



LAAJAVUOREN LIIKUNTA- JA MATKAILUALUEEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS

Kaavatunnus 17:110
Asemakaavaselostus

25.3.2026

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	4
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Yhteystiedot.....	4
2	Tavoitteet	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet.....	5
3	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1	Aloitusvaihe	17
4.2	Luonnosvaihe	17
4.3	Ehdotusvaihe.....	18
4.4	Hyväksymisvaihe.....	18
5	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	18
5.2	Aluevaraukset.....	20
5.3	Liikenne	21
5.4	Kaavaratkaisun perustelut	25
5.5	Vaikutusten arviointi	25
6	Asemakaavan toteutus	31
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	31
6.3	Toteutuksen seuranta.....	31

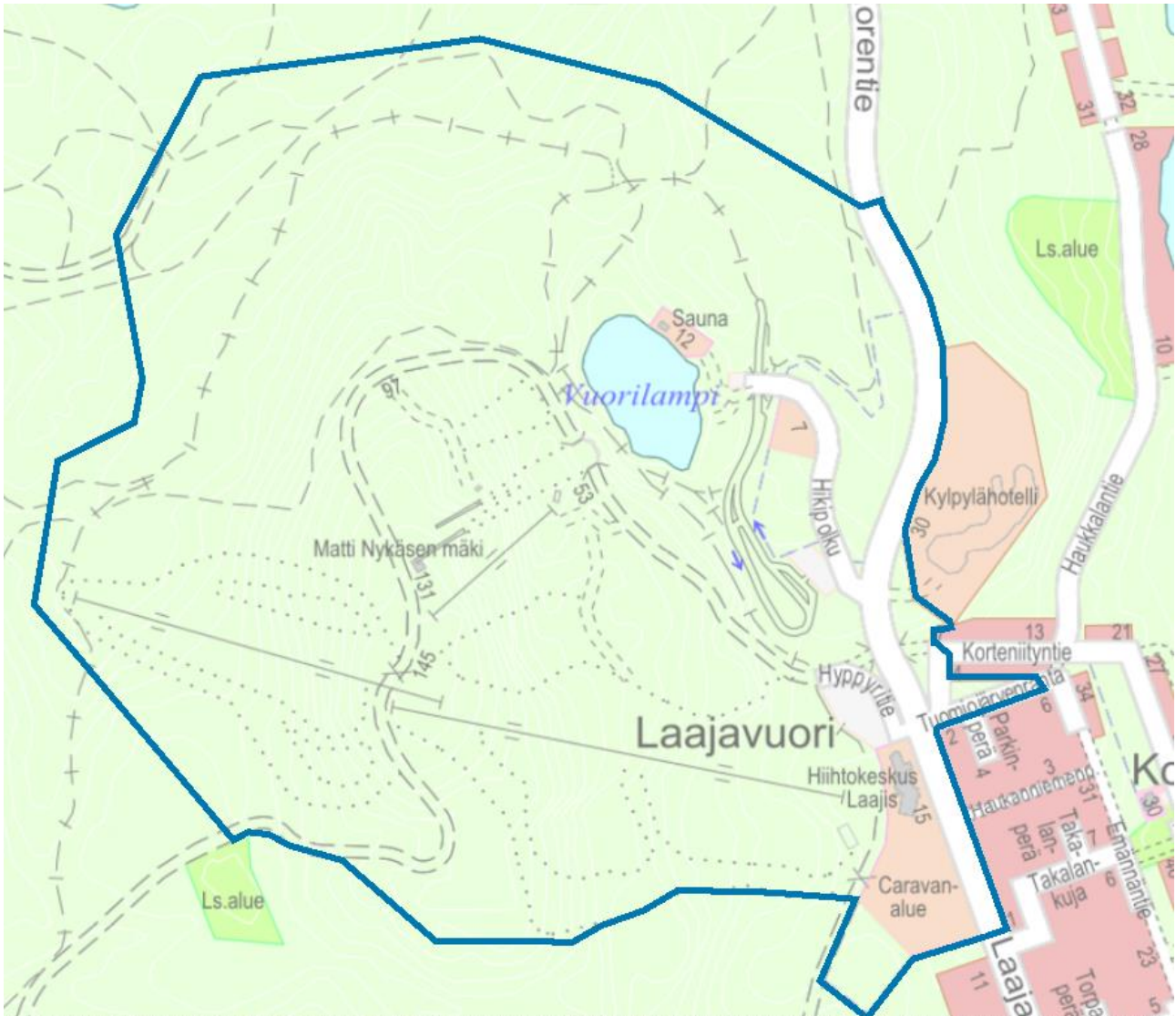
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa-asemakaavasta
- 3) asemakaavan muutosluonnos vaihtoehto 1, pienennös
- 4) asemakaavan muutosluonnos vaihtoehto 2, pienennös
- 5) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 6) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 7) tonttijakokartta (jos tehdään)
- 8) asemakaavan seurantalomake

Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan kortteleita 157-159, 166 ja 85 sekä katu-, pysäköinti-, vesi- ja virkistysaluetta. Asemakaavoitettavan alueen koko on noin 118 ha.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 17. kaupunginosan kortteli 85, korttelit 157-159, kortteli 166 ja kortteli 174 sekä katu-, pysäköinti-, vesi- ja virkistysaluetta.

Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen tonttijako, lukuun ottamatta tontteja 85-2, 157-3 ja 159-1, joita koskee aiemmin hyväksytyt tonttijako.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää asemakaava vastaamaan nykytilannetta sekä mahdollistaa lähivuosille suunniteltu maankäyttö ja rakentaminen. Näitä ovat esimerkiksi Laajavuoren rinnealueiden sijainnit ja rajaukset, Hyppyritien ja liikuntareittien uudet linjaukset ja rajaukset, lisärakentamismahdollisuudet matkailuun, urheiluun ja alueen huoltoon, hankkeiden yhteensovittaminen alueen yleisiin virkistys-, liikunta- ja luontoarvoihin sekä alueen teknisen huollon järjestelyt. Laajavuoren aluetta kehitetään yhdessä alueen toimijoiden kanssa seudullisesti vetovoimaiseksi matkailun ja ulkoilun keskuksesi.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 28.6.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin kaavan verkkosivuilla.
- Alueen kehittämissuunnitelmia ja kaavoituksen tavoitteita esiteltiin 24.8.2024 Laajavuoren ulkoilupäivän yhteydessä.
- Kaupunki osallistui Radio Keskisuomalaisen ohjelmayhteistyöhön muiden Laajavuoren päätoimijoiden kanssa syksyn 2024 aikana.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 2.12.2025, palautettiin uudelleen valmisteltavaksi kahdella vaihtoehtoisella kaavaluonnoksella.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus suunnittelutyöpajana 15.12.2025.
- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 7.4.2026.
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.2026–xx.xx.2026 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus 28.4.2026.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x.
- Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin xx.xx.202x.

Hyväksymisvaihe

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

1.4 YHTEYSTIEDOT

Ora Nuutinen
Projektipäällikkö
P. 040 195 5534

Sähköpostiosoite: ora.nuutinen@jyvaskyla.fi

Oona Peuhkuri

Kaavoitusarkkitehti

P. 040 822 5701

Sähköpostiosoite: oona.peuhkuri@jyvaskyla.fi

Jyväskylän kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut

Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan laajennus ja muutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos on käynnistetty, jotta mahdollistetaan alueella lähivuosina tapahtuva suunniteltu maankäyttö ja rakentaminen.

2.2 TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kaava vastaamaan nykytilannetta sekä mahdollistaa alueen kehittäminen monipuolisena, toimivana ja viihtyisänä retkeily-, ulkoilu-, liikunta- ja matkailukeskuksena sekä turvata alueen luonto- ja virkistysarvot. Asemakaavan tavoitteena on myös mahdollistaa selkeiden ja turvallisten liikenneyhteyksien sekä riittävän paikoituksen sijoittaminen alueelle.

Asemakaavan kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet ovat alueen matkailullisen ja vapaa-aikatoiminnan elin- ja vetovoimaisuuden lisääminen mahdollistamalla lisärakentamista harrastuksille ja palveluille. Liikenteellisiä tavoitteita ovat mm. toimivat tieyhteydet, paikoituksen lisääminen, yhteystarpeet sekä hiihto- ja muiden ulkoilureittien järjestäminen suunnittelualueella toimijoiden ja harrastajien toiveita kuunnellen. Asemakaavalla myös pyritään säilyttämään sekä kulttuurihistorialliset että luonnonympäristön suojeluarvot.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakentamatonta virkistys- ja luonnonympäristöä, jossa avoimet rinnealueet erottuvat selkeästi metsän keskeltä. Laajavuoren lakea hallitsee Matti Nykäsen hyppymäki. Suunnittelualueella sijaitsevat mm. hiihtokeskus Laajis, hyppymäkien alueet ja Vuorilampi. Kaavamuutosalueen pinta ala on noin 117,7 ha.

Laajavuori on tärkeä matkailu-, liikunta-, virkistys- ja luontoalue, joka palvelee ympärivuotista matkailua, liikuntaa ja virkistystä sekä läheisten asuinalueiden lähivirkistystä. Laajavuoren alueelta on runsaasti yhteyksiä muihin seudun luonto- ja liikuntareitistöihin ja vapaa-ajan palveluverkkoihin. Alueella on merkittäviä luontoarvoja. Laajavuoren alue on myös maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsevat mm. Scandic hotelli Laajavuori, liikuntakeskus Buugi sekä Laajavuoren ja Kortepohjan asuinalueet.



Matti Nykäsen hyppymäki.



Viistokuva Laajavuoresta.

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Alueella sijaitsee pääosin laskettelua, virkistystä, lomailua ja retkeilyä palvelevaa rakennuskantaa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen itäinen osa sijaitsee tiiviisti yhdyskuntarakenteessa ja olemassa olevan kunnallistekniikan verkoston piirissä. Myös Matti Nykäsen mäelle johtaa sähkö- ja vesihuoltolinjat. Yhdyskuntarakenteen kannalta alue on kuitenkin melko hajanainen.

Kaupunkikuva, rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Laajavuoren alue on maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Talviurheilukeskuksen vanhin rakennuskanta on rakentunut 1960–1970-luvuilla kilpa- ja kuntourheilun tarpeisiin vastaten. Laajavuoreen rakennettiin tällöin laskettelurinteet ja rallipolku, kaksi pientä harjoitusmäkeä, suurmäki sekä siihen liittyvät tuomaritorni ja kahvio, keskisuurmäki, kalliotunneli mäkimontun ja Vuorilammen välille, kisakeskus, sauna sekä hotelli Rantasipi Laajavuori. Kisakeskus ja sauna purettiin huonokuntoisuuden vuoksi 2010-luvulla.

1980-luvulla aluetta täydennettiin rakentamalla Erkki Kantosen suunnittelema retkeilymaja Laajari. Vuorilammen rantaan rakennettiin uudempi savusaunarakennus 1990-luvulla. Alueen uusimmat

rakennukset ovat Hikipolun varressa sijaitsevat majoitus- ja kokouskäyttöön 2020- luvulla rakennetut huvilat.

Väestön rakenne, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Alueella ei ole pysyvää asutusta, mutta alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Laajavuoren, Kortepohjan, Korteniityn, Kortemäen sekä Haukkalanrannan asuinalueet, joilla on sekä kerrostalo, rivitalo- että omakotiasutusta.

Laajavuoren alueen merkitys sosiaalisena liikkumis-, kokoontumis- ja virkistysympäristönä on merkittävä ja valtakunnan tasollakin tunnettu. Alue palvelee monipuolisesti käyttäjäryhmiä eri vuoden- ja vuorokauden aikoina.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tällä hetkellä alueella sijaitsee vapaa-ajan ja virkistykseen palveluita; mm. laskettelukeskus, seikkailupuisto, kahvila, kesäteatteri, majoitus- ja kokoontumistiloja, hostelli, caravan- alue sekä saunamaailma Lampila. Alueen lähistöllä palveluita tarjoavat myös mm. hotelli ja liikuntakeskus.

Alueella sijaitsee matkailu- ja vapaa-ajan toimintoihin perustuvaa elinkeinotoimintaa. Kaavamuuotosalueen suurin työllistäjä on Laajis Oy. Kaavamuuotosalueen vieressä Laajavuorentien itäpuolella sijaitsee Scandic Laajavuori.

Matkailu

Laajavuori on Jyväskylän ainoa varsinainen matkailukeskus ja yksi Keski-Suomen keskeisistä matkailubrändeistä. Nykyisellään se vastaa kuitenkin eniten lähimatkailun ja kotimaisen matkailun tarpeisiin. Laajavuoren alueen rooli helposti saavutettavana luonto- ja liikuntakohteena sekä majoitus-, ravitsemis- ja hyvinvointipalveluita tarjoavana palvelukeskittymänä on Jyväskylän ja maakunnan matkailuelinkeinon osalta merkittävä ja iso potentiaali. Aluetta kehitetään myös Keski-Suomen uudessa matkailustrategiassa (2026-2030) määriteltyjen alueen erottuvuustekijöiden mukaisesti (mm. ympärivuotisuus, luontoaktiviteetit, sauna/hyvinvointi). Matkailustrategiassa tavoitellaan välittömän matkailutulon osalta kasvua 500 miljoonaan euroon, joka tarkoittaa noin 6% vuosittaista kasvua. Suurimman kasvun odotetaan mahdollistuvan kansainvälisen matkailun kasvulla, jonka odotetaan kasvavan viiden vuoden aikana kaikkiaan noin 30%. Tuloksen saavuttaminen vaatii systemaattista panostusta keskeisten matkailualueiden vetovoimaan kehittämällä infraa ja palveluita kilpailukykyiselle tasolle, joka vastaa valtakunnalliseen ja kansainväliseen kysyntään.

Virkistys

Laajavuori on valtakunnallisestikin tunnettu liikkumis-, kokoontumis- ja virkistysympäristö, jossa on monipuolisia mahdollisuuksia virkistykseen. Hiihto- ja vapaa-ajankeskus Laajiksessa on 12 laskettelurinnettä ja 6 hiihtohissiä, joiden kapasiteetti on 5700 henkilöä tunnissa. Hiihtokeskuksen palveluihin kuuluu mm. välinevuokraamo, suksihuolto, tarvikemyymälä, pyörävuokraus, seikkailupuisto ja hiihtokoulu.

Alueella sijaitsevat laajat metsäiset ja luontoarvoiltaan merkittävät ulkoilumaastot sekä monipuoliset urheilureitit. Laajavuori onkin viereisten asuinalueiden lähivirkistys- ja koko Jyväskylän kaukovirkistys-alue, joka houkuttelee myös muihin luontoaktiviteetteihin.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue rajautuu itäosastaan pääkatutasoiseen Laajavuorentiehen, joka toimii samalla ainoana ajoneuvoliikenteen kulkuyhteytenä alueelle. Ajoneuvoliikenne alueelle tapahtuu Laajavuorentien ja Hyppyrätien/Tuomiojärvenranta välisestä liittymästä sekä Laajavuorentien ja Hikipolun välisestä liittymästä. Lisäksi Laajiksen pihasta on suuntaisliittymä Laajavuorentielle.

Laajavuorentien keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on Torpantien liikennevaloliittymässä noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Takalankujan liittymän kohdalla liikennemäärä vuonna 2025 oli 8 900 ja Scandic Laajavuoren kohdalla vuonna 2024 noin 7 900 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Laajavuorentien nopeusrajoitus suunnittelualueen ympäristössä vaihtelee 40 km/h ja 50 km/h välillä.

Kävely ja pyöräily

Laajavuorentie kuuluu pyöräilyn pääreitiverkostoon. Eroteltu jalankulku- ja pyörätie kulkee suunnittelualueen kohdalla Hyppyrätien/Tuomiojärvenranta liittymän kohdalle asti länsipuolella, jonka jälkeen myös itäpuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Scandic Laajavuoren kohdalla länsipuolen yhteys loppuu ja siirtyy keskisaarekkeellisen suojatien kautta Laajavuorentien itäpuolelle.

Laajavuoren alueen sisäiset virkistys- ja ulkoilureitit ovat erittäin kattavat ja mahdollistavat vähintään raittitasoiset kävelymahdollisuudet esimerkiksi Vesangantien ja Ruokkeentien suuntiin.

Joukkoliikenne

Joukkoliikennetarjonta suunnittelualueen ympäristössä on erittäin hyvä. Laajavuorentiellä suunnittelualueeseen rajautuen sijaitsee kaksi pysäkkiparia (Laajis 1 ja Laajis 2 sekä Laajavuori 1 ja Laajavuori 2), joita liikennöivät Superlinkki S5 sekä 9, 9K ja 39. Pysäkkejä liikennöidään tasaisesti kello 05.00 – 00.00 välillä vuorovälin ollessa tiheimmillään aamun huipputuntina (8 vuoroa tunnissa) ja iltapäivällä (6 vuoroa tunnissa).

Pysäköinti

Suunnittelualueen pysäköinti on järjestetty hajautetusti maantasoon yleisille pysäköintialueille (LP). Yleiseen pysäköintiin tarkoitettuja alueita on tällä hetkellä Hyppyrätien alkupäässä Laajiksen vieressä, Hikipolun alkupäässä länsiosassa sekä Hikipolun päässä. Hikipolun varren LP-alueet ovat päällystettyjä, kun taas Hyppyrätien alkupäässä oleva pysäköintialue on sorapintainen ja hieman jäsentymätön.

Edellä mainittujen pysäköintialueiden lisäksi alueella on myös yksittäisiä pysäköintiin soveltuvia alueita ja paikkoja erityisesti harrastus- ja lajitoimintojen tarpeeseen. Lisäksi alueen eteläosassa sijaitsee leirintäaluetoiminnalle osoitettu caravan-alue, jossa on pysäköintitilaa noin 80 matkailuautolle ja/tai -vaunulle.

Liikenneturvallisuus

Laajavuorentiellä suunnittelualueen ympäristössä on sattunut viimeisen viiden vuoden aikana 6 liikenneonnettomuutta, joista kaksi väistämisvelvollisuuden rikkomista, kaksi suistumisonnettomuutta sekä peräänajo ja väärälle kaistalle ajo. Onnettomuuksissa ei ole havaittavissa erityistä kadusta tai muista syistä johtuvaa onnettomuuskasautta tai -tyyppiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen itäosa sijaitsee olemassa olevan kunnallistekniikan verkoston piirissä. Myös Matti Nykäsen mäelle johtaa sähkö- ja vesihuoltolinjat. Laajavuoren alueella sijaitsee myös kiinteistöjen sisäisiä vesihuoltolaitteita kuten lumetukseen käytetyt erillisvesijohdot sekä hyppyrimäen kahvion porakaivo. Rinteiden ja latujen lumetukseen sekä lumivaraston tekemiseen on käytetty alueen keskellä sijaitsevan Vuorilammen vesivarantoa.

3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemarakenne, maisemakuva

Laajavuoren alue erottuu selvästi kaukomaisemassa. Erityisesti Laajiksen eturinne ja Matti Nykäsen hyppyrimäki muodostavat näkyvän maamerkin Jyväskylän maisemakuvassa.

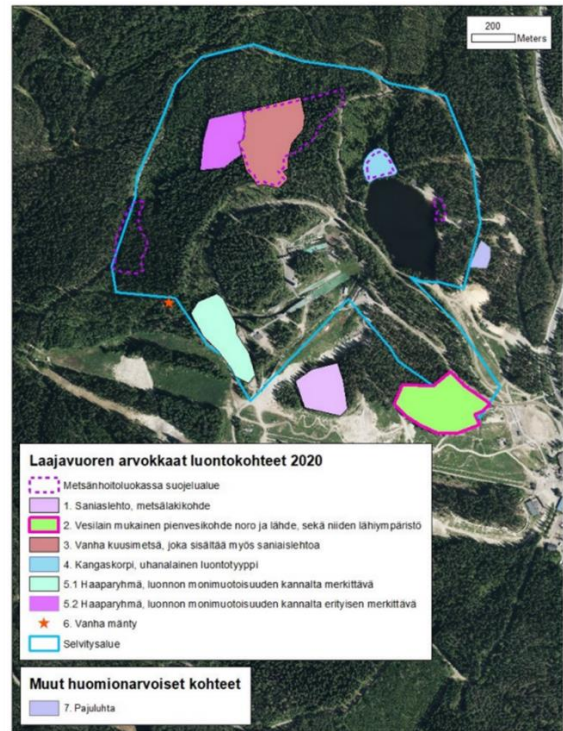
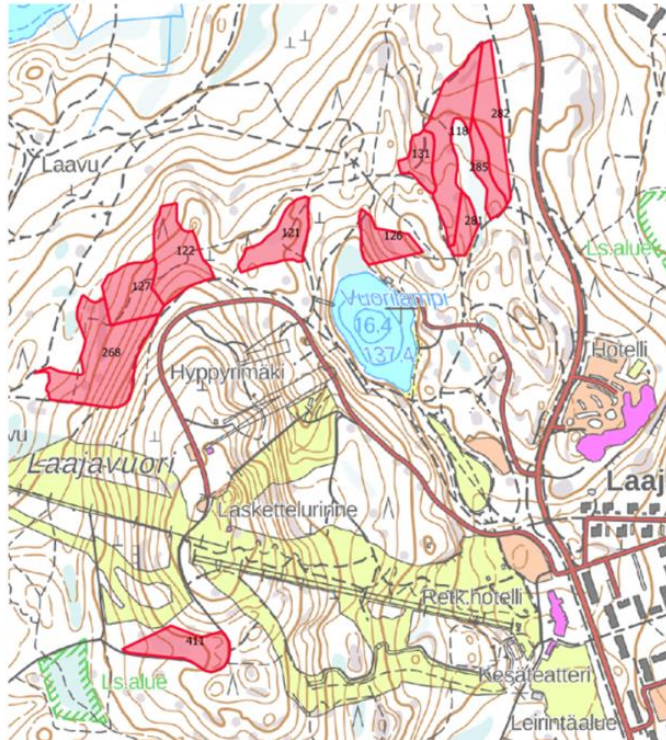
Rinnealueen ja Vuorilammen välinen alue muodostaa avoimen ja tasaisen laakson. Vuorilammen alue muodostaa suojaosan pohjukan laajavuoren laaksoalueelle. Hyppyritie sivuaa laaksoaluetta ja muodostaa profiililtaan jyrkän kulkuväylän mäen päälle. Laajavuoren huipulta avautuvat näkymät Jyväskylän keskustan kaupunki- ja järvimaisemaan ja toisaalla lähes rakentamattomaan metsämaisemaan.

Luonnonolot ja monimuotoisuus

Alue on pinnanmuodoiltaan jyrkkäpiirteisen mäkistä maastoa, Laajavuoren laen kohotessa 227 mpy.. Laaja-alaisimmat varttuneet männiköt sijaitsevat Vuorilammen ympäristössä. Soita on alueella korkokuvan vaihtelevuuden takia niukasti. Vuorilampi elävöittää alueen maisemakuvaa rantavyöhykkeineen. Alue muodostuu kokonaisuudessaan kallioista, jonka päällä on ohut sora- ja hiekka-kerros. Vuorilammen ympäristön eteläinen puoli on hiekkamoreenilaaksoa. Laajavuoren länsipuolella sijaitsee muutamia hiekka- sekä sora- ja hiekkamoreenialueita. Saraturvealueita on syntynyt hiekkamoreenimuodostumien sekaan. Saraturvealueet ovat suurimmalta osin helppokulkuisia soita. Laajahkot louhikkoiset alueet ovat tyypillisiä Laajavuoren ympäristössä ja sen läheisyydessä.

Alueen liikuntatoimintojen alueita ympäröivät metsät ovat pääosin iäkkäitä ja kuusivaltaisia. Alueen metsätyypit vaihtelevat karuista kalliometsästä lehtoihin, mutta vallitsevina ovat tuoreen kankaan kuusivaltaiset metsät. Monin paikoin metsä on yli 100-vuotiasta ja lahoppua on runsaasti. Alueelta onkin tunnistettu useita Metso I -kriteerit täyttäviä metsäkuvioita ja syksyn 2025 selvityksissä Metso I -kuvioita tunnistettiin lisää (raportti tekeillä). Alueella on luontoarvoiltaan merkittäviä metsäkuvioita, joissa on pienialaisia korpikuvioita. Pääosa korvista on mustikka- ja puolukkakangaskorpea. Alueella on myös norojaksoja ja niiden varsimetsiä.

Liite 1. Laajavuoren METSO I- ja muut erityiskohteet.



Liite 1. Arvokkaat ja muut huomionarvoiset luontokohteet ilmakuvassa.

Vuoden 2022 (Aallokas) selvityksessä tunnistetut METSO I – ja muut erityiskohteet. Selvitystä on tarkennettu kaupungin toimesta 2024 ja 2025.

Vuoden 2020 selvityksessä on koostettu yhteen uutta inventointitietoa ja aiemman selvityksen (2009) tietoa.

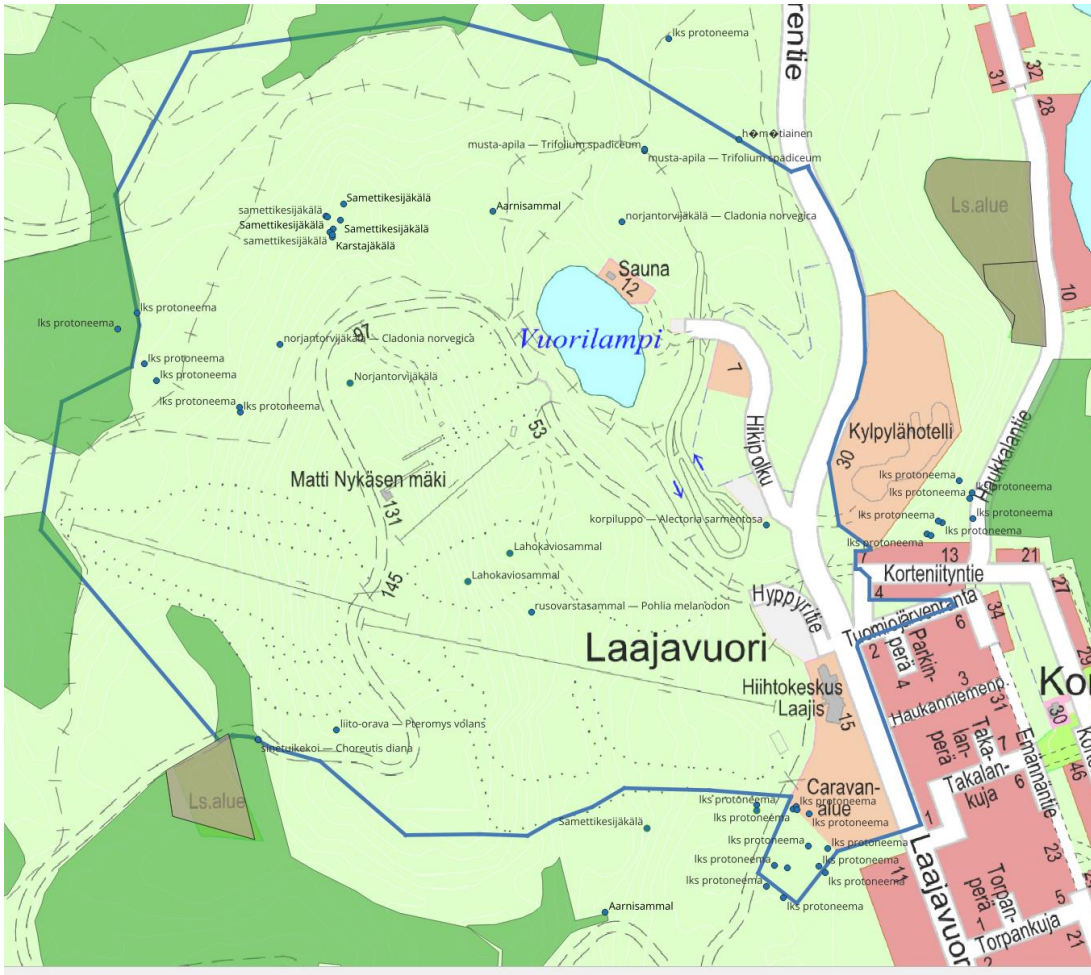
Alueen uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien esiintymäpaikat on esitetty alla olevassa kuvassa (1900-luvun havainnot poisluettuna). Tiedot perustuvat Laji.fi -tietojärjestelmän havaintopaikkatietoihin (haku 2.3.2026) ja kaupungin inventointitietoihin. Lisäksi kaupunki on saanut käyttöönsä muita viimeaikaisia laji-inventointien aineistoja, joita ei ole vielä tallennettu Laji.fi -järjestelmään. Lintujen osalta havaintoja ei tässä esitetä, sillä niissä havaintoja ei suurimmaksi osaksi ollut tehty lajin pesimäympäristössä.

Silmälläpidettävien (uhanalaisuusluokka NT) lajien havainnoista alueelle sijoittuu:

- Samettikeskijäkälän (*Leptogium saturninum*) esiintymäpaikat pohjoisrinteessä (neljästä puusta suhteellisen pienellä alueella).
- Karstajakälä (*Permeliella tiptophylla*) esiintymäpaikka pohjoisrinteessä.
- Rusovarstasammalen (*Pohlia melanodon*) havainto rinnealueella.
- Korpilupon (*Alectoria sarmentosa*) esiintymätieto (kansalaishavainto, jolla ei laadunvarmistusta), sijaintipaikka ilmoitettu 100 metrin tarkkuudella
- Norjantorvijäkälän (*Cladonia norvegica*) kolme havaintoa.
- Musta-apilan (*Trifolium spadiceum*) kasvupaikka latu-uran varressa (kolme erillistä ilmoitettua havaintoa).
- Sinituikokoin (*Choreutis diana*) yksilö ralltien varressa.

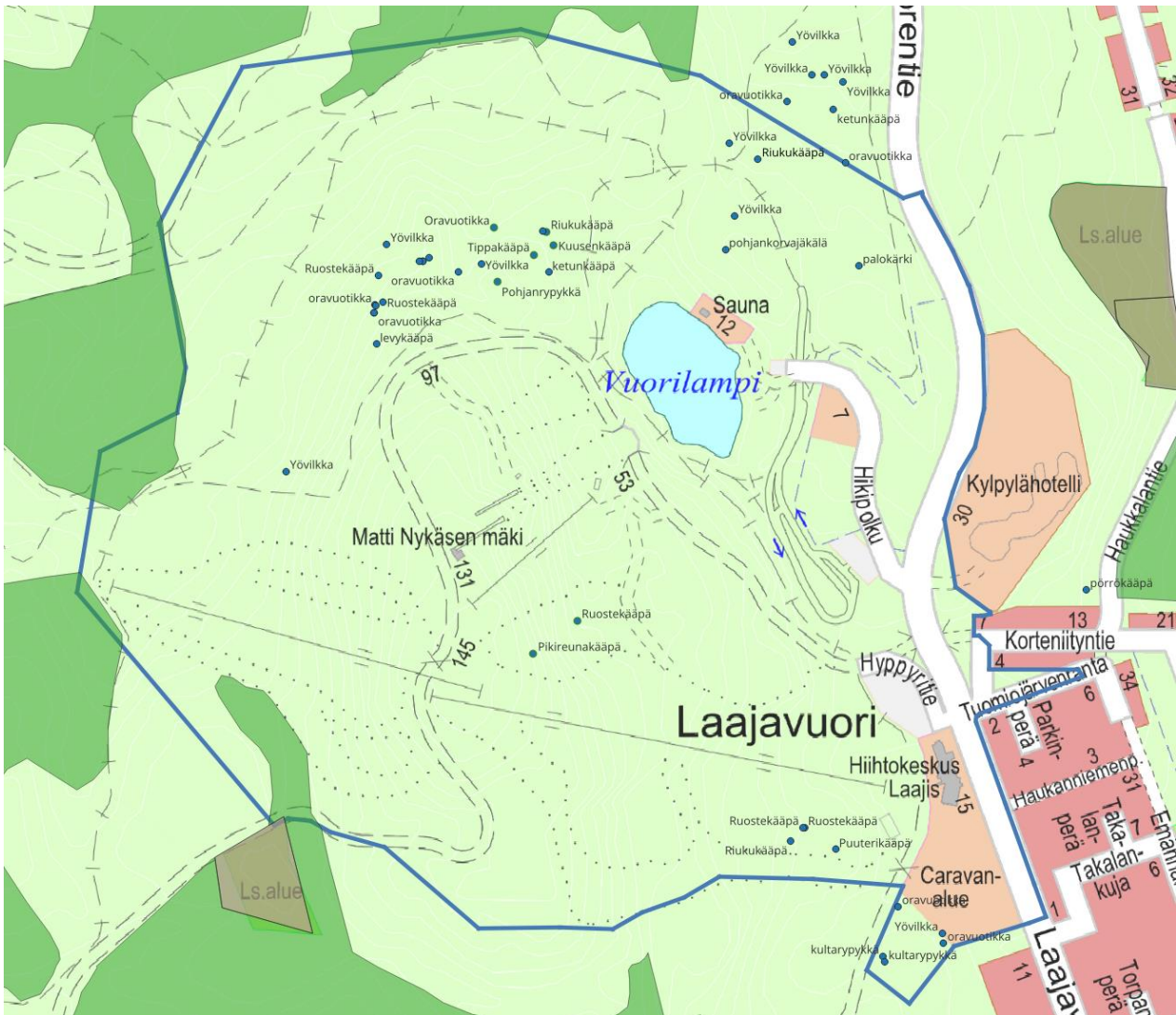
Vaarantuneista (VU) ja erittäin uhanalaisista (EN) lajeista alueelta on havaittu:

- *Aarnisammal (Schistostega pennata) (VU)* Vuorilammen luoteispuolella. Aarnisammalen tiedossa ollut esiintymäpaikka havaittiin maastokäynnillä 20.8.2025 tyhjentyneeksi. Alueelta etsittiin kaikki kaatuneiden kuusien juuristoalueet, mutta aarnisammalta ei alueelta enää havaittu.
- *Lahokaviosammal*, useita esiintymäpaikkoja. Pääasiallisesti itujväsaiheen (protoneema) havaintoja.



Uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien havainnot kaava-alueella. Kartalla näkyy myös yleiskaavan osoittamat uudet luonnonsuojelualueet ja jo perustetut luonnonsuojelualueet.

Uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien lisäksi kaava-alueelta on tehty myös muita huomionarvioisia lajihavaintoja (esim. luontoarvolajit, vanhan metsän indikaattorilajit). Niiden tuoreimpia lajihavaintoja on esitetty alla olevassa kartassa.



Huomionarvoisten lajien esiintymät alueella. Kartalla näkyy myös yleiskaavan osoittamat uudet luonnonsuojelualueet ja jo perustetut luonnonsuojelualueet.

Vaikka liito-oravalle on alueella runsaasti soveltuvia elinympäristöjä, se ei kuitenkaan alueella laajasti esiinny. Alueelle on tehty liito-oravaselvitys vuonna 2020 ja selvitysalueita on laajennettu vuonna 2024. Kummassakaan näissä selvityksissä ei tehty havaintoja liito-oravasta. Kaava-alueelta on tiedossa vain yksi ilmoitettu havainto vuodelta 2004 ja se sijoittuu aivan kaava-alueen eteläosan kuusikkokuvioon.

Alueelle sijoittuu useita kaupungin suojelualueverkkoon kuuluvia kohteita. Kaava-alueen rajoille sijoittuu kolmessa suunnassa yleiskaavan osoittamia uusia SL-alueita. Nämä on tarkoitus myöhemmin perustaa luonnonsuojelualueiksi. Alueella ei sijaitse luonnonsuojelulain nojalla jo rauhoitettuja alueita.

3.1.4 MAANOMISTUS

Jyväskylän kaupunki omistaa lähes kaikki kaavarajauksen mukaiset maa- ja vesialueet, joista laskettelurinteiden, seikkailupuiston ja Laajiksen matkailupalvelualueet on vuokrattu yksityiselle toimijalle Laajis OY:lle. Kaupungin liikuntapalvelut hallinnoi vuokra-alueen keskelle jäävää aluetta, jossa sijaitsevat Matti Nykäsen mäki, viereiset pienemmät hyppymäet, kilparinne ja niitä ympäröivä ns. mäkimontun alue. Tontti 179-17-157-3 on yksityisessä omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja se korvaa aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

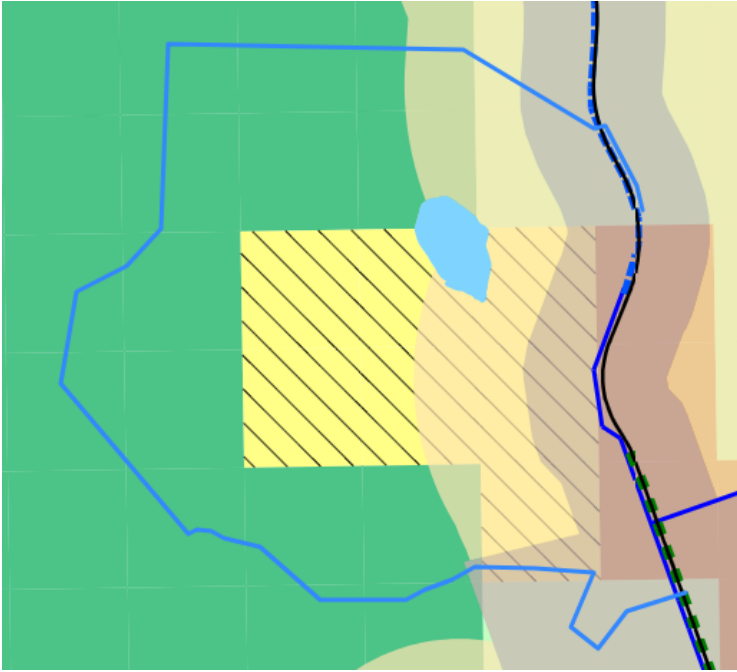
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa sekä matkailupalvelujen aluetta.

Yleiskaavat

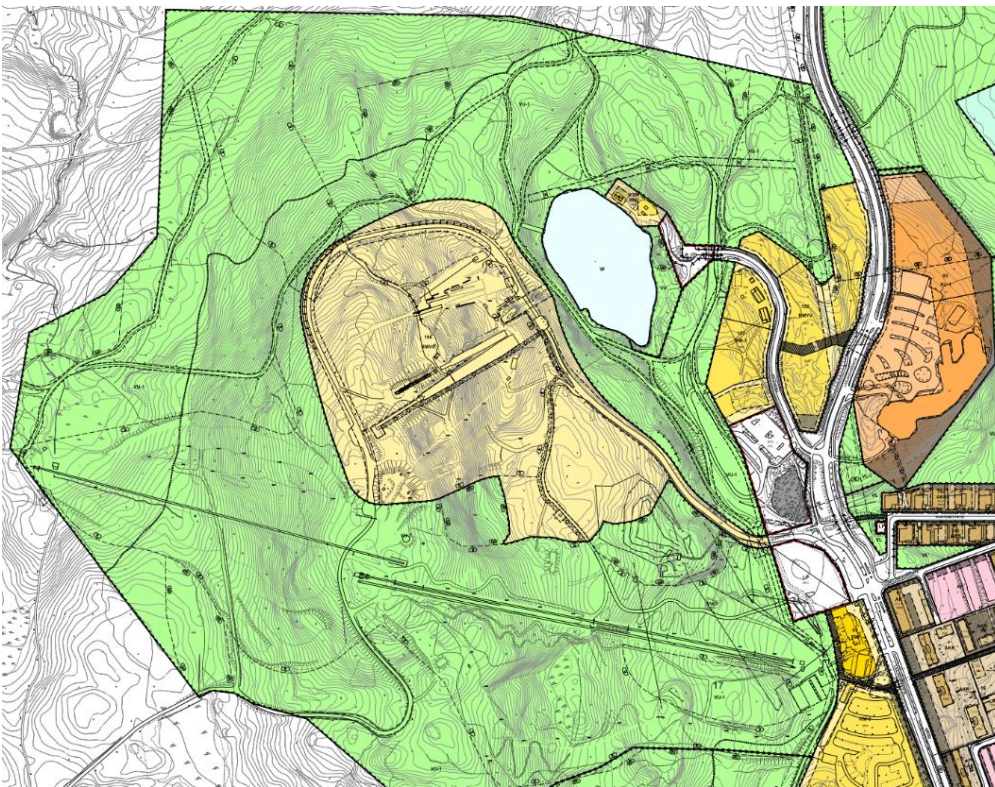
Jyväskylän oikeusvaikutteinen yleiskaava on hyväksytty 10.11.2014 ja tullut voimaan 25.11.2016. Suunnittelualue on osoitettu virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajankeskukseksi, päävirkistysalueeksi ja viheralueeksi, maisemallisesti merkittäväksi selännealueeksi sekä Tuomiojärven suoja-alueeksi. Alueen läpi kulkee ohjeellinen päävirkistysreitti. Suunnittelualueen itäreuna kuuluu ensisijaiseen ja toissijaiseen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen. Laajavuorentiellä kulkee osittain pyöräilyn aluereitti sekä keskeinen joukkoliikennekäytävä.



Ote yleiskaavasta.

Voimassa olevat asemakaavat

Alueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 4.6.2012. Kaavassa suunnittelualueella on lähivirkistysalueet VL ja VL-1, Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU-1 sekä erilaisia matkailua, virkistystä ja urheilua palvelevien rakennusten korttelialueet RM, RMYV, RM-3 ja RMVU, yleisiä pysäköintialueita LP, uimaranta alue VV ja Vuorilammen vesialue W.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Lähiympäristön kaavatilanne

Suurin osa lähiympäristön asuinalueista on kaavoitettu 1960–1980-luvuilla mutta alueelle on tehty uudempiakin asemakaavoja 2020-luvulle asti täydennysrakentamista varten.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

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

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

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautensa 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

Muut aluetta koskevat päätökset

Jyväskylän kaupunki on laatimassa omia alueitaan koskevan luonnonsuojeluohjelman, joka on jatkoa aiemmin valmistuneelle suojelualueverkostolle. Myös Laajavuoreen on valittu useita suojeltavia kohdealueita. Ohjelmassa määritetään, miten näitä alueita suojellaan. Lisäksi kaupunki asettaa tavoitteita elinympäristöjen ennallistamiselle ja luonnonhoidolle.

Luonnonsuojeluohjelma on luonnosvaiheessa, mutta sen ja luonnonsuojeluverkoston tuloksia on jo käytetty asemakaavaluonnoksessa.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Laajavuoreen on laadittu vuonna 2008 Master Plan-yleissuunnitelma ja vuonna 2018 Laajavuoren Matkailullinen ja Maankäytöllinen Kehittämissuunnitelma.
- Laajis Oy on laatinut toimintansa kehittämisen pohjaksi reitti-, rinnealue- ja maanrakentamisen suunnitelmia.
- Jyväskylän kaupungin liikuntapalvelut sekä Kadut ja Puistot-palvelualue ovat laatineet alueelle toiminnallisia ja maankäytön suunnitelmia omina projekteinaan.
- Keski-Suomen museon alueraportti.

- Luontoselvitykset:
 - o Lappalainen, Tiina. 2009. Laajavuoren luontoselvitys. Kaupunkirakennepalvelut, Jyväskylän kaupunki.
 - o Mäkelä, Anni. 2020 Laajavuoren liito-oravaselvitys. Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö, Jyväskylän kaupunki
 - o Mäkelä, Anni. 2020. Laajavuoren luontoselvitys. Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö, Jyväskylän kaupunki.
 - o Häkkilä, Matti. 2022. Laajavuoren liito-oravaselvitys. Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö.
 - o Aalto, Ari. 2022. Lajisto, METSO ja FSC -kartoituksia Jyväskylän kaupungin metsissä. Laajavuoren , Savonmäen ja Jääskelän päärvirkistysalueet. Aallokas Oy.
 - o Häkkilä, Matti. 2024. Laajavuoren liito-oravaselvitys. Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö, Jyväskylän kaupunki.
- Kaupunki on päivittänyt ja tarkistanut tehtyjä luontoselvityksiä kaavaprosessin aikana.
- Kaavatyön aikana laaditaan suunnitelmat Hyppyrätien uudesta linjauksesta sekä Laajavuorentien uudesta kiertoliittymästä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille sanomalehti Keski-suomalaisessa 28.6.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin kaavan verkkosivuilla. Lisäksi alueen kehittämissuunnitelmia ja kaavoituksen tavoitteita esiteltiin 24.8.2024 Laajavuoren ulkoilupäivän yhteydessä. Kaupunki osallistui myös Radio Keski-suomalaisen ohjelmayhteistyöhön muiden Laajavuoren päätoimijoiden kanssa syksyn 2024 aikana.

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Kaavamutoksen luonnosvaiheessa on tutkittu eri toimintojen yhteensovittamista alueen eri toimijoiden kanssa yhteistyössä. Voimassa olevaa asemakaavaa käytettiin kaavaluonnoksen pohjana, johon sovitettiin alueelle suunnitellut uudet toiminnot.

Luonnosvaiheessa Ramboll teki suunnitelmat Hyppyrätien uudesta linjauksesta. Nykyinen tie kulkee uusien suunniteltujen rinnealueiden läpi ja se on paikoitellen hyvin jyrkkä. Suunniteltu tielinjaus mahdollistaa uusien toimintojen sijoittumisen sen varrelle sekä Laajavuoren laella sijaitsevan hyppyrimäkien alueen paremman matkailullisen hyödyntämisen.

Luonnosvaiheessa FCG on suunnitellut Laajavuorentielle uuden kiertoliittymän nykyisen risteysalueen kohdalle. Kiertoliittymä sujuvoittaa alueen liikennettä ja lisää liikenneturvallisuutta.

Kaupungin biologisten toimista on tarkistettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden rajauksia (luo) turvaamaan luontoalueiden arvojen säilymisen.

Urheilureittejä ja niihin liittyvien toimintojen aluevarauksia on käsitelty yhdessä kaupungin liikuntapalvelujen sekä alueen muiden toimijoiden kanssa.

Voimassa olevan asemakaavan korttelialueiden rajoja ja kaavamääräyksiä on tarkennettu vastaamaan paremmin nykytilannetta ja mahdollistamaan alueelle tehtyjen suunnitelmien toteuttamisen.

Asemakaavaluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 2.12.2025, mutta palautettiin uudelleen valmisteltavaksi kahtena kaavavaihtoehtona. Asukastilaisuus järjestettiin työpajamaisena 15.12.2025. Vaihtoehtoiset asemakaavaluonnokset ovat kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 7.4.2026.

4.2.2 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MIELIPITEET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

Lisätään myöhemmin.

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Lisätään myöhemmin.

4.3.2 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

Lisätään myöhemmin.

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

Lisätään myöhemmin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Kaavan perusrakenne vastaa pitkälti voimassa olevaa asemakaavaa. Suurin osa suunnittelualueesta on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet sijoittuvat pääosin alueen itäosaan Laajavuorentien ja Hikipolun varteen. Alueen sisäinen Hyppyritie poistuu ajoneuvoliikenteeltä ja uusi ajoyhteys on linjattu kiertämään katualueena Vuorilammen pohjoispuolelta Hikipolun päädyistä hyppyrimäkien mäkimonttuun asti. Kaavassa on osoitettu ajoyhteydelle varattu alueen osa, jota kautta kulku Laajavuoren päälle on mahdollistettu. Uusi ajoyhteys on nykyistä loivempi, mikä mahdollistaa huipun

alueen paremman matkailullisen hyödyntämisen. Laajavuorentielle on suunniteltu uusi kiertoliittymä, joka korvaa nykyisen nelihaaraliittymän. Eri toimintojen läheisyyteen on lisätty uusia sekä laajennettu nykyisiä pysäköintialueita.

Uuden katulinjauksen läheisyyteen on sijoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa kevytrakenteista majoitusta sekä ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa ampumahiihdon ampumapaikan sekä siihen liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Ulkoilureittien ohjeellisia rajauksia on tarkistettu erityisesti latuverkoston osalta. Rinnealueiden rajauksia on muutettu vastaamaan nykytilannetta sekä mahdollistamaan suunnitellut uudet rinteet.

Kaavassa on tarkistettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden rajauksia sekä lisätty yleiskaavan luonnonsuojelualueiden rajaukset. Matti Nykäsen hyppyrimäki sekä tuomaritorni säilyvät suojeltavina rakennuksina. Matti Pullin hyppyrimäestä suojelumerkintä on poistettu, sillä sen huonokuntoisuuden takia sitä ei pystytä korjaamaan toimintakuntoiseksi.

5.1.1 MITOITUS

Kaava-alueen koko on noin 122 hehtaaria, josta uuden asemakaavan osuus on noin 11 ha ja asemakaavan muutoksen osuus noin 111 ha.

Kaavoitettavan alueen kerrosala on yhteensä 12500 k-m², josta 2800 k-m² on vähennettyä kerrosalaa. Koko kaavoitettavan alueen rakentamisen aluetehokkuudeksi muodostuu 0,01.

Kaavan korttelialueiden koko, rakennusoikeus ja kerrosluku:

Korttelialue	Koko (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Kerrosluku
YU	0,6 ha	1000	III
RM	4,8 ha	7200	I, II, III
RMYV	2,1 ha	3100	II, III
RMVU	3,9 ha	1200	
VU-1	97,3 ha		
VL	0,6 ha		
VL-1	0,4 ha		
VV	0,7 ha		
LP	1,8 ha		
W	2,3 ha		
SL	2,7 ha		
Kadut	5,4 ha		

5.1.2 PALVELUT

Laajavuoren asemakaava-alueella sijaitsee monipuolisia vapaa-ajan sekä matkailun palveluita mahdollistavia alueita.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

RMVY

Matkailua ja virkistystä palvelevien sekä yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle sallitaan rakennettavaksi rakennuksia majoitus-, kokous-, kerho- ja päiväkotitoimintaa varten. Avohakkuita ei sallita. RakL 53 pykälän mukaisia maisematyölupia käsiteltäessä on otettava huomioon riittävän puuston säilyminen ja alueen merkitys kaukomaisemassa.

RMVU

Matkailu-, urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusalan ulkopuolella yksittäinen rakennus saa olla enintään 50 k-m². Avohakkuita ei sallita. RakL 53 pykälän mukaisia maisematyölupia käsiteltäessä on otettava huomioon riittävän puuston säilyminen ja alueen merkitys kaukomaisemassa.

Kaavassa rakennusoikeus jakautuu olemassa oleville Matti Nykäsen mäelle ja Tuomaritornille sekä rakennusoikeutta osoitetaan myös Matti Pullin mäen kohdalle uutta hyppyrimäkeä ja ravintolaa varten 500 k-m².

YU

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

YU-alue on tarkoitettu kisakeskuksen rakentamista varten. Rakennus palvelisi erityisesti hiihdon tarpeita, mutta siihen voidaan yhdistää myös muuta toimintaa esimerkiksi luontokeskus, kahvila ja kerhotiloja.

Rakentamistapa

Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus. Alueelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen ympäristöön ja maisemaan. Alueet, joita ei käytetä rakentamiseen, pysäköintiin tai kulkuväyliin tulee säilyttää luonnontilaisina tai istuttaa. YU-, RM-, RMYV- ja RMVU-alueilla uudisrakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien tulee olla peittomaalattu puu, teräs ja lasi. VL-1, VU-1 ja VV alueilla uudisrakennusten julkisivujen pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu.

5.2.2 MUUT ALUEET

VL

Lähivirkistysalue.

VL-1

Lähivirkistysalue. Alueelle saadaan rakentaa virkistystä palvelevia vähäisiä rakennelmia ja laitteita. Yksittäinen rakennelma saa olla enintään 100 kem². Avohakkuuta ei sallita. RakL 53 pykälän mukaisia maisematyöluhia käsiteltäessä on otettava huomioon riittävä puuston säilyminen ja alueen merkitys kaukomaisemassa.

VU-1

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jolle saa rakentaa urheilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja laitteita ainoastaan (ri) ulkopuolella. Yksittäinen rakennus saa olla enintään 100 kem². Avohakkuuta ei sallita. RakL 53 pykälän mukaisia maisematyöluhia käsiteltäessä on otettava huomioon alueen merkitys kaukomaisemassa.

VV

Uimaranta-alue. Alueelle saa sijoittaa toimintaa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Yksittäinen rakennus saa olla enintään 50 kem².

LP

Yleinen pysäköintialue.

SL

Luonnonsuojelualue. Alue varataan suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla. Alueen suojelussa, hoidossa ja virkistyskäytön yhteensovittamisessa noudatetaan luonnonsuojeluohjelmassa linjattuja hoidon ja käytön periaatteita tai yksityiskohtaisempia alueiden käyttö- ja hoitosuunnitelmia. Määräys on voimassa, kunnes suojelualue on perustettu.

W

Vesialue.

5.3 LIIKENNE

Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutos ei aiheuta laajoja tai merkittäviä muutoksia suunnittelualuetta ympäröivään katuverkkoon. Ajoyhteydet Laajavuoren alueelle tulevat säilymään nykyisillä paikalla Hyppyrätien/Tuomiojärvenranta-kadun sekä Hikipolun liittymäalueilla.

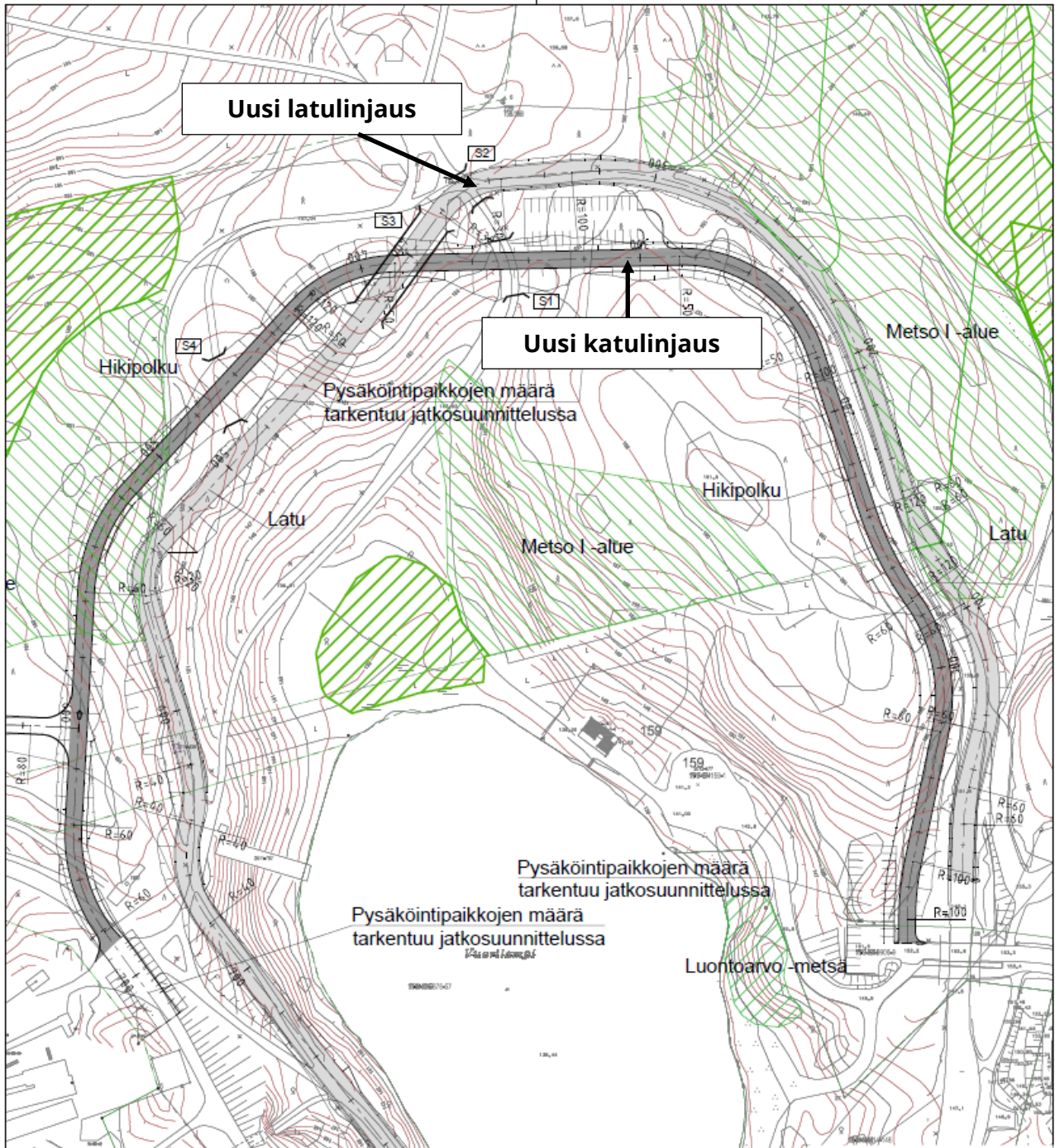
Suurin katuverkon muutos nykytilanteeseen verrattuna on Laajavuorentien ja Hyppyrätien/Tuomiojärvenranta-kadun liittymään suunniteltu kiertoliittymä, joka korvaa paikalla olevan nykyisen nelihaaraliittymän. Kiertoliittymä toteutetaan pääasiassa nykyisiä katuja mukaillen.

Tuomiojärvenranta säilyy nykytilanteen mukaisesti pääsuuntana, jolle Korteniityntie on alisteinen. Korteniityntien liittymä linjataan Tuomiojärvenrannalla hieman idemmäksi kiertoliittymän tilatarpeiden vuoksi.

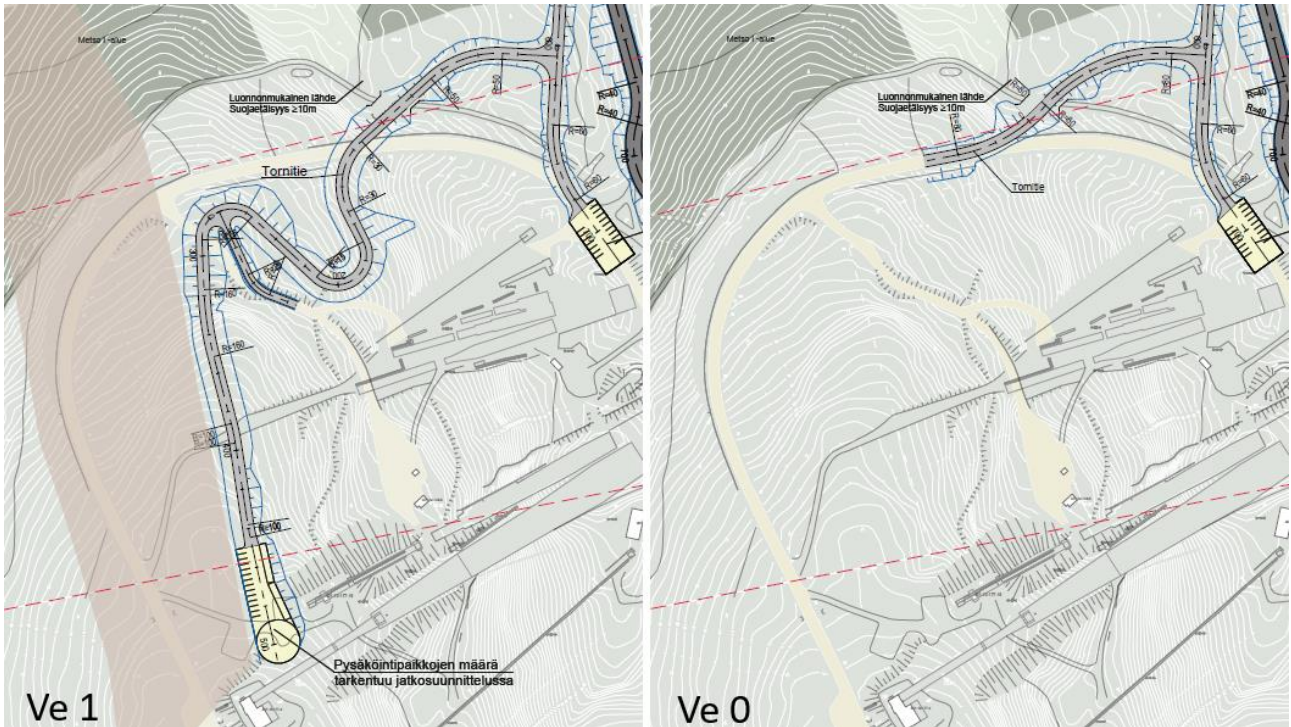


Luonnos Laajavuorentielle suunnitellusta kiertoliittymästä.

Toinen suuri muutos on alueen sisäinen Hyppeyritien katkaiseminen ajoneuvoliikenteeltä Laajiksen pysäköintipaikalta hyppeymäkien mäkimonttuun asti. Uusi katulinjaus mäkimontulle esitetään kaavallisesti Hikipolun päästä Vuorilampi kiertäen. Uusi ajoyhteys noudattelee pitkälti maastonmuotoja kulki nykyisen ulkoilureitin ja hiihtoladun vierellä. Uuden katuyhteyden loppupäästä läheltä mäkimonttua, on kaavassa osoitettu ajoyhteydelle varattu osa, jota kautta kulku Laajavuoren päälle on mahdollistettu. Tämän ajoyhteyden lopullinen linjaus ja toteutus tarkentuu myöhemmin ja on riippuvainen siitä, toteutetaanko pohjoisrinnettä.



Luonnos uusista Vuorilammen kiertävistä katu- ja latulinjauksista (2.12.2025).



Luonnokset VE 1 (jos pohjoisrinne toteutuu) ja VE 0 (jos pohjoisrinne ei toteudu) Vuorilammen kiertävän katulinjauksen ajoyhteysratkeesta Laajavuoren huipulle johtavasta ajoyhteydestä.

Kävely ja pyöräily

Jalankulku- ja pyörätiejärjestelyt tulevat pysymään alueen katuverkolla suurimmaksi osaksi nykyisenkaltaisina. Suurin katuverkolla tapahtuva muutos on kiertoliittymän toteutus ja siitä johtuvat vähäiset linjausmuutokset jalankulku- ja pyöräilyverkkoon kiertoliittymän kohdalla.

Alueen sisäiset virkistys- ja ulkoilureitit pysyvät pääosin ennallaan, mutta erityisesti katu- ja latuverkoston muutokset aiheuttavat muutostarpeita myös virkistys- ja ulkoilureiteillä. Muutokset koskevat pääasiassa reittien uudelleen linjauksia ja ovat pääasiassa vähäisiä, eivätkä heikennä alueen ulkoilureitistöä.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen palvelutaso Laajavuorentiellä on korkeatasoista jo nykytilanteessa sekä linjojen määrän että vuorovälien osalta, joten lähitulevaisuudessa ei ole tiedossa merkittäviä muutoksia joukkoliikenteen osalta.

Pysäköinti

Nykyisten Hyppyritien alkupäässä sekä Hikipolun alku- ja loppupäässä sijaitsevien yleisten pysäköintialueiden (LP) lisäksi kaavamuutoksessa esitetään uusia yleisiä pysäköintialueita Hikipolun pohjoisosan mutkaan sekä uuden katuyhteyden päähän mäkimontun alueelle. Uusien pysäköintialueiden lisäksi nykyisten pysäköintialueiden kaavallista kokoa tarkistetaan. Kaavamuutoksen yhteydessä tehtävien jäsentelyiden ansiosta LP-alueiden kokomuutokset eivät vaikuta pysäköintimääriin vähentävästi. Rakenteellisemman ja tehokkaamman tilankäytön ansiosta pysäköintipaikat yleisillä pysäköintialueilla kasvavat nykyiseen tilanteeseen nähden.

Yleisten pysäköintialueiden lisäksi kaavamuutoksessa on osoitettu pysäköintiä p-merkinnällä esimerkiksi uuden katu-yhteyden pohjoisosaan sekä Laajavuoren huipulle, Matti Nykäsen ja Matti Pullin hyppyrimäkien tuntumaan. Laajiksen edustalla olevat pysäköintipaikat säilyvät pieniä muutoksia lukuun ottamatta ennallaan.

Liikenneturvallisuus

Viimeisen viiden vuoden aikana tapahtuneet kuusi onnettomuutta olivat kahta Laajavuorentien ja Hyppyritytien/Tuomiojärvenranta välistä nelihaaraliittymäonnettomuutta lukuun ottamatta onnettomuustyyppisiä, joihin liikenneverkollisilla ratkaisuilla ei olisi voitu vaikuttaa. Kiertoliittymän rakentamisen yhteydessä mahdollistuva näkemien parantaminen, ajonopeuksien lasku ja selkeämpi väistämismahdollisuuden osoittaminen kiertoliittymän vaikutusalueella estää jatkossa paremmin onnettomuuksia edellä mainitussa risteyksessä.

5.4 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Asemakaavaratkaisu on Jyväskylän oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan keskuksiksi, päävirkistysalueeksi ja viheralueeksi.

Kaavaratkaisu toteuttaa asemakaavamuutokselle asetetut tavoitteet. Asemakaavamuutos mahdollistaa lähivuosille suunnitellun maankäytön ja rakentamisen.

5.5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.5.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Laajavuori rajautuu Kortepohjan-Laajavuorentien tiiviiseen kerros- ja rivitaloalueeseen, joka on säilynyt arvokkaana ja yhtenäisenä asuinalueena, jonka Laajavuorentien varrella oleva eturinne ja sen vieressä oleva kisakeskuksen alue katkaisee, muodostaen oman harvaan rakennetun aluekokonaisuuden.

Tiiviimpinä kokonaisuuksina ovat Laajiksen kokonaisuus eturinteen juurella, Hikipolun varren uudet hirsihuvilat ja vierekkäin sijaitsevat hyppyrimäet vierekkäin suurimmasta pienimpään. Näistä suurimmat Matti Nykäsen mäki joudutaan lähivuosina peruskorjaamaan ja Matti Pullin mäki rakentamaan vauhdinottomäen osalta kokonaan uudelleen. Viimeksi mainitun yhteyteen on asemakaavan muutoksessa osoitettu rakennusala uudelle panoraamaravintolalle, josta on henkeäsalpaavat näkymät kaupunkikeskustan suuntaan ja Matti Nykäsen hyppyrin nokalle.

Asemakaavan muutoksella säilytetään inventoitu kulttuuriympäristöltään arvokas rakennuskanta ja mm. nykyisen Hyppyritytien alittava tunneli mäkimontun alueella.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alue muodostaa osan laajasta liikunta-, matkailu-, virkistys- ja luontoalueesta, joka harvaan rakennettuna toimii koko kaupungin sekä erityisesti Kortepohjan ja Kortemäen alueiden lähivirkistysalueena liikunta- ja matkailutoimintojen lisäksi. Tästä tyypilliselle alueelle poikkeuksellisen

keskustakeskeisen sijainnin vuoksi alueen käytössä painottuu luontovirkistys ja -matkailu erilaisten liikuntamahdollisuuksien lisäksi. Laajavuoren laajat virkistysmahdollisuudet kytkeytyvät lähiasuinalueille ja Killerin liikunta- ja hevosurheilualueelle yhteysreittejä pitkin.

Kaavan mukainen lisärakentaminen tiivistää Laajavuorentien varren yhdyskuntarakennetta pohjoisemmaksi, mutta muilta osin vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen jäävät hyvin vähäisiksi.

Alueen saavutettavuuden parantamiseksi Hikipolkua on esitetty jatkettavaksi Vuorilammen kiertävää linjausta pitkin mäkimontuille asti ja sieltä suurimpien mäkien hyppyritorneille.

Vaikutukset matkailuun, elinkeinoon, palveluihin tai työpaikkoihin

Kuten kaavaselostuksen lähtökohdat -osiossa jo todettiin, Laajavuorta voidaan pitää Jyväskylän ainoana varsinaisena matkailukeskuksena. Niin ikään osuudessa todettiin, että Laajavuoren alueen rooli helposti saavutettavana luonto- ja liikuntakohteena sekä majoitus-, ravitsemis- ja hyvinvointipalveluita tarjoavana palvelukeskittymänä on Jyväskylän ja maakunnan matkailuelinkeinon osalta merkittävä ja potentiaali on iso. Potentiaali on lunastettavissa ennen kaikkea valtakunnallisen ja kansainvälisen matkailun edellytykset mahdollistamalla, joka vaatii muun muassa ehdotetun kaavamuutoksen toteutumista ympärivuotisen toiminnan kehittymiseksi. Suunnitelmat tukevat Keski-Suomen uuden matkailustrategian 2026-2030 tavoitteita ja painopisteitä. Matkailutoimintaan panostaminen on myös merkittävä aluetaloudellinen teko, sillä matkailulla on tutkitusti iso kerrannaisvaikutus myös muihin toimialoihin ja merkitys alueen hyvinvoinnin lisääntymiseen mm. työllistävän vaikutuksen kautta.

Luonnosvaihtoehdossa 1 huipulta pohjoisluoteeseen linjattu uusi pohjoisrinne mahdollistaa laskettelukeskuksen suunnitellun laajentamisen. Pohjoisrinteen sekä Laajiksen ja mäkimontun yhdistävän siirtymä-/lastenrinteen rakentaminen täydentää rinnevalikoiman "ski circle" -periaatteen mukaiseksi (ts. mahdollistamaan alueen kiertämisen laskettelemalla).

Luonnosvaihtoehdossa 2 pohjoisrinteen aluevaraus on poistettu kaavasta, jolloin säilytetään rinteiden puolivälissä sijaitseva yhtenäinen vanhojen metsien vyöhyke. Matkailun, yritystoiminnan ja palvelujen kannalta varauksen poistuminen kaavasta vaikuttaisi alueen kilpailukyvyyn heikkenemiseen valtakunnallisessa matkailumittelössä. Jonkin verran kielteistä matkailuvaikutusta on myös Hyppyrin pituusleikkauksen säilyminen jyrkkänä. Laajavuoren ehdoton etu on saavutettavuus (myös julkisilla), kaupunkikeskustan läheisyys, monipuolisuus (eri kohderyhmät) ja ympärivuotisuus. Se mikä herkästi pudottaa Laajavuoren kuitenkin pois lopullisesta valinnasta on mm. rinteiden/mäkien määrä ja monipuolisuus. On selvää, että pohjoisrinteen mahdollisuuden poistuessa kaavasta hiihtokeskus ei pääse etenemään seuraavalle tasolle ja tavoittelemaan kasvua ja laajempia kohderyhmiä samaan tapaan. Kestävyysnäkökulmasta asiaa olisi tärkeää tarkastella ennen kaikkea kokonaisvastuullisuuden näkökulmasta.

Keski-Suomen matkailualue on palkittu vastuullisesti kehittyvänä matkailualueena (Visit Finlandin Sustainable travel Finland -ohjelma ja Sustainable Destination -tunnus) ja sitoutunut matkailussa vastuulliseen toimintaan. Ympäristönäkökohtien lisäksi on merkityksellistä tarkastella myös muita vastuullisuuden osa-alueita kokonaisuutena. Tarkoituksena on edistää alueelle syntyvää hyvinvointia ja vaalia ympärivuotisuutta – eli kasvattaa matkailua tasaisesti kaikkina vuodenaikoina ja mahdollisimman monipuoliselle kohderyhmälle. Matkailijoiden määrän kasvulla luodaan mm. uusia työpaikkoja, mahdollistetaan uusia palveluita myös paikallisille ja matkailijoiden jättämä rahamäärä jää kokonaisuudessaan alueelle (Jyväskylän osalta välitön matkailutulo vuodessa 212 milj/€), jolla voidaan edellä mainittujen lisäksi myös ylläpitää vastuullisesti alueen infraa ja reitistöjä.

Asemakaavamuutoksessa korttelialueille mahdollistetaan monipuolisten palvelujen toteuttaminen jo olemassa olevien lisäksi. Koska varsinkin liikunta- ja luontomatkailu lisääntyy jatkuvasti, on kaavan muutoksella myönteinen vaikutus näihin elinkeinoihin ja niiden työpaikkoihin, myös välillisesti. Laajavuoren rinne- ja metsäalueiden lisäksi matkailullista mielenkiintoa kohdistuu myös Vuorilammen ranta-alueelle, missä kaavaprosessin aikana toimintansa on aloittanut uusi saunayrittäjä. Keski-Suomea markkinoidaan maailman saunamaakuntana (Sauna Region of the world) eri markkina-alueilla ja sauna on globaalisti maailman haetuin matkailuaiheinen asia, mikä kertoo teeman vetovoimasta.

Aiemmissa master plan- ja kehittämissuunnitelmissa on todettu, että kehittyäkseen Laajavuoren matkailu tarvitsee lisää monipuolista ja laadukasta eri kohderyhmille soveltuvaa majoitustilaa, jolloin myös alueella majoitusvuorokaudet kasvavat ja viipymät pitenevät, mikä mahdollistaa palvelutarjonnan lisäämyynnin ja alueelle jäävän matkailutulon kasvun. Hikipolun varrella sijaitseviin rakennuskortteleihin on kaavassa osoitettu erityyppisten majoitusrakennusten rakentamista ja Hikipolun jatkeelle kevytrakenteista "Glamping"-tyyppistä rakentamista.

Rakennusten ja hyppyrrien lisäksi infran toteuttaminen lisää rakennusliikkeille ja urakointiyhtiöille työtä, eli lisää matkailun välillisiä tuloja.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella on suhteellisen isoja vaikutuksia sekä välittömästi suunnittelualueeseen liittyvään katuverkkoon että alueen sisäisiin liikenteellisiin järjestelyihin. Kaavamuutoksella ei ole kuitenkaan vaikutuksia liikenneverkkoon kaavamuutosalueen ulkopuolella.

Katuverkon suurimmat muutokset kohdistuvat Laajavuorentien ja Hyppyrin/Tuomiojärvenranta väliseen nelihaaraliittymään, joka tullaan toteuttamaan vuonna 2026 kiertoliittymänä. Kiertoliittymän aiheuttamat vaikutukset liikenteeseen ovat pääasiassa positiivisia. Kiertoliittymä sujuvoittaa Hyppyrin sekä Korteniityn (Tuomiojärvenranta ja Korteniityntie) alueelta Laajavuorentielle pyrkivää liikennettä sekä parantaa liittymäalueen liikenneturvallisuutta kaikilla kulkumuodoilla. Kiertoliittymä pystyy myös vastaanottamaan huomattavasti isompia liikennemääriä kuin nykyinen nelihaaraliittymä, joten se pystyy vastamaan alueen kehittymisen mahdollisesti mukanaan tuomaan liikenteeseen lisääntymiseen. Kiertoliittymän negatiivinen vaikutus liittyy liikenteen pääsuunnan eli Laajavuorentien liikennevirran pieneen heikkenemiseen sivusuuntien liikenteen parantumisen kustannuksella. Tätä ei kuitenkaan voi kokonaiskuvan kannalta pitää isona ongelmana.

Kaavamuutoksen vaikutukset alueen sisäisessä liikenteessä ovat myös suuria. Hyppyrin nykyinen yhteys pääpysäköintialueelta kohti mäkimonttua ja edelleen Laajavuoren huippua tullaan kaavamuutoksella katkaisemaan. Korvaava ajoneuvoliikenteen yhteys osoitetaan kaavassa kulkemaan Vuorilammen kiertävänä, maaston muotoja noudatellen ja nykyistä ulkoilureittiä ja latupohjaa mukailien. Uusi katulinjaus ja sen yhteydessä osittain uudelleen linjattava ulkoilureitti ja latuyhteys saadaan toteutettua suurilta osin vähäisin luontovaikutuksin. Kadun mäkimontun puoleisesta päästä on kaavassa osoitettu ohjeellinen ajoyhteys isompien hyppyrinmäkien torneille. **Luonnosvaihtoehdossa 1** uutena, nykyistä loivempaa ajoyhteytenä ja **luonnosvaihtoehdossa 2** osittain nykyiseen jyrkkään tielinjaukseen perustuen.

Hyppyrin katkaisemisen takia mäkimontulle tai Laajavuoren päälle hakeutuvat ajoneuvot kulkevat jatkossa Hikipolun ja sen uuden katuyhteyden kautta - Hikipolun liikennemäärä tulee siis jatkossa hieman nykyisestä kasvamaan. Toisaalta Hyppyrin on ollut jo nykytilanteessa osan aikaa puomilla suljettuna, joten isoista liikennemääristä tai niiden siirtymisistä ei muutoksessa ole kyse. Hikipolkua

tulevat käyttämään jatkossa myös mahdollisen ampumahiihtopaikan käyttäjät sekä satunnaiset alueella ulkoilijat.

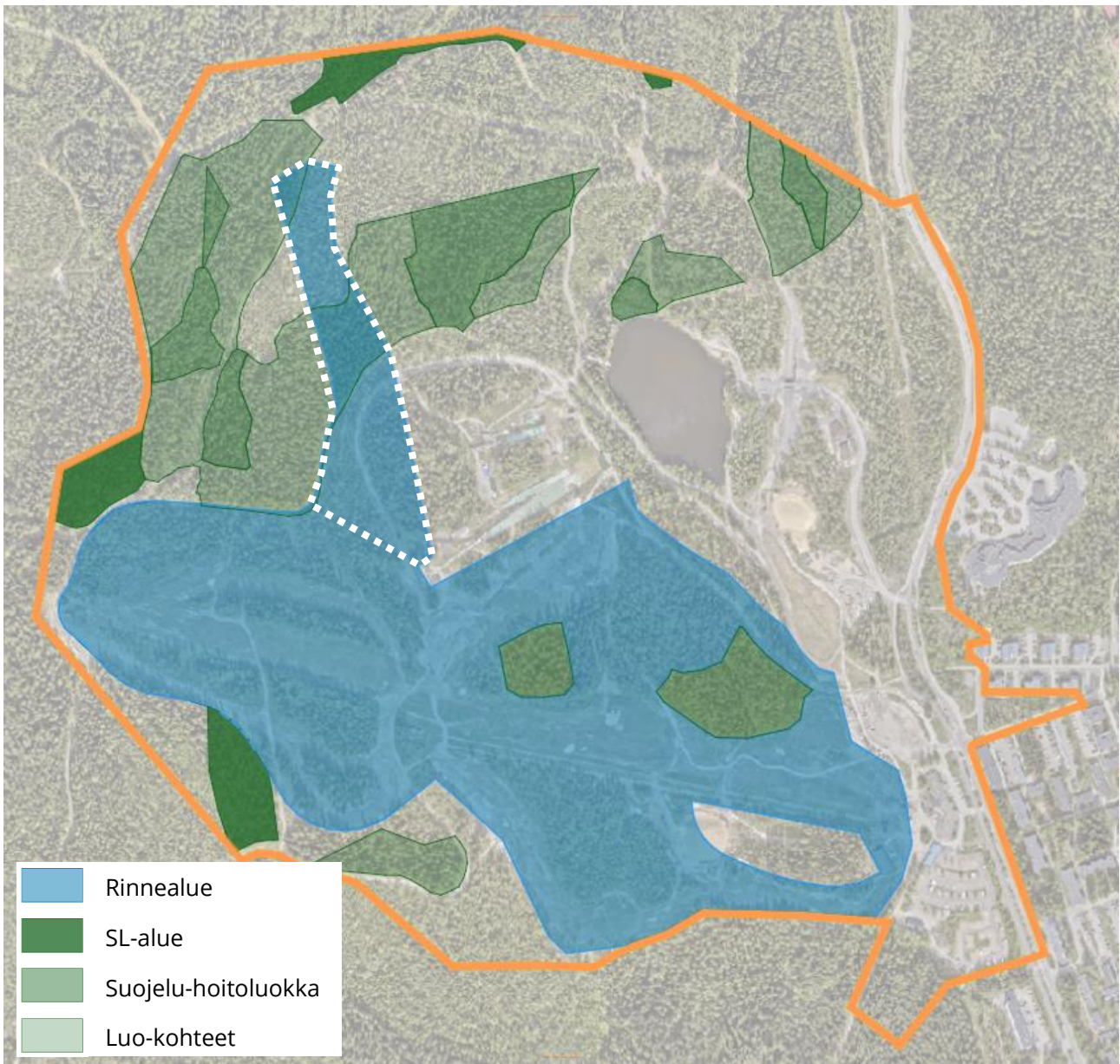
Alueen pysäköintiä on kaavaratkaisussa parannettu laajentamalla Laajiksen ja Hikipolun pysäköintipaikkoja sekä osoittamalla uudet pysäköintipaikat Hikipolulle Havu Resorts-mökkejä vastapäätä, tulevan ampumahiihtopaikan viereen, mäkimontun alueelle sekä Laajavuoren laelle. Massatapahtumien pysäköintitarpeeseen ei kaavamuutoksella voi vastata, vaan pysäköinti tapahtuu em. lisäksi myös Hikipolun varrella ja hotellin pihalla. Tavoitteena olisi saada katsojat tulemaan tapahtumiin julkista liikennettä käyttäen, pyörillä sekä kävellen.

Vaikutukset luontoon

Kaavan merkittävimmät luontovaikutukset syntyvät pohjoisrinteen rinnevarauksesta ja uudesta Vuorilammen kiertävästä tielinjauksesta. Tämän linjauksen suunnittelussa on tarkasteltu vaihtoehtoisia linjauksia, joilla on saatu kuitenkin tien luontovaikutuksia vähennettyä. Tielinjaus lävistää luontoarvoiltaan monipuolisen metsäalueen Vuorilammen koillispuolella.

Kummassakin kaavavaihtoehdossa luontovaikutuksia aiheutuu alueelle osoitetuista uusista varauksista ja toiminnoista mm. pysäköintialueet, Vuorilammen koillispuolelle osoitettu ns. glamping -alue, ampumahiihdon ampumapaikka ja uudet reittilinjaukset. Hikipolun varressa on ajantasa-asemakaavan mukaisesti osoitettu RM-korttelialueita, jotka vielä tällä hetkellä ovat suurimmaksi osaksi toteuttamattomia ja metsäpeitteisiä. Karavaanialueen RM-alueen lounaisosassa on tehty useita havaintoja uhanalaisista ja muutoin huomionarvoisista lajeista. Tämän alueen osalta tarvitaan vielä inventointikaudelta 2026 tarkempaa luontotyyppitietoa luontovaikutusten arvioimiseksi. Pohjoisrinne sijoittuu luontoarvoiltaan merkittävään metsäalueeseen, jossa on vanhaa ja rakenteeltaan monipuolista kuusikkoa (iältään noin 120-vuotiaista). Metso I-luokkaan arvotettua metsäaluetta sijoittuu rinnealuevarauksen kohdalla n. 0,8 ha. Lisäksi rinnealuevarauksen alaosassa on myös vanhaa (yli 120-vuotiaista) kuusikkoa n. 0,5 hehtaarin laajuudelta. Rinnevaraus on ollut jo ajantasa-asemakaavassa, mutta sitä ei ole toteutettu.

Luonnosvaihtoehdossa 1 voimassa olevan asemakaavan mukaista Pohjoisrinteen rinnealuetta on supistettu (metsäiseen ympäristöön sijoittunut rinnealueen laajuus 3,8 ha vähentynyt laajuuteen n. 2,7 ha, rinnealueen leveys kaventunut n. 120 metristä n. 50-70 metriin). Rinnevaraus ei kohdistu uhanalaisten tai silmälläpidettävien eliölajien esiintymiin. Rinnealueella sijaitsee kuitenkin useita muuten huomionarvoisten lajien kasvupaikkoja, erityisesti kääpälajistoa (esim. ruostekääpä, pikireunakääpä, levykääpä). Lisäksi rinnealueen toteuttamisen aiheuttama reunavaikutus arvioidaan ulottuvan myös silmälläpidettävien lajien esiintymäpaikkoihin (karstajakälä, samettikeskijäkälä). Luonnosvaihtoehdo 1:n osoittama toinen luontoarvoihin vaikuttava muutos on mäen päälle nousevan tien linjaus, joka sijoittuu metsäisenä olevaan ympäristöön.



VE1 mukaiset luontoalueet sekä rinnealue korostettuna. Uusi suunniteltu laskettelurinne rajattu valkoisella katkoviivalla.

Luonnosvaihtoehto 2:ssa rinnealueen määrää on vähennetty huomattavasti nykyisestä asemakaavasta, koska koko Pohjoisrinne on kaavassa jätetty osoittamatta. Ratkaisulla säilytetään yhtenäinen vanha kuusikko. Myös Hyppyritien linjaaminen osittain nykyistä jyrkkää tiepohjaa pitkin säästää jonkin verran metsäaluetta mäkimontun koillispuolella.

Kaava lisää luontoarvoiltaan merkittävinä osoitettavia luo-alueita suhteessa ajantasa-asemakaavaan. Aikaisemmassa asemakaavassa on osoitettu luo-alueita yhteensä 7,3 ha. Nyt kaavaratkaisu osoittaa luo-alueita yhteensä 17 hehtaarin verran. Lisäksi uusia SL-aluevarauksia osuu kaava-alueelle yhteensä 2 ha. Matkailua ja virkistystä palvelevien ja yleisten rakennusten korttelialuetta on supistettu ajantasa-asemakaavaan verrattuna n. 0,25 ha Laajavuorentien varressa ja tilalle on osoitettu VU-1 -aluetta.

Ilmastovaikutukset

Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisellä paikalla. Kaavamuutosalueen itäosa sijaitsee osittain ensisijaisella ja osittain toissijaisella täydennysrakentamisen kohdealueilla.

Laajavuoren hyvä keskustaläheinen sijainti mahdollistaa pääsyn monipuolisiin ja laadukkaisiin liikunta-, virkistys- ja matkailupalveluihin kestäväillä liikkumismuodoilla. Alue sijaitsee pyöräilyvyöhykkeellä ja on siten helposti saavutettavissa myös muilla tavoilla kuin henkilöautolla, mikä on laskettelukeskuksen kyseessä ollessa varsin poikkeuksellista. Varsinkin laskettelu- ja maastohiihdon saavutettavuuden kannalta on merkittävää, että Laajiksessa on perinteisesti ollut varusteiden säilytysmahdollisuus. Yhdyskuntarakenteen laajeneminen Haukarantaan ja Savulahteen on mahdollistanut korkean joukkoliikenteen palvelutason alueella.

Laajavuorella on tällä hetkellä melko korkea hiilivarasto ja -nielupotentiaali. Energiaa vaativien toimintojen kuten laskettelukeskuksen vähähiilisyys on alettu kiinnittää huomiota ja tätä varten Jyväskylän kaupunki haki ympäristöministeriön hankerahoitusta projektiin ”Matkailu-, ulkoilu- ja liikuntarakentamisen ilmasto- ja resurssiviisaat ratkaisut Laajavuorella”. Ministeriö ei kuitenkaan valinnut tätä hanketta rahoitettavaksi.

Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia kaukomaisemaan. Laskettelukeskuksen uudet rinnealueet on suunniteltu kapeiksi ja/ tai mutkitteluviiksi, jotta ne eivät lisäisi avointa aluetta kaukomaisemassa. **Luonnosvaihtoehto 1:**n mukainen uusi pohjoisrinne näkyy ainoastaan kapealla sektorilla Myllyjärven suuntaan ja nykyisen tiepohjan leventämisellä saatava yhdys-/lastenrinne vain Laajiksen pihaan. Hissijärjestelmän vaatima huipun pieni korottaminen ei vaikuta maisemaan.

Matti Nykäsen mäen hyppytorni säilyy asemakaavassa suojeltuna rakennuksena, joka on vuosikymmenten saatossa muodostunut yhdeksi Jyväskylän kaupungin tärkeimmäksi maamerkiksi.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Viime vuosina virkistyksen ja luontokokemuksen merkitys ihmisten hyvinvoinnin kannalta on kasvanut. Laajavuori alueena tarjoaa mahdollisuuden sekä erilaisten virkistyspalvelujen käyttöön että myös omaehtoiseen harrastamiseen. Juuri erilaiset harrastusmahdollisuudet ja kokoontuminen niiden äärelle lisäävät merkittävästi myönteisiä sosiaalisia vaikutuksia.

Suuret tapahtumat luovat yhteenkuuluvuuden tuntua. Lähitulevaisuudessa on alueen yksityisten toimijoiden lisäksi tarkoitus kehittää myös erilaisia liikuntatapahtumia ja kilpailuja parantamalla alueen palveluntarjontaa ja fasiliteettejä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavamuuotosalueelle on laadittu useita suunnitelmia, jotka ohjaavat toteutusta. Näitä ovat mm. Hyppyrätien uuden linjauksen suunnitelma, Laajavuorentien kiertoliittymän suunnitelma sekä uusien rinnealueiden suunnitelmat.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen toteutuu vaiheittain ja on riippuvainen alueen toimijoiden omista aikatauluista.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota mm. rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen, kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen, hulevesien hallintaa, tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen ja luonnonympäristön arvojen säilymiseen.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



AVO*in*
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

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

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

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden. Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ

