



# TELETIE 1

Kaavatunnus 81:017  
Asemakaavaselostus

**LUONNOS**

15.4.2026

JYVÄSKYLÄ



# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>Tiivistelmä .....</b>	<b>3</b>
1.1	Kaava-alue .....	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
1.4	Kaavan laatija .....	4
<b>2</b>	<b>Tavoitteet .....</b>	<b>5</b>
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet.....	5
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne .....	11
<b>4</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>15</b>
4.1	Aloitusvaihe .....	15
4.2	Luonnosvaihe.....	15
4.3	Ehdotusvaihe .....	19
4.4	Hyväksymisvaihe .....	19
<b>5</b>	<b>Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>20</b>
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus .....	20
5.2	Aluevaraukset .....	21
5.3	Kaavaratkaisun perustelut .....	22
5.4	Vaikutusten arviointi .....	23
<b>6</b>	<b>Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>28</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	28
6.3	Toteutuksen seuranta.....	29
<b>7</b>	<b>Kaavatyöhön osallistuneet .....</b>	<b>30</b>

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

Lähdeaineistoon sekä tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

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



## 1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

### Aloitusvaihe

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

### Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 29.4.2026
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x välisen ajan

### Ehdotusvaihe

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

### Hyväksymisvaihe

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

## 1.4 KAAVAN LAATIJA

### Jyväskylän kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut

Kaupunkisuunnittelu

### Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

### Valmistelija ja suunnittelija

Henriikka Keskinen

kaavoitusarkkitehti

050 4423 691

henriikka.keskinen[a]jyvaskyla.fi

## 2 TAVOITTEET

### 2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

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

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta.

Kohde on kaupungin kaavoitusohjelmassa nimellä Teletie ja Martinpolku.

### 2.2 TAVOITTEET

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

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

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

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

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

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS



*Kuvakaappaus Jyväskylän kaupunkimallista (Sova 3D). Lähtötilanne*

Pinta-alaltaan noin 2,6 hehtaarin kokoinen suunnittelualue on Jyväskylän kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue sijaitsee mäellä, jonka laki on melko tasainen. Noin puolet alueesta on sorapinnalla. Maasto viettää jyrkästi lounaaseen, jossa kasvaa suurin osa suunnittelualueen puista. Mäen laelta avautuu näkymä Päijänteen rantaan ulottuvalle Pappilanpellolle.

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

#### 3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

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

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



*Valokuva. Korpilahden toimintakeskus nähtynä puretun päiväkodin tontilta, toukokuu 2022*

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

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



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



*Valokuva. Teletien 1 tontti, toukokuu 2022*



*Valokuva. Martinpolun jalankululle ja pyöräilylle varattu osuus, marraskuu 2025*

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

Suunnittelualueella ei ole havaittu ympäristöhäiriöitä. Tieliikenteen melun häiritsevä vaikutus (valtioneuvoston ohjearvot ylittävä melu) ulottuu vain tonttien alaosaan, eikä näin ollen ohjaa maankäyttöä.

Tontteja rasittaa jätevesiverkon runkoviemäri ja talousvesiverkon jakelujohto. Tonteilla on runsaasti purettavia romukaapeleita, kuten telekaapeleita ja tarpeettomaksi jäänyt kaukolämmön liittymäputki.

Suunnittelualueen rakennukset on mahdollista liittää olemassa olevaan kunnallistekniikan verkkoon.

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



*Valokuvat. Hulevesien kertyminen tonttien alaosaan. Näkymät Korpilahdentieltä, marraskuu 2025*



*Valokuva. Näkymä Korpilahdentieltä Päijänteelle, marraskuu 2025*

Korpilahdentien eteläpuolella sijaitseva pelto, nimeltään Pappilanpelto, on paikallisesti maisemallisesti merkittävä kohde. Maisemallisten arvojen säilyttämiseksi maisema tulisi pitää avoimena. Yksityisomistuksessa olevalla pellolla on lisäksi kiinteä kivikautinen muinaisjäänne.

### 3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualueen pohjoispuolella on rakennusten väliin jääviä, pieniä virkistysalueita. Ne jaksottavat pihapiirejä ja muodostavat viheryhteyksiä. Viheryhteyksiä katkovat kuitenkin kadut. Suunnittelualueen eteläpuolella oleva, laajempi virkistysalue on Pappilanpelto. Peltoa viljellään lähtötilanteessa. Siihen kuuluu retkeily- ja loma-alueeksi kaavoitettu osa.

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

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

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

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelukohteita.



Valokuvat. Korttelin länsiosan puustoa, marraskuu 2025

### 3.1.4 MAANOMISTUS

Asemakaavan muutosalueen maanomistaja on Jyväskylän kaupunki.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

#### **Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)**

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

#### **Maakuntakaava**

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

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

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

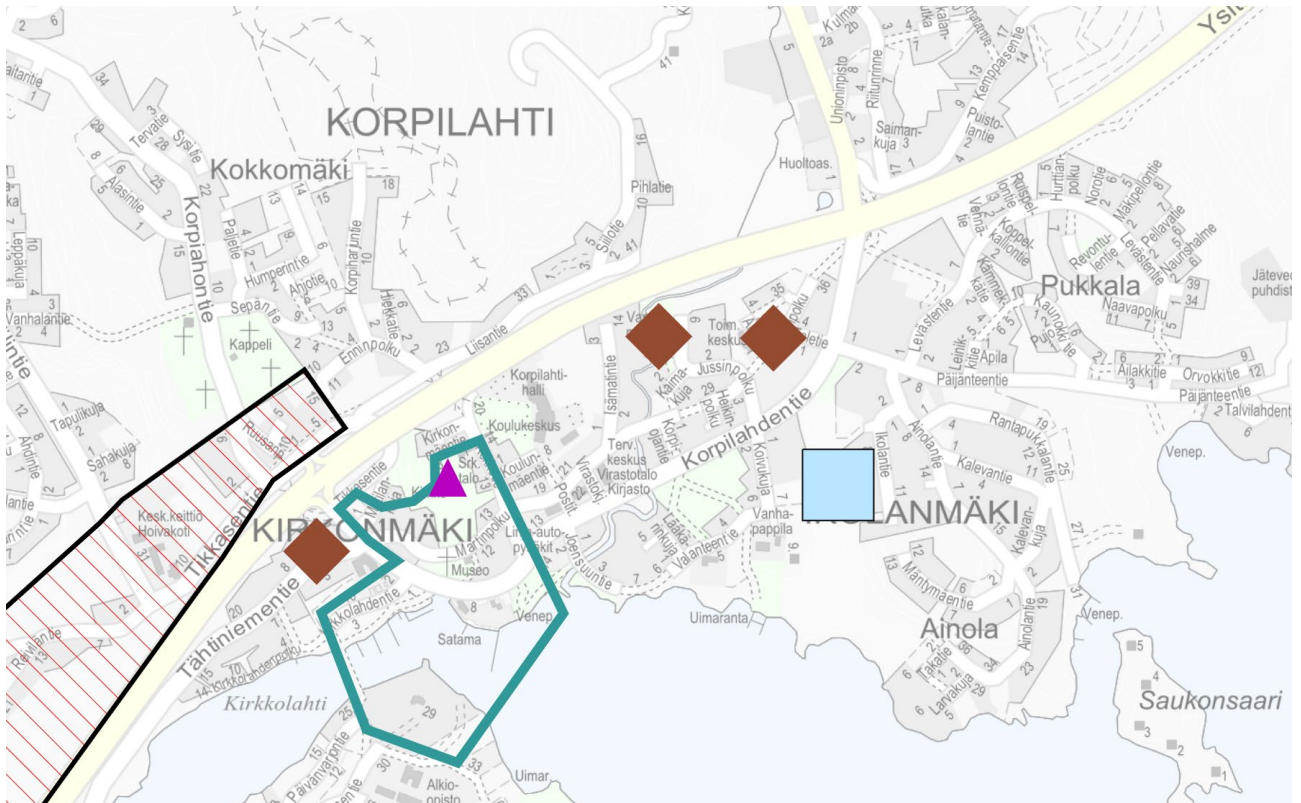
#### **Yleiskaava**

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

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

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

Pappilanpellolla on kiinteä kivikautinen muinaisjäännös (Museoviraston kohde 277010020 Päiväranta).



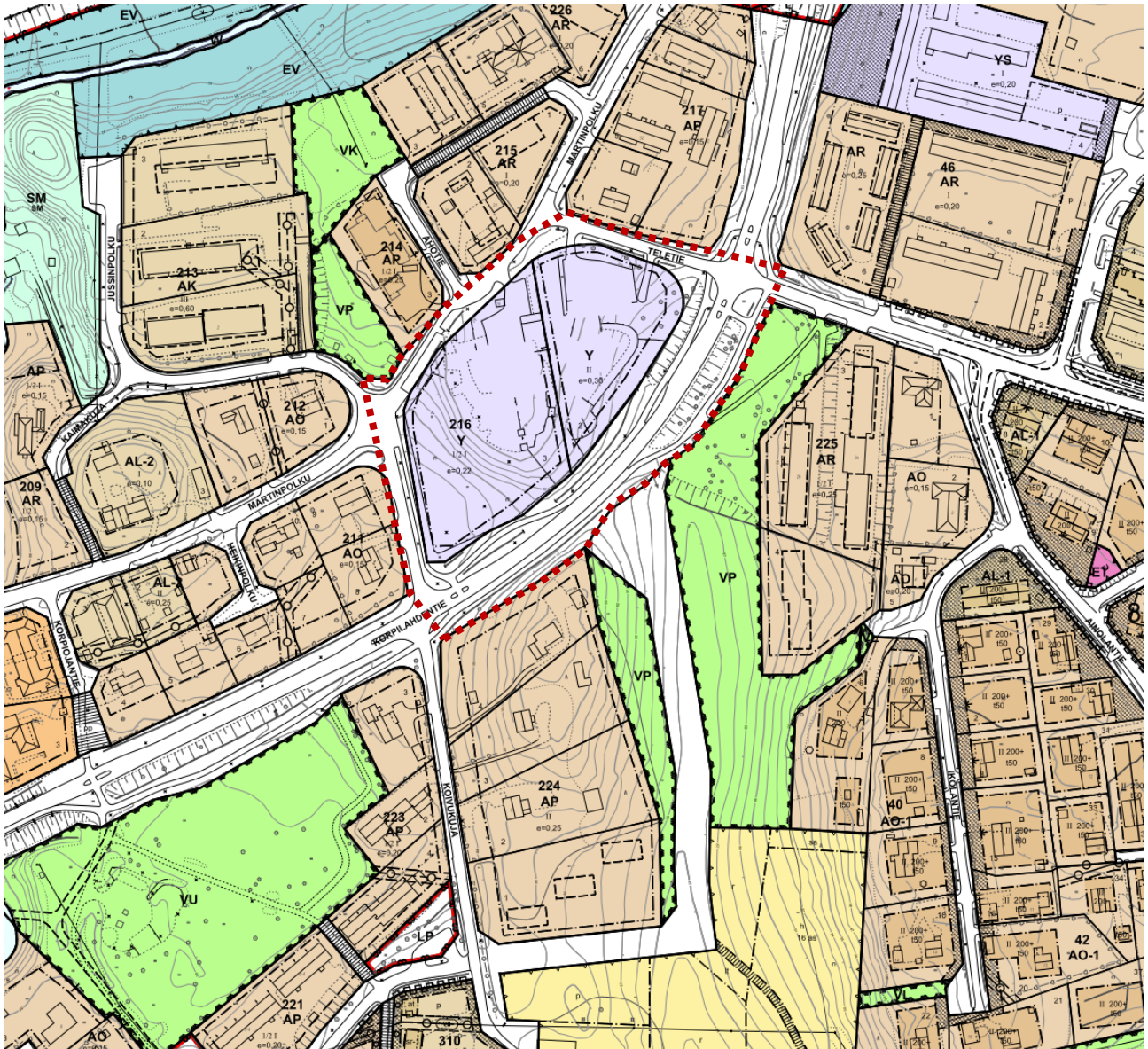
Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavasta. Kartta 5, Kulttuuriympäristön vaaliminen

### Voimassa olevat asemakaavat

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

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

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



Ote ajantasa-asemakaavasta ja muutosalueen viitteellinen rajaus. Ei mittakaavassa

## Lähiympäristön kaavatilanne

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

## AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

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

- **Aaltojen lailla** rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- **Viihtyisäksi koko kylän voimin** pääsemme 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 resurssiviisaisvisionsa mukaisesti päästötön, jätteen ja ylikulutuksen kestävä hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmana. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

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

## **Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat**

Kulttuuriympäristöselvitys, 2025, Jyväskylän kaupunki

Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022, WSP Finland Oy

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

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

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

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

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille sanomalehti Keski-suomalaisessa 3.2.2026.

Osallisille lähetettiin kirje. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lisättiin kaavan verkkosivulle.

Korpilahden yhtenäiskoulun ruokasalissa, osoitteessa Kokkotie 20, järjestettiin 11.2.2026 kaavapäivystys, jossa pääsi tutustumaan vapaasti Korpilahdella vireillä oleviin asemakaavoihin, osayleiskaavoihin sekä Jyväskylän yleiskaavaan 2050. Tilaisuudessa esiteltiin Teletien 1 ja Martinpolun 28 käynnistytävää asemakaavan muutosta, nimeltään ”Teletie 1”. Tilaisuudesta uutisoitiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 13.2.2026 ja Korpilahti-lehdessä 17.2.2026.

### 4.2 LUONNOSVAIHE

#### 4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

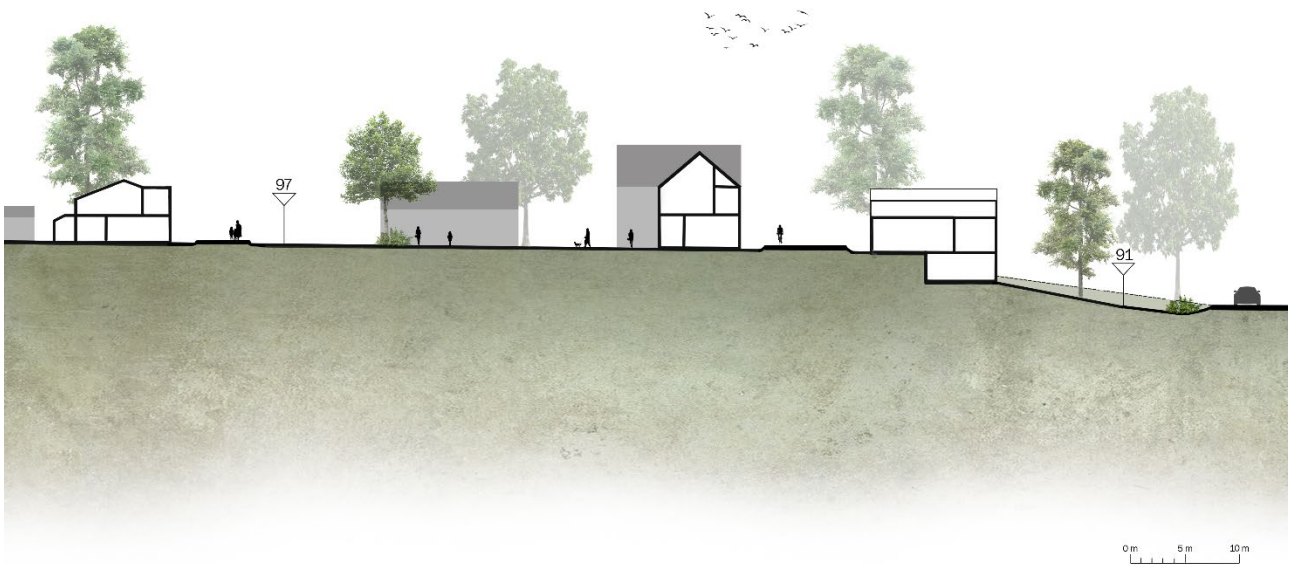
Kaupungin kaavoitusohjelmassa useina vuosina olleeseen kohteeseen on laadittu asemakaavoituksen toimesta useita luonnoksia, joista on poimittu alle yksi esimerkki. Luonnoksissa on tutkittu asumisen ratkaisuja, kuten kytkettyjä ja erillisiä pientaloja.

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

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



*Havainnekuva. Kytettyjen pientalojen konsepti (arkkitehtiopiskelija Venla Leppälä 2022)*



*Maastoleikkaus. Kytettyjen pientalojen konsepti (arkkitehtipiskelija Venla Leppälä 2022)*

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

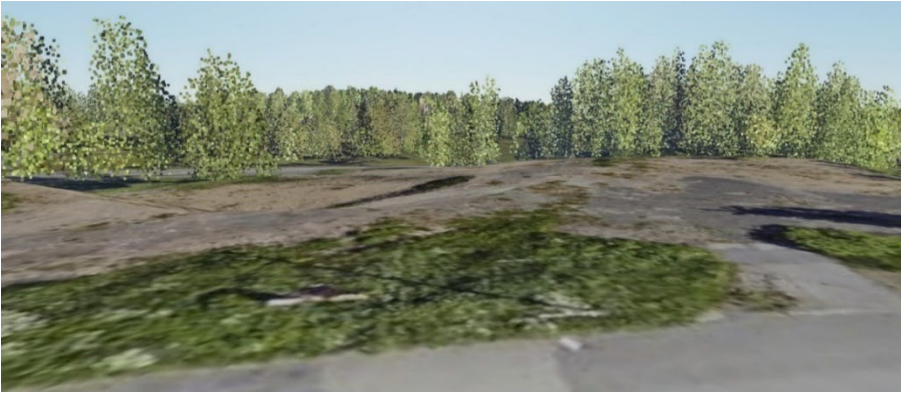
Ensimmäisessä kuvassa näkyvät korttelissa olleet yleiset rakennukset: kuvan oikeassa laidassa Kultaniityn päiväkotia ja vasemmalla Teletalon rakennukset.

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

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



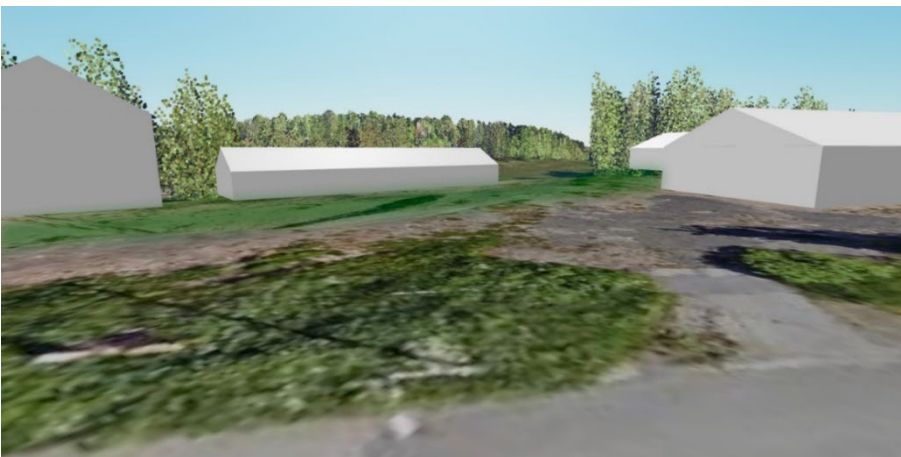
*Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D). Yleiset rakennukset ennen purkua*



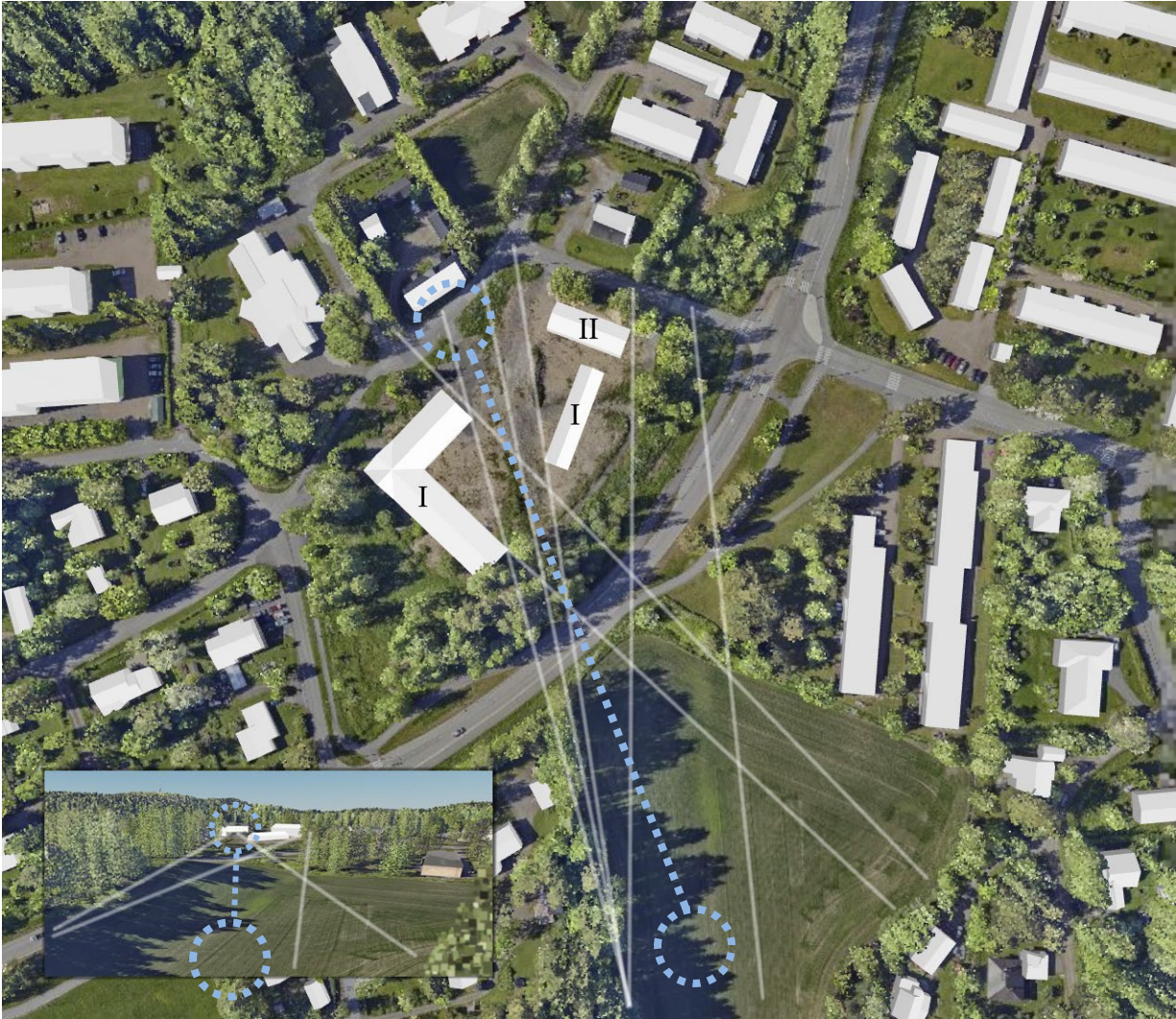
*Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D). Lähtötilanne*



*Valokuva. Lähtötilanne, toukokuu 2022*



*Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D). Tutkielma*



*Ensimerkkiratkaisun näkymälinjojen analyysi*

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

Rakennusten massoittelemalla, esimerkiksi vuorottelemalla yksi- ja kaksikerroksisuutta, voidaan maksimoida uusista asunnoista muodostettavat pelto- ja järvinäkymät.

Asemakaavaluonnos käsitellään kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 29.4.

#### **4.2.2 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET SEKÄ HUOMIOON OTTAMINEN**

...

## **4.3 EHDOTUSVAIHE**

### **4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU**

Mahdolliset lisäselvitykset ja -suunnitelmat

Asemakaavaluonnokseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Käsittely kaupunkirakennelautakunnassa

### **4.3.2 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET SEKÄ HUOMIOON OTTAMINEN**

...

## **4.4 HYVÄKSYMISVAIHE**

Mahdollinen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa

Käsittely kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa

# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS



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

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

### 5.1.1 MITOITUS

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

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

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

Pinta-aloihin perustuvat laskennalliset arviot väestömäärän lisäyksestä on esitetty luvussa

5.4.1 *Kaavan vaikutukset.*

## 5.1.2 PALVELUT

Asemakaavan muutoksella vastataan palveluasumisen tarpeeseen.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on kehitysvammaisten palveluita: Korpilahden toimintakeskus sekä Peltolan ja Niittykummun ryhmäkodit. Kaupunki arvioi sijainnin soveltuvuutta eri erityisryhmille, kuten kehitysvammaisille tai ikääntyneille, suunnittelun edetessä. Palveluasumisen yksikön kokoa voidaan tarkistaa hoitajamitoituksen ja palveluverkon muuttuvien tarpeiden mukaan.

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

Suunnittelualue tukeutuu ensisijaisesti Korpilahden kaupallisiin palveluihin.

## 5.2 ALUEVARAUKSET

### 5.2.1 KORTTELIALUEET

#### **Asuinpientalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue AP**

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

Mahdolliset autosuojat tulee sijoittaa rakennusalueelle, esimerkiksi sen luoteislaitaan. Henkilöautojen pysäköimispaikka ja pyöräpysäköinti voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

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

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

Korttelialueelle saa sijoittaa rakennetun ympäristön mittasuhteisiin sopivia asuinrakennuksia.

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

Rakennuksen tai rakennusten sovittamista ympäristöön ohjaavat rakentamistapamääräykset. Rakennelmilla ei saa estää Martinpolulta muodostuvia näkymiä korttelin läpi.

## 5.2.2 MUUT ALUEET

### Katualue

Katualueita on laajennettu siten, että katujen kuivatusrakenteet, katuvalot ja niiden kaapelit sijaitsevat jatkossa kokonaisuudessaan katualueiden puolella. Hulevesien hallinta tulee hoitaa tonteilla. Hulevesiä ei saa johtaa katuojiin.

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

## 5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

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

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

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

Kaavaratkaisu on myös Asumisvision 2035 tavoitteiden mukainen:

*Käynnissä oleva väestörakenteen muutos, kuten ikääntyminen, perhekoon pieneneminen, perheiden monimuotoistuminen, syntyvyyden väheneminen ... heijastuvat myös asumiseen ja sen tarpeisiin. Muutos haastaa kehittämään uusia asumisen vaihtoehtoja. Aikaa kestävä asuminen huomioi nämä tulevaisuuden moninaistuvat asumisen tarpeet ja muuntojoustavuuden, jotta kaupungin asuntokanta on pitkäikäistä ja elinkaarensa aikana tarvittaessa myös muunneltavaa.*

...

*Uuden rakentamisen rinnalla pidämme huolta olemassa olevien asuinalueiden elinvoimaisuudesta täydennysrakentamisen keinoin sekä panostamalla asuinalueiden viihtyisyyteen, laatuun, ikäystävällisyyteen ja esteettömyyteen.*

*Luomme edellytyksiä toteuttaa asumista tukevia palveluita...*

...

*Edistämme puurakentamista sekä muuta vähäpäästöistä rakentamista kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin...*

*Otamme huomioon sään ääri-ilmiöt kaavoituksessa. Hulevesien hallinnassa suosimme vihreän infrastruktuurin keinoja, lisäämme kaupunkivihreää ja edistämme kaupunkiviljelyä.*

## 5.4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 5.4.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D), johon on mallinnettu rakennusten hahmoa. Näkymä Korpilahdentieltä sekä Martinpolulta, Korpilahden keskustan suunnalta, kortteliin

## Päästölaskelmat

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

*Kaavioiden värien selitteet*

**Tummansininen** Esirakentaminen

**Vaaleansininen** Infra ja yleiset alueet

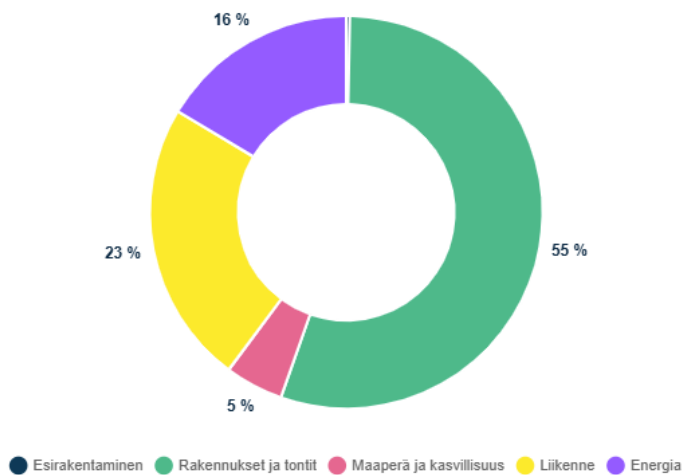
**Vihreä** Rakennukset ja tontit

**Punainen** Maaperä ja kasvillisuus

**Keltainen** Liikenne

**Violetti** Energia

## Hiilijalanjäljen osat



### Hiilijalanjäljen jakauma prosenttiosuksina (%)

Rakennukset ja tontit – 55 % osuus kokonaispäästöistä

Liikenne – 23 %

Energia – 16 %

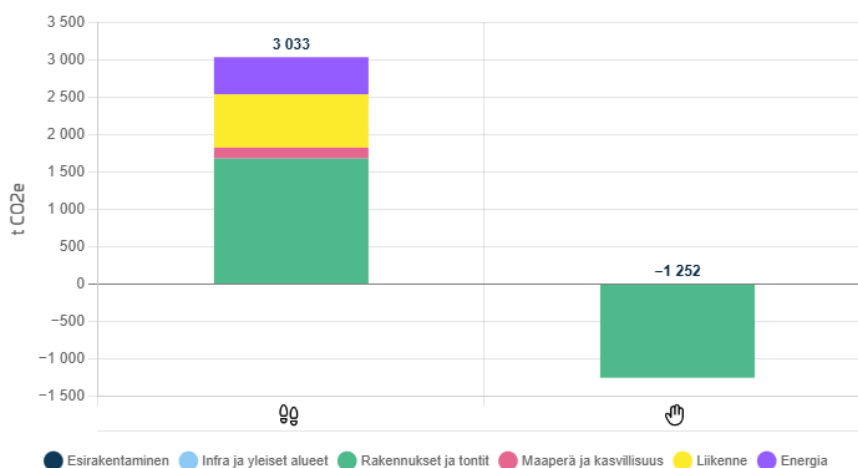
Maaperä ja kasvillisuus – 5 %

Esirakentaminen – 0-1 %

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

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

## Tulosten yhteenveto



### Hiilidioksidiekvivalenttipäästöt tonneina (t CO<sub>2</sub>e). Tulosten yhteenveto

### Hiilijalanjälki

Rakennukset ja tontit: noin 1 700 t CO<sub>2</sub>e

Liikenne: noin 800–900 t CO<sub>2</sub>e

Energia: noin 400–500 t CO<sub>2</sub>e

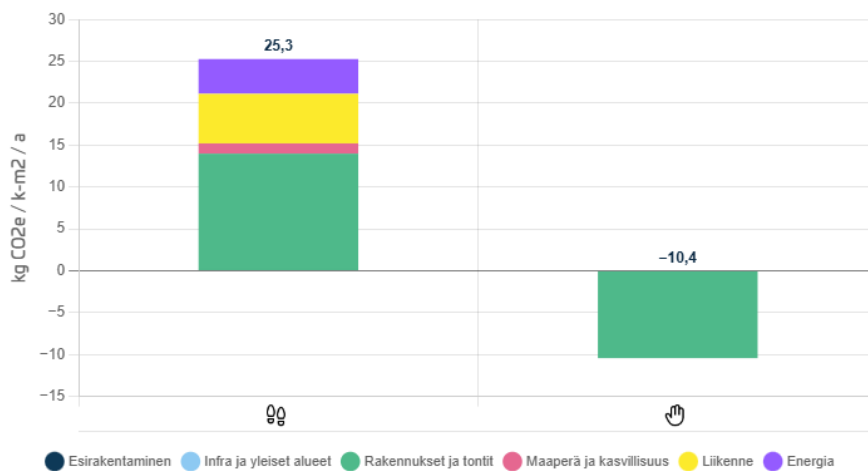
Muut

Yhteensä: 3 033 t CO<sub>2</sub>e

### Hiilikädenjälki

Rakennukset ja tontit: -1 252 t CO<sub>2</sub>e

#### Tulosten yhteenveto



Hiilidioksidiekvivalenttipäästöt tonneina (kg CO<sub>2</sub>e / k-m<sup>2</sup> / a). Tulosten yhteenveto suhteutettuna kerrosalaan

### Hiilijalanjälki

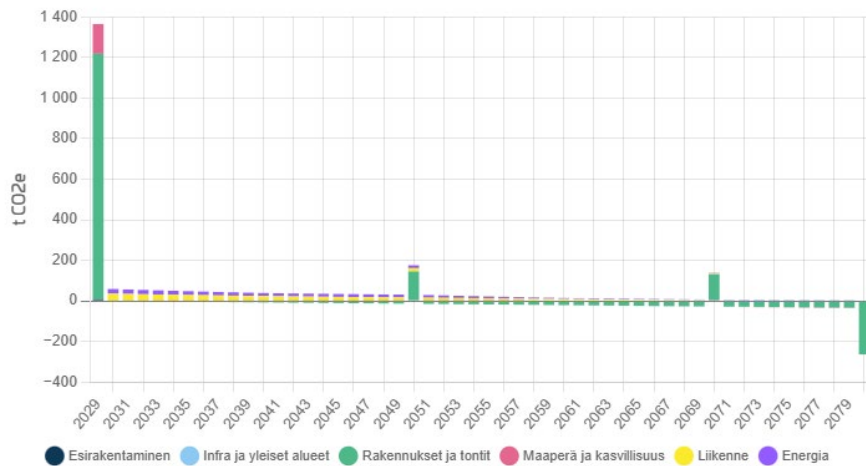
Yhteensä: 25,3 kg CO<sub>2</sub>e / k-m<sup>2</sup> / a

### Hiilikädenjälki

Yhteensä: -10,4 kg CO<sub>2</sub>e / k-m<sup>2</sup> / a

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

### Tulokset vuositasolla

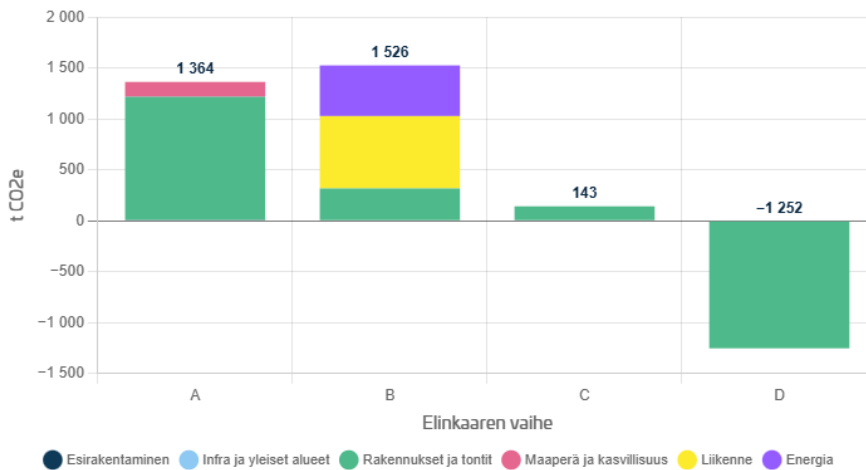


Hiilidioksidiekvivalenttipäästöt tonneina (t CO<sub>2</sub>e). Tulokset vuositasolla

Kaaviossa esitetään eri päästölähteiden hiilidioksidiekvivalenttipäästöt (t CO<sub>2</sub>e) vuosittain ajanjaksolla 2029–2079. Suurin osa päästöistä, noin 1 300–1 400 t CO<sub>2</sub>e, aiheutuu rakentamistöistä. Korjausten aiheuttamat päästöpiikit ovat arviolta noin 150–200 t CO<sub>2</sub>e.

Hiilensidonnasta aiheutuvan hyödyn arvoksi on esitetty noin -300 t CO<sub>2</sub>e.

### Tulokset elinkaarivaiheittain



Hiilidioksidiekvivalenttipäästöt tonneina (t CO<sub>2</sub>e). Tulokset elinkaarivaiheittain

Elinkaarivaihe A – 1 364 t CO<sub>2</sub>e

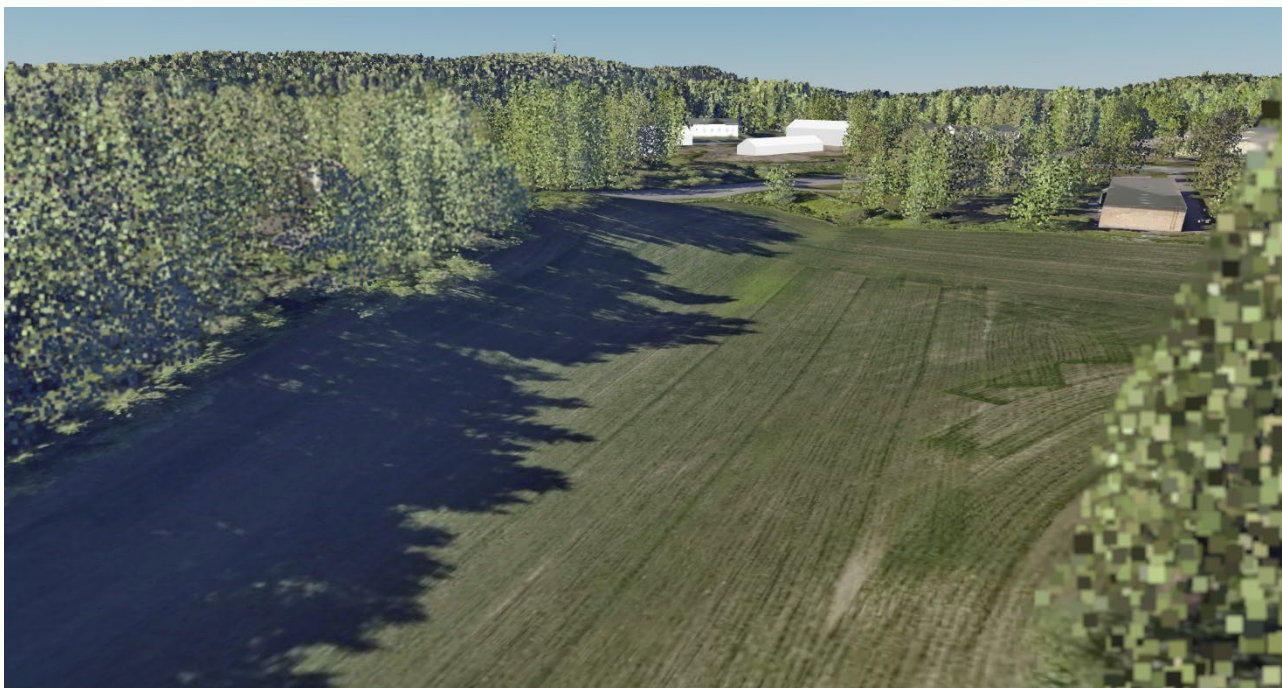
Elinkaarivaihe B – 1 526 t CO<sub>2</sub>e

Elinkaarivaihe C – 143 t CO<sub>2</sub>e

Elinkaarivaihe D – -1 252 t CO<sub>2</sub>e

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT



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

Asemakaavan toteutusta ohjaavat ensisijaisesti kaavakartan merkinnät ja määräykset.

### 6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

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

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

## 6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

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

Merkittävästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

## 7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

### **Kaupungin työryhmä**

*Asemakaavoitus*

Henriikka Keskinen

kaavoitusarkkitehti

Outi Hänninen

suunnitteluassistentti

*Yhdyskuntasuunnittelu ja  
kaupunkiliikenne*

Mika Koliseva

yleissuunnitteluinsinööri

Anne Laita

kaavoitusbiologi



**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](http://www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto)

JYVÄSKYLÄ

