös alkuperäiselle rakentamistavalle vieraista ratkaisuja. Eri kohteiden rakenteet saattavat siis poiketa sekä suunnitelmista että toisistaan.

Rakennekohtaisesti on esitetty alkuperäisten suunnitelmien pohjalta tunnistettuja rakentamisajankohtana yleisesti käytettyjä rakenteita, joita pidetään nykytietämyksen mukaan vaurioherkinä. Näiden niin sanottujen riskirakenteiden olemassaolo ei automaattisesti tarkoita, että rakenne ei toimisi tai että se olisi vaurioitunut.

Tämän korjaustapaohjeen kirjoittamisen yhteydessä ei rakenteita ole avattu tai muutoin tarkistettu. Ennen korjaustöiden aloittamista tulee selvittää ja varmistaa korjaustöiden kohteena olevien rakenteiden toteutustapa (rakennetyypit, kantavat rakenteet, käytetyt materiaalit). Rakenteiden tarkastuksella voidaan korjaustyöt suunnitella oikein ja pienentää mahdollisia lisätöihin johtavia suunnitelmapoikkeamia ja sitä kautta korjaushankkeiden kokonaiskustannuksia. Rakenteiden selvittämistä edellytetään ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta.

Rakennusosien korjausvaihtoehtoissa on sovellettu Ympäristöministeriön julkaiseman Kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakennusten korjausopasta. Kyseisessä oppaassa on esitetty tarkemmin hyväksi havaittuja ja yleisesti käytössä olevia korjausmenetelmiä erinäisille käytössä oleville rakenteille.

- Aina kun mahdollista, korjaaminen tulee suorittaa alkuperäistä vastaavalla rakennustavalla ja materiaaleilla. Rakenteen tai materiaalin muuttaminen on vasta toissijainen toimi.
- Rakentamisluvan tarve ja suunnittelijan pätevyysvaatimukset tulee selvittää rakennusvalvonnasta ennen hankkeeseen ryhtymistä.
- Ennen purku- ja korjaustöiden aloittamista tulee varmistaa rakennusvalvonnasta asbesti- ja haitta-ainekartoituksen tarve ja tarvittaessa teettää kartoitus.

- Säilyttävän korjaustavan tärkein periaate on, ettei korjata sellaista, joka ei ole rikki. Esimerkiksi materiaalin ikääntyminen tai jonkin rakenneratkaisun vanhanaikaisuus ei itsessään edellytä korjaamista, vaan korjaamiseen on ryhdyttävä vain, jos on havaittu vaurio tai huomattava vaurion riski. Ylläpito alkuperäisen tyylin säilyttäen lisää alueen ja rakennusten arvoa ja ennaltaehkäisee vaurioiden syntymistä.
- Mitä varhaisemmin rakennuksissa tai rakenteissa huomattuihin ongelmiin puututaan, sitä pienemmillä korjauksilla selvittää. Kiireellisimpiä korjattavia vaurioita ovat vesikaton, sadevedenpoistojärjestelmien ja erilaisten pellitysten vuodot ja tukokset. Nämä kannattaa korjata viipymättä.

2. Kortepohjan suojelukaava-alue

2.1. Alueen rakentumisen historia

Kortepohjan alue on ollut 1960-luvulle asti maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Kortepohjan pohjoispäässä sijaitsti Takalan torppa. Alue on liitetty Jyväskylän kaupunkiin vuonna 1941.

Jyväskylän kaupunki kasvoi voimakkaasti 1960-luvun alussa ja paine uusien asuinalueiden rakentamiseen oli suuri. Kaupunki osti Laajavuoren ympäristöstä maata ja käynnisti asemakaavakilpailun vuonna 1964. Tällöin alueesta käytettiin vielä nimitystä Haukkalan asuntoalue. Tavoitteena oli 6500 asukkaan asuntoalue, johon sisältyisi lisäksi tuhannen opiskelijan ylioppilaskylä. (Inaro, 2022; Moilanen, 2021)

Voittajaksi valittiin arkkitehti Bengt Lundstenin johtaman työryhmän ehdotus *Kaupunkijyvä*, joka perustui ajalle epätyypillisesti ruutukaavaan. Lundsten halusi erkaantua vallalla olleesta maastonmuotoja mukailevasta suunnitteluperiaatteesta, joka hänen mukaansa johti muodottomaan metsäasutukseen. Sen sijaan hän halusi tavoitella urbaania ja matalaa 1800-luvun kaupunkimuotoa Engelin tapaan. Ruutukaavan toteuttaminen Kortepohjan rinnemaastoon vaati tarkkaa suunnittelua ja maanpinnan muokkausta.

Lundsten tavoitteli tiiviillä ja matalalla rakentamisella myös inhimillistä mittakaavaa. Kampamaisella katuja järjestelyllä pyrittiin lisäämään alueen liikenneturvallisuutta. Kortepohjan asemakaavaa ryhdyttiin pian jäljittelemään muuallakin Suomessa ja ruutukaava vakiintui lähiörakentamisen muotona. Tiiviisti rakennettuja 1960-luvun lähiöitä kutsuttiin kompaktikaupungeiksi. (Inaro, 2022; Moilanen, 2021)



Kuva 1. Kortepohjan alue vuoden 1943 ilmakuvasa. (Lähde: Paikkatietoikkuna)

2.2. Alueen suunnittelijat

2.2.1. Bengt Lundsten

Bengt Harald Lundsten (s. 26.2.1928 Turku) on suomalainen arkkitehti ja professori. Lundsten toimi Teknillisen korkeakoulun rakennusopin professorina vuosina 1969–1994. Hänen johtamansa työryhmä voitti vuonna 1964 järjestetyn kilpailun, jonka pohjalta laadittiin Kortepohjan asemakaava ja asuinrakennusten toteutussuunnitelma.

Lundstenin muita töitä ovat mm. Puu-Käpylän saneeraus (1970–1977) ja Kuopion Jynkän asuntomessualueen asemakaava (1979). Lundstenille on myönnetty Rakennustaiteen valtionpalkinto vuonna 1975.

Lundsten oli 1960-luvulla yksi Suomen merkittävimmistä konstruktivistisista arkkitehteistä.

2.2.2. Esko Kahri

Esko Juhani Kahri (s. 13.8.1940 Hämeenlinna) valmistui Teknillisestä korkeakoulusta arkkitehdiksi 1968 ja tekniikan lisensiaatiksi 1972. Hän toimi Teknillisen korkeakoulun asuntosuunnittelun apulaisprofessorina ja vt. professorina 1972–1986. Vuodet 1975–2005 hän työskenteli arkkitehtina Oy Kahri & co:ssa ja vuodesta 2005 lähtien ArkOpen Oy:ssä.

Kahri on ollut puheenjohtajana Valtion Rakennustaidetoimikunnassa 1985–1987, Suomen Arkkitehtiliitossa (SAFA) 1989–1990 ja Rakennustietosäätiön hallituksessa 1975–1979 ja 1997–1999.

Esko Kahri on suunnitellut Jyväskylän Kortepohjan rivitalot 1968–1969 yhdessä Bengt Lundstenin kanssa. Lisäksi hän on suunnitellut mm. Jyväskylän asuntomessujen rinnetalot vuonna 1985 sekä Helsinkiin Kannelmäen pientalot 1974 (yhdessä Kai Lohmanin kanssa) ja Kalasataman Sato-korttelin 2014.

2.2.3. Antti Eskelinen

Antti Eskelinen on suunnitellut Kortepohjaan vuosina 1971–72 valmistuneet betonielementeistä rakennetut pienkerrostalot. Hänen muita töitään ovat mm. Jyväskylän Halssilan kirkko (1969) ja Palokan kirkko (1978).

2.2.4. Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto

Alueen kerrostalojen rakennuttajana toimi Keskus-Sato Oy, jonka arkkitehtiosastolla alueen rakennusten suunnitelmia laativat useat eri suunnittelijat, mm. Olavi Heikkilä, T. Kortteinen, Tauno Salo ja Erkki Wegelius.

2.3. Alueen arvot ja erityispiirteet

2.3.1. Valtakunnallisesti tunnistetut arvot

Kortepohja RKY-alueena

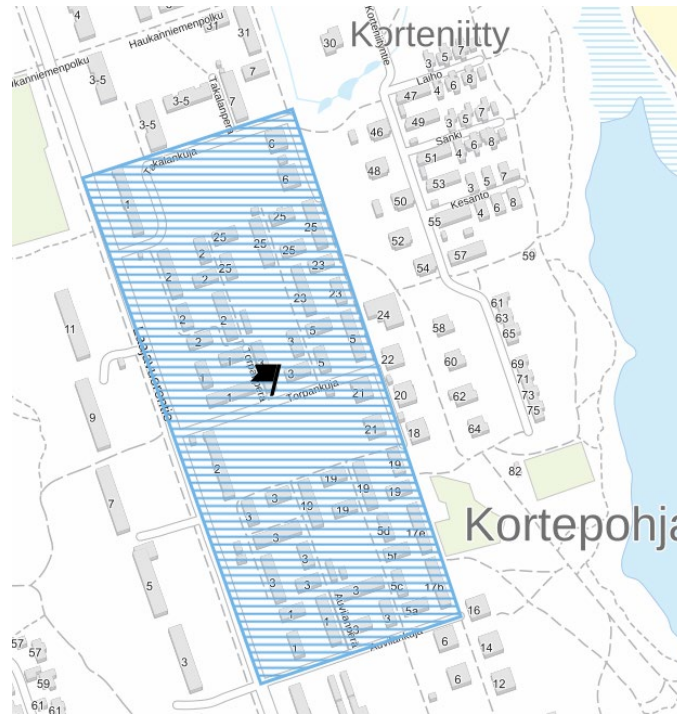
Kortepohjan asuma-alue on valtakunnallisesti merkittäväksi arvoitettu rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja edustava esimerkki 1960–1970-luvun vaihteen kaupunkisuunnittelusta ja uudesta elementtirakentamisesta.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtakunnallisen RKY-inventoinnin kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä.

RKY-inventoinnin mukaan Kortepohjan asuma-alue on edustava esimerkki 1960-luvun kaupunkisuunnittelusta ja uudesta elementtirakentamisesta. Moderni tiivis asuinalue pienimittakaavaisine rakennuksineen on toteutettu ruutukaavaan kunnianosoituksena perinteisille puukaupungeille. Parhaiten neliönmuotoiset rivi- ja pienkerrostalotontit toteuttavat asemakaavassa suunnitellun ruutukaavan ja suurtonteiden ideaa alueen kortteleissa 13 ja 15.

Tasakatsoiset, kaksikerrokset ja elementtirakenteiset tyyppitalot ovat tonteilla kolmen rakennuksen ryhmissä ja kunkin tontin rakennusten puuelementit on maalattu yhtenäisillä väreillä. Rajatut ja aidatut piha-

alueet ovat istutettuja. Korttelien läpi kulkevat kävelytiet ja lähes luonnontilaiset yhteistontit yksikerroksisine varasto- ja huoltorakennuksineen ovat korttelien keskellä. Autottomaksi suunnitellun asuinalueen paikoitus on keskitetty yhteiselle paikalle.



Kuva 2. Kortepohjan RKY-alueen rajausta kartalla. (Lähde: www.rky.fi)

Kortepohja DOCOMOMO-kohteena

Alue kuuluu myös kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. Docomomo International (International Committee for Documentation and Conservation of Buildings, Sites and neighbourhoods of the Modern Movement) on vuonna 1988 perustettu kansainvälinen modernin arkkitehtuurin suojeluun ja dokumentointiin erikoistunut järjestö. Docomomo Suomi Finland ry

toimii modernin arkkitehtuurin asiantuntijaorganisaationa Suomessa ja ylläpitää luetteloa Suomen DOCOMOMO-kohteista.

2.3.2. Kortepohjan aluesuunnitelman erityispiirteet

Bengt Lundsten työryhmineen voitti Kortepohjan asuntoalueen asemakaavakilpailun vuonna 1964. Lundsten halusi irrottautua edellisten vuosikymmenten suunnitteluihanteesta, jossa rivi- ja kerrostaloasuminen sijoitettiin väljästi luonnonympäristöön, ja palata asuntoaluesuunnitelmassaan perinteisten suomalaisten puutalokaupunkien tiiviiseen ruutukaavaan. Kortepohjan asemakaava toi ruutukaavan lähiösuunnitteluun ja toimi yhtenä sysäyksenä uuden suunnitteluteorian kehittämiseksi. Ruutukaavaan perustuvat suunnitelmat yleistyivät 1960-luvun puolivälin jälkeen asemakaavasuunnittelukilpailuissa.

Lundsten laati kilpailusuunnitelman pohjalta alueen asemakaavan 1966 (korttelit 10–19). Lundsten ja (tuolloin vielä opiskelija, arkkitehtiylöppilas) Esko Kahri piirsivät 1967–1968 korttelien 13 ja 15 tyyppitalosuunnitelmat ja asuinrakennukset valmistuivat 1968–1970. Lundstenin arkkitehtitoimiston lisäksi suunnitteluun osallistui kaksi helsinkiläistä insinööritoimistoa, Viiste ja Juhani Salmivalli.

Lundstenin ja Kahrin suunnittelemat rakennukset valmistettiin Lohjan Kalkkitehtaan kehittämistä Siporex-elementeistä ja Enso-Gutzeitin puuelementeistä.

Lundstenin ja Kahrin lisäksi rakennuksia alueelle suunnitteli arkkitehti Antti Eskelinen 1971–1972.

Kortteleiden keskelle yhteisille tonteille rakennettiin Lundstenin suunnittelemat huoltorakennukset ja pyörävarastot, joita laajennettiin myöhemmin Eskelisen suunnitelmien pohjalta. Nämä rakennukset on korvattu 2000-luvulla uusilla, julkisivuiltaan alkuperäisten piirustusten mukaisilla rakennuksilla.

Alue on visuaalisesti yhtenäinen. Se on Jan Söderlundin ja Erkki Valovirran suunnitteleman Turun ylioppilaskylän (kilpailuvoitto 1967) kanssa ensimmäisiä tiivistä ruutukaavaa ja matalaa asuinrakentamista yhdistäviä kaupunkisuunnitteluprojekteja Suomessa.

2.3.3. Kortepohjan rakennusten ominaispiirteet

Vastareaktionä jälleenrakennuskauden koristeellisuudelle 1960-luvulla suomalaisen arkkitehtuurin ihanteiksi omaksuttiin vähäeleisyys, järkipärisyys sekä materiaalien ja rakenteiden korostaminen. Kortepohjan rivitalojen suunnitteluperiaatteet edustavat tätä konstruktivismiksi kutsuttua arkkitehtuurin suuntausta. Konstruktivismi arkkitehtuurissa perustuu ajatukseen, jossa rakennuksen muoto johdetaan rakenteista. Sen taustalla vaikuttaneita ilmiöitä olivat rakennustekniikan kehitys ja elementtirakentaminen.

Lundsten oli kiinnostunut mittajärjestelmien käytöstä ja teollisesta sarjatuotannosta eli ns. moduuliarkkitehtuurista. Kortepohjan rivitaloissa moduulimittoja määrittävät kantavissa rakenteissa käytettävät Siporex-elementit, joista pisimmän vaakalankun pituus oli kuusi metriä. Se määrittä huoneistojen leveyden, sillä Lundsten ei sijoittanut huoneistojen sisälle kantavia seiniä. Yhden huoneiston leveydeksi muodostui 5,6 metriä.

Lundstenin ja Kahrin rakennuksissa julkisivu jakautuu huoneistokohtaisesti leveyssuunnassa kolmeen puuelementtiin. Eskelisen rakennusten puujulkisivut on toteutettu samalla ajatuksella yhtenä elementtinä. Huoneistojako on erotettavissa myös julkisivussa.

1960-luvun arkkitehtuuriin otettiin vaikutteita myös Japanista. Japanilaisesta arkkitehtuurista omaksuttiin arkkitehtuurin suhdetta maisemaan, keveyden vaikutelmaa, hienovaraisuutta, pienimittakaavaisuutta ja rakenteiden näkyvyyttä.

Kortepohjan rakennusten julkisivuissa on näkyvissä kantavan betonirungon muodostama ruudukko, sekä moduulimitoitukseen perustuvat puuelementit runkopalkkeineen.

Pääsisäänkäynti rakennuksiin on puolesta kerroksesta. Rakennukset ovat ajalle ominaiseen tapaan tasakattoisia. Sisäänvedetyt parvekkeet suunniteltiin asukkaiden toiveesta. Osassa taloista on säilynyt poikittain rakennuksen seinään nähden kiinnitetty alkuperäinen talotikas.

Julkisivujen rohkeilla värivalinnoilla on arveltu olevan yhteys aikakauden konstruktivistiseen taiteeseen. Mallia värien käyttöön otettiin mm. 1920-luvun arkkitehtuurin klassikoista, erityisesti vaikutteita saatiin hollantilaisen arkkitehdin Theo van Doesburgin väriteorioista.

Lundsten oli Kortepohjan rivitalokortteleita suunnitellessaan ensimmäisiä suomalaisia konstruktivisteja, joka sovelsi väriä arkkitehtuuriin. (Moilanen, 2021)

Kortepohjan asuma-alue on inventoitu vuonna 2021. (Nina Moilanen, Keski-Suomen museo, Inventointiraportti, 2021). Inventoinnin mukaan "rakennusten tyyli ja arkkitehtuurin ominaispiirteet syntyvät hienovaraisista rakenteiden mittasuhteiden ja dimensioiden muodostamista yksityiskohdista, kuten puuelementtien syvyyssuhteesta kevytbetonielementteihin nähden, puuelementtien moduulijaon, kapeiden julkisivupaneelien ja parvekekaiteiden rimojen muodostamasta rytmistä, hienovaraisista rakenteeseen saranoituista ikkunoista ja niiden mittasuhteista tai sirosta profiloidusta räystäästä. Rakennuksen puujulkisivujen hienovaraisuudessa, rakennuksen ja huoneistojen pienimittakaavaisuudessa ja tilaratkaisussa, jossa huoneistojen sisällä ei ole kantavia seiniä voidaan nähdä japanismin vaikutteita. Puuelementtien varsin ohut seinäpaksuus (12 cm) liittyy ajan ihanteisiin."

3. Alueen talotyyppit

Talotyyppien kuvausten laadinnassa lähtötietona on käytetty alueelle aiemmin laadittua rakennusinventointia (Moilanen, 2021).

3.1. Talotyyppi 1: rivitalot, Lundsten & Kahri, 1968-69

Kortepohjan ensimmäisessä rakennusvaiheessa valmistuivat Bengt Lundstenin ja Esko Kahrin suunnitteleminen tyyppiirustusten mukaiset rivitalotontit vuosina 1968–1969. Rakennustyyppit nimettiin kirjaimilla A–G, joista oli lisäksi rakennusrungoltaan lyhyet ja pitkät variantit. Jyrkkä maanpinnan muotojen vaihtelu näkyy vaihtelevissa pohjakerrosratkaisuissa.

Lundstenin ja Kahrin suunnitteleminen rakennuksille on ominaista omintakeinen detaliikka, tinkimätön arkkitehtuuri, Siporex-runko ja kolmiosaiset puujulkisivut. Ulkonäkö perustuu konstruktivismin ihanteiden mukaisiin rakenneratkaisuihin.

Talotyyppiä 1 edustavat alueella seuraavat taloyhtiöt (suluissa yhtiön nimen perässä tontin numero ja osoite):

- As Oy Auvilanperä 1 (tontti 13-1, Auvilankuja 1)
- As Oy Sato-Orava (tontti 13-3, Auvilankuja 3)
- As Oy Kortterivi (tontti 13-5, Auvilankuja 5a, 5c, 5d ja 5f sekä Emännäntie 17b ja 17e)
- As Oy Torpanperä 1 (tontti 15-1, Torpankuja 1)
- As Oy Tammitorppa (tontti 15-4, Torpankuja 3)
- As Oy Kortteranta (tontti 15-5, Torpankuja 5, Emännäntie 23)



Kuva 3. As Oy Auvilanperä 1 (Auvilankuja 1) valmistui 1969 ja edustaa alueen ensimmäisen rakennusvaiheen talotyyppiä. Suunnittelijat Lundsten & Kahri. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Immo Kuha / Ramboll

3.2. Talotyyppi 2: rivi- ja pienkerrostalot, Eskelinen, 1972-73

Talotyyppiä 2 edustavat Antti Eskelisen alueelle suunnittelemaat rivi- ja pienkerrostalot.

Eskelisen suunnittelemaat rakennukset eivät noudata yhtä tinkimätöntä konstruktivismia kuin Lundstenin suunnittelemaat talot. Eskelisen suunnittelemissa rakennuksissa huoneistojako ei esimerkiksi enää vastaa kantavien betoniseinien muodostamaa ruudukkoa, vaan kantavat seinät saattavat jäädä huoneistojen sisälle.

Eskelisen suunnittelemissa tonteilla on muutamia rivitaloja. Suurin osa rakennuksista on pienkerrostaloja, joissa kerrosten väliset portaat voivat sijaita rakennusrungon sisällä tai ulkonevassa

porrastornissa. Pitkissä pienkerrostalotyypeissä asuntoihin kuljetaan luhtikäytävän kautta.

Kaikissa Antti Eskelisen suunnittelemissa Kortepohjan rakennuksissa on käytetty päätyseinissä Siporex-elementtien sijaan betonielementtejä.

Kohteet voidaan jakaa luokkiin 2a ja 2b. Kohteet ovat rakenteiltaan pitkälti yhteneviä keskenään, mutta niitä erottaa julkisivujen käsittely. Lisäksi vain talotyyppissä 2b esiintyy kattoikkunoita.

Talotyyppi 2a

Vuonna 1972 valmistuivat kortteliin 13 Antti Eskelisen tyyppiirustusten mukaiset pienkerrostalot. Näissä Eskelisen suunnittelemissa rakennuksissa jatketaan Lundstenin ja Kahrin ideoita: aluekokonaisuus täydentyi runkosyvytyltään, rakennusrungon pituudeltaan, räystäskorkeudeltaan ja materiaaleiltaan aiemmin toteutuneita vastaavilla rakennuksilla, jotka myös sijoittuvat tontille Lundstenin ja Kahrin viitoittamalla tavalla.

Eskelisen suunnitteleminen rakennuksille on ominaista elementtirakentaminen ja korostetusti sen mukainen ajattelu, betonielementit sekä yksiosaiset puujulkisivut. Julkisivuissa pyritään kuitenkin jäljittelemään 1960-luvun rakennusten ulkonäköä. Puuelementtiseinien pystyjakoisuudessa ja ikkunamalleissa on samoja piirteitä kuin Lundstenin ja Kahrin rakennuksissa, ja merkittävä julkisivun piirre onkin puuelementin visuaalinen kolmijakoisuus. Eskelinen sijoitti korttelin 13 rakennusten pitkiin julkisivuihin kuitenkin enemmän ikkunoita kuin Lundstenin ja Kahrin suunnittelemissa rakennuksissa. Yhtenäisistä ikkunariveistä syntyy nauhamainen vaikutelma. Ikkunoiden korkeutta lisää yksi ylimääräinen vaakasuora ruutu ikkunan yläosassa.

Talotyyppiä 2a edustavat alueella seuraavat taloyhtiöt (suluissa yhtiön nimen perässä tontin numero ja osoite):

- As Oy Auvilanperä 3 (tontti 13-2, Auvilanperä 3)
- As Oy Emännäntie 19 (tontti 13-7, Emännäntie 19)



Kuva 4. Antti Eskelisen suunnittelemat As Oy Auvilanperä 3:n rakennukset (Auvilanperä 3) valmistuivat 1972 ja mukailevat pitkälti Lundstenin ja Kahrin rakennusten arkkitehtonisia periaatteita. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Kirsikka Siik / Ramboll

Talotyyppi 2b

Vuosina 1972–73 kortteliin 15 valmistuneet Antti Eskelisen suunnittelemat rakennukset eroavat hieman talotyyppiä 2a enemmän Lundstenin ja Kahrin arkkitehtuurista. Julkisivuja rytmittänyt elementtien kolmijako ja ikkunoiden moniruuutisuus on vaihtunut yksinkertaisempaan ja ulkoasultaan standardimaisempaan elementtiratkaisuun. Kolmijakoisuuden sijaan korttelin 15 pienkerrostaloissa ja rivitaloissa on käytetty yhtä leveää puuelementtiä,

jonka keskelle on sijoitettu kaksi suurikokoista standardi-ikkunaa.

Talotyyppiä 2b edustavat alueella seuraavat taloyhtiöt (suluissa yhtiön nimen perässä tontin numero ja osoite):

- As Oy Takalankuja 2 (tontti 15-2, Takalankuja 2, Torpanperä 3 ja tontti 15-3, Takalankuja 2)
- As Oy Emännäntie 25 (tontti 15-7, Emännäntie 25)



Kuva 5. Antti Eskelisen 1972-73 suunnittelemat korttelin 15 rakennukset edustavat sijoittelultaan ja massoitteeltaan alueelle tyypillistä rakentamista, mutta erosivat mm. ikkunajaon osalta sekä Lundstenin ja Kahrin arkkitehtuurista että Eskelisen omasta korttelin 13 arkkitehtuurista. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Kirsikka Siik / Ramboll.



Kuva 6. As Oy Emännäntie 25 on valmistunut 1973. Korttelin 13 rakennuksille tyypillisen julkisivuelementtien kolmijakoisuuden sijaan rakennuksissa on käytetty yhtä leveää puuelementtiä, jonka keskelle on sijoitettu kaksi suurikokoista standardi-ikkunaa. Rakennusryhmä on kuitenkin ilmeeltään yhtenäinen ja arkkitehtuurin eroista huolimatta myös nämä myöhemmät Eskelisen rakennukset kuuluvat selkeästi osaksi alueen kaupunkisuunnittelullista ja kaupunkikuvallista kokonaisuutta. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Kirsikka Siik / Ramboll.

3.3. Talotyyppi 3: pistetalot, Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto, 1969-71



Kuva 7. As Oy Korpintornin eteläisempi rakennus (Emännäntie 21). Rakennuksen ominaispiirteitä ovat vaalea väritys ja nauhamaiset ikkunalinjat. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Immo Kuha / Ramboll

Vuosina 1969-1971 alueen laajojen pysäköintitonttien reunaan Emännäntien varteen rakennettiin myös pistetalotyyppin kerrostaloja.

Pistetalojen talotyyppiä 3 edustavat alueella seuraavat taloyhtiöt (suluissa yhtiön nimen perässä tontin numero ja osoite):

- As Oy Kopintornit (tontti 13-9, Emännäntie 21)
- As Oy Kortetornit (tontti 15-9, Takalankuja 6, Emännäntie 27)
- As Oy Tornikolmoset (tontti 14-5, Emännäntie 18-22)

Kerrostalojen rakennuttajana toimi Keskus-Sato Oy ja rakennusten suunnitelmat ovat laatineet Keskus-Sato

Oy:n arkkitehtiosaston arkkitehdit Salo & Wegelius, Tornikolmosten osalta Heikkilä & Wegelius.

Taloryhmän muodostavat pistetalot ovat ulkoasultaan hyvin samankaltaisia. Ne edustavat tyypillisiä 1960-1970-luvun vaihteen kerrostaloja, joiden julkisivuissa vuorottelevat betonielementit ja ikkunoiden ja alumiinilevyjen muodostamat vaaka- ja pystysuuntaiset linjat.

Kerrostalorakennukset liittyvät alueen rivi- ja pienkerrostalokortteleihin enemmän aluesuunnittelun kuin arkkitehtuurin näkökulmasta.

3.4. Talotyyppi 4: lamelli- ja luhtikerrostalot, Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosasto, 1968-1969



Kuva 8. As Oy Korte-Sato (Torpankuja 2) edustaa lamellikerrostalona alueen talotyyppiä 4. Kuva alueen kaavoittajan maastokäynniltä 9.12.2020 Paula Julin / Jyväskylän kaupunki

Alueen Laajavuorentien puoleiseen eli länsireunaan sijoittuvat kaksi pitkänomaista kerrostaloa ovat valmistuneet vuosina 1968-69 eli samaan aikaan Lundstenin ja Kahrin alueelle tunnusomaisten rivitalojen kanssa.

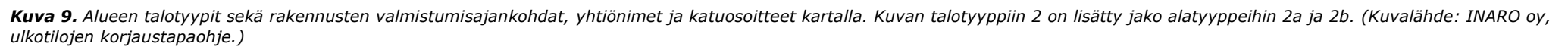
Myös näiden kerrostalojen rakennuttajana toimi Keskus-Sato Oy ja rakennusten suunnitelmat ovat laatineet Keskus-Sato Oy:n arkkitehtiosaston arkkitehdit Heikkilä & Kortteinen (1968) sekä Salo & Wegelius (1969).

Rakenteiltaan nämä talot ovat hyvin samantyyppisiä kuin talotyyppin 3 pistetalot. Kerrostalotyyppien korjausohje koskee molempia tyyppejä.

Talotyyppiä 4 edustavat alueella seuraavat taloyhtiöt (suluissa yhtiön nimen perässä tontin numero ja osoite):

- As Oy Korte-Sato (tontti 13-3, Torpankuja 2)
- As Oy Sato-Vuori (tontti 16-1, Takalankuja 1)

1. Lundsten & Kahri
2. Eskelinen
3. Pistetalot
4. Lamelli-/luhtitalot



4. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Puurakenteiset ulkoseinät

4.1. Ulkoseinätyypit

Rivi- ja pienkerrostalorakennuksissa pitkät julkisivut koostuvat puurakenteisista elementeistä. Talotyyppin 1 (Lundsten & Kahri) rakennusten ulkoseinät koostuvat kolmesta vierekkäisestä elementistä yhtä kerrosta ja asuntoa kohden. Talotyyppin 2 (sekä 2a että 2b; Eskelinen) rakennuksissa puu-ulkoseinät ovat yksittäisiä seinäelementtejä. Puurakenteiset julkisivut on toteutettu sisäänvedettyinä suhteessa julkisivun kivirakenteisiin osiin.

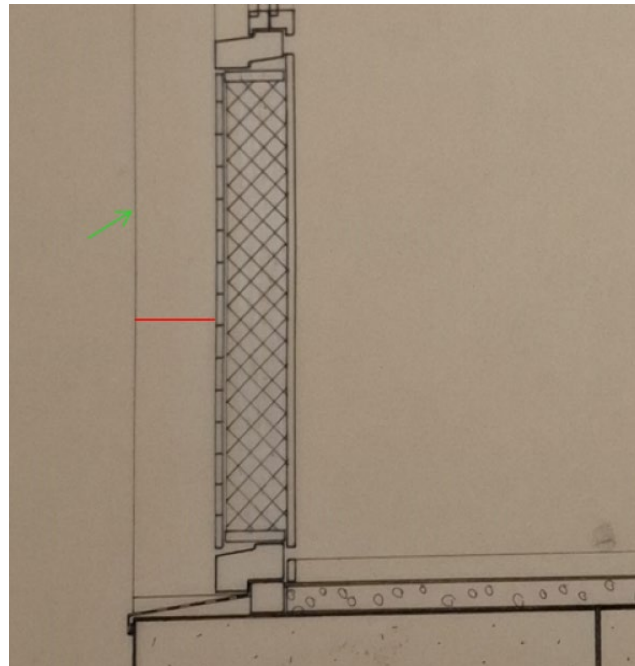
4.2. Huomioita puurakenteisista ulkoseinistä

Puurakenteisen elementtijulkisivun lämmöneristeenä on piirustusten mukaisessa rakenteessa melko ohut (75 mm paksu) mineraalivillalevy, jolloin rakenteen lämmöneristävyys on melko heikko. Runkopuiden kohdalla lämmöneristettä ei ole ja runkopuut toimivat rakenteessa kylmäsilta. Rakennepaksuus voi vaihdella eri talotyyppien välillä, mutta pääpiirteittäin rakennetyyppi on pysynyt suunnitelmien mukaan samana.

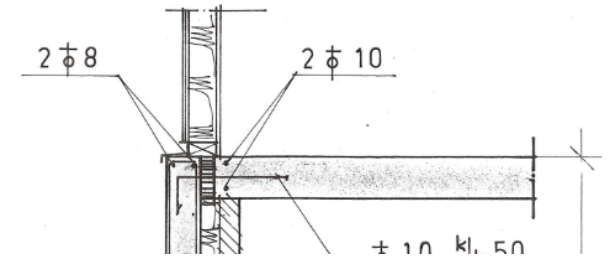
Rakennuksen rakennusajankohta huomioiden puurakenteisessa ulkoseinässä oleva höyrynsulkumuovi ei ole reuna-alueiltaan tiivis. Epätiivis höyrysulku aiheuttaa ilmavuotoja seinärakenteisiin. Ilmavuotojen mukana voi kulkeutua epäpuhtauksia ulkoseinästä sisäilmaan sekä sisäilman kosteutta ulkoseinärakenteisiin.

Julkisivupinnan sisäänvedon syvyys vaihtelee talotyyppittäin. Talotyyppin 1 rakennuksissa sisäänveto on syvempi kuin talotyyppin 2 rakennuksissa. Lisäksi syvyys on voinut muuttua toteutettujen korjaustöiden yhteydessä.

Alkuperäisissä rakenteissa ei julkisivuverhouksen alla ole ilmarakoa, vaan eriste on suoraan kiinni puupaneloinnissa.



Kuva 10. Ote rakennesuunnitelmasta noin vuodelta 1968. Vihreällä nuolella on kuvaan osoitettu kivirakenteisten päätyulkoseinien sekä asuntojen väliseinien päädyn ulkonema. Punaisella on esitetty puujulkisivupinnan sisäänvedon syvyys.



Kuva 11. Talotyyppin 2 rakennuksissa on hyvin pitkälti tyyppin 1 rakennusta vastaava ulkoseinärakenne. Sisäänvedon syvyys on pienempi kuin talotyyppin 1 seinässä. Ote rakennesuunnitelmasta noin vuodelta 1972.

4.3. Puuelementtiulkoseinien suositellut korjaustavat

Kohteet tulee korjata ensisijaisesti tavoin, joissa rakenteet säilytetään alkuperäisinä tai alkuperäistä vastaavina (ks. luku 1.2).

Mikäli rakenteen energiatehokkuutta ja lämmöneristävyttä parannetaan, voidaan tarvittavat korjaustoimenpiteet toteuttaa joko rakennuksen sisä- tai ulkopuolelta. Näissä korjaustoimenpiteissä tulee samalla pyrkiä mahdollistamaan julkisivuverhouksen ja lämmöneristeen väliin noin 20 mm leveä tuuletusväli. Pelkän rakenteen tuulettavuuden parantamiseksi ei korjaamiseen ja rakenteen muuttamiseen kuitenkaan tule ryhtyä.

Sisäpuolisissa korjaustoimissa rakenteen sisäpuolinen levytys voidaan purkaa ja nykyiset lämmöneristeet korvata uudella eristeellä. Uutena lämmöneristeenä suositellaan käytettävän esimerkiksi alumiinipintaista polyuretaanilevyä, jolla rakenteeseen saadaan samalla ilma- ja höyrytiivis sisäpinta ja rakenteen lämmöneristävyys parane.

Sisäpuoliset toimenpiteet voivat vaatia sisäpuolisten rakenteiden irrottamista ja siirtämistä, kuten patterit tai kiinteästi asennetut kaapistot.

Ulkoseinän sisäpuolisten korjaustöiden yhteydessä suositellaan liitosalueiden tiivistämistä ilmapuotojen minimoimiseksi. Tiivistäminen suositellaan toteutettavaksi erityisellä tiivistysjärjestelmällä (esim. TKR- tai Ardex-tiivistysjärjestelmät). Rakenteiden tiivistämisen yhteydessä tulee varmistaa ilmanvaihdon toimivuus (ks. luku 14 Talotekniset ratkaisut).

Ulkopuolelta tehtävissä korjaustoimenpiteissä julkisivun korjaustoimenpiteet ja tuuletusraon kasvattaminen tulee toteuttaa mahdollisimman vähäisin muutoksin julkisivupinnan ulkonäköön. Julkisivun uuden paneloinnin tulee olla väritykseltään ja profiililtaan alkuperäistä vastaava.

Puujulkisivujen sisäänvedon syvyys tulee säilyttää korjauksissa mahdollisimman alkuperäisen kaltaisena. Tuuletusraon kasvattamisen ja sitä kautta rakennusfysikaalisen toimivuuden parantamisen takia sisäänvedon syvyys saa muuttua enintään 20 mm. Rakennuksissa, joissa sisäänvedon syvyys on pienempi kuin 130 mm, tulee puujulkisivupinnan ulospäin tuomista välttää.

Julkisivupinnan kasvattaminen ulospäin vaikuttaa ulkoseinässä olevien ikkunoiden ja muiden rakenteiden sijoitteluun suhteessa ulkoseinärakenteen paksuuteen.

Korjaustoimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida, etteivät ne jää alkuperäistä syvemmälle suhteessa julkisivupintaan.

Julkisivupinnan kasvattaminen ulospäin aiheuttaa myös seinän julkisivupinnan tasolla olevien runkorakenteiden jäämisen paksuntamisen verran syvemmälle julkisivupinnasta. Tuuletusraon lisäämisen yhteydessä tulee myös runkorakenteiden ulkopinta ulottaa julkisivupinnan kanssa samaan tasoon, jolloin säilytetään alkuperäinen julkisivun muotokieli. Tämä voidaan toteuttaa asentamalla runkorakenteiden ulkopintaan rungon levyinen lista, jonka paksuus on sama kuin julkisivupinnan siirtymä. Lista tulee olla väritykseltään sama kuin runkorakenteiden. Listan kiinnitys tulee toteuttaa piilokiinnityksillä, jotta listan pintaan ei jää näkyviä kiinnikkeitä.

Julkisivun pinnoittamisessa tulee suosia vesihöyryä hyvin läpäiseviä pinnoitteita.

- Julkisivun korjaustoimenpiteet on toteutettava mahdollisimman vähäisin muutoksin julkisivun ulkonäköön.
Mikäli julkisivun panelointi joudutaan uusimaan, uuden paneloinnin tulee olla väritykseltään ja profiililtaan alkuperäistä vastaava.
- Tuuletusraon lisäämisessä julkisivun sisäänvedon syvyys saa muuttua enintään 20 mm.
Rakennuksissa, joissa sisäänvedon syvyys on jo lähtötilanteessa alle 130 mm, tulee puujulkisivun ulospäin tuomista välttää.
- Tuuletusraon lisäämisen yhteydessä tulee myös runkorakenteiden ulkopinta ulottaa julkisivupinnan kanssa samaan tasoon asentamalla runkorakenteiden ulkopintaan rungon levyinen lista, jonka paksuus on sama kuin julkisivupinnan siirtymä.
Listan tulee olla väritykseltään sama kuin runkorakenteiden.
Listan kiinnitys tulee toteuttaa piilokiinnityksin.
- Julkisivun pinnoittamisessa tulee suosia vesihöyryä hyvin läpäiseviä pinnoitteita.

5. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Betoni- ja kevytbetoniseinät

5.1. Ulkoseinätyypit

Talotyyppin 1 rakennusten päätyseininä toimivat kevytbetonista (alkuperäinen tuotenimi Siporex) valmistetut seinäelementit, jossa kahden kevytbetonikerroksen välissä on ilmapäli. Ilmapäliissä kulkevat myös asuntojen poistoilmanvaihtoreitit.

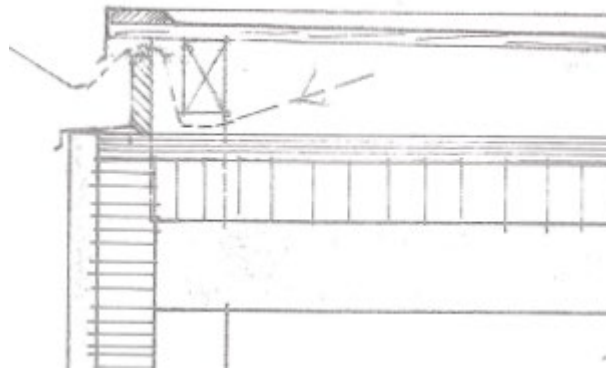
Talotyyppin 2 (sekä 2a että 2b) rakennuksissa päätyseinät ovat mineraalivillalla lämmöneristettyjä betonisandwich-elementtejä.

5.2. Huomioita betoni- ja kevytbetoniseinistä

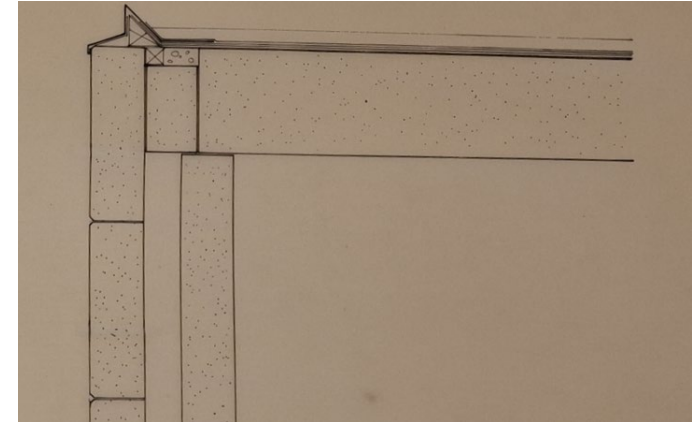
Betoni- ja kevytbetonirakenteisia seiniä ei voida lisälämmöneristää. Ulkopuolelta lisälämmöneristäminen muuttaisi oleellisesti rakennuksen ulkonäköä. Sisäpuolinen lisälämmöneristäminen puolestaan ei ole kosteusteknisesti toimiva ratkaisu ja voisi johtaa julkisivupintojen ja betonirakenteiden vaurioiden nopeampaan kehittymiseen.

5.3. Betoni- ja kevytbetoniseinien suositellut korjaustavat

Betoni- ja kevytbetonirakenteisten seinien sekä betonisokkeleiden korjaustapana suositellaan käytettävän pinnoitekorjauksia, laastipaikkausta ja saumojen uusimista. Laastipaikkauskorjaukset tehdään alueilla, jossa betonirakenteet ovat rapautuneet ja betoniteräksiset ovat alkaneet näkyä.



Kuva 12. Talotyyppin 2 betoniseinien ja räystään liitos. Ote rakennesuunnitelmasta vuodelta 1971.



Kuva 13. Talotyyppin 1 rakennuksissa ei ole erillistä lämmöneristekerrosta kevytbetoniseinissä, vaan ulko- ja sisäkuoren välissä on ilmatila, jossa kulkee myös poistoilmanvaihto. Ote rakennesuunnitelmasta noin vuodelta 1968.

6. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Julkisivun pellitykset

6.1. Pellitykset

Rakennusten julkisivuissa on pellitettyjä ulokkeita. Pellityksiä on asennettu betonirakenteisten ulokkeiden (välipohjat / perustusrakenteet) päälle sekä ikkunapellityksenä julkisivupaneloinnin päälle. Alkuperäiset pellitykset ovat kallistukseltaan hyvin loivat, mikä voi johtaa veden valumiseen rakenteisiin. Julkisivun korjaustoimenpiteiden yhteydessä tulee parantaa julkisivupellitysten kallistusta.

Betonirakenteiden päällä olevien pellitysten kallistuksia pystytään parantamaan irrottamalla pellitys ja asentamalla pellityksen sisäreunan alle puusoiro tai muu vastaava pieni korotus, joka kasvattaa pellityksen kallistusta. Puuelementtijulkisivuissa paneloinnin alinta lautariviä voidaan tarvittaessa vastaavasti leikata, jotta sisäreunastaan korotuksen verran nousevalle pellitykselle saadaan tilaa.

Ikkunapellitysten kallistusta voidaan parantaa esimerkiksi ikkunoiden puuosien huoltotöiden tai ikkunoiden uusimisen yhteydessä. Ikkunapellityksen alapuolella olevaa ylintä julkisivupaneelilautaa voidaan tarvittaessa kaventaa pellityksen kallistuksen parantamiseksi.



Kuva 14. Julkisivussa on pellityksiä ulkoseinän betonirakenteisten ulokkeiden päällä, (kuvan alaosa) sekä ikkunapellityksenä. Kuva maastokäynniltä 11.9.2025 Immo Kuha / Ramboll.

7. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Ikkunat ja ovet

7.1. Ikkunatyypit

Talotyyppin 1 rakennuksissa on yläosastaan aukenevat ikkunat, jotka on saranoitu suoraan seinän runkorakenteisiin ilman karmeja. Ikkunat ovat kaksilasisia ja profiililtaan koko rungon paksuisia.

Tyyppin 2a rakennusten ikkunat ovat karmirakenteellisia yksipuitteisia kaksilasisia puuikkunoita. Karmit on kiinnitetty ikkunaväleissä ohuisiin runkopuihin ja seinäkiinnityksessä seinän sisällä kulkevaan pystyrunkoon.

Tyyppin 2b rakennuksissa on kaksilasiset standardi-ikkunat. Lisäksi tyyppin 2b rakennuksissa on vesikatoille rakennettu kattoikkunoita.

7.2. Huomioita ikkunoista

Ikkunat ovat pääasiassa alkuperäisiä ja niiden lämmöneristävyys on nykyrakentamisessa käytettäviin ikkunoihin verrattuna heikko. Ulkoseinien ikkunapinta-ala vaihtelee suuresti. Osassa kohteista se on huomattavan suuri suhteessa ulkoseinien kokonaispinta-alaan. Tällöin ikkunoiden lämmöneristävyydellä on suuri vaikutus koko ulkoseinän lämmöneristävyyteen.

Talotyyppin 1 runkorakenteisiin saranoitujen ikkunoiden uusiminen kustannustehokkaasti ja siten, että arkkitehtonisesti merkittävät ominaisuudet säilytetään, on haastavaa. Nykyisiä vastaavia ikkunoita ei ole valmistuotteina saatavilla, vaan niiden valmistaminen edellyttäisi korjaushankekohtaista ikkunasuunnittelua ja valmistamista. Myös saranoinnin muuttaminen vaatii suunnittelua, vaikka muutos ei näkyisi julkisivussa: ikkunoiden painavuuden vuoksi se ei kaikissa tapauksissa ole toimiva tai edes mahdollinen ratkaisu.

Talotyyppin 2b kattoikkunat ovat kosteusvaurioriskialttiita rakenteita, joiden kuntoa

tulee seurata. Kattoikkunoiden tiivisteiden tulee olla ehjiä ja kattoikkunan sisäpuolinen kosteuden tiivistyminen tulee estää riittävällä ilmanvaihdolla.

7.3. Ikkunoiden korjaustavat

Kaikissa ikkunoissa tärkeimpänä energiatehokkuutta parantavana toimenpiteenä pidetään ikkunoiden tiivisteiden uusimista säännöllisin väliajoin. Ikkunoiden ylläpitona on huoltomaalaus ja tarvittaessa listojen ja kittauksen uusiminen.

Tyyppin 1 rakennusten suoraan seinän runkorakenteisiin kiinnitettyjen ikkunoiden ensisijaisena korjaustapana on uusia ikkunoiden heikkokuntoisia osia (saranoita, heloja ym.) alkuperäisiä vastaaviksi tarpeen mukaan. Puuosien uusimisessa tulee käyttää tiheäsyistä puuta ja alkuperäisiä vastaavia pinnoitteita ja värisävyjä.

Ikkunoiden ulkopintojen huollot ja korjaukset tulee toteuttaa hyvissä ajoin ennen ikkunarakenteiden kunnan merkittävää heikentymistä, joka voisi johtaa laajempiin entisöinti- tai uusimistarpeisiin.

Ikkunat tulee aina ensisijaisesti säilyttää, mutta tarpeen mukaan niitä voidaan korjata tai korjauskelvottomaksi tuhoutuneet uusia alkuperäistä vastaavaksi. Uusimisessa tulee pyrkiä säilyttämään ikkunan valoaukon koko alkuperäistä vastaavana. Mahdollinen ikkunoiden kunnostus tai uusiminen on käsitäytöä ja tulee tehdä yhteistyössä puusepän kanssa. Korjauskustannuksiin on mahdollista anoa korjausavustusta.

Tyyppien 2a ja 2b rakennusten ikkunat voidaan tarvittaessa uusia tavanomaisiksi puuikkunoiksi, jotka ovat julkisivupinnoiltaan alkuperäistä vastaavia. Korvausilman saannin parantamiseksi tyyppin 2 ikkunoihin on mahdollista tarvittaessa asentaa korvausilmaventtiilit (ks. tarkemmin kohta 14.6 Ilmanvaihto).

Ikkunoiden uusimisen yhteydessä voidaan parantaa ikkunoiden lämmöneristävyyttä vaihtamalla ikkunoihin lämpölaselementit tai päinvastoin parantaa aurinkosuojausta ja hillitä kuumuutta vaihtamalla auringonpaisteen puoleisiin ikkunoihin auringonsuojalasia.

Asuntojen suojaamiseksi paahteelta on laseihin mahdollista asentaa myös aurinkosuojakalvot. Aurinkosuojakalvo soveltuu vain tasaisille pinnoille, ei kattoikkunoiden kupoleihin. Koska suojakalvo muuttaa ikkunalasin sävyä, tulee mahdollisten aurinkosuojaratkaisujen olla yhtenäiset julkisivun kaikissa ikkunoissa.



Kuva 15. Tyyppin 1 rakennusten alkuperäiset ikkunat ovat profiililtaan paksuja, runkoon kiinnitettyjä ja yläosasta avautuvia. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Immo Kuha / Ramboll

7.4. Ulko-ovet

Ulko-ovet ovat puisia vaakaneloituja ovia. Ovien ulkonäkö vastaa ulkopinnaltaan ja väritykseltään rakennusten puujulkisivujen panelointia ja runkorakenteita.

7.5. Ovien korjaustavat

Ovien korjauksessa tulee kiinnittää huomiota oven ja julkisivun puuosien yhtenevyyteen, eli uusissa ovissa tulee olla vastaava puupanelointi kuin julkisivussa.

Ulko-ovissa tärkeimpänä energiatehokkuutta parantavana toimenpiteenä pidetään tiivisteiden uusimista säännöllisin väliajoin ilmatiiviyden parantamiseksi.

Ovien kynnysrakenteiden tulee olla tiiviitä, jotta ulkoa ei kulkeudu kosteutta sisätiloihin. Kynnysrakenteiden tiiviyyttä voidaan parantaa peltilistoilla sekä tiivistysmassalla.

- Kaikkien rakennustyyppien ikkunoiden korjaamisessa ikkunoiden julkisivupinnan materiaalin ja värityksen tulee säilyä alkuperäistä vastaavana.
- Talotyyppissä 1 nykyinen ikkunatyyppi tulee säilyttää. Talotyyppissä 2 on mahdollista käyttää tavanomaisia puuikkunoita.
- Ulko-ovien puupanelointi tulee säilyttää tai korjata alkuperäistä vastaavana.
- Jos ulko-ovia joudutaan uusimaan, uusissa ulko-ovissa tulee olla vastaava puupanelointi kuin julkisivussa ja alkuperäisissä ovissa.

- Kaikissa ikkunoissa ja ulko-ovissa tärkeimpänä energiatehokkuutta parantavana toimenpiteenä pidetään ikkunoiden tiivisteiden uusimista säännöllisin väliajoin.
- Sisäpuolella ikkunoiden tiiveyttä voi talvisaikaan parantaa ja mahdollista vedontunnetta ehkäistä myös kiinnittämällä saumakohtiin perinteisen ikkunaliimapaperin. Kesäajoiksi liimapaperit poistetaan.
- Ikkunat ja ulko-ovet suositellaan huoltamaan säännöllisesti (huoltomaalaus, tiivisteiden vaihtaminen, ikkunoissa myös kittausten uusiminen tarvittaessa).

8. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Alapohjarakenteet

8.1. Alapohjatyyppit

Alapohjarakenteet ovat maanvaraisia teräsbetonilaattoja, joita on kahta erilaista tyyppiä. Toisen rakennetyypin lämmöneristekerroksena toimii kevytsorabetoni tai EPS-levy (alkuperäinen tuotenimi Styrox) ja lämmöneristekerros on sijoitettu laatan alapuolelle. Toisessa rakennetyypissä taas lämmöneristeenä toimiva kevytsorabetonikerros sijoittuu kahden teräsbetonilaatan väliin.

8.2. Huomioita alapohjarakenteista

Alapohjarakenne, jossa kahden betonilaatan välissä on lämmöneristemateriaali, on nykytiedon mukaisesti riskirakenne, koska mahdollisesti rakenteisiin kulkeutuva kosteus ei pääse kuivumaan. Kevytsora ja EPS-levy eivät kuitenkaan ole herkkiä kosteusvaurioitumaan, mikä osaltaan pienentää rakenteen kosteusteknisiä riskejä. Putkivuotojen yhteydessä vuotovedet voivat levitä alapohjarakenteen sisällä laajalle alueelle. Mikäli tällaisista vaurioista ilmenee viitteitä, suositellaan rakenteiden kunnon selvittämistä rakennetta avaavilla kuntotutkimusmenetelmillä.

Rakentamisajankohtana alapohjan alustäytönä yleisesti käytetty hiekka mahdollistaa maaperäkosteuden nousun rakenteisiin.

Alapohjan reuna-alueilla kulkee lämpöjohtoja, joiden päälle on asennettu kovalevy alapohjalaatan valualustaksi. Se voi vaurioitua kosteuden vaikutuksesta. Lisäksi alapohjan sekä ulkoseinän liitos voi olla epätiivis, jolloin yhteys alapuoliseen maaperään sekä lämmöneristekerrokseen on mahdollinen. Rakenteissa olevia mahdollisia vaurioita voi havainnoida esimerkiksi rakenteiden tiiviyttä tarkastelevilla tutkimustoimenpiteillä sekä aistinvaraisesti. Reuna-alueen rakenne on herkempi

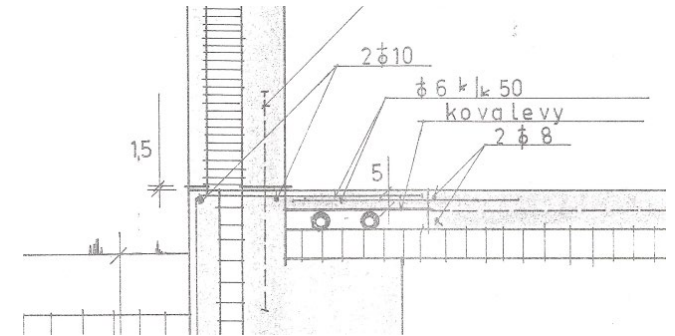
vaurioitumaan muuhun alapohjarakenteeseen verrattuna, mutta se ei tarkoita, että reuna-alueilla rakenne olisi aina tai varmasti vaurioitunut.

8.3. Alapohjien suositellut korjaustavat

Alapohjarakenteiden korjaustapana voi olla alapohjarakenteen ilmatiiviyden parantaminen tai kauttaaltaan uusiminen. Korjaustoimenpiteitä suositellaan yhdistettävän esimerkiksi putkiremonttiin.

Maanpinnan alapuolisissa alapohjarakenteissa (erityisesti kellarikerroksessa) pintamateriaaleina tulee suosia hyvin vesihöyryä läpäiseviä pinnoitteita tai päällysteitä kuten keraamista laattaa tai epoksinpinoitetta. Tiiviitä lattianpäällysteitä kuten muovimattoja tai puupohjaisia materiaaleja kuten parkettia tulee näissä tiloissa välttää.

Rakennuksen lämpöjohtojen uusimisen yhteydessä suositellaan alapohjarakenteiden sisällä olevan kovalevyn poistamista sekä alapohja-ulkoseinäliitoksen tiivistämistä.



Kuva 16. Alapohjarakenteiden liitos ulkoseinään sekä alapohjan rakennetyyppi, jossa lämmöneriste on betonilaatan alla. Ote rakennesuunnitelmista vuodelta 1972.

YLHÄÄLTÄ:	
PINTAPÄÄLYSTE TAI -KÄSITTELY	
TERÄSBETONI (BRC 610)	4 cm
KEVYTSORABETONI	15 cm
MUOVICALVO 2-KERT.	0,15 mm
SORASTUS	15 cm

Kuva 17. Rakennetyyppi, jossa lämmöneriste on betonilaattojen välissä. Ote rakennesuunnitelmista vuodelta 1968.

9. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Maanvastaiset seinärakenteet ja salaojat

9.1. Maanvastaisten seinien rakennetyypit

Talotyyppien 1 ja 2 maanvastaiset seinät ovat kantavalta osaltaan paikallavalettuja teräsbetonirakenteita. Rakenteen sisäpuolelle on joissakin kohteissa voitu rakentaa puurunkoinen seinä, joka on lämmöneristetty ja levytetty umpeen. Osassa seinistä kantavan teräsbetonirakenteen eteen on voitu tehdä tiilimuuraus, jonka takana on lämmöneriste. Osa seinistä voi myös olla kauttaaltaan betonirakenteisia ilman erillistä lämmöneristekerrosta.

Salaojat kulkevat perustusten vierustalla alimman kerroksen lattiataason alapuolella. Alkuperäiset salaojat voivat olla tiiliputkia.

9.2. Huomioita maanvastaisista seinistä ja salaojista

Rakennusajankohta huomioiden kaikkien rakennusten maanvastaisten seinien ulkopuolella ei todennäköisesti ole kunnollista sorakaistaa (vierustäyttöä) eikä vedeneristystä. Lisäksi salaojat ovat n. 60 vuotta vanhat, mikäli niitä ei ole korjattu tai uusittu. Salaojien uusiminen on työlästä toteuttaa ahtaiden pihojen, kasvillisuuden ja terrassirakenteiden sekä kellarillisissa rakennuksissa syvälle ulottuvien kaivantojen takia.

Maanvastaisten seinien sisäpuoliset rakenteet ovat vedeneristysten puuttumisen vuoksi alttiita maanvastaisten betoniseinien lävitse kulkeutuvalla kosteudelle.

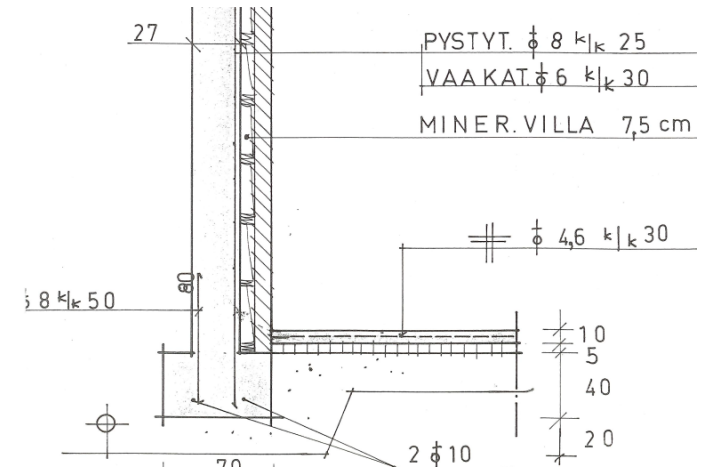
9.3. Maanvastaisten seinien suositellut korjaustavat

Ensisijaisena korjaustoimenpiteenä maanvastaisten seinien osalta suositellaan sisäpuolisia korjauksia.

Mikäli salaojien uusimiseen ryhdytään, suositellaan samalla maanvastaisen seinän veden- ja lämmöneristämistä ulkopuolelta. Rakennuksissa, jossa ei ole kellarikerrosta, salaojien uusiminen ei edellytä syviä kaivantoja, joten uusiminen on toteutettavissa vähäisillä vaikutuksilla ympäristöön ulkoalueisiin. Kaivantojen toteutus, sitä edeltävät rakenteiden purkutyöt ja uudelleenrakennustyöt tulee kuitenkin suunnitella ja toteuttaa noudattaen ulkotilojen korjaustavoista annettua ohjeistusta (INARO Oy:n laatima Kortepohjan suojelukaava-alueen ulkotilojen korjaustapaohje).

Jos maanvastaisissa seinissä on sisäpuolisia lämmöneristekerroksia ja tiilimuurauksia tai puurakenteita, suositellaan niiden purkamista. Sisäpuolisten rakenteiden tulee olla hyvin vesihöyryä läpäiseviä eli maanvastaiset seinät suositellaan pinnoitettavan vesihöyryä läpäisevällä pinnoitteella. Jos rakenteita tarvitsee lämmöneristää esimerkiksi energiatehokkuuden parantamiseksi, tulee suosia kosteutta kestäviä materiaaleja kuten kalsiumsilikaattilevyä.

Salaojat suositellaan kuvattavan säännöllisin väliajoin hiekkakertymien ja salaojaputkien rikkoutumisen selvittämiseksi sekä korjaustarpeen arvioimiseksi.



Kuva 18. Maanvastainen seinärakenne, jossa teräsbetonirakenteen sisäpuolella on lämmöneristeenä mineraalivilla ja sen sisäpuolella tiilimuuraus. Ote rakennesuunnitelmista vuodelta 1971.

10. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Yläpohja ja vesikatto

10.1. Yläpohjien rakennetyypit

Talotyyppin 1 rakennuksissa tasakaton kantavana rakenteena ja samanaikaisesti lämmöneristeenä ovat kevytbetonilaatat. Niiden päällä on katteena kolminkertainen bitumikermi. Reuna-alueet on pellitetty

Tyyppin 2 rakennuksissa yläpohjan kantavana rakenteena on betonilaatta. Betonilaatan päällä on puurakenteinen katto, jossa lämmöneristeenä on noin 150 mm mineraalivillaa. Lämmöneristeen päällä on tuuletusväli, jonka tuulettuminen tapahtuu räystään kautta. Reuna-alueet on pellitetty.

10.2. Huomioita yläpohjista ja vesikatoista

Tyyppin 1 rakennusten kevytbetonirakenteisissa katoissa ei alkuperäisen suunnitelman mukaan ole lainkaan erillistä lämmöneristettä, jolloin rakenteen lämmöneristävyys on heikko. Lisälämmöneristäminen on haastava toteuttaa siten, että arkkitehtuurin kannalta olennainen räystään ulkomuoto ei muutu. Osassa rakennuksista on yläpohjarakenteita saatettukin muuttaa esim. lisälämmöneristämällä, ja siksi yläpohjissa korostuu rakenteiden selvittämisen tarve ennen korjaustoimenpiteiden suunnittelua.

Useiden rakennusten räystäspellityksiä on muutettu alkuperäisestä siten, että siroiksi tarkoitettuja profiloitteja on muutettu leveiksi ja sileiksi otsapellityksiksi, jotka tekevät räystäistä raskaamman näköisiä. Tulevissa korjauksissa räystäsrakenteet tulee palauttaa ulkonäöltään alkuperäisiä vastaavaksi ja uudet korjaukset toteuttaa räystään alkuperäinen muoto säilyttävästi.

Rakennuksissa on sisäpuolinen vedenpoisto, joka on toteutettu kattokaivoin ja rakennuksen läpikulkevin viemäriputkin. Kattokaivojen toimintaa tulee seurata ja

pitää huolta riittävästä huoltotoimenpiteistä, kuten kattokaivojen puhdistamisesta.

10.3. Esimerkkejä yläpohjien suositelluista korjaustavoista

Tyyppin 1 rakennusten kevytbetonirakenteisissa yläpohjissa lisälämmöneristäminen voidaan toteuttaa poistamalla vanhat kermirakenteet. Kantavan kevytbetonilaatan (kuva 19) päälle asennetaan ohut 10–20 mm paksu tyhjiöeriste, joka suojataan 30 mm paksulla uritetulla kovalla mineraalivillalevyllä. Mineraalivillan päälle asennetaan bitumikermi vedeneristeeksi. Tällöin räystäsrakenteeseen tulee vähäinen korotus ja koko katon lämmöneristävyys paranee.

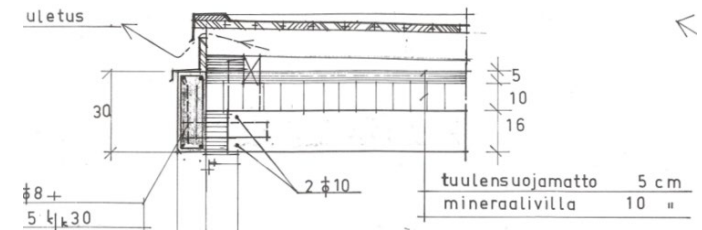
Tyyppin 2 rakennusten betonirakenteisissa yläpohjissa nykyiset mineraalivillalämmöneristeet voidaan korvata muovipohjaisilla eristeillä, jolla lämmöneristävyyttä saadaan parannettua. Jos rakennetta nostetaan korkeintaan 50 mm ylöspäin, rakenteeseen on mahdollista tehdä paksumpi lämmöneristekerros sekä tuuletusväli. Yläpohjan korottaminen 50 mm:llä nostaa myös räystästä saman verran. Räystään koron nousua voidaan tarvittaessa kompensoida pidentämällä räystäspellityksen ylempää peltiä ulottumaan alemmas, jolloin ulkomuoto säilyy alkuperäisen ratkaisun kaltaisena.

- Räystäiden muutostöissä tulee säilyttää tai palauttaa räystäsrakenteiden alkuperäinen, siron vaikutelman antava sisäänvedetty muoto.

Vesikaton ja yläpohjan korjaukset tulee toteuttaa niin, että niillä ei ole vaikutusta rakennuksen arkkitehtuuriin maantasosta tarkasteltaessa.



Kuva 19. Alkuperäinen tyyppin 1 yläpohja- ja räystäsrakenne. Ote suunnitelmasta noin vuodelta 1968.



Kuva 20. Alkuperäinen tyyppin 2 yläpohja- ja räystäsrakenne. Ote suunnitelmasta vuodelta 1972.



Kuva 21. Esimerkki arkkitehtonisen tyylin säilyttäneestä räystästä talotyyppissä 1. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Immo Kuha / Ramboll.

11. Rivitalo- ja pienkerrostalorakennukset: Julkisivuun liittyvät osat

11.1. Sisäänkäyntikatokset

Alueen rivi- ja pienkerrostalojen sisäänkäyntikatoksissa tulee käyttää materiaalina puuta. Katosten alapinta tulee toteuttaa laudoitettuna saman sävyisellä laudoituksella kuin julkisivun panelointi ja reunojen tulee olla ulkoseinän runkopuita vastaavasti sävytettyä tummaa lautaa. Alkuperäiseen arkkitehtuuriin sopimattomia katostyyppejä, kuten metallirunkoisia lasikatoksia, ei tule käyttää.



Kuva 22. Esimerkki tyypin 1 rakennuksen sisäänkäyntikatoksesta. Alapinnan väritys on ulkoseinän paneelin ja reunalaudoitus seinärungon väriytyksen mukainen. Katoksessa on käytetty toivottua kevytilmeistä pellitystapaa. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Immo Kuha / Ramboll

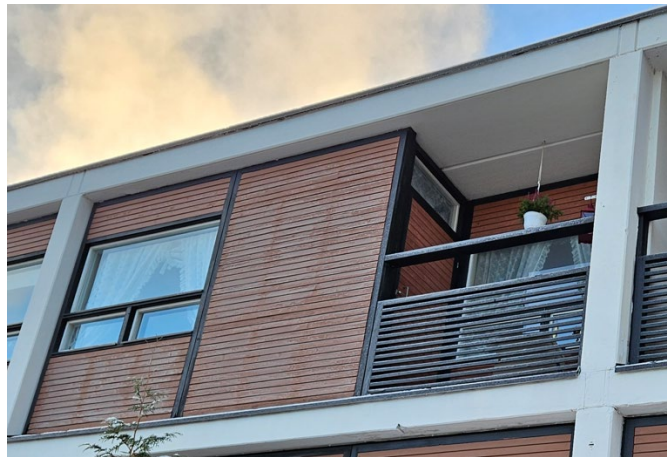


Kuva 23. Esimerkki talotyyppin 2 sisäänkäyntikatoksesta. Alapinnan väritys on ulkoseinän paneelin värityksen mukainen. Katoksen pellitys ulottuu myös katoksen sivulle. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Immo Kuha / Ramboll

11.2. Parvekekaiteet

Osassa tyypin 1 rakennuksista on sisäänvedetyt parvekkeet. Parvekkeiden kohdalla seinissä ja ovissa jatkuu samanlainen vaakanelointi tummin elementtien välisin runkorakentein kuin rakennuksen muillakin osilla. Parvekkeen kaiteet on toteutettu puurakenteisella vaakasäleiköllä.

Parvekkeen kaiteen käsihoiteena toimivan ylimmän vaakarungon tulee olla kiinnitetty samalle korkeudelle kuin ulkoseinän ikkunoissa oleva vaakasuuntainen ruudutusta jakava runko, jolloin kaide ja ikkunarunko kulkevat samassa linjassa. Kaiteen puuosien tulee olla väriykseltään ulkoseinän rungon mukaisia.



Kuva 24. Esimerkki tyypin 1 rakennuksen parvekkeesta. Kaiteen ylin osa on samassa linjassa ikkunan kanssa. Kaiteen ja seinärungon väriytykset ovat toisiaan vastaavat. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Immo Kuha / Ramboll

11.3. Talotikkaat

Oheisessa kuvassa on esimerkki alkuperäisestä tikastyyppistä. Alkuperäiset tikkaat tulee arkkitehtonisista ja alkuperäisyyden vaalimisen syistä säilyttää, missä niitä on jäljellä.

Alkuperäinen tikastyyppi ei täytä kaikilta osin nykyisiä turvallisuusvaatimuksia. Jos tikkaat joudutaan uusimaan, on uusien talotikkaiden täytettävä nykyiset turvallisuusmääräykset.



Kuva 25. Alkuperäinen Lundstenin ja Kahrin suunnittelema tikastyyppi. Alkuperäiset tikkaat tulee säilyttää. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Kirsikka Siik / Ramboll

11.4. Valaisimet

Sisäänkäyntikatoksen yhteyteen sijoitettavan asunnon numeron osoittavan valaisimen tulee olla muodoltaan kuutiomainen. Valaisin sijoitetaan katoksen alle tai katosten väliin (ks. kuvat 22, 23 ja 26).

Rakennusten päädyissä on vastaavanlaisia kuution muotoisia valaisimia kuin asuntojen sisäänkäynneillä. (ks. esim. kuva 25). Rakennusten päädyissä oleva valaisin osoittaa talon numeron. Valaisimen tulee vastata muodoltaan ja tyylliltään sisäänkäyntien kohdalla olevia valaisimia.



Kuva 26. Sisäänkäynnin numerovalaisin sijoitettuna katosten väliin. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Kirsikka Siik / Ramboll.

Numerovalojen lisäksi julkisivuihin ei tule lisätä muita valaisimia; julkisivuvalaistukset eivät kuulu alueen alkuperäiseen tyyliin.

11.5. Opastetaulut ja katukyltit

Alueen yhtenäiseen ilmeeseen kuuluvat rakennusten päätyihin kiinnitetyt opastetaulut ovat sallittuja. Opastetaulujen tulee kuitenkin olla hillittyjä väritykseltään ja kooltaan.

Lisäksi rakennusten julkisivuun saa olla kiinnitettyä kadun nimen osoittava kyltti.



Kuva 27. Esimerkki alueeseen sopivasta opastetaulusta. Kuva Paula Julin / Jyväskylän kaupunki

12. Kerrostalorakennusten korjaustavat

Tässä luvussa esitetyt kerrostalorakennukset kattavat talotyyppien 3 ja 4 pistetalot sekä luhti- ja lamellikerrostalot. Näissä kaikissa runkorakenteet ovat teräsbetonia ja kantavina rakenteina väliseinät ja osa ulkoseinistä.

12.1. Maanvastaiset seinärakenteet

Kerrostalokohteiden maanvastaiset seinät (kellarin seinät) muodostuvat kantavasta betonirakenteesta, jonka ulkopintaan on tehty kosteudeneristys ja asennettu solumuovilämmöneriste. 1970-luvun alkupuolella bitumisively tehtiin betoniseinän sisäpintaan ja sen sisäpuolelle asennettiin lämmöneriste ja verhomuuraus.

Sisäpuolinen lämmöneristekerros on nykytiedon valossa riskirakenne, sillä rakenteeseen voi päästä kosteutta tiivistymällä tai vedeneristekerrosten vuotojen kautta. Eristekerroksesta on ilmayhteys sisäilmaan, ja se mahdollistaa epäpuhtauksien kulkeutumisen. Kyseinen rakenne on kuitenkin vain kunnoltaan tarkkailtava rakenne, mitään varmuutta rakenteen vaurioitumisesta ja riskien toteutumisesta ei siis ole. Korjausta suositellaan, jos seinissä havaitaan viitteitä kosteusvaurioista tai kellaritiloissa tai sen yläpuolisessa kerroksessa havaitaan kosteusvaurioihin viittaavaa mikrobiperäistä hajua. Korjaustapana suositellaan sisäpuolisten lämmön- ja vedeneristeiden poistamista. Sisäpuolinen lämmöneriste voidaan korvata kosteutta kestäväällä lämmöneristeellä, esimerkiksi kalsiumsilikaattilevyllä.

Ensisijaisesti suositellaan maanvastaisten seinien ulkopuolista veden- ja lämmöneristämistä, kun sisäpuoliset veden- ja lämmöneristeet on purettu.

Salaojat tulee kuvata säännöllisin väliajoin rikkoutumien ja tukkeutumien selvittämiseksi. Salaojien uusimisen yhteydessä suositellaan

toteutettavan maanvastaisten seinien ulkopuoliset korjaustoimenpiteet.

12.2. Alapohjarakenteet

Alapohjassa on teräsbetoni-laatta ja sen alapuolella solumuovilämmöneriste ja alustäyttö (hiekkaa tai soraa) perusmaan päällä. Rakennuksen yleisten tilojen lattiapäällysteet ovat tyypillisesti muovimattoja tai -laattoja.

Jos alapohjarakenteen päällä on tiiviitä lattiamateriaaleja, kuten muovimattoja, on riski kosteuden nousemiselle muovimaton alle. Tällöin kosteusvaurion syntyminen on mahdollista. Kosteuden nousemista kuitenkin voidaan välttää toimivalla salaojituksella.

Alapohjarakenteissa tulee suosia vesihöyryä läpäiseviä pinnoitteita, kuten keraamisia laattoja, sekä siveltäviä hengittäviä pinnoitteita, kuten epoksia.

12.3. Ulkoseinät ja ikkunat

Rakennuksen ulkoseinä koostuu mineraalivillalla lämmöneristetyistä betonisandwich-elementeistä. Seinä voi olla myös rankarakenteinen esimerkiksi parvekkeiden kohdalla, jolloin siinä on höyrynsulkumuovi ja mineraalivillaeriste. Tällöin julkisivuverhous voi olla julkisivulevyjä.

Alkuperäiset ikkunat ovat olleet todennäköisesti yksi- tai kaksipuitteisia kaksilasisia puuikkunoita.

Ulkoseinän elementtisaumat tulee uusaa säännöllisin väliajoin elementtien sisälle kulkeutuvan veden estämiseksi.



Kuva 28. Ulkoseinän lisäeristys kerrostalossa. Julkisivun lisäeristetty pinta on ulompana kuin lautaverhoitu julkisivupinta. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Immo Kuha / Ramboll

Ulkoseinien lisäeristäminen on mahdollista ulkopuolisella eristerappauksella rakennusten umpinaisemmilla sivuilla (sivuilla, jossa ei ole parvekkeita ja ikkunoiden määrä on vähäinen).

Eristerappaamisessa lämmöneristelevy asennetaan ulkoseinän pintaan, jonka pinta rapataan. Ulkoseinän paksuus kasvaa noin 50–100 mm ulospäin riippuen eristeen paksuudesta. Lisälämmöneristys tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että rakennuksen julkisivun ulkonäkö ei muutu. Osassa pistetaloista lisälämmöneristys on tämän kuvauksen mukaisena jo toteutettu.

Ulkoseinän ja ikkunoiden liittymät ovat tyypillisesti epätiivitä, ja niiden kautta esiintyy ilmavuotoja rakenteista sisäilmaan. Lisäksi rankarakenteisten seinien liitokset ja läpiviennit ovat yleisesti epätiivitä. Tiiviyttä voidaan parantaa erillisellä rakenteiden tiivistyskorjauksella. Lisäksi ikkunoiden uusimisen yhteydessä voidaan tiivistää ikkunaliitoksia.

12.4. Yläpohja ja vesikatto

Yläpohjien arvioidaan olevan puukoolattuja tasakattoja. Kantavan betonirakenteen päällä voi olla höyrynsulkumuovi. Puukoolatusta katossa on lämmöneristeenä mineraalivillaa, tuuletusväli, ponttilaudoitus ja vesikattomateriaalina bitumihuopa.

Yläpohjatilaa voidaan lisätä lämmöneristettä lämmöneristävyyden parantamiseksi. Lämmöneristeen lisäämisen yhteydessä tulee varmistaa, että eristeen lisääminen ei heikennä yläpohjan tuulettumismahdollisuuksia. Lisäksi tulee pitää huolta sisäpuolisen vedenpoiston toiminnasta kattokaivojen uusimisella ja huoltotoimenpiteillä, kuten kattokaivojen säännöllisellä tyhjentämisellä. Lisäksi katon kallistusten tulee viettää riittävästi kattokaivojen suuntaan.

Vesikaton bitumikermien kuntoa tulee tarkastella säännöllisesti ja kermiä tulee uusida tarvittaessa. Kermikerrosten uusimisen voi toteuttaa asentamalla uuden kermikerroksen vanhan päälle, jos muita uusimistarpeita vesikatossa ei havaita.

12.5. Parvekkeet



Kuva 29. Talotyyppin 4 lasitettuja ulokeparvekkeita. Kuva alueen kaavoittajan maastokäynniltä 6.11.2020 Paula Julin/Jyväskylän kaupunki.

Parvekkeet ovat betonirakenteisia sisäänvedettyjä parvekkeita tai ulokeparvekkeita.

Parvekkeissa tulee säilyttää rakennuksen nauhajulkisivun tyyli. Parvekkeiden kaiderakenteiden tulee olla umpinaiset. Kaiteen umpiosien tulee olla sävyllään ja pintojen ulkomuodoltaan ulkoseinän julkisivupinnan kaltainen.

Parvekkeiden lasittaminen on sallittua, mutta lasitusten tulee alkaa kaiteen päältä ja ulottua parvekkeen kattoon asti. Lasituksella ei saa korvata nykyisiä parvekekaiteita.

- Kerrostaloissa tulee säilyttää nauhajulkisivun tyyli.
- Parvekelasituksen tulee alkaa umpikaiteen päältä.
- Lisälämmöneristäminen eristerappauksella on mahdollista rakennusten umpinaisemmilla julkisivuilla.

13. Piharakennukset ja -katokset

13.1. Yleistä

Alueen kortteleissa on monia erikokoisia, -värisiä ja -tyylisiä piharakennuksia ja -rakennelmia, joista vanhimmat ovat metallitolppien varaan rakennettuja kevyitä pyöräkatoksia ja niihin liittyviä kevytrakenteisia kylmiä pihavälinevarastoja ja uusimmat alueen yhteistonteille sijoittuvia suurikokoisia, ulkoasultaan alkuperäisten tyyppipiirustusten mukaisina toteutettuja varastoyms. käyttöön tarkoitettuja rakennuksia.

Pääosassa piharakennuksista on pohja-alaltaan suorakaiteen muotoisia, kattomuotona tasakatto tai hyvin loiva pulpettikatto.



Kuva 30. Yhteistontin 13-6 ulkorakennus on alueen uusinta rakennuskantaa, toteutettu 2010-luvun puolivälissä, mutta ulkoasultaan alueen alkuperäisten tyyppipiirustusten mukaisina. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Kirsikka Siik / Ramboll

Piharakennuksia esiintyy alueella 1) rivitalojen kortteleissa pihapiirien reunoilla, 2) aluerakenteen keskellä yhteistonteilla ja 3) kerrostalojen pihalla. Pääosaa piharakennuksista yhdistää piirre, että ne sijoittuvat korttelialueen, tontin tai rakennusryhmän ulkoreunalle viereisen kadun tai kävelytien suuntaisesti.



Kuva 31. As Oy Auvilanperä 1:n tontilla 13-1 on matala ja kevytrakenteinen pyöräkatos, johon liittyy pieni lukittava ulkovarastotila. Rakennelma yhdistyy suoraan tonttia Auvilankujan puolella rajaavaan aitaan. Pyöräkaton on pyritty myös värityksellä sovittamaan korttelin rakennuskantaan. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Kirsikka Siik / Ramboll

13.2. Muoto ja mittakaava

Piharakennusten ja -katosten tulee noudattaa muotokieleltään ja sijainniltaan alueen rakennusten sijoittelussa tyypillisiä periaatteita eli sijoittua tontin tai rakennusryhmän reuna-alueelle tontin sivun suuntaisesti. Mutteri- pyöreä- tai vapaamuotoiset rakennukset ja rakennelmat eivät sovellu alueelle.

Rakennusten tulee olla yksikerroksisia ja matalahkoja. Kattomuodon tulee antaa tasakattoinen vaikutelma, oli

katon kaato sitten yhteen (loiva pulpetti) tai kahteen suunaan (loiva harjakatto).

Rakenteissa tulee pyrkiä kevyeen ja siroon vaikutelmaan.

13.3. Materiaalit ja julkisivujen käsittely

Piharakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kunkin pihapiirin rakennuskantaa vastaavasti käsiteltyä puuverhousta. Vastaavalla käsitellyllä tarkoitetaan tässä pihapiirin asuinrakennusten puuosia vastaavan suuntaista ja vastaavalla tyyllillä ja rytmillä jaoteltua laudoitusta tai panelointia sekä pihapiirin yhtenäistä värimaailmaa vastaavaa väritystä (eri värit eri pihapiireissä, mutta kukin pihapiiri aina yhtenäinen väreiltään).

Pyöröhirsi tai sitä imitoiva panelointi eivät tule puuverhoiluun kyseeseen.

Kerrostalotonteilla voidaan sallia myös näiden rakennusten tyyliin sovitettu vaaleaksi rapattu pinta tai betonielementti.

Katosrakenteita kannattavien tolppien tulee olla rakennusten elementtijulkisivujen välirunkojen ilmettä mukaillen hoikkia, poikkileikkaukseltaan neliön muotoisia, tummasävyisiä metalli- tai puutolppia.

Katosten ja rakennusten otsalaudat ja mahdollinen katoksen tai rakennuksen otsalle kääntyvä reunapelti tulee käsitellä talotyyppin 1 alkuperäisten rakennusten ja sisäänkäyntikatosten kevytluonteista pellitystä vastaavasti (ks. kuva 22).



Kuva 32. As Oy Auvilanperä 3:n piharakennus tontilla 13-2 on rakennettu korttelin metsänpuoleiseen reunaan. Sen väritys sovitettu taloyhtiön asuinrakennuksiin, vaikka rakennus ei muutoin tyyllillisesti mukaile korttelin rakennuskantaa. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Kirsikka Siik / Ramboll



Kuva 33. Pysäköintitontilla 13-8 sijaitseva ulkorakennus poikkeaa alueen muista piharakennuksista siinä, että se mukailee rakennusmateriaaleiltaan ja ilmeeltään viereisten kerrostalojen ilmettä. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Kirsikka Siik / Ramboll



Kuva 34. As Oy Korterannan (tontti 15-5) pyöräkatos sijoittuu rakennusten välisen kävelytien varteen. Kuva maastokäynniltä 5.12.2024 Kirsikka Siik / Ramboll

14. Talotekniset ratkaisut

14.1. Yleistä

Alueen vanhat rakennukset on suunniteltu aikakautena (1960-1970-lukujen vaihde) ja käyttöön (asuminen), jolle ovat tyypillisiä keskitetty vesikiertoinen lämmitys ja painovoimainen ilmanvaihto. Käytetyt rakenteet ja materiaalit ovat tyypillisesti epätiivittä, eikä rakennusten taloteknisiä järjestelmiä siksi voi korvata rakenteiden tiiveyttä edellyttävillä ratkaisulla. Esimerkiksi ilmanvaihdon muutokset edellyttävät aina huolellista suunnittelua, jossa pitää tuntea ja ymmärtää vanhan rakennuksen rakenteet ja niiden toiminta.

Rakennussuojelukohteiden osalta ratkaisut edellyttävät aina tapauskohtaista harkintaa ja museoviranomaisen lausuntoa

Taloteknisten ratkaisujen valinta, suunnittelu ja kaupunkikuvallisen soveltuvuuden tutkiminen tulee tehdä taloyhtiökohtaisesti, yksittäisten asuntojen muista poikkeavia ratkaisuja ei hyväksytä.

14.2. Lämmitys ja jäähdytys

Alueen rakennuksille laadituista energiatodistuksista käy ilmi, että rakennusten lämmitysmuotona on kaukolämpö, lämmönjakotapana vesikiertoinen patteriverkosto. Lämmitysjärjestelmänä suositellaan korjauksissakin käyttämään keskitettyyn kiertoon ja patteriverkostoon pohjautuvaa järjestelmää.

14.3. Vaihtoehtoiset ja lisäenergiaratkaisut lämmitys- ja jäähdytysmuodoittain

14.3.1. Ilma-vesilämpöpumppu

Ilma-vesilämpöpumppu tai vesi-ilmalämpöpumppu (VILP) ei sovellu alueella käytettäväksi, sillä se vaatisi erillisen tilajäähdytysverkoston rakentamisen.

14.3.2. Ilmalämpöpumppu

Lämmitysenergian tarvetta voidaan pienentää asutokohtaisilla ilmalämpöpumpuilla (ILP). Ilmalämpöpumput eivät kuitenkaan sovellu kiinteistön ainoaksi lämmönlähteeksi. Ilmalämpöpumppuja voi käyttää myös asuntojen viilentämiseen kesällä.

Lämpöpumput ovat asutokohtaisia ja edellyttävät asutokohtaisen ulkoyksikön asentamista. Ulkoyksikkö on sijoitettava siten, että se ei näy ohikulkijalle rakennuksen julkisivussa. Seinäasennuksia suoraan julkisivuun ei sallita. Ulkoyksikön sijoittamismahdollisuus on tutkittava tapauskohtaisesti maisema- yms. kuvasovittein yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

Ulkoyksikkö sijoitetaan sisäänvedetylle parvekkeelle, pihalle tai terassille kasvillisuuden tai aidan taakse ja irrallisen rakennuksesta omalla jalustalla. Ellei asunnoissa ole mahdollisuutta sijoittaa ulkoyksikköä omalle pihalle tai terassille, voidaan tapauskohtaisesti tutkia ulkoyksikön sijoittamista ylimmän kerrosten huoneistojen osalta rakennuksen katolle ja luhtikäytävän kautta kuljettavien asuntojen osalta luhtikäytävälle. Kattoasennusta ei sallita niille, joilla on käytettävissä muu ratkaisu.

Ulkoyksikkö ei saa muodostaa kokonaisarkkitehtuurin kannalta häiritsevää visuaalista elementtiä eikä tuhota rakenteita (esim. kondenssivesi). Sijoittamisessa tulee huomioida, että ilmanotto on riittävä ja tarvittavat

suojaetäisyydet muun muassa rakennuksiin tai viereisiin ulkoyksikköihin täyttyvät.

Ulkoyksikkö tai -yksiköt suositellaan koteloitavaksi. Kotelon materiaalit, värimaailma ja tyyli on sovittava ulkoseinän tai vesikaton ilmeeseen sopivaksi. Kotelon ei tule olla liian tiivis, jotta ilma pääsee virtaamaan häiriöttä laitteen läpi.

Lämpöpumput vaativat rakennuksen ulkovaipan rakenteiden lävistämistä. Läpivientirakenne sekä rakenteen kunto ja kantavuus on tutkittava rakennuskohtaisesti etukäteen ja suunniteltava kyseiseen rakennusmateriaaliin soveltuva lävistysratkaisu. Lävistys tulee tehdä huomaamattomaan sijaintiin ja toteuttaa niin, että lämpöpumpun käyttöä tai purkamisen jälkeen rakenne on ennallistettavissa. Lävistyksestä johtuvat rakenteiden avaamiset tehdään mahdollisimman vähän rakenteita rikkoen ja ennallistetaan mahdollisimman pitkälti nykyistä vastaavaksi.

Läpiviennit tulee tehdä ensisijaisesti niiden rakenteiden läpi, joihin on tullut tai tulee jo muissa korjaustöissä rakennemuutoksia. Näin vältetään rakenteiden ja rakennusosien tarpeettomia muutoksia ja alkuperäisten rakenteiden vaurioitumista, missä suinkin mahdollista.

Putket ja johdot suositellaan koteloitavaksi metalli- tai puukoteloon ja maalattavaksi seinän väriksi. Johtovetoja ei tule sijoittaa julkisivuun näkyvästi. Ne tulee suunnitella siten, että ne vaikuttavat mahdollisimman vähän julkisivuun.

Lauhde- ja sadevesien sekä viilennyskäytössä kondenssivesien poisjohtaminen tulee toteuttaa tapauskohtaisesti niin, ettei vesi missään olosuhteissa pääse valumaan rakenteisiin. Ulkoyksikön jalustan tulee siis sijaita sen verran etäällä seinästä, ettei

kosteusrasitusta mahdollisista roiskevesistäkään aiheudu.

14.3.3. Maalämpö

Maalämpö on ilma- ja vesi-ilmalämpöpumppujen ratkaisuihin nähden investointikustannukseltaan kalliimpi, mutta käyttökustannuksiltaan edullisempi vaihtoehto. Lisäksi etuna on se, että asennuksen jälkeen järjestelmä on huomaamaton.

Maalämmön rinnalle suositellaan lämmitystavaksi sähköä energiapeliteitoasteen ollessa hyvä eli kun maalämmöllä voidaan kattaa riittävän suuri osa rakennuksen lämmitystarpeesta. Maalämpöjärjestelmän lämpöpumppu suositellaan sijoitettavaksi lämmönjakohuoneeseen.

Maalämpöjärjestelmästä saadaan periaatteessa kesäaikana maaviileää, mutta ilma-vesilämpöpumpun tavoin maaviileän hyödyntäminen vaatisi erillisen jäähdytysverkoston, eikä ratkaisu siksi sovellu alueelle.

Maalämpökaivon ja rakennuksen välinen putki suositellaan tuomaan lämmönjakohuoneelle mahdollisimman huomaamattomasti, kuten sokkelin läpi tai perustukset alittamalla. Molemmissa vaihtoehtoissa alapohjan avaaminen tehdään mahdollisimman vähän rakenteita vaurioittaen ja ennallistetaan mahdollisimman pitkälti nykyistä vastaavaksi.

Kaivot sijoitetaan riittävien suojaetäisyyksien päähän rakennuksista, olemassa olevasta puustosta ja kasvillisuudesta. Kaupungin rakennusvalvonnan verkkosivuilla on annettu tarkempaa ohjeistusta edellytetyistä suojaetäisyyksistä.

Kaivuutöiden jälkeen alue on palautettava ennalleen.

Alueella suositellaan rakennuskohtaisesti tarkastamaan maalämmön riittävyys. Suositeltavia sijoituspaikkoja

maalämpökaivoille ovat esimerkiksi pysäköintialueet ja pihatiet. Liian pitkiä maalämmön vaakaputkistoja on kuitenkin hyvä välttää, jotteivat lämpöhäviöt ja investointikustannukset kasva liian suureksi.

14.3.4. Kaukojäähdytys

Kaukojäähdytys ei ole mahdollinen alueella, sillä paikallisella kaukojäähdytysoperaattorilla ALVALLA ei ole kaukojäähdytysverkostoa alueella eikä sen lähettyvillä. Kaukojäähdytyksen hyödyntäminen vaatisi maalämmön ja ilma-vesilämpöpumpun tavoin myös erillisen tilajäähdytysverkoston rakentamisen.

14.3.5. Muut viilennysratkaisut

Olosuhteita voidaan helpottaa lisäksi esimerkiksi ikkunan lasiosan aurinkosuojakalvoilla tai ikkunaa varjostavilla ulkopuolisilla markiiseilla tai aurinkokaihtimilla.

Ikkunoiden aurinkosuojaratkaisut on käsitelty luvussa 7 Ikkunat ja ovet – samat periaatteet koskevat myös talotyyppien 3 ja 4 ikkunoita.

Markiiseja voi käyttää alimmissa kerroksissa yksityispihan puolella. Katujen tai kulkureittien puolelle niitä ei saa asentaa. Markiisien tulee olla ulkonäöltään yhtenäisiä koko taloyhtiössä.

- Asuntoja voidaan viilentää asuntokohtaisesti lattialla pidettävillä siirrettävillä kylmennyslaitteilla.
- Myös puilla ja muilla istutuksilla on merkittävä varjostava ja viilentävä vaikutus kesäisin. Kasvillisuutta käsitellään tarkemmin ulkotilojen korjaustapaohjeessa.

14.4. Lämmitysverkoston korjaaminen

Rakennuksissa on vesikiertoinen patteriverkosto, jonka kunto ja toiminta suositellaan tarkistamaan ja tekemään tarpeelliset korjaustoimenpiteet kuntotarkastuksen perusteella. Jos verkoston näkyviä osia (huoneistojen pattereita) uusitaan, tulee uudet sovittaa ulkonäöltään mahdollisimman hyvin nykyistä vastaavaksi.

14.5. Aurinkosähkö

Aurinkopaneelit vähentävät rakennusten ostosähköntarvetta ja ne soveltuvat lähtökohtaisesti kohteisiin, joissa paneeleihin ei kohdistu varjostuksia ja katto kestää paneelien aiheuttaman kuorman ja asennuksen.

Seinäpinnoille asennettavat paneelit eivät ole sallittuja, sillä ne vaikuttaisivat rakennusten arkkitehtonisiin ominaispiirteisiin. Myöskään aitoihin tms. pinnoille ei saa asentaa aurinkopaneeleita.

Aurinkopaneelien sijoittamista voi tutkia kattopinnoille. Rakentamislupaa varten tulee paneelien maisemallisista ja kaupunkikuvallisista vaikutuksista laatia hankekohtainen selvitys, jossa tarkastellaan, miten paneelit vaikuttavat alueen näkymiin ja rakennusten suojeluarvoihin. Luvantarve tulee varmistaa rakennusvalvonnasta.

Paneelit suositellaan asentamaan katoille mahdollisimman matalaan kulmaan ja sijoitettavaksi niin, että ne eivät näy kadun tai pääjulkisivun suuntaan. Asennuskulman on kuitenkin oltava riittävän suuri, jotta paneelijärjestelmä näyttäytyy energiansaannin kannalta kannattavana ratkaisuna. Vesikatemateriaalia tulee jäädä näkyville, paneelit eivät saa peittää koko kattoalaa. Nämä periaatteet tulee esittää luvan hakuvaiheen liitteissä, mikäli lupaa edellytetään.

Aurinkosähköjärjestelmän johdot vaativat rakennuksen ulkovaipparakenteen lävistämistä. Lävistäminen tulee tehdä huomaamattomaan sijaintiin ja toteuttaa niin, että lävistys on ennallistettavissa.

Kehysten ja kiinnikkeiden värit suositellaan maalattavaksi tummaksi tai katon väriseksi.

Paneelien kiinnitystelineet suositellaan liimattavaksi bitumikatolle. Kattorakenteen kunto ja kantavuus tulee selvittää rakennuskohtaisesti ennen aurinkopaneelien asentamista.

Talotekniset korjaukset ja muutostyöt on toteuttava LVI-suunnittelijan suunnitelmien mukaan. Yleisesti energiaratkaisujen suunnittelussa tulee huomioida, etteivät ratkaisut heikennä rakennusten ominaispiirteitä.

Ratkaisut tulee suunnitella niin, että ne ovat myöhemmin poistettavissa helposti ja rakennus voidaan palauttaa ennalleen.

14.6. Ilmanvaihto

Energiatodistusten mukaan osassa alueen rakennuksissa on painovoimainen ilmanvaihto ja osassa koneellinen poistoilmanvaihto.

Ilmanvaihtojärjestelmän toiminta ja kunto suositellaan tarkastamaan. Erityistä huomioita tulee kiinnittää nykyisten korvausilmaventtiilien riittävään määrään ja oikeaan käyttötapaan.

Rakennusten ikkunoihin voidaan asentaa korvausilmaventtiilit, joilla mahdollistetaan hallittu ja suodatettu korvausilman otto rakennuksissa, joissa on koneellinen poistoilmanvaihto. Korvausilmaventtiilit tulee toteuttaa etenkin ulkoseiniin kohdistuvien tiivistyskorjausten yhteydessä, kun rakenteiden lävitse tapahtuva korvausilman kulkeutuminen vähentyy.

Rakennuksissa, joissa on painovoimainen ilmanvaihto, ilmanvaihtoa voidaan mahdollisesti tehostaa koneellisella poistoilmanvaihdoilla, käytännössä lisäämällä huippumuri olemassa olevaan poistoilmakanavistoon. Koneellisen poistoilmanvaihdon etuna on, että ilmanvaihto toimii myös silloin, kun lämpötilaerot sisä- ja ulkotilan välillä eivät ole riittävät painovoimaisen ilmanvaihdon toimimiseksi.

Kaikki ilmanvaihtoon kohdistuvat korjaustoimenpiteet tulee toteuttaa LVI-suunnittelijan ohjeistuksen ja suunnitelmien mukaan etenkin tilanteissa. Ilmanvaihtolaitteistoja koskevat samat kaupunkikuvallisen tutkimisen vaatimukset kuin ilmalämpöpumppuja ja muitakin teknisiä laitteita.

14.7. Muut talotekniset järjestelmät

Muita taloteknisiä järjestelmiä ovat kiinteistöjen vesi- ja viemärijärjestelmät, sähköjärjestelmät sekä valaistus. Myös näiden kunto suositellaan tarkastamaan ja tekemään tarvittavat korjaustoimenpiteet kuntotarkastuksen perusteella.



INARO

Kortepohjan suojelukaava-alueen ulkotilojen korjaustapaohje

29.10.2025

Jyväskylän kaupunki

Sisällys

Aluksi.....	3	Betonilaatoitus.....	18	Valaisimet.....	33
Alueen rakentuminen, suunnittelijat ja asunto- osakeyhtiöt.....	4	Läpäisevät päällysteet.....	19	Penkit ja pöydät.....	34
		Sokkeliin liittyvät päällysteet.....	20	Tomutus- ja pyykkitelineet, pyörätelineet.....	35
Kortepohjan suojelukaava-alueen ulkotilat	5	Portaat ja tukimuurit	21	Liitteet	36
Ulkotilatyyppit.....	6	Betonilaatoitetut portaat.....	22		
Yhteispihat.....	7	Puiset portaat.....	23		
Etupihat.....	8	Muut portaat.....	24		
Yksityispihat.....	9	Tukimuurit.....	25		
Yhteistontit.....	10				
Pysäköintitontit.....	11	Aidat	27		
		Aidat Lundstenin ja Kahrin suunnittelemissa tonteilla.....	28		
Kasvillisuus	12	Aidat Eskelisen suunnittelemissa tonteilla.....	29		
Kasvillisuuden uusimisen periaatteet.....	13	Pensasaidat.....	30		
Kasvillisuuspaletti.....	14				
		Välineet ja varusteet	31		
Päällystemateriaalit	16	Leikkivälineet.....	32		
Reittien ja oleskelualueiden päällysteet.....	17				

Aluksi

Kortepohjan suojelukaava-alueen ulkotiloille on laadittu korjaustapaohje, jolla pyritään säilyttämään ja vaalimaan valtakunnallisesti arvokkaan alueen arvoja ja ominaispiirteitä. Korjaustapaohjeiden pohjana on ollut vuonna 2022 valmistunut Kortepohjan suojelukaava-alueen puutarhahistoriallinen selvitys.

Korjaustapaohje on suunnattu asunto-osakeyhtiöille, asukkaille, pihan korjauksien suunnittelijoille ja toteuttajille sekä rakennusvalvontaviranomaisille. Ohjeet antavat suosituksia ja esimerkkejä alueelle soveltuvista suunnitteluratkaisuista, materiaaleista, kasvilajeista ja kalusteista.

Jyväskylän kaupungin työryhmä:

maisema-arkkitehti Leena Buller
projektipäällikkö Paula Julin
kaavoitusarkkitehti Pekka Lassila

INARO:n työryhmä:

projektipäällikkö, maisema-arkkitehti Anna-Kaisa Aalto
maisema-arkkitehti Riku Kuukka

Kaikki kuvat INARO, ellei toisin mainittu.



Kortteli- ja tonttinumerot.

0 20 100M 1:4000

Alueen rakentuminen, suunnittelijat ja asunto-osakeyhtiöt

Asuintontit ja niiden piha-alueet jakautuvat neljään eri tyyppiin suunnittelijan ja rakennustypologian mukaan:

1. Lundsten ja Kahri
2. Eskelinen
3. Pistetalot
4. Luhtitalot

Kortepohjan suojelukaava-alue on ilmeeltään yhtenäinen, mutta rakennusten arkkitehtuurissa ja ulkotilojen käsittelyssä on myös eroja riippuen tonttien suunnittelijoista ja valmistusajankohdasta. Pientalot jakautuvat alueen alkuperäisestä kaavasunnittelusta vastanneen Bengt Lundstenin sekä hänen työparinsa Esko Kahrin suunnittelemiin 1960-luvun lopulla rakentuneisiin yhtiöihin (13-1, 13-4, 13-5, 15-1, 15-4, 15-5) ja Antti Eskelisen suunnittelemiin 1970-luvun alussa valmistuneisiin rakennuksiin (13-2, 13-7, 15-2, 15-3, 15-7). Pysäköintialueita rajaavat pistetalot (15-9, 13-9 ja 14-5) sekä luhtitalot (13-3 ja 16-1) täydentävät kokonaisuuden. Ne on suunnitellut Keskus-Saton arkkitehtiosasto.

Korjaustapaohjeen koskiessa jotain tiettyä osa-aluetta, viitataan ensisijaisesti suunnittelijaan. Jos suunnittelijaa tai osa-aluetta ei ole mainittu, koskee ohje soveltuvin osin koko aluetta.



Rakennusten valmistusajankohdat, asunto-osakeyhtiöt ja katuosoitteet.

Kortepohjan suojelukaava- alueen ulkotilat

Ulkotilatyyypit

Kortepohjan pientaloalueen ulkotilat voidaan jakaa käyttötarkoituksen ja julkisuusasteen mukaisesti asuntokohtaisiin **yksityispihoihin**, **etupihoihin**, tonttien (tai asunto-osakeyhtiöiden) **yhteispihoihin** sekä useamman tontin tai yhtiön käytössä oleviin **yhteistontteihin** ja **pysäköintitontteihin**. Tässä korjaustapaohjeessa ei käsitellä katualueita eikä Laajavuorentien varren suojaviheralueeksi osoitettuja rakentamattomia alueita.

Tavoitteena on säilyttää alueen valmistumisesta asti suhteellisen muuttumattomina pysyneet pihojen osa-alueet sekä tilasarjat. Lundstenin ja Kahrin suunnittelemissa pientalotonteilla jokaisella asunnolla on oma yksityinen aidattu piha-alueensa, minkä vuoksi yhteispihat ovat pienempiä kuin Eskelisen suunnittelemissa tonteilla, joilla yksityispihoja on hyvin vähän.

Pihoja korjattaessa ja uudistettaessa toiminnoille varattujen paikkojen, istutusalueiden ja reittien tulee pääsääntöisesti säilyä nykyisillä sijainneillaan. Pihojen muotokieltä hallitsee suorakulmaisuus, neliömuodot ja pitkät suorat linjat. Pyöreät ja kaarevat muodot eivät ole alueelle luonteenomaisia, ja niitä tulisi välttää.

Pihatilojen jako yksityispihoihin, etupihoihin ja yhteispihoihin tulee säilyttää.

Ulkotilojen korjauksien suunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista suunnittelijaa.



Yhteispihat

Tonttien yhteispihoilla pääasiallisten toimintojen, kuten leikin ja oleskelun, tulee sijaita keskeisillä paikoilla. Sivutoiminnot, kuten matontomukselle ja pyykin-kuivaukselle osoitetut paikat, voivat sijaita syrjemmässä talojen väleissä ja takapihoilla.

Pihoilla on jonkin verran pyörä- ja varastokatoksia, joista osa on uusittu. Katokset sijaitsevat tyypillisesti rakennusten päädyissä. Alkuperäiset pyöräkatokset ovat matalia. Katokset on suositeltavaa säilyttää nykyisillä sijainneillaan, mutta niitä voidaan käytettävyyden parantamiseksi hieman korottaa.

Katosten suunnittelusta on annettu tarkempia ohjeita rakennusten korjaustapaohjeen luvussa 13.

Yhteispihan päätoimintojen tulee sijaita keskeisellä paikalla. Huoltotoiminnot, kuten pyykkitelineet ja tomutus, tulee sijoittaa pihan reuna-alueille tai muuten huomaamattomaan paikkaan.

Yhteispihan reittien sekä istutusalueiden koon ja sijainnin tulee säilyä alkuperäisen kaltaisena.



Aidatut asuntopihat aukeavat yhteiselle piha-alueelle Lundstenin ja Kahrin suunnitteleamalla tontilla.



Eskelisen suunnitteleamalla tontilla kapea pensasvyöhyke erottaa maantasoasunnot yhteispihasta.



Alkuperäinen varastokatos on matalahko.



Kevytrakenteinen pyöräkatos sopii alueen arkkitehtuuriin. Korkeus on riittävä pyörien runkolukitukseen.

Etupihat

Hyvin hoidetut ja yhtenäiset etupihat ovat osa Kortepohjan pientaloalueen identiteettiä. Esimerkiksi Emännätien varressa asukkaiden istuttamat runsaat ja monilajiset etupihat tekevät julkisen raitin ilmeestä kauniin puutarhamaisen. Alueen hyvän perinteen mukaisesti etupihoille olisi aina istutettava nurmen lisäksi vähintään perennoja, pensaita tai pieniä puita.

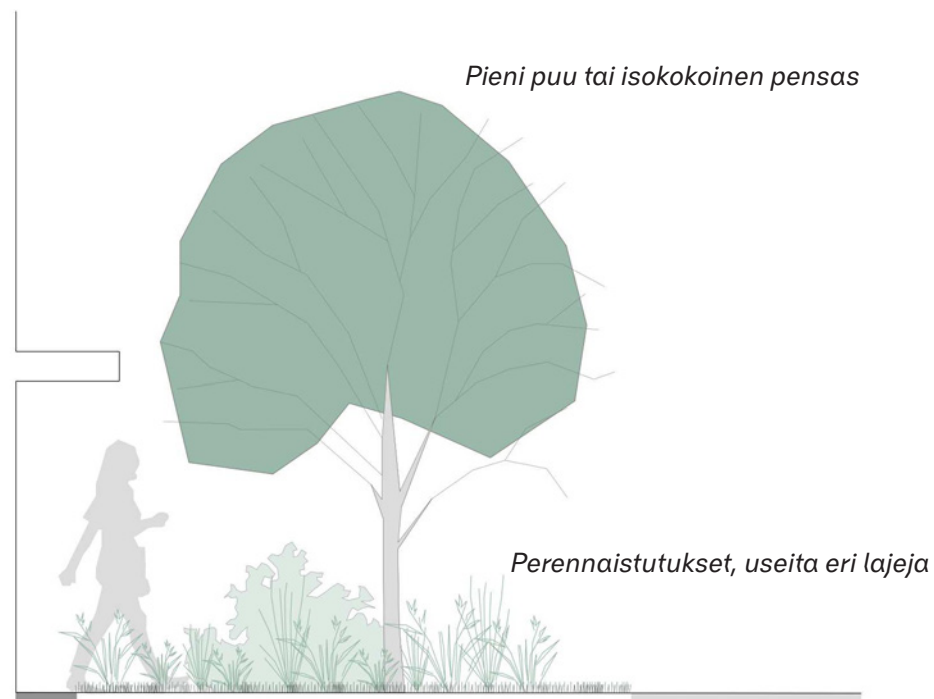
Kapeille etupihoille on suositeltavaa istuttaa vain pieniä tai suhteellisen kapeakasvuisia puita. Puiden ja isojen pensaiden etäisyys rakennuksesta tulee suunnitella siten, että oksat eivät ulotu julkisivuun. Sopiva vähimmäisetäisyys on lajista riippuen 2,5-3 metriä.

Rakennuksen kivijalan ja istutusalueen väliin jätetään n. 0,4 m leveä laatta-, sora- tai seulanpääkivikaista. Salaojitusremontin yhteydessä maanpinta muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi.

Etupihoille istutetaan vähintään pensaita tai perennoja.

Mahdollisuuksien mukaan istutetaan pieniä puita tai suurikokoisia pensaita vähintään 2,5-3 metrin etäisyydelle julkisivusta.

Isot puut on suositeltavaa istuttaa vähintään 6 metrin etäisyydelle rakennuksen julkisivusta, vähimmäisetäisyyden ollessa 4 metriä.



Laatta-, sora- tai
seulanpääkivikaista

Pieniä pensaita voi istuttaa lähemmäs
julkisivua

Etupihojen istuttamisen periaate 1:50

Yksityispihat

Alkuperäisessä suunnitelmassa yksityispihan tarkoitus on luoda asukkaalle viihtyisä, aidoilla yksityiseksi suljettu pieni ulko-oleskelutila. Eri tonteilla käytettävät aitatyyppit on esitetty luvussa Aidat.

Aitojen sisäpuolella yksityispihat voi suunnitella asukkaan mieltymyksen mukaan. Hienovaraisilla, mittakaavaan sopivilla istutuksilla, materiaaleilla ja aikakaudelle uskollisilla puutarhakalusteilla voidaan luoda aikakauden ilmettä ja tyyliä, jos niin halutaan.

Puilla voidaan luoda viilentävää varjoa, mutta niiden istuttamisessa tulee huomioida suositeltavat etäisyydet julkisivusta (ks. edellinen sivu).

Yksityispihojen kokoa tai aitojen sijaintia ei saa muuttaa. Jos yksityispihoilta on suora pääsy yhteispihalle, tämä yhteys tulee säilyttää.

Yksityispihojen aitojen korjauksissa ja uusimisissa tulee noudattaa korjaustapaohjetta, katso kohta "Aidat"



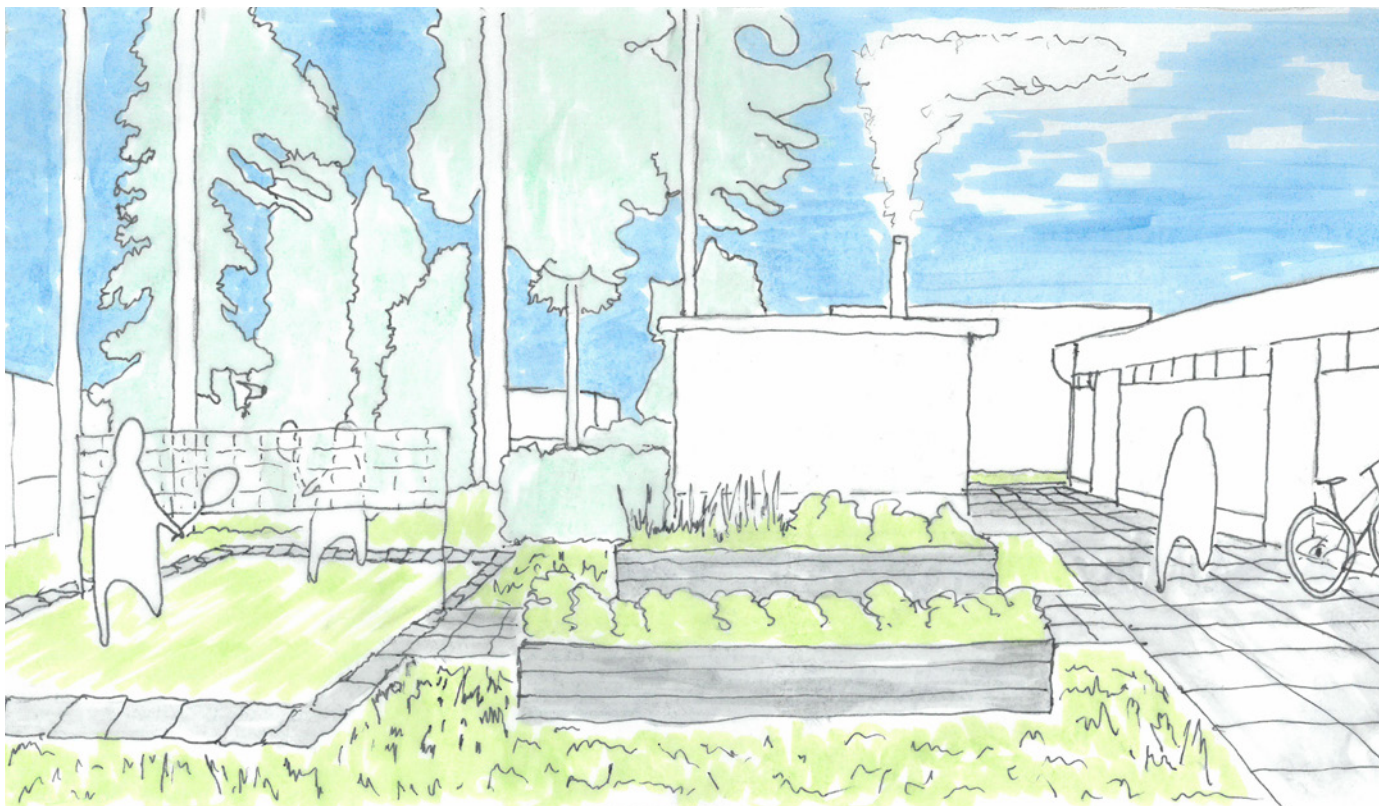
As Oy Auvilanperä 1:n (13-1) yksityispihoja.

Yhteistontit

Kortteleiden keskellä sijaitsevilla yhteistonteilla on nykyisin 1–2 pientä varasto- ja huoltorakennusta sekä varttunutta metsäpuustoa. Yhteistontit on tarkoitus säilyttää luonteeltaan pääosin metsäisinä. Puuston säilyttämiseksi on hyvä tehdä hoitosuunnitelma pidemmälle aikavälille.

Yhteistonteille voi alueen varhaisten suunnitelmien hengessä sijoittaa pienimuotoisia yhteisöllisyyttä tukevia toimintoja, kuten ulkokuntoilulaitteita, kaupunkiviljelmiä tai pihasaunan, jos käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä.

Mahdollisten uusien toimintojen (rakenteet, kentät, välineet) sijoittamiseksi tontille tulee laatia kokonais-suunnitelma. Kevyitä parannuksia (esim. viljelylaatikot) voi tehdä ympäristö huomioiden.



Ideakuva yhteistontilta. Rakennusten yhteyteen on tuotu uusia toimintoja, kuten pieni pelikenttä ja kaupunkiviljelyä. Kulkuväyliä ja pihatiloja on jäsennelty betonilaatoituksin. Käyttämättömälle rakennusalalle on sijoitettu yhteissauna.

Alkuperäistä puustoa säilytetään ja sitä täydennysistutetaan tarvittaessa.

Yhteistonteilla suositetaan läpäiseviä pinnoitteita kuten soraa tai kivituhkaa.

Pysäköintitontit

Alueen pysäköinti on keskitetty kahdelle laajalle pysäköintitontille. Istutusalueet pysäköintikampojen välissä jakavat kenttämäistä autojen hallitsemää tilaa. Puurivit luovat viihtyisyyttä, varjostusta ja auttavat hulevesien hallinnassa.

Hyväkuntoiset puurivit säilytetään. Tarvittaessa puita tulee istuttaa lisää. Suurikokoisiksi kasvavia puulajeja suositetaan. Istutusalueilla suositetaan ratkaisuja, jotka edistävät luonnon monimuotoisuutta. Puiden lisäksi monimuotoisuutta voi parantaa pensaista ja perennoista koostuvilla istutuksilla tai monilajisella niittykasvustolla. Matalan kasvillisuuden tulee kestää lumenlajitusta.

Nykyiset puurivit säilytetään ja uusia istutetaan tarvittaessa.

Puiden lisäksi istutuskasvien lajistoa kehitetään monipuolisemmaksi esimerkiksi pensailla, perennoilla tai niittykasvillisuudella.



Kortteliin 13 on istutettu uudet tuohituomirivit pysäköintikampojen väliin. Yhtenäiset, samaa lajia olevat puurivit sopivat pelkistettyyn kokonaisuuteen, mutta suurikokoisemmiksi kasvavilla puulajeilla saavuttaisiin enemmän vehreyttä ja varjoa.

Kasvillisuus

Kasvillisuuden uusimisen periaatteet

Alueen vihreä ilme on yhdistelmä säilynyttä alkupe-
räistä metsälajistoa ja vuosikymmenten aikana istutet-
tua monipuolista puutarhalajistoa. Pihojen kookkaat
männyt, kuuset ja koivut ilmentävät suunnitellun ruu-
tukaavan huolellista sovitusta metsäiseen rinteeseen.
Puuston luoma varjostus on tärkeä keino hellejaksoihin
varautumisessa.

Puustoa kannattaa uudistaa suunnitelmallisesti. Puiden
kunnan arvioinnissa on hyvä käyttää arboristia. Jotta
metsälajit eivät ajan myötä kokonaan häviäisi alueelta,
tulisi niitä istuttaa myös uusia. Koko pihan kasvillisuutta
ei tulisi koskaan poistaa kerralla. Tavoitteena on, että
pihoilla säilyy kaikkina aikoina monikerroksellinen ja
-lajinen sekä eri ikäisistä puista ja pensaista koostuva
kasvillisuus. Oheinen periaatekaavio havainnollistaa tätä
tavoitetta.

Kasvillisuutta ei saa poistaa kerralla niin
paljon, että tilan ilme muuttuu täysin paljaaksi.
Kasvillisuuden uusimisessa on kiinnitettävä
huomiota jatkuvuuteen ja kerroksellisuuteen.

Kasvillisuutta uusittaessa metsälajit (mänty,
kuusi, koivu, pihlaja, haapa) korvataan samalla
tai toisella metsälajilla.

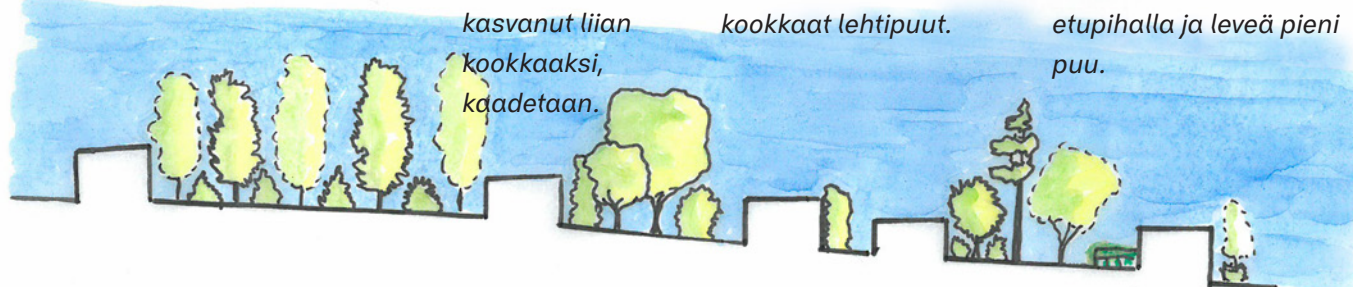
Vaihe 1 - Alkutilanne

Kookasta tilaa vievää puustoa.

Etupihan puu
kasvanut liian
kookkaaksi,
kaadetaan.

Ylikasvanut pensasaita ja
kookkaat lehtipuut.

Ylikasvanut pensas
etupihalla ja leveä pieni
puu.



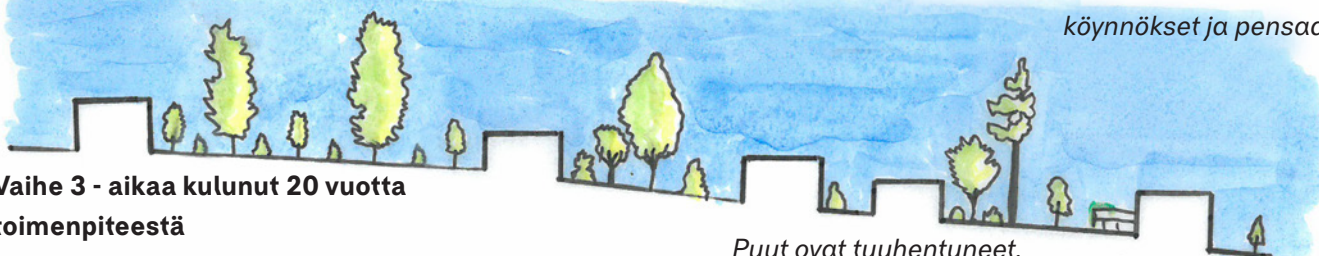
Vaihe 2 - Toimenpide

Harvennetaan osa puustosta
ja istutetaan uusia taimia
Leikataan isot pensaat.

Istutetaan
etupihalle puu
3m etäisyydelle.

Leikataan puustoa.
Leikataan pensasaita ja
pensaat alas.

Kaadetaan kookas
lehtipuu ja istutetaan
uusi tilalle. Jätetään
pieni lehtipuu ja mänty
kasvamaan. Leikataan
köynnökset ja pensaat.



Vaihe 3 - aikaa kulunut 20 vuotta toimenpiteestä

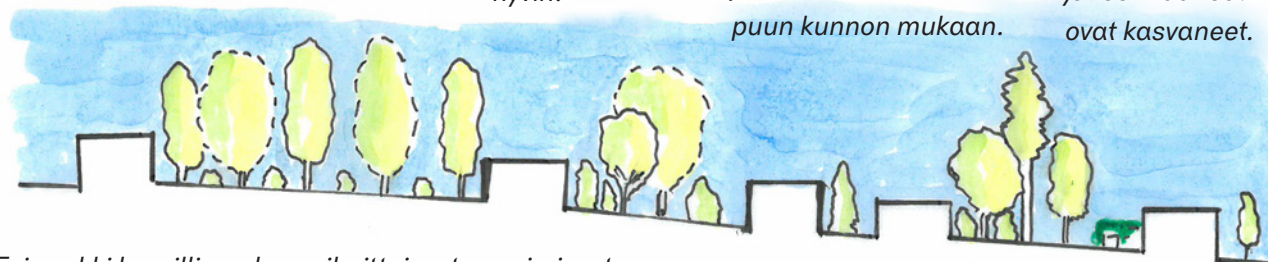
Isoja kookkaita puita, voidaan
harventaa tarvittaessa vaiheen 2
mukaisesti.

Pienellä
puulla on ollut
tilaa kasvaa
hyvin.

Puut ovat tuuhentuneet.

Pensasaita ja pensas
on mukavassa koossa.
Voidaan kaataa lehtipuu
ja istuttaa uusi tilalle
puun kunnan mukaan.

Mänty on kasvanut
leveyttä. Lehtipuut ovat
kasvaneet ja köynnös on
jälleen tuuheaa. Pensaat
ovat kasvaneet.



Esimerkki kasvillisuuden vaiheittaisesta uusimisesta.

Kasvillisuuspaletti

Kasvillisuuspalettiin on kerätty 1960–70 -luville tyyppillisiä kasvilajeja, ja sitä voidaan käyttää apuna alueen peruslajiston suunnittelussa. Pensaskerroksessa suositetaan alueen tyylin mukaisesti lehtipensaita. Vaikka massahavupensasistutukset alkoivat yleistyä 1970-luvulla, vältetään alueen ilmettä muuttumasta havuvaltaiseksi – etenkin nykyisin runsaasti käytettyjä tuijia ja kääpiövuorimäntyjä tulee välttää.

Peruslajiston lisäksi on suositeltavaa istuttaa myös täydentävää lajistoa. Esimerkiksi alueella on nykyisin varsin runsas valikoima erilaisia perennoja, ja tätä ominaispiirrettä kannattaa vaalia ja edelleen kehittää. Alueen kasvillisuudessa tavoitteena on monipuolisuus, runsas ja kerroksellisuus.

Puut

- metsämänty, sembrämänty, makedonianmänty
- metsäkuusi, serbiankuusi, lehtikuusi
- rauduskoivu, hieskoivu
- metsävaahtera
- metsätammi
- tataarivaahtera, saarnivaahtera, mongolianvaahtera
- kotipihlaja, ruotsinpihlaja
- rusotuumipihlaja
- koristeomenapuut
- katajat (istutetaan vain poistettavan katajan tilalle)
- mustamarjaorapihlaja
- lehtosaarni
- omenapuut

Pensaat

- pallohortensia, syyshortensia
- alppiruusut
- taikinanmarja
- idänvirpiangervo, punapajuangervo, ruusuangervo, japaninangervot, siperianvirpiangervot
- orapihlaja (erityisesti pensasaidaksi)
- hovijasmike
- pihasyreeni, puistosyreeni
- kiiltotuhkapensas, linnantuhkapensas, kalliotuhkapensas
- rusokuusama, sinikuusama
- marja-aronia, koristearonia
- japaninhappomarja
- piikkiaralia



metsämänty



serbiankuusi



tataarivaahtera



kotipihlaja



koristeomenapuu



syyshortensia



alppiruusu



ruusuorapihlaja



pihasyreeni



koristearonia

Kasvillisuuspaletti

Köynnökset

- imukärhivilliini
- säleikkövilliini
- kärhöt
- köynnöshortensia
- suomenköynnösrusu
- kiinanlaikkuköynnös
- piippuköynnös

Perennat

- kuunililja
- vuorenkilpi
- ritarinkannus
- onnenkäenkaali
- begoniat
- kurjenpolvi
- maksaruoho
- syysleimu
- pohjaruusunjuuri



kuunililja



ritarinkannus



syysleimu



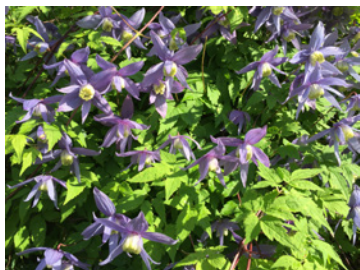
kurjenpolvi



maksaruoho



imukärhivilliini



alppikärhöt



piippuköynnös



köynnöshortensia



kiinanlaikkuköynnös

Päällystemateriaalit

Reittien ja oleskelualueiden päällysteet

Kortepohjan pientaloalueen rakennusvaiheet erottuvat myös pihojen oleskelualueiden ja reittien päällysteiden käytössä. Lundstenin ja Kahrin suunnittelemilla tonteilla betonilaatoitus on vallitseva, Eskelisen tonteilla reitit ovat enimmäkseen kivituhkaa ja kerrostalotonteilla asfalttia.

Yksinkertainen harmaa neliönmallinen sileä betonilaatoitus on alueen alkuperäinen ja siten suositeltava kiveysmateriaali. Värikkäitä, kuvioituja ja erimuotoisia betonikiviä ja -laattoja tulee välttää. Myös luonnonkivet alueet (graniitti, liuskekivi) ovat vieraita alueen konstaillemattomalle ja pelkistetylle betoniarkkitehtuurille. Rivitaloasuntojen aidatuilla yksityispihoilla päällysteet voi valita asukkaan mieltymyksen mukaan.

Betonilaattakivettyjen, sorapintaisten ja asfalttipäällysteisten alueiden tulee liittyä istutus- ja nurmialueisiin ilman reunakiviä.

Asfalttia käytetään pääasiassa vain katu- ja pysäköintialueilla.

Asuintonttien ja niiden välisten kulkuväylien pinnoitteena käytetään neliönmallista sileäpintaista harmaata betonilaatoitusta tai sekäväristä kivituhkaa.



Betonilaatoitus

Betoninen neliölaatta on alueelle, etenkin Lundstenin ja Kahrin suunnitteleuille tonteille tunnusomainen, ja sitä esiintyy jo alueen varhaisissa suunnitelma- ja näkymäkuvissa. Tuote on kestävä, edullinen ja sen saatavuus on hyvä, minkä lisäksi sitä voidaan käyttää myös uudelleen.

Kivipäällystetyillä alueilla käytetään neliönmallista, sileäpintaista, raidoittamatonta ja värjäämätöntä betonilaattaa. Lundstenin ja Kahrin suunnittelemissa tonteilla laatan koko on 30 x 30 cm tai 40 x 40 cm. Eskelisen suunnittelemissa tonteilla voi käyttää myös suurempaa laattakokoa 50 x 50 cm.

Alkuperäisiä hyväkuntoisia laatoituksia pyritään säilyttämään ja laattojen kierrätystä suositetaan. Eri sävyisistä laatoista voidaan latoa sommitelmallisesti yhdenmukaisia samansävyisiä alueita, jotka rajautuvat kauniisti.



Vanha patinoitunut betonilaatta 400 x 400 mm yhdistyy suoraan istutusalueeseen. Oikealla betonikouru.



Uusittua betonilaattaa isommassa 500 x 500 mm ja pienemmässä 300 x 300 mm koossa. (Kuva Leena Buller 2022)

Reiteillä, kulkuväylillä ja oleskelualueilla sekä alkuperäisillä laatoitetuilla alueilla käytetään neliönmallista sileäpintaista betonilaatoitusta.

Laatoitetut alueet liitetään muihin päällysteisiin ja istutusalueisiin ilman reunakiveä. Veden johtamiseen voidaan tarvittaessa käyttää betonista kourua.

Periaateleikkaus betonilaatoituksesta 1:20

Betonilaatta 300mm X 300mm /
400mm X 400mm / 500mm X 500mm

Sauma, kivituhka

Istutus - kasvualusta

Kasvualustan
paksuus määräytyy
istutettavan
kasvilajiston mukaan

Perusmaa/rakennekerrokset

Asennuskerros

Betonilaatta tuetaan murskeella

Pohjamaa

Läpäisevät päällysteet

Läpäisevät päällysteet ovat alueelle ominaisia etenkin Eskelisen suunnittelemissa tonteilla. Ne ovat hyödyksi hulevesien hallinnassa, eikä niitä siksi tule asfaltoida. Läpäisevällä päällysteellä tarkoitetaan soraa, kivituhkaa, murskettä ja singeliä tai seulanpääkiveä. Läpäisevien päällysteiden värisävynä käytetään sekaväriä, ei tasaväristä harmaata.

Läpäisevällä päällysteellä pinnoitettuja alueita ei rajata reunakivellä tai -laudalla. Kulkuväylän reunat kantataan nurmialueista tarvittaessa. Reunalautaa voidaan käyttää rakennusten kivijalan viereisten irtokivipäällysteiden rajaamiseksi istutuksista silloin, kun ne jäävät istutusten peittoon. Rajaus tulee toteuttaa mahdollisimman huomaamattomasti.

Sora- ja kivituhkapäällystetyt alueet säilytetään. Pinnoitetta huolletaan ja sitä uusitaan entisen kaltaiseksi.

Eskelisen suunnittelemissa tonteilla sora tai kivituhka on ensisijainen vaihtoehto käytävien päällysteeksi.

Seulanpääkiveä voidaan käyttää kapeina kais- toina rakennusten kivijalan vieressä, mutta laajoja seulanpääkivellä päällystettyjä alueita vältetään.



Sora- ja kivituhkakäytävät ovat yleisiä etenkin Antti Eskelisen suunnittelemissa tonteilla sekä tonttien rajoilla pohjois-etelä -suunnassa kulkevilla väylillä.



Sora- ja kivituhkapintojen värinä suositellaan sekaväriä harmaan sijaan.

Sokkeliin liittyvät päällysteet

Rakennuksen kivijalan vierusta suositellaan rajaamaan istutuksista ja nurmialueista joko yksirivisellä betonilaatoituksella tai kapealla singeli- tai seulanpääkivikaistalla. Rajausta voidaan toteuttaa esimerkiksi linjasaneeraus- tai salaojaremontin yhteydessä.

Salaojaremontin yhteydessä maanpinta muotoillaan viettämään pois päin rakennuksesta. Turhaa kasvillisuuden poistamista vältetään: säästettävät puut ja pensaat suojataan asianmukaisesti, ja pensaita voidaan myös siirtää väliaikaisesti odottamaan takaisinistutusta. Salaojaremontin yhteydessä rakennusten edustaa on suositeltavaa kohentaa ja istutuksia lisätä, ks. kohta Etupihat.

Betonilaatoitus rakennuksen vierustalla 400 x 400 mm kokoisena.

Singeli tai seulanpääkivi rakennusten vierustalla n. 300–400 mm levydeltä.

**Leveämpiä rajauksia vältetään. Ylileveiden kivi-
päällysteiden tilalle suositellaan istutuksia.**



Betonilaatta.



Seulanpääkivi.

Portaat ja tukimuurit

Betonilaatoitetut portaat

Lundstenin ja Kahrin suunnittelemissa tonteilla betonilaatoitettu porrastyyppi on vallitseva. Se sopii parhaiten betonilaattakäytävien jatkeeksi, ja betonilaatoitettujen portaiden tulisikin olla koko alueella ensisijaisesti käytetty porrastyyppi.

Olemassa olevat, tyylinmukaiset portaat pyritään ensisijaisesti korjaamaan. Nykyiset betonilaatoitetut portaat säilytetään laatoitettuna.

Mikäli porras täytyy uusida, se rakennetaan oheisen esimerkin mukaisesti 400 x 400 mm betonilaatoista.

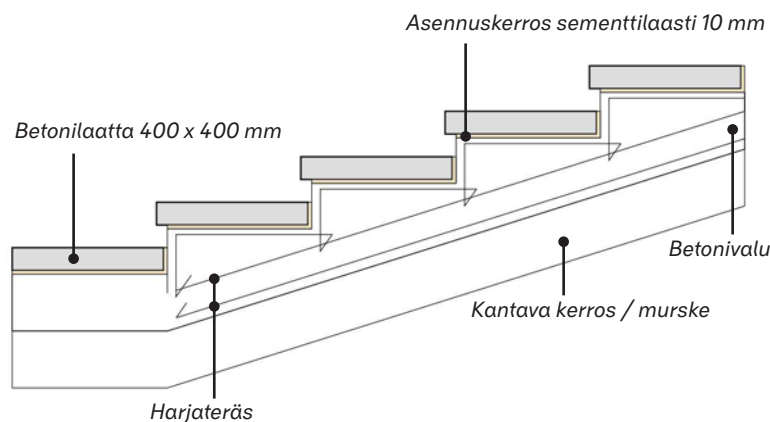
Betonilaatoitettuja portaita suositetaan erityisesti Lundstenin ja Kahrin suunnittelemissa tonteilla.

Portaiden kaidemallin tulee olla siro ja pelkistetty, ja materiaalin maalattua terästä.

Portaiden etenemäksi suositellaan 390–440 mm ja nousuksi 120–130 mm.



Esimerkki alueen alkuperäisen tyylin mukaisesta portaasta, johon liittyy käsijohde ja pyöräntalutus-/vaunuluiska. Luiska ei ole esteetön.



Puiset portaat

Puusta rakennettuja portaita on käytetty etenkin Eskelisen suunnittelemissa tonteilla. Alueelle hyvin soveltuva porrastyyppi on yksinkertainen ja luonnollisesti harmaantuva. Reunalausien pois jättäminen tuo portaan ilmeeseen keveyttä.

Eskelisen suunnittelemissa tonteilla voidaan käyttää betonilaatoitettujen portaiden ohella myös puusta rakennettuja portaita.

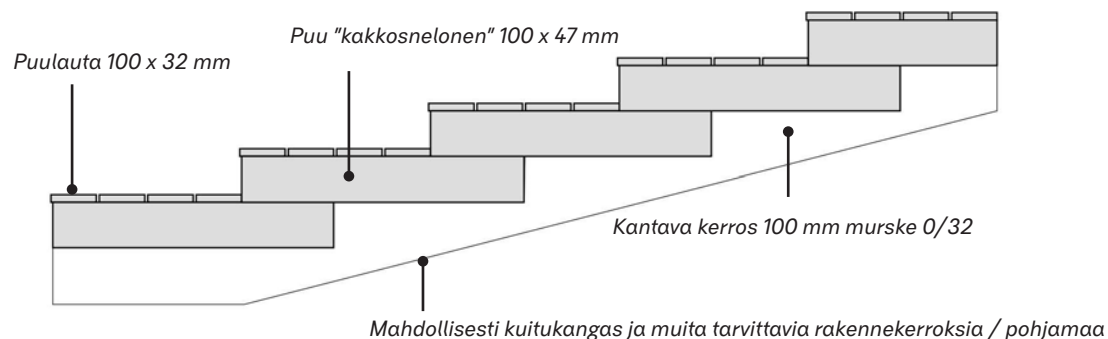
Puiset portaat rakennetaan oheisen esimerkin mukaisesti yksinkertaisesta sahatavarasta, laudoista ja kakkosnelosista ilman pitkittäisiä reunalausia.

Puu jätetään käsittelemättä, jolloin se harmaantuu ajan myötä.

Hyviä puulajivaihtoehtoja ovat männyn sydänpuu ja lehtikuusi.



Alueen tyyliin sopivat yksinkertaiset ja koruttomat puuportaat. Portaat on tehty yksinkertaisesta sahatavarasta ja jätetty käsittelemättä, jolloin puu harmaantuu kauniisti.



Muut portaat

Erityisesti Laajavuorentien varren luhtikerrostalojen pihapiireissä on valettuja betoniportaita, minkä lisäksi alueelta löytyy myös muutamia teräsportaita, betonikivestä ladottuja portaita sekä pölly- ja maaportaita.

Paikalla valetut betoniportaat korjataan alkuperäisen mallin mukaan. Alueen tyyliin sopiva kaide on yksinkertainen maalattu teräskaide.

Pölly- ja maaportaat sekä betonikivestä rakennetut portaot suositellaan korvattavan betonilaattaportaille etenkin Lundstenin ja Kahrin suunnittelemissa tonteilla.

Teräsportaita ei suositella. Olemassa olevia teräsportaita suositellaan maalattavaksi, jotta ne olisivat ulkoasultaan lähempänä alueen alkuperäisiä teräsrakenteita.



Paikalla valettuja betoniportaita on käytetty lähinnä piste- ja luhtikerrostalojen pihalla. Portaot voidaan tarvittaessa korjata paikallisesti paikkavaloilla. Käsijohteena on yksinkertainen pyöröteräskaide.

Tukimuurit

Tukimuureja käytetään harkiten. Ensisijaisesti muotoilun kallistukset ilman tukimuureja. Jos tukimuuri on välttämätön, se tehdään ensisijaisesti paikalla valettuna betonimuurina ja vasta toissijaisesti esim. sileäpintaisena betonielementtimuurina. Betonikivestä ladottuja muureja vältetään.

Ensisijaisesti muotoillaan kallistukset ilman tukimuureja.

Käytetään vain paikalla valettuja betonisia tukimuureja tai sileäpintaisia betonisia elementtitukimuureja.

Paikalla valetut tukimuurit korjataan samankaltaisiksi, eikä niitä korvata muilla tukimuurityypeillä.

Kun ladotut betonikivimuurit saavuttavat korjausikänsä, korvataan muuri kokonaisuudessaan paikalla valettavalla betonimuurilla tai sileäpintaisella betonielementtimuurilla.

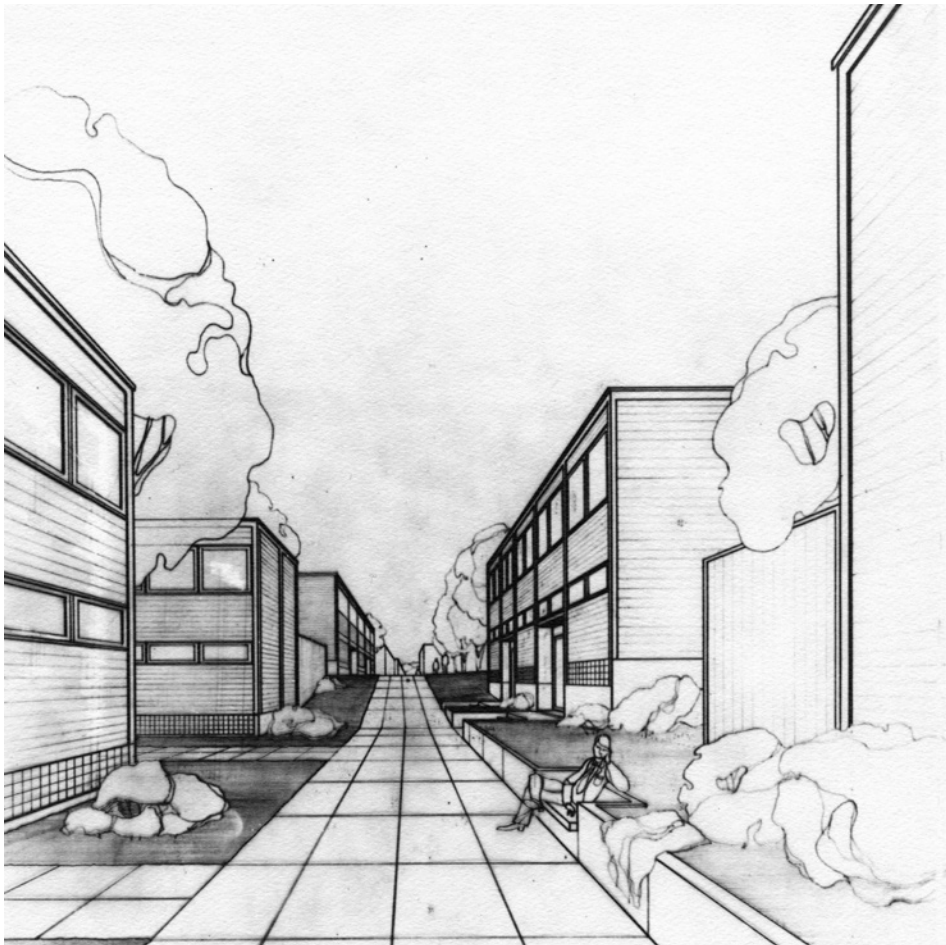


Paikalla valetut tukimuurit sopivat alueen pelkistettyyn ilmeeseen. Paikalla valetulla muurilla voidaan tukea suuriakin maamassoja.



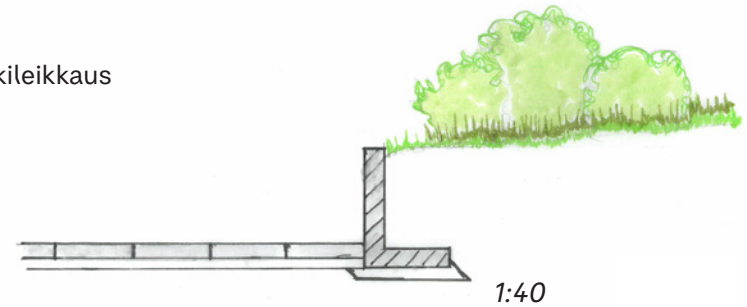
Kortepohjan pihat ovat porrastettuja ja tukimuurit korostavat dramaattisia korkeuseroja luoden mielenkiintoisia tiloja ja näkymiä.

Tukimuurit



Alueen varhaisissa Bengt Lundstenin suunnitelmaluonnoksissa näkyy betonisia tukimureja. Saumat viittaavat elementtien käyttöön. Kuvalähde: Arkkitehtuuri- ja designmuseum, Bengt Lundstenin kokoelma)

L-tukimuuri poikkileikkaus



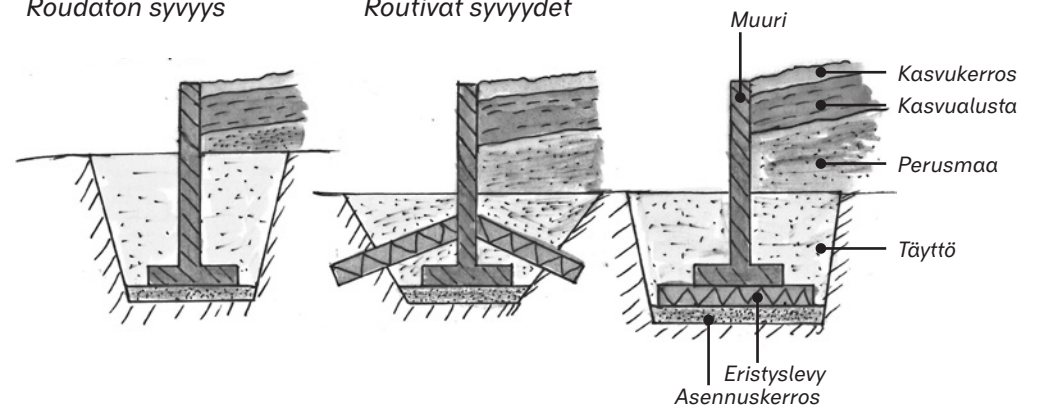
L-tukimuuri julkisivu



Paikalla valettava tukimuuri, periaateleikkaus

Roudaton syvyys

Routivat syvyydet



Aidat

Aidat Lundstenin ja Kahrin suunnittelemilla tonteilla

Nämä ohjeet koskevat aitojen rakentamista ja korjaamista seuraavilla tonteilla: **As Oy Auvilanperä 1 (13-1, Auvilankuja 1), As Oy Sato-Orava (13-4, Auvilankuja 3), As Oy Korterivi (13-5, Auvilankuja 5, Emännäntie 17), As Oy Torpanperä 1 (15-1, Torpankuja 1), As Oy Tammitorppa (15-4, Torpankuja 3), As Oy Korte-ranta (15-5, Torpankuja 5, Emännäntie 23).**

Lundstenin ja Kahrin suunnittelemilla tonteilla käytetään Arnold Lerberin suunnittelemaa aitatyyppejä. Aitatyyppejä on muutamia eri kokoja, joista voidaan valita asuntoon haluttu malli. Eri kokoiset aitaelementit soveltuvat käytettäväksi myös rinnakkain.

Aidat rakennetaan Arnold Lerberin laatimien suunnitelmien mukaan. Piirustukset löytyvät tämän dokumentin liitteistä. Ammattirakentaja pystyy kyseisten kuvien perusteella rakentamaan tai korjaamaan aidat.

Aidat rakennetaan puusta, lukuunottamatta kiinnikkeitä runkotolppiin. Aitaelementti rakennetaan ponttilaudasta. Aidat perustetaan tapauskohtaisesti esimerkiksi teräksisillä aitatolpan jaloilla tai pilarikengillä syväperustukseen.

Aidan värin tulee olla yhteneväinen rakennuksen julkisivuvärin kanssa.



As Oy Korte-rannan (15-5) piholla olevia Arnold Lerberin suunnitelmien mukaan rakennettuja yksityispihojen aitoja, joissa on yhdistelty erikokoisia aitaelementtejä.

Aidat Eskelisen suunnittelemissa tonteilla

Nämä ohjeet koskevat aitojen rakentamista ja korjaamista seuraavilla tonteilla: **As Oy Auvilanperä 3 (13-2, Auvilanperä 3), As Oy Emännäntie 19 (13-7, Emännäntie 19), As Oy Takalankuja 2 (15-2, Takalankuja 2, Torpankuja 3), As Oy Emännäntie 25 (15-7, Emännäntie 25).**

Aidat rakennetaan puusta ja niiden laudoituksen tulee olla vaakasuuntainen. Rakennusten julkisivuissa käytetään vaakalaudoitusta, ja alkuperäisten suunnitelmien mukaan vaakalaudoitus toistui aidoissakin. Pystylaudoitettut aidat luovat ristiriitaisen ilmeen vaakalaudoitettujen rakennusten julkisivujen kanssa.

Tonttien yksityispihojen aitojen laudoituksen tulee olla vaakasuuntainen ja aitamallin tontti-kohtaisesti yhtenäinen.

Aidat rakennetaan puusta. Aidat perustetaan tapauskohtaisesti esimerkiksi teräksillä aitalolpan jaloilla tai pilarikengillä syväperustukseen.

Aitojen värin tulee sopia rakennusten arkkitehtuuriin.



As Oy Takalankuja 2:n (15-2) yksityispihojen aitoja.

Pensasaidat

Nämä ohjeet koskevat pensasaitoja erityisesti seuraavilla tonteilla: **As Oy Sato-Vuori (16-1, Takalankuja 1), As Oy Korte-Sato (13-3, Torpankuja 2), As Oy Sato-Orava (13-4, Auvilankuja 3) ja As Oy Tammitorppa (15-4, Torpankuja 3)**. Pensasaitoja sijaitsee myös pysäköintialueen ja asuintonttien rajalla.

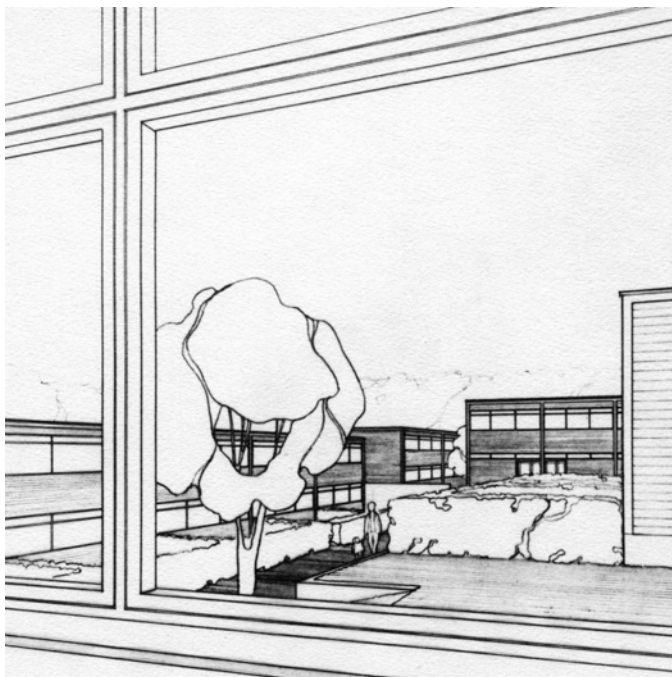
Pensasaidoissa käytetään lehtipensaita. Havupensasaidat, erityisesti tuija-aidat, eivät tyyllisesti sovi alueelle.

Asunnon yksityispiha voi olla rajattu osittain pensasaidalla ja osittain puusta rakennetulla aidalla. Olennaista on, että toteutustapa on yhtenäinen kaikilla samaan julkisivuun liittyvillä asuntopihoilla.

Olemassa olevat pensasaidat säilytetään ja niitä uusitaan tarvittaessa.

Lajeina käytetään vain lehtipensaita.

Yksityispihoja rajaavat aidat voivat olla osin pensasaitoja ja osin puisia.



Varhaisissa Bengt Lundstenin suunnitelmaluonnoksissa on esitetty leikattuja pensasaitoja. kuva: Arkkitehtuuri- ja designmuseo - Bengt Lundstenin kokoelma.



Hyvin hoidettua pensasaitaa asuintonttien ja pysäköintialueen välissä.

Välineet ja varusteet

Leikkivälineet

Nykyajan leikkivälinemallistojen tuotekirjo on valtava 1960–1970-luvun vaihteeseen verrattuna. Moni vanha leikkiväline on edelleen käyttökelpoinen. Osa vanhoista välineistä ei kuitenkaan enää täytä nykyisiä turvamääräyksiä, minkä vuoksi niitä voi joutua uusimaan. Välineitä uudistettaessa tulee suosia selkeitä, siroja ja yksinkertaisia malleja, jotta pihojen leikkialueista ei tule liian kirjavia ja hallitsevia. Ensisijaisesti pyritään kunnostamaan alkuperäisiä ja edelleen toimivia leikkivälinerunkoja, kuten keinoja.

Leikkivälineiden turva-alustana käytetään turvasoraa. Kumiset ja synteettiset leikkialuepinnoitteet ovat alueen aikakaudelle ja tyyliin vieraita.



Leikkialueiden alkuperäisiä kunnostettuja keinurunkoja.



Esimerkkejä uusista, alueen tyyliin soveltuvista leikkivälineistä:

Korjataan alkuperäisiä leikkivälinerunkoja ja tarvittaessa uusitaan niihin osia, esim. keinoistumia.

Uusia leikkivälineitä valittaessa suositaan yksinkertaisia ja siroja, maalattuja metallirunkoisia malleja. Umpinaisia seinäkkeitä ja tarpeetonta värien ja muotojen kirjavuutta vältetään.

Turva-alustana käytetään turvasoraa.



Putkirunkoinen kiipeilykaari, Finture (tuotokuva).



Putkirunkoinen keinumalli, Kompan (tuotokuva).

Valaisimet

Alueen valaistuksesta ja käytetyistä valaisinmalleista on niukasti tietoa. Oheisesta vanhasta valokuvasta voidaan tunnistaa pylväšvalaisin, jota vastaava malli löytyy edelleen tuotannosta, jos sellaista halutaan käyttää. Valaistuksessa voidaan käyttää myös nykyaikaisia pelkistettyjä valaisinmalleja.

Pylväšvalaisimia valitessa tulee huomioida valaisimien korkeus ja valon suuntaus siten, ettei valaistus häikäise asuntoihin. Myös matalampaa pollarivalaistusta voidaan käyttää esimerkiksi oleskelualueilla. Saman värilämpötilan käyttö tekee pihavalaituksesta yhtenäisen. Viileää valonsävyä tulee välttää.

Ulkoalueiden valaistusta tulisi suunnitella kokonaisuutena ja käyttää työhön valaistussuunnittelijaa. Kaupungin ulkovalaistuksen suunnitteluohjeita mm. ympäristöstävällisestä valaistuksesta voi käyttää suunnittelun tukena.

Valaistuksessa voidaan käyttää pelkistettyjä, 1960-1970-lukujen vaihteen tyyliin sopivia malleja.

Pylväšvalaisimissa voidaan käyttää alueen alkuperäistä valaisinta muistuttavaa pylväšvalaisinmallia (esim. Karlux Tapio).

Valaisinten tulee olla maalattuja. Suositellut värit ovat vaaleanharmaa, tummanharmaa tai musta.



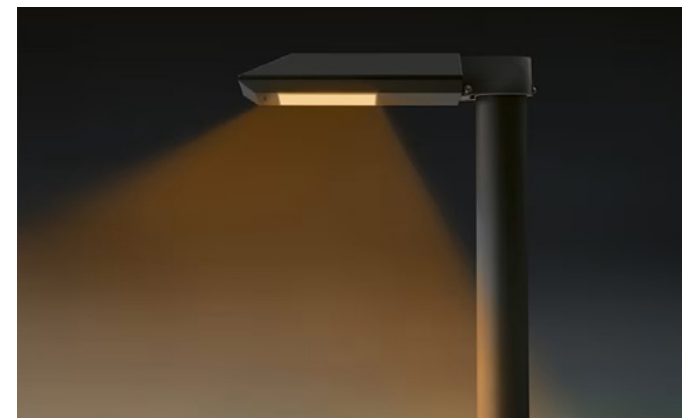
Emännäntieltä otetussa valokuvassa näkyy alueen rakentamisajankohtana käytetty valaisinpylväs (kuva: Seppo Turpeinen 1969-71, Keski-Suomen museo).



Pollarivalaisimet kohdentavat valaistuksen alueelle, jossa valoa tarvitaan, Cariboni (tuotekuva).



As Oy Auvilanperä 3 (13-2) pihalla on alkuperäinen tai sitä vastaava pylväšvalaisinmalli.



Valaistuksen suuntaaminen alaspäin estää valon vuotamisen ympäristöön, BEGA (tuotekuva).

Penkit ja pöydät

Alueella on jonkin verran mahdollisesti alueen rakentamisajalta säilyneitä kalusteita. Pihalla näkee etenkin teräsrunkoista, pyöreälinjaista ja mäntylaudasta valmistettua Klassikko-penkkiä, jota Lehtovuori Oy edelleen valmistaa 1960-luvun mallin mukaan.

Pöydistä vastaavaa esimerkkiä ei ole, mutta tyyliin sopivia tuotteita on tarjolla. Aikakauden tyyliin sopiva penkki tai pöytämalli on yksinkertainen ja pelkistetty: penkin istuinosan tai pöydän kannen tulisi olla puulaudoitettu (ei esim. komposiittia) ja rungon maalattua terästä.

Paksusta puutavarasta tai pyöröhirsistä valmistetut raskaat penkit ja pöydät eivät ole aikakauden hengen mukaisia. Myöskään erityisen koristeelliset ja tyyliltään historisoivat tai romantisoivat kalusteet eivät sovi alueen pelkistettyyn ja konstailemattomaan tyyliin.

Säilytetään ja kunnostetaan alueen alkuperäisiä ja tyylin mukaisia kalusteita.

Kalusteissa suositaan metallirunkoisia, yksinkertaisia ja siroja malleja, joissa on puiset istuin- ja kansiosat. Metalliosien tulee olla maalattuja.

Raskasrakenteisia kokopuisia sekä erityisen koristeellisia kalustemalleja vältetään.



Klassikko-mallia vastaava vanha penkki alueen pihalla.



Lehtovuoren valmistama Klassikko-sarjan penkki, (tuotokuva).

Esimerkkejä uusista, alueen tyyliin soveltuvista pöytä- ja penkkimalleista:



Sirosta Linn-sarjasta voi koota erilaisia oleskeluryhmiä, Extery (tuotokuva).



Prima-sarjan pöytä ja penkit, Extery (tuotokuva).

Tomutus- ja pyykkitelineet, pyörätelineet

Useimmilla pihilla on telineitä pyykinkuivaukseen sekä mattojen tomutukseen. Vanhat mallit ovat yksinkertaisia, maalatuista teräsputkista valmistettuja. Vanhat telineet kannattaa aina kunnostaa, mutta myös uusia vastaavia malleja on melko hyvin saatavilla.

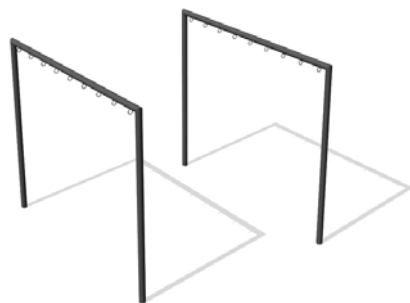
Telineiden värin on suositeltavaa olla koko pihalla yhtenäinen ja sen on hyvä sopia rakennuksen väriin. Sopivaa sävyä voi hakea esim. rakennusten julkisivun tai ikkunanpuitteiden väreistä. Tyypillisesti kalusteiden ja varusteiden värit ovat olleet tummia tai keskitummia. Valkoista väriä tai hyvin vaaleita sävyjä vältetään.

Alueen pyörätelineet voidaan päivittää malleihin, joihin pyörät saa lukittua rungosta kiinni. Telineissä suositetaan yksinkertaisia, maalatusta teräsputkesta valmistettuja malleja.

Esimerkkejä uusista, alueen tyyliin soveltuvista pyykki- ja tomutustelinemalleista:



Tomutusteline, Lehtovuori (tuotekuva).



Pyykinkuivausteline, Finture (tuotekuva).



Pyöräteline Klassikko, Lehtovuori (tuotekuva).



Runkolukittava pyöräteline, Lehtovuori (tuotekuva).

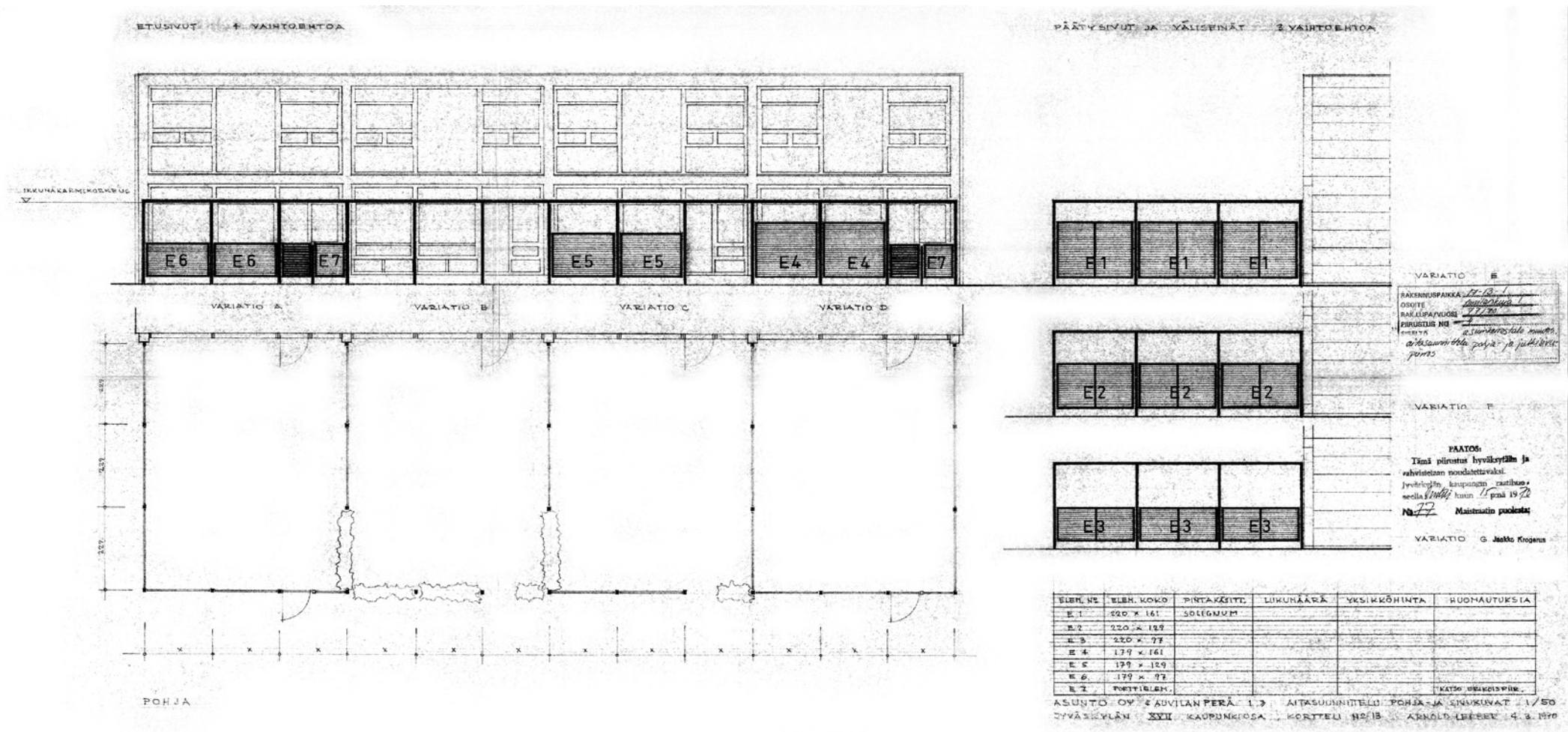


Alueella tavanomainen, suorakaiteen muotoinen pyykinkuivaustelinemalli.



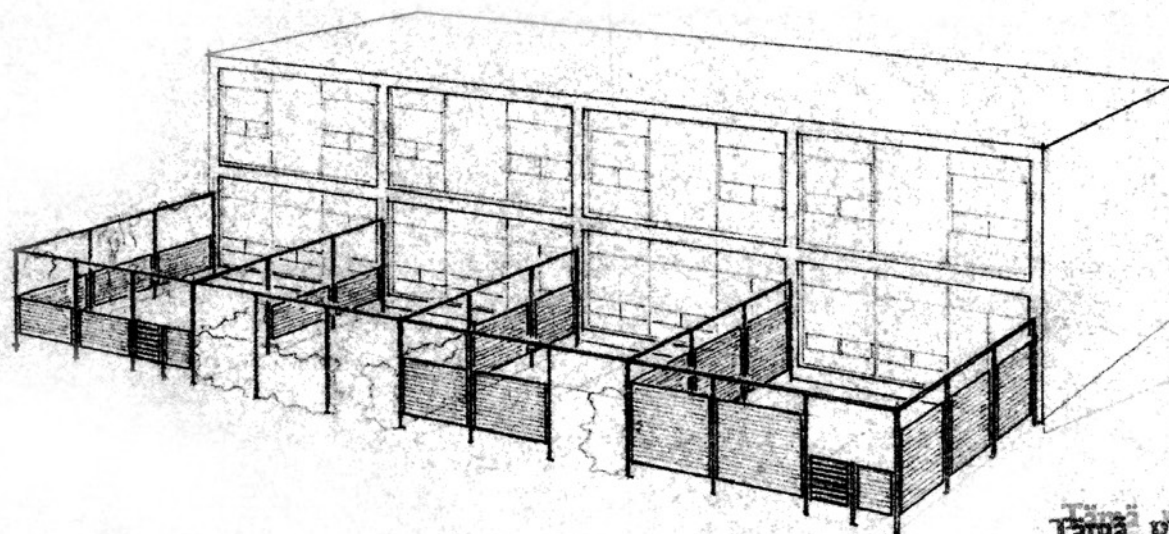
5-sakarainen pyykinkuivausteline mahtuu myös pieneen tilaan.

Liitteet



Kuva: Jyväskylän kaupunki, rakennusvalvonnan arkisto.

RAKENNUSPAIKKA	17-13-1
OSOITE	Auvilankuja 1
RAK.LUPA/VUOSI	77/70
PIIRUSTUS NO	5
SISÄLTÖ	asuinkeuhastalo muutet, perspektiivikuva



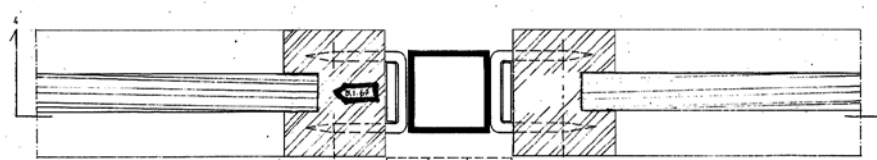
PÄÄTÖS:
Tämä piirustus hyväksytään ja
vahvistetaan noudatettavaksi.
Jyväskylän kaupungin raatihuoneella
kuun 15 p:nä 1970
No 77 Maistraatin puolesta

Jaanakko Krogerus

ASUNTO OY « AUVILANPERÄ 1 » AITA SUUNNITTELU
JYVÄSKYLÄ 4. 3. 1970

PERSPEKTIIVIKUVA
ARNOLD LERBER

Kuva: Jyväskylän kaupunki, rakennusvalvonnan arkisto.



200

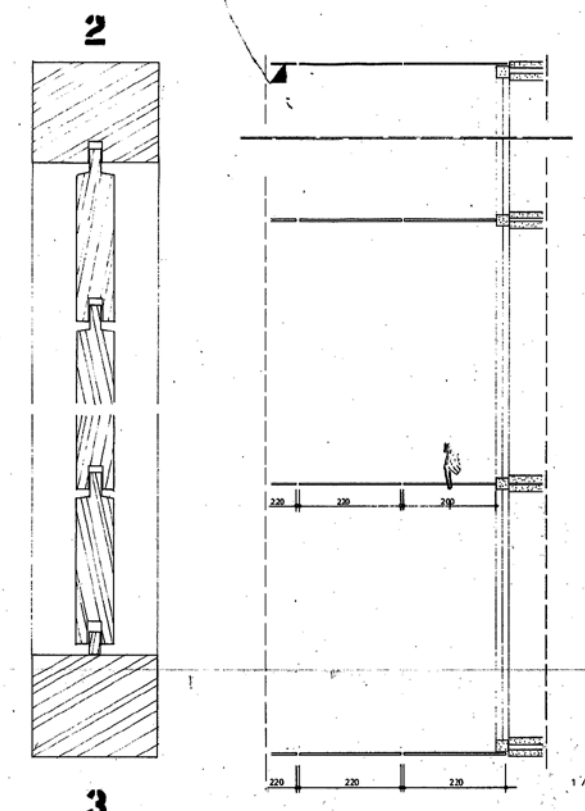
270

2

1

161

2



RAKENNUSPAIKKA B-13-4
 OROYTE Amharika/a 3
 RAKLUPA/VOOSTI 213/123
 PIIRUSTUS NO 2
 SISÄLTÄ Kivitalo maasto
actaadmemo

PÄÄTÖS:
Tämä päätös hyväksyttiin ja vahvistetaan neudatettavaksi.
Jyväskylän kaupunkiin esitettiin neulla *Mika* koon *7* pöytä 19 *60*
Nr 213 Maistraatin puolesta

Junkko Krogerus



62 JYVÄSKYLÄ KORTTEPOHJA
RYTITALOALUE KORTTELI
ENGT LUNDSTEN ARKKIT. SAFA
ESKO KAHRI ARKKIT. YÖ
AITALEMENTTI 1/50 1/1 1/10
MÄYT 28. 8. 67
3. 1. 68
23. 2. 68