



TÄHTINIEMI

Kaavatunnus 85:008
Asemakaavaselostusluonnos

3.6.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	5
1.4	Kaavan laatija	5
2	Tavoitteet	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet.....	6
2.3	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	22
3.1	Aloitusvaihe	22
3.2	Luonnosvaihe.....	23
3.3	Ehdotusvaihe	25
3.4	Hyväksymisvaihe	25
4	Asemakaavan kuvaus	26
4.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	26
4.2	Aluevaraukset	28
4.3	Kaavaratkaisun perustelut	31
4.4	Vaikutusten arviointi	32
5	Asemakaavan toteutus	35
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	35
5.3	Toteutuksen seuranta.....	36
6	Kaavatyöhön osallistuneet	36

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosluonnos, pienennös
- 3) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 5) tonttijakokartta
- 6) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa kaavan selvitykset. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 85. kaupunginosan kortteita 204, 205, 207 ja 208 sekä vesi-, katu- ja viheralueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 85. kaupunginosan kortteli 211.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Kaavamuutosalue sijaitsee Korpilahden keskustan läheisyydessä, Päijänteen Kirkkolahden etelärannalla. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta läntisintä yksityisessä omistuksessa olevaa tonttia. Kaavamuutosalueeseen kuuluu Päivänvarjontien toteutumattomat pientalotontit ja niitä ympäröivät lähivirkistysalueet. Lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsee Tähtiniemen huvila, johon kuuluu vuonna 1902 rakennettu päärakennus sekä eri-ikäisiä talousrakennuksia. Rakennuksissa toimii vuokralla juhlapalveluita tarjoava yritys. Tähtiniemen huvila kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, jonka nimi on Korpilahden kirkkoranta. Tähtiniemen tontti on maisemallisesti merkittävä niemi Päijänteen rannalla. Vastarannalla on Korpilahden keskusta ja satama, ja niemialue näkyy monin paikoin Korpilahden keskustasta. Päivänvarjontiellä on rakennettavaksi valmisteltuja tontteja sekä rakennettu katualue.

Kaavamuutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta ja yksityisen maanomistajan hakemuksesta.

Tavoitteena on osoittaa täydennysrakentamista Korpilahden keskustan tuntumaan rakennetun yhdyskuntarakenteen ja palveluiden äärelle. Päivänvarjontielle tavoitteena on vähentää kaupungin omistuksessa olleiden pitkään rakentamattomien tonttien määrää parantamalla rakentumisen edellytyksiä. Kaavamuutoksessa muutetaan Päivänvarjontien omakotitonttien tonttijakoa niin, että muodostuu isompia tontteja, mikä helpottaa niiden rakentamista paikoin jyrkässä rinnemaastossa. Lisäksi lievennetään ajantasakaavan rakentamistapaa koskevia määräyksiä.

Tähtiniemen pihapiirin osalta tavoitteena on korttelialueen monipuolisen kehittämisen mahdollistaminen käyttötarkoituksen laajentamisella. Tavoitteena on tukea valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella olevan arvokkaan rakennuskannan pysymistä käytössä. Samalla tarkastellaan täydennysrakentamisen määrää sekä pihapiirissä että ranta-alueilla. Kaavamuutoksessa jaetaan Tähtiniemen huvilan iso tontti virkistysalueeksi ja kolmeksi tontiksi, joista yksi on Päivänvarjontien pientaloalueen jatkeeksi muodostuva iso omarantainen tontti. Tähtiniemen huvilan pihapiiristä muodostetaan asuin-, liike ja yleisten rakennusten tontti, jolla ympäristö säilytetään ja 1900-luvun alussa rakennettuihin rakennuksiin liitetään suojelumerkinnot. Pihapiirin itäpuolelle, muodostetaan asuin-, liike ja yleisten rakennusten tontti. Tähtiniementien varressa virkistysalueella oleva vanha riihirakennus merkitään suojelluksi, mutta rakennus on mahdollista säilyttää paikallaan tai siirtää muodostuville tonteille. Kaavamuutoksessa virkistysalueiden määrä lisääntyy, kun Tähtiniemen tontista osa muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL/s), jolla ohjataan säilyttämään puustoa.

Suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee noin puoleen ajantasakaavassa sallitusta, ollen yhteensä noin 4000 kerrosalanelimetriä. Alueen asukasmääräarvio on kaavan toteutuessa noin 60-70 asukasta. Toteutuma riippuu yleisten rakennusten ja liikerakennusten osuudesta. Alueen kunnallistekniikka, kadut ja reitit on rakennettu.



Ortokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (2024). Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 5.5.2026.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.
- Valmisteluvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 11.2.2026. Tilaisuus oli yhteinen Korpilahden kaavapäivystys, jossa esiteltiin Korpilahden ajankohtaisia kaavahankkeita.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.6.2026
- 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.
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu xx.xx.202x.

Hyväksymisvaihe

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

1.4 KAAVAN LAATIJA

Jyväskylän kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut

Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Valmistelija:

Virva Hannula

Kaavoitusarkkitehti

P. 0503125286

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Kaavamuutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta ja yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Kaavamuutoksen tarkoitus on selvittää Tähtiniemen huvilan tontin käyttötarkoituksen laajentamista ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä pihapiirissä että ranta-alueilla.

Päivänvarjontieellä kaavamuutoksen tarkoitus on tutkia tonttijaon muutosta, niin että muodostuu suurempia tontteja. Yksityisessä omistuksessa olevan Päivänvarjontie 3 osalta tutkitaan tontin vähäistä laajentamista niin, että tonttiliittymän toteuttaminen on mahdollista. Kaavamuutoksessa selvitetään myös rakennussuojelun ja virkistykseen tarpeet.

Asemakaavan laatiminen on aloitettu syksyllä 2025 ja kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keskisuomalaisessa 5.5.2026 julkaistulla kuulutuksella.

2.2 TAVOITTEET

Kaupungin tavoitteet

- Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tukea Korpilahden keskustan kehittämistä aluekeskuksena, jossa on monipuolisia ja houkuttelevia asumisen ja yritystoiminnan mahdollisuuksia Pohjois-Päijänteen vetovoimaisessa ympäristössä. Tavoitteena on osoittaa täydennysrakentamista Korpilahden keskustan tuntumaan rakennetun yhdyskuntarakenteen ja palveluiden äärelle.
- Tavoitteena on vähentää kaupungin omistuksessa olleiden pitkään rakentamattomien tonttien määrää parantamalla rakentumisen edellytyksiä Päivänvarjontieellä. Kaavamuutoksen tavoitteena on suurentaa tonttijakoa muuttamalla omakotitontteja ja esittää laadukkaan alueen rakentumisen kannalta olennaiset kaavamääräykset, kuitenkin samalla vähentäen rakentamistapaa koskevia määräyksiä ajantasakaavaan verrattuna. Omarantaiset tontit ovat mahdollisia. Kaavamuutoksella tavoitellaan terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostamista.
- Tähtiniemen pihapiirin osalta tavoitteena on korttelialueen monipuolisen kehittämisen mahdollistaminen käyttötarkoituksen laajentamisella. Tavoitteena on tukea valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella olevan arvokkaan rakennuskannan pysymistä käytössä. Samalla tarkastellaan täydennysrakentamisen määrää sekä pihapiirissä että ranta-alueilla.
- Rakennetun ympäristön ja maiseman arvojen huomioon ottaminen: Suunnittelualan itäosa on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Korpilahden kirkkoranta) ja kaavaratkaisussa on otettava huomioon alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot turvaten niiden säilyminen. Tähtiniemen pihapiirin läheisyydessä uudisrakentamisen määrä ja tapa sovitetaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaavan tavoitteena on tarvittavien suojelumerkintöjen ja -määräysten osoittaminen. Määräykset voivat koskea rakennusten lisäksi myös maisemaa ja olemassa olevaa puustoa.
- Tavoitteena on tutkia virkistykseen kannalta riittävät merkinnät

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

- Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka ottaa huomioon alueeseen kohdistuvat rakennetun kulttuuriympäristön arvot turvaten niiden säilyminen.
- Alue on Korpilahden keskustan rantamaisemassa keskeinen, ja rannan sekä rantaan laskevien rinteiden puuston säilyttäminen Tähtiniemen tontilla on tavoiteltavaa. Päivänvarjontien rakentaminen on tavoitteena sovittaa rannan maastonmuotoihin. Haastavassa rinnemaastossa tonttikoon kasvattamisen avulla helpotetaan tonttien toteuttamista.
- Suunnitteluala sijaitsee Korpilahden keskustan tuntumassa toteutetun infrastruktuurin ja palveluverkon ääressä, joten alueen täydennysrakentaminen on tavoiteltavaa.
- Suunnittelualaueella on luontoarvoja, jotka liittyvät maisemaan, luonnon monimuotoisuutta tukeviin kohteisiin ja liito-oravien suojeluun. Alueella on haitallisia vieraslajeja, joiden poistaminen on huomioitava kaavaratkaisussa.
- Tavoitteena on esittää omarantaisia tontteja ja rakentamista vesistön läheisyyteen, jolloin on huomioitava vesistötulvariski.
- Alueen liikennejärjestelmään ei tavoitella muutoksia ja kaavaratkaisu tehdään jo toteutettuja reittejä ja katuja hyödyntäen.

- Yksityisessä omistuksessa olevan Päivänvarjontie 3 osalta tavoitteena on tontin vähäinen laajentaminen niin, että tonttiliittymän toteuttaminen on mahdollista.

2.3 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaavamuuotosalue sijaitsee Korpilahden keskustan läheisyydessä, Päijänteen Kirkkolahden etelärannalla. Suunnittelualueen pohjoispuolella, noin 500 metrin päässä, on Korpilahden satama ja keskusta palveluineen. Itä- ja pohjoispuolella suunnittelualue rajautuu Alkio-opiston tonttiin, jossa on 1970-80-luvulla rakennettujen oppilaitos- ja asuntolarakennusten lisäksi vuonna 2019 rakennettu uusi oppilaitosrakennus. Suunnittelualueesta kaakkoon on 2000-2010-luvuilla rakentunut pientaloalue Tähtirinne. Suunnittelualueen välittämässä läheisyydessä on Päivänvarjontien varressa 2020-luvulla rakentuneita omarantaisia omakotitalotontteja. Kadun varressa on myös rakentamattomia pientalotontteja. Kaava-alueen keskellä on myös Tähtiniemen sekä keskustan yhdistävä kävelyn ja pyöräilyn reitti. Kaava-alue rajautuu pohjois- ja itäpuolella Päijänteeseen. Suunnittelualueen lähiympäristön (Tähtiniemen pienalue) kokonaisasukasmäärä on noin 149. Asukkaista on lapsia ja nuoria (0– 19-vuotta) noin 17%, työikäisiä (20–64-vuotta) noin 70% ja eläkeläisiä (yli 65-vuotta) noin 13%.

Suunnittelualue on pääosin rakennettua tai rakennettavaksi muokattua tonttimaata. Alue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa ja kooltaan noin 7,7 hehtaaria.



Viistokuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä (10/2024).



Viistokuva suunnittelualueen itäosasta (2022). Vasemmalla Päivänvarjontien pientaloja ja reitti laiturin kautta Korpilahden keskusta. Kuvassa etualalla Alkio-opiston rakennuksia.



Viistokuva suunnittelualueen länsiosasta (2022). Kuvassa vasemmalla Päivänvarjontie 3:n tontti, jossa on vanha rakennus. Keskellä rakennettu Päivänvarjontie ja raivatut rakentamattomat omakotitalotontit. Etualalla Tähtiniementie, jonka tuntumassa on Tähtiniemen riipi. Kuvassa oikealla Alkio-opiston alue.

2.3.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Taajamakuvaltaan alue ja sen lähiympäristö on varsin väljä lukuun ottamatta Päivänvarjontien rakentuneita omakotitontteja. Opiston alue muodostaa oman pihapiirinsä. Tähtirinteen alue muodostaa taajamaisen omakotitalojen rakennetun alueen, mutta väljästi rakentunut opistoalue erottaa suunnittelualueen Tähtirinteen alueesta.

Tähtiniemen pihapiiri

Kaavamuutosalueella sijaitsee Tähtiniemen huvilan pihapiiri, johon kuuluu vuonna 1902 rakennettu päärakennus, eri-ikäisiä talousrakennuksia ja rantasauna. Tähtiniemi-nimisen torpan asukkaita tunnetaan 1850-luvulta alkaen. 1800-luvun lopusta Tähtiniemeä pidettiin herrasväen huvilana. Vuonna 1902 sahanomistaja Fredrik Björkqvist osti tilan ja rakennutti pihapiiriin uuden päärakennuksen. Tähtiniemi oli vaihtuvien omistajien yksityisessä asuinkäytössä vuoteen 1927, jolloin rakennuksia alettiin käyttää täysihoitolatoimintaan. Tähtiniemessä on ollut majoitusrakennuksia, jotka on purettu. Esimerkiksi päärakennuksen itäpuolella on ollut kookas Tähtelä-niminen vuonna 1936 rakennettu asuntola, joka purettiin 2000-luvulla. Maaseudun lomaliitto, sittemmin Lomayhtymä järjesti Tähtiniemessä 1960-luvulta lähtien leirejä kesäisin. Tähtiniemi siirtyi Korpilahden kunnan omistukseen 2000-luvun alussa. Viimeisin rakennusvaihe on ollut vanhan rantasaunan paikalle vuonna 2002 rakennettu uusi rantasauna. Päärakennusta on korjattu 2000- ja 2010-luvulla. Tilapalvelu on vuokrannut rakennukset juhlapalveluita tarjoavalla yritykselle. Kaavamuutosalue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), jonka nimi on Korpilahden kirkkoranta. Tähtiniemen huvila ja rantamaisemat mainitaan alueen kuvaustekstissä.



Valokuvassa näkyy Tähtiniemi kuvattuna Korpilahden keskustan suunnasta. Huvilarakennus erottuu tiheään puuston keskellä. Kuva on otettu arvioilta 1900-1914. (kuvalähde: Finna/ Keski-Suomen museo, kuvaaja tuntematon)



Tähtiniemen pihapiiriä kuvattuna koillisen suunnasta. Päärakennuksen itäpuolella on avointa aluetta, ja pihapiiriä rajaa muilta suunnilta rannan puusto. (04/2025)

Tähtiniemen huvilan pihapiiri rannan tuntumassa sijaitsee tasaisella alueella. Huvilarakennus on puuverhoiltu harjakattoinen rakennus, jonka runko on L-kirjaimen muotoinen. Rakennus on peittomaalattu puuverhous, jota on jaettu erisuuntaisella verhousella ja erilaisilla koristelistoituksilla osiin. Rakennus on puolitoistakerroksinen ja siinä on harmaaksi maalattu konesaumapeltikate. Sokkeli on luonnonkiveä. Rakennuksen pitkällä sivulla rannan puolella on avokuisti. Pääsisäänkäynti on rakennusrungon taitekohdalla eteläpuolella matalan sisäänkäyntikuistin kautta. Ikkunat ovat vanhoja moniruutuisia puuikkunoita. Rakennus on julkisivuiltaan säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeensä. Rakennusinventoinnin mukaan, kohde kertoo korpilahtelaisesta herrasväen historiasta sekä siihen liittyneestä elinkeinohistoriasta niin Björkqvistin sahalaitoksen kuin lomakodin kautta. Kohteella on merkittävä maisemallinen arvo muun muassa kirkonkylältä tai vesistöiltä katsottaessa.



Tähtiniemen päärakennus (2024)



Tähtiniemen huvilarakennus on vuodelta 1902. Rakennusta on tehty peruskorjaus edustustilakäyttöön 2012 ja viimeksi vuonna 2025 rakennuksen sisätiloja on korjattu. Rannan puolella on terassi, johon liittyy myöhemmin rakennettu esteettömän kulun mahdollistava luiska. (04/2025)



Tähtiniemen pihapiirin vanhimmat säilyneet rakennukset ovat 1800-1900-luvun alun talousrakennuksia, jotka ovat mahdollisesti vanhempia kuin päärakennus. Kahden hirsirakenteisen vanhemman piharakennuksen lisäksi uudempi jätekatos ja maakellari. (04/2025)



Tähtiniemen viimeisin rakennusvaihe on ollut vanhan rantasaunan paikalle vuonna 2002 rakennettu uusi rantasauna, johon liittyy myös laitur. Saunarakennus on lähellä rantaa huvilaan nähden alarinteessä ja kulku pihapiiristä saunalle on puisia portaita pitkin. (04/2025)



Näkymä kohti Tähtiniemen pihapiiriä tontin läpi kulkevalta reitiltä. Vasemmalla on muistomerkki ja reitti pihapiiriin. Keskellä kuvaa on tontin halki kulkeva rasitereitti Alkio-opiston tontille. Oikealla näkyy vuonna 2020 valmistunut Humakin käyttöön valmistunut oppilaitosrakennus, josta Humakin toiminta loppuu syksyllä 2026. Suunnittelualan eteläosaa hoidetaan yhtenäisenä nurmialueena opiston tontin kanssa. (5/2026)



Vasemmalla kuva tontin eteläosassa olevasta muistomerkestä talvisodan aikana Tähtiniemessä majoittuneille brittiläisen kansanyhteisön vapaaehtoisille. Muistomerkki on pystytetty vuonna 2015. Oikealla olevassa kuvassa kookkaampi punainen rakennus on Tähtiniemen riihi, joka sijaitsee asemakaavan puistoalueella. Kuvan oikeassa laidassa on osa myös puistoalueella sijaitsevaa Tähtiniemen latoa. (5/2026)

Tähtiniemen rakennuskannasta osa sijaitsee asemakaavan puistoalueella Tähtiniementien varressa. Kookas riihi on muutettu 1960-luvulla matkailukäyttöä palvelevaksi tanssilavaksi. Tässä yhteydessä sen taka- ja sivuseinille on avattu ikkuna-aukot, huonejärjestystä on muutettu ja rakennuksen sivulle on rakennettu lisätilaa. Riihirakennuksesta on tehty rakennussuojeluesitys, joka on käsitelty 2010 Keski-Suomen ELY-keskuksessa ja riihirakennusta pihapiireineen ei ole määrätty suojeltavaksi rakennussuojelulain nojalla, vaan sen suojeluedellytykset voidaan selvittää ja rakennuksen suojelu voidaan tarvittaessa turvata maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla asemakaavassa. Tähtiniemen tontilla on kunnallistekniikan rakenteita ja niiden huoltoa varten reitti.

Päivänvarjontie

Suunnittelualueen välittämässä läheisyydessä on Päivänvarjontien varressa 2020-luvulla rakentuneita omarantaisia omakotitalotontteja. Kadun varressa on 15 rakentamatonta pientalotonttia, jotka on valmisteltu rakennettavaksi raivaamalla. Tonteista läntisimmällä (Päivänvarjontie 3) on ns. partiomajarakennus.



Näkymä kohti Päivänvarjontien pientaloja ja suunnittelualueutta Päijänteen Kirkkolahden rannassa. (5/2026)



Vasemmalla Päivänvarjontie 3:n rakennus (ns. partiomaja). Oikealla rakennettu Päivänvarjontie, jonka varressa on raivattuja tontteja. (5/2026)

Muinaismuistot

Suunnittelualueella Tähtiniemen itärannalla on Collecte-järjestelmässä merkintä muinaisjäännöksestä (vedenalainen hylky), joka ei ole tämänhetkisen statuksensa perusteella varsinaista arkeologista kulttuuriperintöä.

Palvelut ja virkistys

Kaava-alue tukeutuu Korpilahden keskustan monipuolisiin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Kaavamuuotosalueen rakennuksissa toimii vuokralla juhla- ja ravintolapalveluita tarjoava yritys. Alkio-opiston alue tarjoaa majoitus- ja kokoontumistilapalveluita.

Alueella on hyvät virkistysmahdollisuudet. Korpilahden sataman laituriipaikat ovat 150m päässä ja satama palveluineen noin 500 metrin päässä. Noin 400m suunnittelualueesta kaakkoon sijaitsee Tähtirinteen korttelipuisto, jossa on muun muassa leikkikenttä, uimaranta ja pelikenttiä. Alueen muut kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat Korpilahden keskustassa, jonne kävelysiltaa pitkin on noin 1,5km ja ajoneuvolla Tähtiniementietä pitkin noin 3km.

Liikenne

Ajoliikenne suunnittelualueelle on lännen suunnasta Tähtiniementieltä, joka jatkuu tontille ajon sallivana pyöräilyreitillä. Sorapintainen reitti kulkee Alkio-opiston tontin läpi Kõlitien päähän. Reitillä tontille ajo on sallittu. Reitiltä erkaantuu yhdyskuntateknistä huoltoa varten kulkuyhteys rantaan. Suunnittelualueen länsiosassa on kävely-yhteys Korpilahden keskustaan laiturin kautta. Joukkoliikenteen yhteydet ovat Korpilahden keskustan pysäkiltä, noin 750m päässä kaava-alueesta.

Tekninen huolto

Tontilla rannassa on runkoviemäri, talousvesijohtoja ja pumppaamo. Jäteveden runkoviemäri kulkee suunnittelualueella Päivänvarjontien alla ja sekä Tähtiniemen tontilla rannan suuntaisena. Suunnittelualueen halki kulkee Alkio-opiston alueen jätevesi- ja hulevesiviemäri. Kaukolämpöverkko sivuaa aluetta.



Rantaan johtava huoltoreitti suunnittelualan itäosassa. (4/2025)

2.3.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

Alue on topografialtaan osin jyrkkäpiirteistä rinnemaastoa. Alueen matalin kohta on n. +79mpy ja Tähtiniemen pihapiirin tasaisemman alueen korkeus on +92 mpy. Suunnittelualan korkein kohta on +101mpy, joten korkeuseroa on yli 20 metriä. Alue viettää voimakkaasti niemen pohjoispuolella pohjois-eteläsuuntaisesti ja niemen itäpuolella koillis-lounassuuntaisesti.

Tähtiniemen tontti on maisemallisesti merkittävä niemi Päijänteen rannalla. Vastarannalla on Korpilahden keskusta ja satama, ja niemialue näkyy monin paikoin Korpilahden keskustasta. Suunnittelualan itäosa ja ranta-alueet ovat metsäisiä. Metsät ovat kauttaaltaan sekapuustoisia, joskin kuusen osuus on melko pieni. Paikoin kasvaa suuria koivuja. Luontotyytit ovat pääosin tavanomaisia metsäisen elinympäristön luontotyyppijä: tuoretta ja kuivaa kangasta, joissa näkyy ihmisvaikutuksen jälkiä. Selvitysalueen länsiosan rinteessä on entisen pellon paikalle kasvanutta koivikkoa, joka nykyisellään on luokiteltavissa lehdoksi, ja joka käsittelemättömänä edelleen kehittyä lähemmäksi luonnontilaista lehtoa. Tähtiniemen huvilan pihapiiri on rinteiden laella tasaisella alueella, ja rinne viettää rantaan paikoin melko jyrkästi. Suunnittelualueelta aukeaa näkymiä Korpilahden keskustaan ja Päijänteelle. Tähtiniemen Rakennusten läheisyydessä on tasaista avointa aluetta, sorapintainen pysäköintialue ja pensasistutuksia. Haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltava viitapihlaja-angervo on vallannut laajalti päärakennuksen ja rannan välisen rinteiden sekä saunan läheiset alueet.

Päivänvarjontien ympäristössä tonttialueilta on poistettu puusto 2010-luvun lopulla rantavyöhykettä lukuun ottamatta. Rakentamattomina tonteille on kasvanut puuntaimia.



Vasemmalla näkyy Päijänteen kirkkolahteen pistävä Tähtiniemi, jonka puustoisella ilmeellä on merkittävä vaikutus Korpilahden sataman ja keskustan näkymiin.

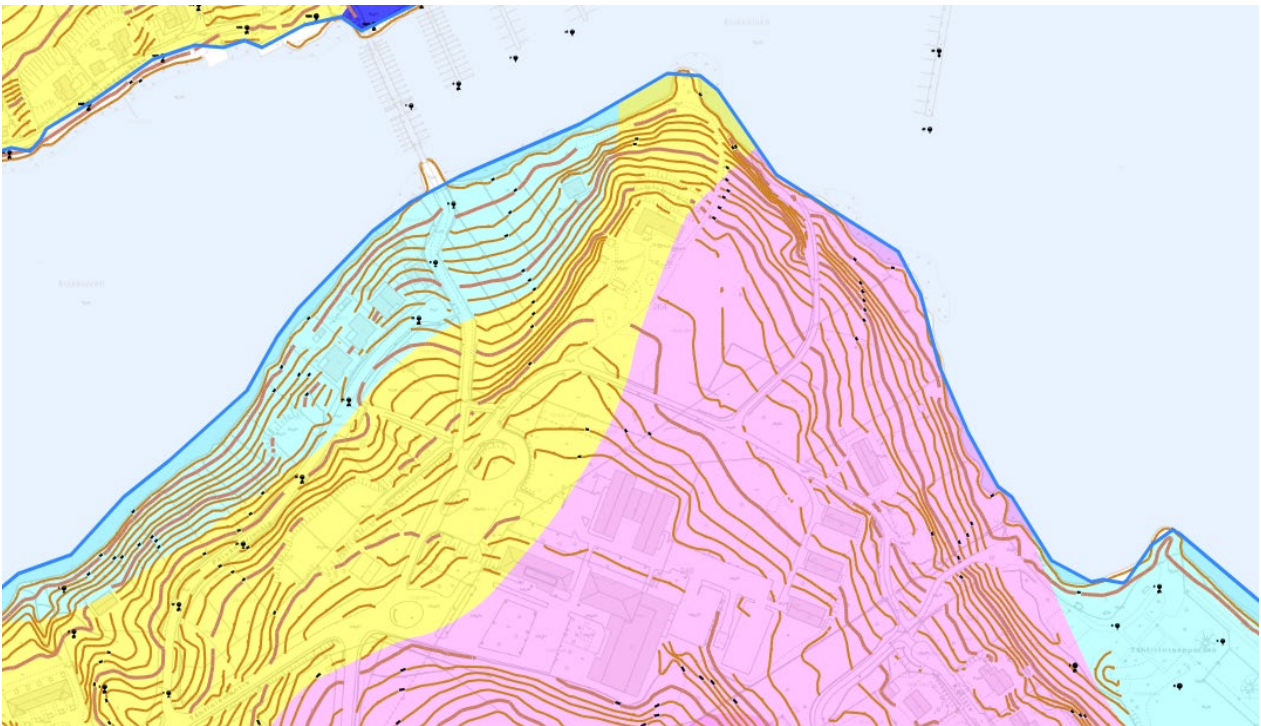


Näkymä huvilarakennukselle rannasta. Rannan ja järven välissä runsas viitapihlaja-angervokasvusto. (04/2025). Kasvustoa on raivattu kesällä 2025.



Oikealla näkymä Korpilahden keskustaan suunnittelualueelta. Kuvassa näkyy rinteen kookkaita mäntyjä. Vasemmassa kuvassa selvitysalueen länsiosassa loivassa rinteessä olevalle entiselle pellolle kasvanutta koivikkoa. (4/2024)

Maaperä on suunnittelualueen itäosassa hiekkamoreenia, keskivaiheilla karkeaa hietaa ja länsipuolella rannan tuntumassa hiesua ja savea. Tähtiniemen tontilla satamaan johtavan reitin ja rantasaunan väliselle alueelle on tehty maaperätutkimuksia (12/2025), joiden perusteella alueen arvioidaan olevan vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä, jossa kuitenkin maaperä tiivistyy jonkin verran rinteen noustessa +86 korkeusaseman tuntumaan. Myös Päivänvarjontien lounaispuolella rannan tuntumassa maaperä on hiesua/savea ja rakennusten perustamisolosuhteet ovat todennäköisesti haastavat. Alueelle tehdään painokairauksia kesällä 2026, ja tieto maaperäolosuhteista tarkentuu.



Ote maaperäkartasta. Alueella on hiekkamoreenia (vaaleanpunainen), karkeaa hietaa (keltainen) sekä rannassa hiesua/savea (vaaleansininen).

Luontoarvot

Vuonna 2025 Tähtiniemen tontille on tehty luontoselvitys. Luontoselvityksen perusteella selvitysalueen länsiosan rinteessä, saunan ja keskustaan johtavan kevyen liikenteen reitin välissä, on entisen pellon paikalle kasvanutta koivikkoa. Koivikko nykyisellään on luokiteltavissa lehdoksi. Käsittelemättömänä alue edelleen kehittyi lähemmäksi luonnontilaista lehtoa, jolloin sen arvo kehittyi nopeasti luonnon monimuotoisuutta tukevasta kohteesta monimuotoisuutta turvaavaksi kohteeksi.

Tähtiniemen tontin arvokkaita luonnonpiirteitä ovat myös sen suurikokoiset puut. Alueella on kolohaapoja, suuria lehmuksia ja erityisen järeitä mäntyjä, jotka ovat maisemallisesti arvokkaita. Suurilla puilla on myös maisemallista merkitystä, sillä ne ovat tärkeä osa näkymää esimerkiksi Korpilahden sataman suunnasta.



Vasemmassa kuvassa suunnittelualueen länsiosan lehtomaisen alueen rehevää kasvillisuutta. Keskellä kuvassa rannan suuret haavat. Oikealla päärakennuksen pohjoispuolen rinteellä kasvavia suuria metsälehmäksiä (2025).

Liito-oravat, viitasammakot ja lepakot

Suunnittelualueella on selvitetty EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) tiukasti suojeltujen lajien (liito-orava, viitasammakko, lepakot) esiintyminen alueella. Valmistuneiden lajikohteisten selvitysten perusteella alueen maankäytölle tai sen muutoksille ei puolesta ole estettä.

Tähtiniemen tontin selvityksissä (2025) alueella ei tehty havaintoja liito-oravista tai sen jätöksistä. Selvitysalueella on jonkin verran kolopuita ja alue on periaatteessa liito-oravalle soveltuvaa. Ympäristön muutokset rakentamisineen ja hakkuineen vaikeuttavat kuitenkin liito-oravan levittäytymistä alueelle. Alueella ei ole selvityksen perusteella liito-oravan lisääntymis- tai levähdysaluetta. Päivänvarjontien osalta ajantasakaavassa omarantaisilla tonteilla liito-oravan kulkureittejä turvataan puustoisilla viherkäytävillä. Päivänvarjontien puistoalueen osalta liito-oravien esiintyminen tarkistetaan keväällä 2026, ja selvityksen perusteella kaavaratkaisua tarkistetaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

Tähtiniemen tontin viitasammakkoselvityksen (2025) perusteella alueella ei katsota olevan myöskään viitasammakon lisääntymis- tai levähdyspaikkaa.

Lepakkoselvitykset tehtiin maastokäynnin perusteella potentiaalisina pidettyihin rakennuksiin, jotka asemakaavamuutoksessa olisi mahdollisesti sallittu purkaa. Lepakkoselvitys tehtiin vuonna 2025 Tähtiniemen pihapiirissä oleviin piharakennuksiin (aitat). Rakennuksissa ei ollut merkkejä lepakoista. Lepakkoselvitystä täydennetään kesällä 2026, ja selvityksen kohteet ovat puistoalueella olevat riihi, latorakennus ja Päivänvarjontie 3:n tontilla oleva rakennus (ns. partiomaja). Selvityksen perusteella kaavaratkaisua tarkistetaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

2.3.4 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuunottamatta suunnittelualueen luoteiskulmassa olevaa yksityisessä omistuksessa olevaa tonttia (Päivänvarjontie 3).

2.3.5 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, joista tavoitteet 1, 3 ja 4 ovat tämän kaavahankkeen kannalta oleelliset:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa siten, että alueelle on mahdollista luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen vahvistaen sen eheyttä. Alue on myös kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisellä on suuri merkitys ilmastomuutoksen hillitsemisen sekä yhdyskuntien toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunnittelualueella on syytä varautua sään ääri-ilmiöihin, tulviin ja ilmastomuutoksen vaikutuksiin.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Museovirasto 2009). Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Kaavaratkaisussa tulee huolehtia kulttuuriympäristön arvojen turvaamisesta.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

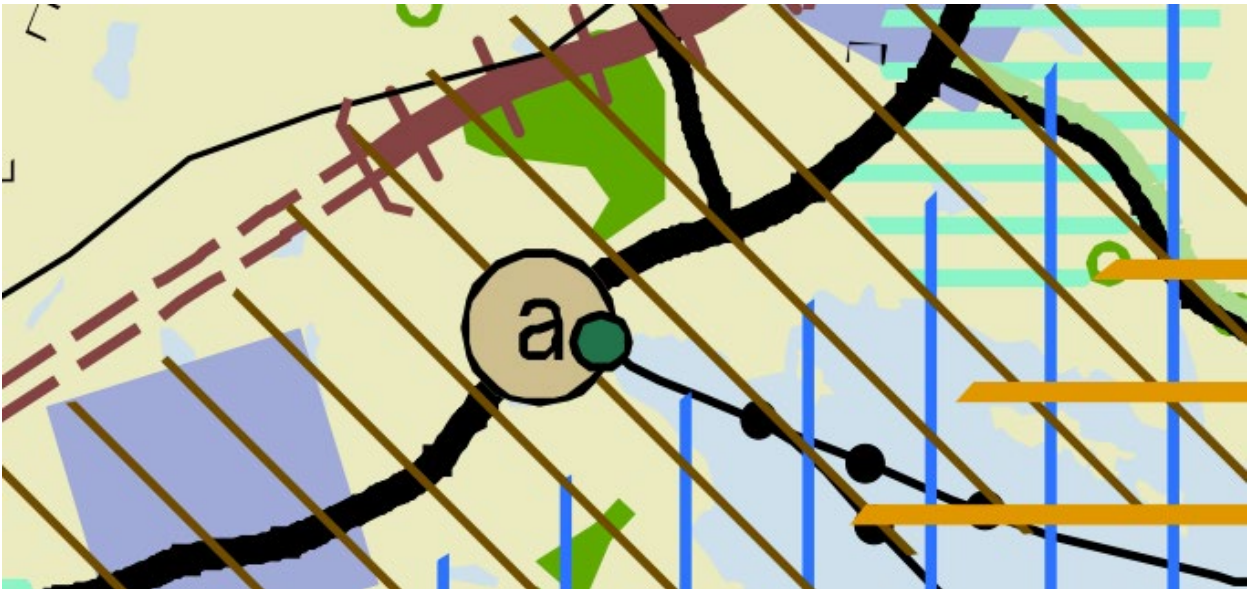
Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Alueen läheisyydessä on kunta-/palvelukeskus (a) ja valtatie.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on kulttuuriympäristön vetovoima-alue. Kulttuuriympäristön vetovoima-alue merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. Suunnittelumääräyksessä todetaan:

"Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa."

Lisäksi kaavamuuosalueella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Korpilahden kirkonseutu).



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta suunnittelualueen kohdalta.

Yleiskaavat

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on merkitty kestävän liikkumisen taajama-alueeksi. Kartassa 2 suunnittelualueella kulkee rantaa myötäillen viheryhteystarve osana viheralueverkkoa. Kartassa 3 alueen länsireunaa sivuaa päävirikistysreitti. Kartalla 5 suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kartassa 6 suunnittelualueen länsiosa on ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä.

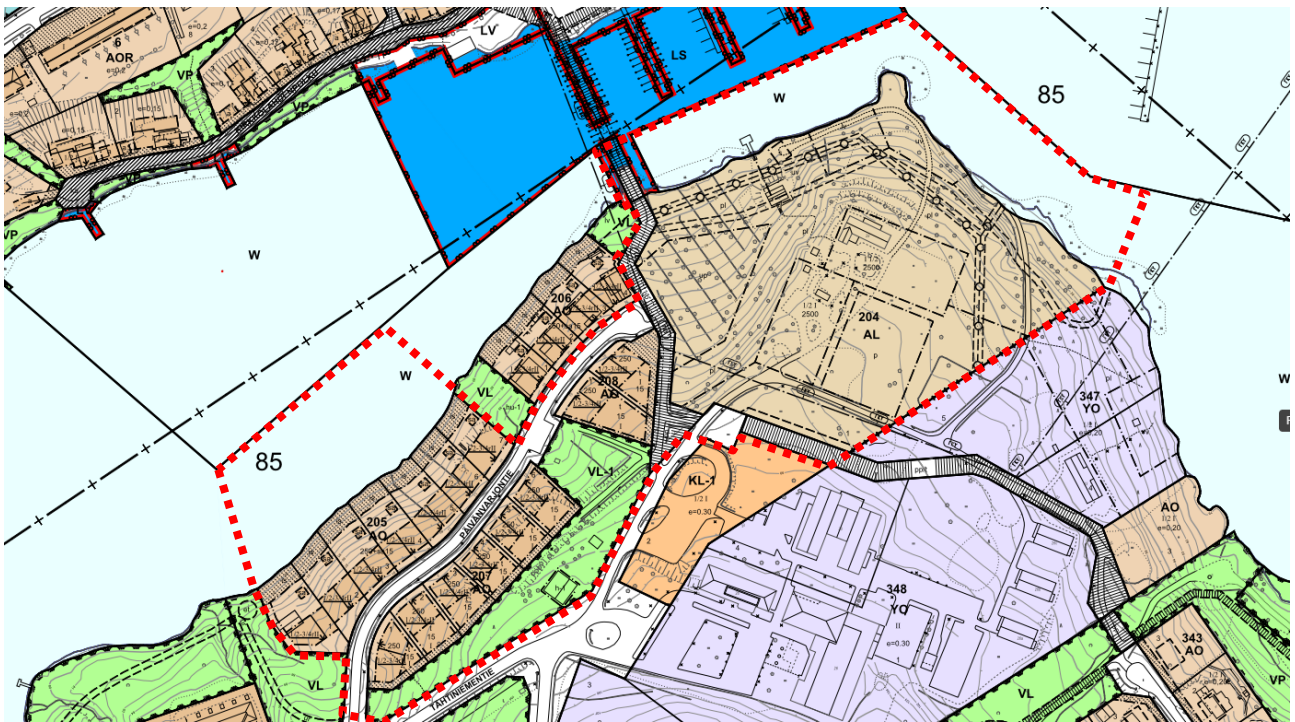


Otteet yleiskaavakartoista: Ensimmäisen vasemmalla kartta 1 (yhdyskuntarakenteen ohjaus), kartta 2 (luontoarvojen verkottuminen), kartta 5 (Kulttuuriympäristön vaaliminen) ja oikealla kartta 6 (Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen). Yleiskaavamerkinän lisäksi kuvissa näkyy pohjakartta.

Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (Tähtiniemen rakennuskaava 16.2.1978 ja Kirkkoranta II, 15.12.2014). Päivänvarjontien varressa suunnittelualue on erillispientalojen korttelialue (AO), jossa 15 tonttia. Omarantaisia tontteja on seitsemän. Erillispientalojen tonteilla on rakennusoikeutta 250 kerrosalaneliometriä sekä 15 kerrosalaneliometriä sauna- tai talousrakennukselle. Asuinrakennusten rakennusalalla ehdottomasti käytettävä kerrosluku on 1/2-3/4rII ja kaavassa on määrätty rakentamisesta kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Omarantaisilla tonteilla rannan puolelle on merkitty istutettava alueen osa, joka tulee säilyttää maastonmuodoiltaan ja puustoltaan luonnonmukaisena. Lähivirkistysaluetta (VL) koskee merkintä, että puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että mm. liito-oravan kannalta merkittävä puusto säilytetään. Lähivirkistysalueella oleva riihirakennus on merkitty rakennusalaksi, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (h-1).

Tähtiniemen pihapiirissä suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialue, jolla saa rakentaa ravintolatiloja, lomailuun ja matkailuun liittyviä motelli- ja majoitustiloja ja niihin liittyviä aputiloja sekä asuintiloja laitoksen henkilökuntaa varten (AL). Tontilla on kaksi erillistä rakennusala, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku eteläisemmällä rakennusallalla ½ ja pohjoisella rakennusallalla 1½. Alueelle osoitettu saunan rakennusala (s) sekä alueen osia uimarantaa (uv), urheilu- ja virkistyspaikkojen alueita (up) sekä pysäköintiä (p) varten. Lisäksi korttelin alueelle sijoittuu luonnontilaisena ja puistomaisena säilytettäviä rakennuspaikan osia (pl). Alueen eteläpuolella on kaavassa esitetty reitti huollolle, kävelyille ja pyöräilylle (pp/t). Voimassa olevan asemakaavan mukaan Tähtiniemen rakennukset on mahdollista purkaa ja rakentaa tilalle laajarunkoisia puolitoista kerroksisia rakennuksia. Asemakaava on sisällöltään vanhentunut, koska se ei ole toteutunut. Asemakaava on myös ohjausvaikutukseltaan vanhentunut, sillä se ei riittävällä tavalla turvaa valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue merkitty punaisella katkoviivalla.

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualan lähiympäristö on Korpilahden keskustan eteläpuolella olevaa Tähtiniemen ja Tähtirinteen aluetta. Viimeisin lähiympäristöön laadittu asemakaava on vuonna 2016 voimaan tullut Kirkkolahti II -asemakaava, josta voimaan jää toteutunut osa sekä lähivirkistysalueita.

Suunnittelualan eteläpuolella on Alkio-opiston alue, jossa on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita (YO), erillispientalojen korttelialue (AO) sekä liikerakennusten korttelialue aivan Tähtiniementien tuntumassa (KL-1). Kaksi opetustoimintaa palvelevien rakennusten tonttia on toteutunut, mutta AO- ja KL-1 -korttelialueet sekä Luotinväylä - kadun varteen sijoittuva YO-tontti ovat rakentamattomia. Noin 400m suunnittelualan eteläpuolella on Tähtirinteen pientaloalue

puistoineen. Alueella on toteutumaton julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) sekä 11 rakentamatonta omakotitalotonttia (AO, AP). Tähtirinteen tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

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 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

Resurssiviisaisohjelman päivitys on Jyväskylän kaupunginhallituksen käsittelyssä 8.6.2026 ja selostusta päivitetään ehdotusvaiheessa.

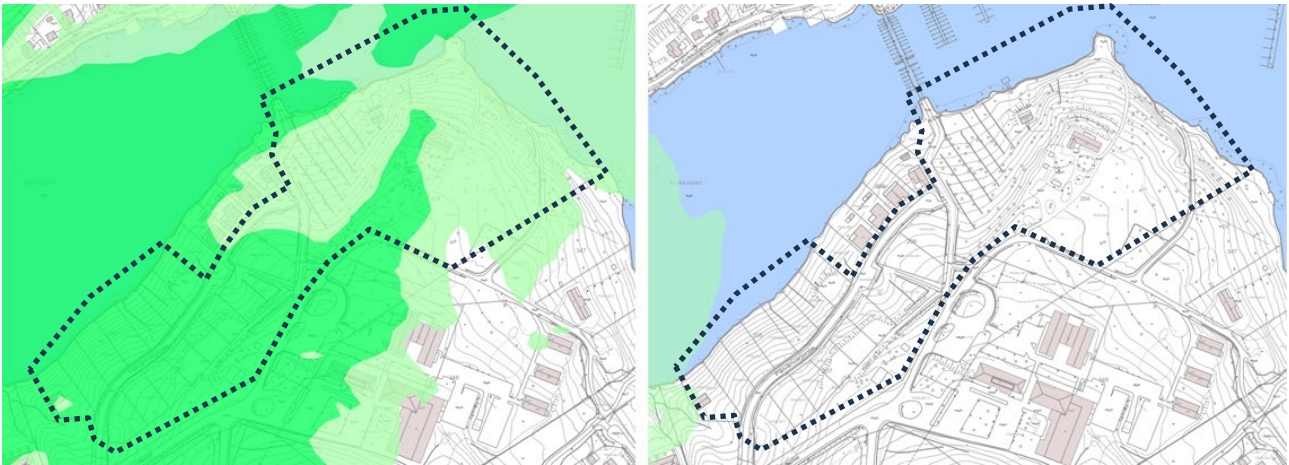
Muut aluetta koskevat päätökset

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Museovirasto 2009). Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualueen itäosa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Korpilahden kirkonranta). Aluekuvauksessa mainitaan Tähtiniemen huvilan ja sen ympäristö.
- Asemakaavojen pysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 16.10.2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 12.10.2021)

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Rakennusinventointi (Keski-Suomen museo 25.6.2008). Rakennus kuuluu osaksi Korpilahden kirkkorannan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kohde kertoo korpilahdelaisesta herrasväen historiasta sekä siihen liittyneestä elinkeinohistoriasta niin sahalaitoksen kuin lomakodin kautta. Kohteella on merkittävä maisemallinen arvo kirkonkylältä tai vesistöiltä katsottaessa.
- Tähtiniemen piharakennusten kuntokatselmus 2026. (FCG, 2026). Piharakennuksissa ei todettu sellaisia vaurioita, joiden korjaamista ei lähtökohtaisesti kannattaisi harkita. Isoimmassa piharakennuksessa on tupajumin aiheuttamia vaurioita, ja tupajumin häätö on suositeltava kiireellinen korjaustoimi.
- Tähtiniemen tontin liito-oravaselvitys 2025: Alueella ei tehty havaintoja liito-oravista tai sen jätöksistä. Selvitysalueella on jonkin verran kolopuita ja alue on periaatteessa liito-oravalle soveltuvaa. Ympäristön muutokset rakentamisineen ja hakkuineen vaikeuttavat kuitenkin liito-oravan levittäytymistä alueelle
- Tähtiniemen tontin viitasammakkoselvitys 2025: Selvityskohteella ei tehty havaintoja viitasammakosta, eikä alueelta tunneta vanhoja viitasammakkohavaintoja.

- Tähtinimen tontin luontoselvitykset 2025. Selvitysalueen länsiosa on vanhaa peltoa, joka nykytilassaan on kosteaa lehtoa, jossa nykyään kasvaa tiheä koivuvaltainen sekapuusto. Lehtomainen alue on luonnon monimuotoisuutta tukeva kohde, ja luonnontilaisena kehittyessään sen merkitys kasvaa luonnon monimuotoisuutta turvaavaksi. Alueen suurimmat luontoarvot ovat sen suurikokoiset puut. Rantasaunan vieressä kasvaa muutamia suuria kolohaapoja. Päärakennuksen pohjoispuolen rinteellä kasvaa suuria mäntyjä ja metsälehmäksiä. Haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltava viitapihlaja-angervo on vallannut laajalti muun muassa päärakennuksen ja rannan välisen rinteeseen.
- Tähtiniemen tontin piharakennusten lepakkoselvitys 2025. Kesällä 2025 on tehty alueen piharakennuksissa lepakkoselvitys, eikä lepakkoja havaittu.
- Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022 (WSP 8/2022). Koko kaupunkialuetta koskeva meluselvitys sisältää laskennalliset tarkastelut tieliikenteen, raideliikenteen ja teollisuustoimintojen aiheuttamista ympäristömelutasoista. Melulaskennat on tehty erikseen ulkoalueille ja rakennusten julkisivuihin kohdistuville melutasoille. Melulaskentojen tulokset on esitetty kansallisina tunnuslukuina 2 metrin laskentakorkeudella. Melulaskennat on tehty vuoden 2021 mukaisilla liikennemäärillä. Meluselvityksen mukaan suunnittelualueelle kohdistuu liikennemelua, joka ylittää tummanvihreällä alueella (50-55 dB) asumisen piha-alueiksi käytettävien alueiden ohjearvon.



Vasemmalla kuvassa tieliikenteen melu ja leviäminen päiväaikaan (vaaleanvihreä >45 dB, tummanvihreä >50-55 dB, keltainen >55 dB, vaalea oranssi >60 dB, oranssi >65 dB, punainen >70 dB ja lila >75 dB). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla päiväajan (klo 7-22) keskiäänitason ohjearvona on 55 dB ja sisätiloissa 35 dB. Oikealla kuvassa yöaikainen liikennemelu, ja selvityksen mukaan suunnittelualueelle ei kohdistu yöaikaista melua. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan katkoviivalla.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ALOITUSVAIHE

Kaavamuutos on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta, Jyväskylän tilapalvelun (12/2025) ja maankäytön hakemuksesta (3/2026) sekä yksityisen tontinomistajan hakemuksesta (03/2206). Tilapalvelun hakemuksessa todetaan, että hakijan tavoitteena on selvittää käyttötarkoituksen laajentamista ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä pihapiirissä että ranta-alueilla. Kaavamuutoksessa selvitetään myös rakennussuojelun ja virkistykseen tarpeet. Koska rakennuksilla ei ole käyttöä kaupungin peruspalveluiden tiloina, Tilapalvelun tavoitteena on myydä kaavamuutoksella muodostettava tontti ja rakennukset. Maankäytön hakemuksessa kaavamuutoksen perusteluna on,

etteivät erillispientalojen tontit ole toteutuneet suunnitellusti ja haastavaan rinnemaastoon tavoitellaan isompia tontteja. Yksityisen maanomistajan hakemus koskee tonttia 179-85-205-1 (Päivänvarjontie 3) ja tavoitteena on laajentaa tonttia niin, että tonttiliittymä on mahdollista toteuttaa rinteiseen maastoon. Nykyisellään katualueeseen rajautuva tontinosa on noin viisi metriä leveä, ja kadun suojakaide rajaa liittymän sijoitusta.

Aloitusvaiheessa alueella tehtiin luontoon ja rakennuksiin liittyviä selvityksiä 2025 ja 2026.

Aloitusvaiheessa on tunnistettu viranomaisneuvottelun tarve, koska valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueelle. Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan laatiminen on aloitettu syksyllä 2025 ja kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keskisuomalaisessa 5.5.2026 julkaistulla kuulutuksella.

Aloitusvaiheen asukastilaisuus

Aloitusvaiheessa järjestettiin asukastilaisuus 11.2.2026. Tilaisuus on yhteinen Korpilahden ajankohtaisille kaavahankkeille. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa nousi esille seuraavia asioita:

- Päivänvarjontien pientalotonttien suurentamista kannatettiin
- Rannan maaperän sopivuus rakentamiselle
- Kaava-alueen laajuus
- Tähtiniemen on laadittu master plan -suunnitelma, jossa suunnittelualueelle on esitetty erilaisia toimintoja kuten mm. kuntoportaat, kesäteatteri ja yritystoimintaan sopivia rakennuksia

3.2 LUONNOSVAIHE

3.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Kaavaluonnoksen valmistelun alkuvaiheessa perehdyttiin suunnittelualueen, erityisesti Tähtiniemen tontin historiaan. Tähtiniemen pihapiirissä on ollut runsaasti rakennuksia, joista useimmat on purettu. Pihapiirin ilme on 1940-luvun ilmeeseen verrattuna muuttunut paljon. Pihapiirin lähiympäristö on ollut puustoinen, kun taas Päivänvarjontien ja Alkio-opiston paikoilla on ollut peltoa tai niittyä.

Asemakaavaratkaisua varten on laadittu useita vaihtoehtoja, joissa on erityisesti tutkittu uudisrakentamisen määrää ja paikkaa Tähtiniemen tontilla sekä tontin laajuutta. Päivänvarjontien tarkastelussa ovat olleet lähinnä erilaiset pienimittakaavaisen asuinrakentamisen toteuttamistavat.



Maanmittauslaitoksen ilmakuvat vuodelta 1948. Kuvaan on pinkillä katkoviivalla merkitty rakennukset, jotka ovat edelleen säilyneet: päärakennus, sen lähellä olevat kaksi piharakennusta ja kauempana reitin viereen sijoitetut riihi ja lato. Tähtiniemen pihapiirin isoimmat rakennukset ovat olleet huvilan päärakennus ja sen länsipuolella ollut purettu majoitusrakennus Tähtelä. Lisäksi pihapiirissä on ollut useita ilmeisesti talousrakennuksia, joista useat ovat olleet melko kookkaita. Pihapiirissä rakennukset on sijoitettu toisiinsa nähden suorakulmaisesti. Riihi on korkean paloriskin takia usein perinteisesti sijoitettu etäälle pihapiirin muista rakennuksista. Ilmakuvassa näkyy sahalle uitettavaa puuta.

Tähtiniemen tontin historian ja vaihtoehtotarkastelujen avulla todettiin muun muassa, että Tähtiniemen pihapiirissä on ollut runsaasti rakennuksia, joista useimmat on purettu. Pihapiirin täydennysrakentamisen lähtökohdaksi voidaan ottaa rakennusten sijoittaminen pihapiiriin tuntumaan koordinaatistoltaan purettua rakennuskantaa vastaavasti. Täydennysrakentamisen sijoittaminen Tähtiniemen tontin koillisosaan ei ole melko jyrkän rantarinteen ja kunnallistekniikan verkostojen takia tavoiteltavaa, vaan täydennysrakentamiselle parhaat edellytykset ovat pihapiirin itäpuolella tasamaalla, jolloin voidaan tukeutua olemassa olevaan kulkureittiin.

Rakennusvalvonta on tarkistanut olemassa olevien rakennusten toteutuneen rakennusoikeuden.

Asemakaavaluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.6.2026.



Kaavaluonnosvaiheessa tutkittuja vaihtoehtoja.

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

3.3 EHDOTUSVAIHE

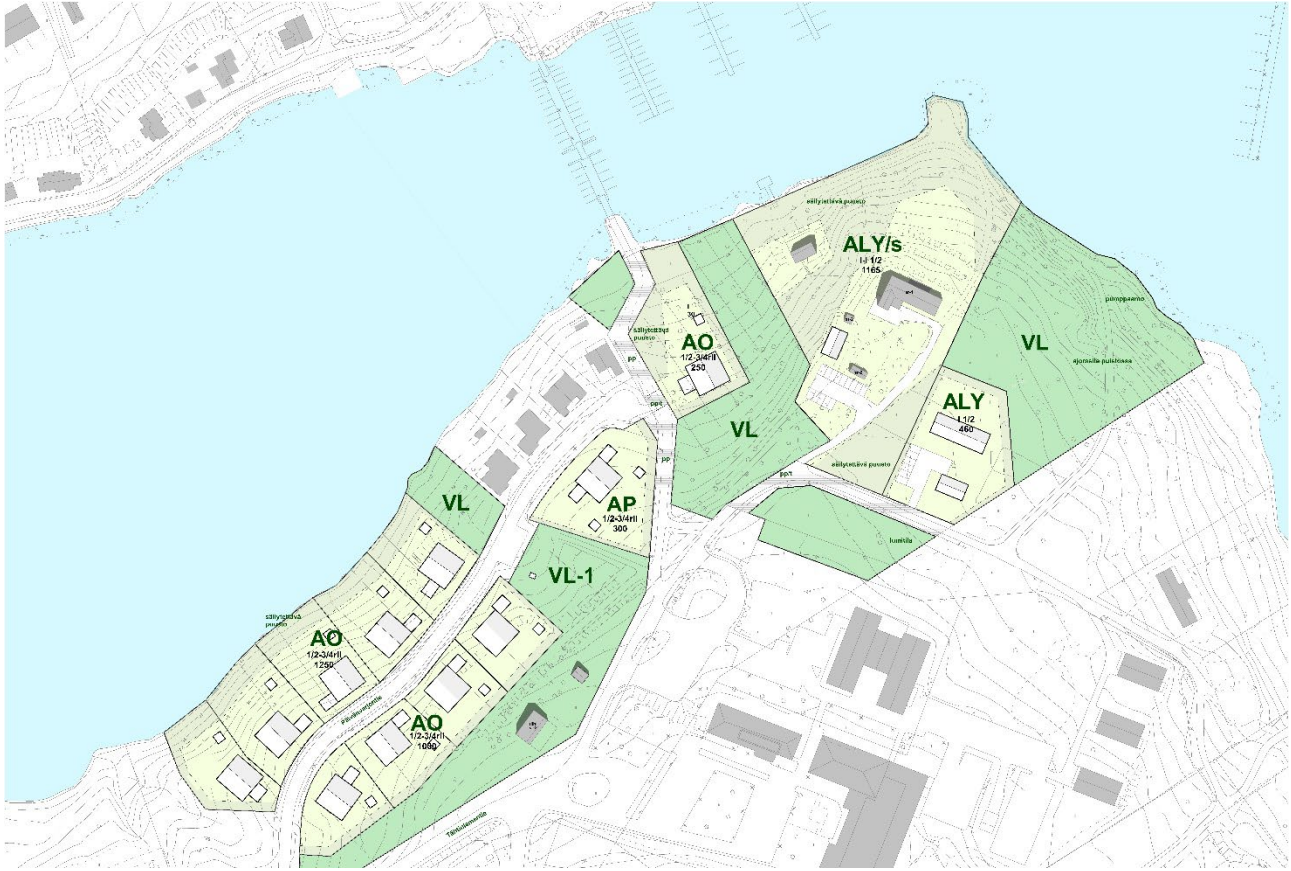
3.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

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

3.4 HYVÄKSYMISVAIHE

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS



Aluesuunnitelma (Luonnos 1.6.2026)

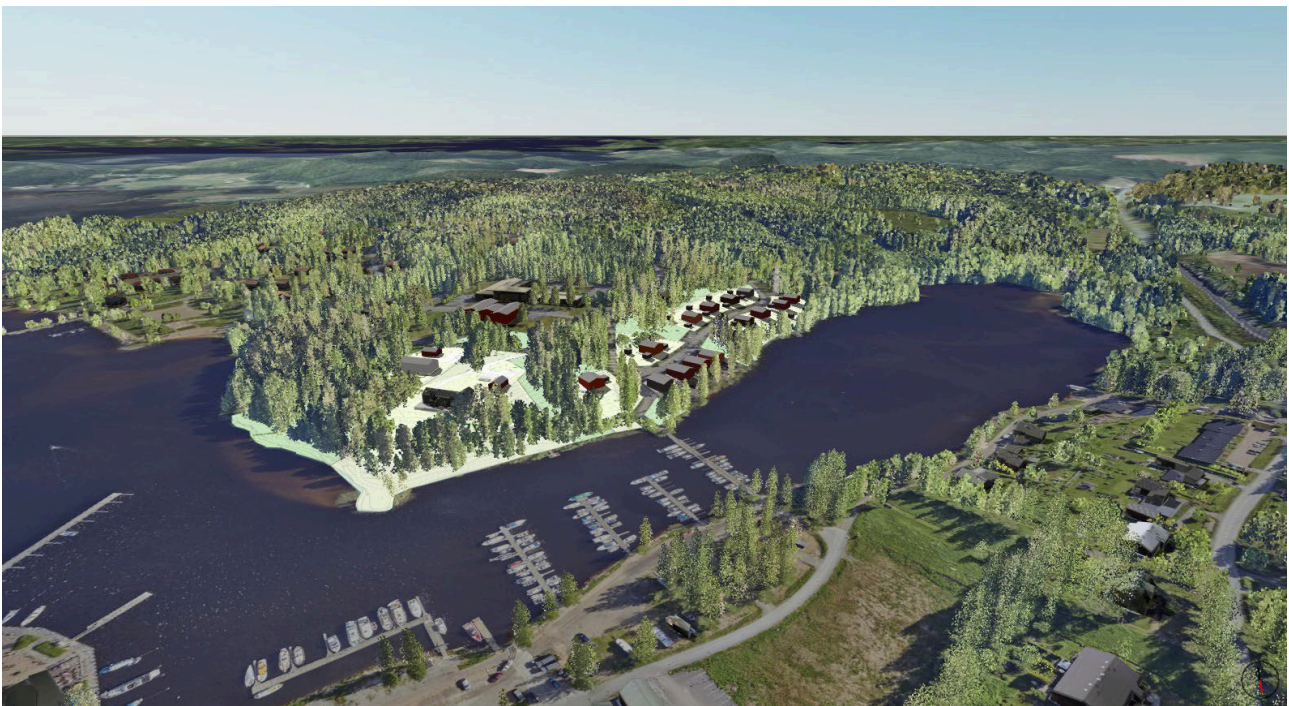
Kaavaratkaisu sallii yhdyskuntarakennettava tiivistävää täydennysrakentamista Korpilahden keskustan tuntumaan rakennetun yhdyskuntarakenteen ja palveluiden äärelle. Samalla kaavaratkaisu edistää Päivänvarjontien tonttien toteuttamista huomioimalla paremmin jyrkkään rantarinteeseen rakentamista ja näin parantaa rakentamisen edellytyksiä Päivänvarjontiellä. Tähtiniemen pihapiirin kaavaratkaisu sallii korttelialueen monipuolisen kehittämisen käyttötarkoituksen laajentamisella. Kaavaratkaisu huomioi alueeseen kohdistuvat rakennetun kulttuuriympäristön arvot turvaten niiden säilymistä ja käyttöä.

Kaavamuutoksessa muutetaan Päivänvarjontien omakotitonttien tonttijakoa niin, että muodostuu isompia tontteja. Nykyisin alueella on 15 toteumatonta erillispientalojen tonttia, ja kaavaratkaisussa muodostuu 10 erillispientalojen tonttia (AO) ja yksi tontti, jolla sallitaan erillispientalo, kytketyt pientalot ja rivitalot (AP). Tästä syystä Päivänvarjontiellä rakentamisen määrä vähenee ajantasakaavaan verrattuna. Ajantasakaavassa sallitaan alueelle yhteensä 3975 kerrosalaneliometriä rakentamista. Asemakaavaluonnoksessa alueella osoitetaan 2650 kerrosalaneliometriä. Päivänvarjontiellä lievennetään ajantasakaavaan verrattuna rakentamistapaa koskevia määräyksiä erityisesti Päivänvarjontien eteläpuolella.

Kaavamuutoksessa jaetaan Tähtiniemen huvilan iso tontti kolmeksi tontiksi sekä virkistysalueeksi. Huvilan pihapiiristä muodostetaan asuin-, liike ja yleisten rakennusten tontti, jolla ympäristö säilytetään ja vanhoihin rakennuksiin liitetään suojelumerkinnät. Pihapiirin itäpuolelle, rakennetun kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyden varteen muodostetaan asuin-, liike ja yleisten rakennusten tontti. Käyttötarkoituksen perusteella tontteja on mahdollista kehittää monipuolisesti, niin että käyttö myös matkailun lähtökohdista on mahdollista. Tähtiniemen alueella rakentaminen vähenee ajantasakaavaan verrattuna. Ajantasakaava sallii 5000 kerrosalaneliometriä rakentamista, ja kaavaluonnoksessa rakentamista osoitetaan yhteensä 1360 kerrosalaneliometriä.

Päivänvarjontien lähiympäristössä virkistysalueet säilyvät ennallaan. Virkistysalueella (VL-1) oleva vanha riihirakennus merkitään suojelluksi, mutta rakennus on mahdollista säilyttää paikallaan tai siirtää muodostuville tonteille, joilla on erikseen tämän salliva merkintä (si-sr). Kaavaratkaisu on tehty toteutettuja reittejä ja katuja hyödyntäen.

Alueen asukasmääräarvio on kaavan toteutuessa noin 60-70 asukasta. Toteutuma riippuu yleisten rakennusten ja liikerakennusten osuudesta. Kaavassa muutetaan tonttijakoa.



Näkymä suunnittelualueelle pohjoisesta Korpilahden keskustan suunnasta.

4.1.1 MITOITUS

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,7 hehtaaria. Mitoitustiedot täydennetään selostukseen ehdotusvaiheessa.

4.1.2 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualueelle kohdistuu liikennemelua, joka ylittää Päivänvarjontien tonteilla (50-55 dB) asumisen piha-alueiksi käytettävien alueiden ohjearvon. Melun määrä on niin vähäinen, ettei rakennuksiin synny

meluntorjunnan tarvetta. Melun takia kaavaa on lisätty tonttien piha- ja oleskelualueiden suojaamisesta tai sijoittamisesta niin, että riittävällä osalla oleskelu- ja leikkialueista melutaso ei ylitä näille alueille annettuja ohjearvoja. Päivänvarjontien eteläpuolella, korttelissa 207, rakennusten sijoittelulla kadun varteen voidaan taata meluttoman piha-alueen muodostuminen rakennusten eteläpuolelle.

4.2 ALUEVARAUKSET

4.2.1 KORTTELIALUEET

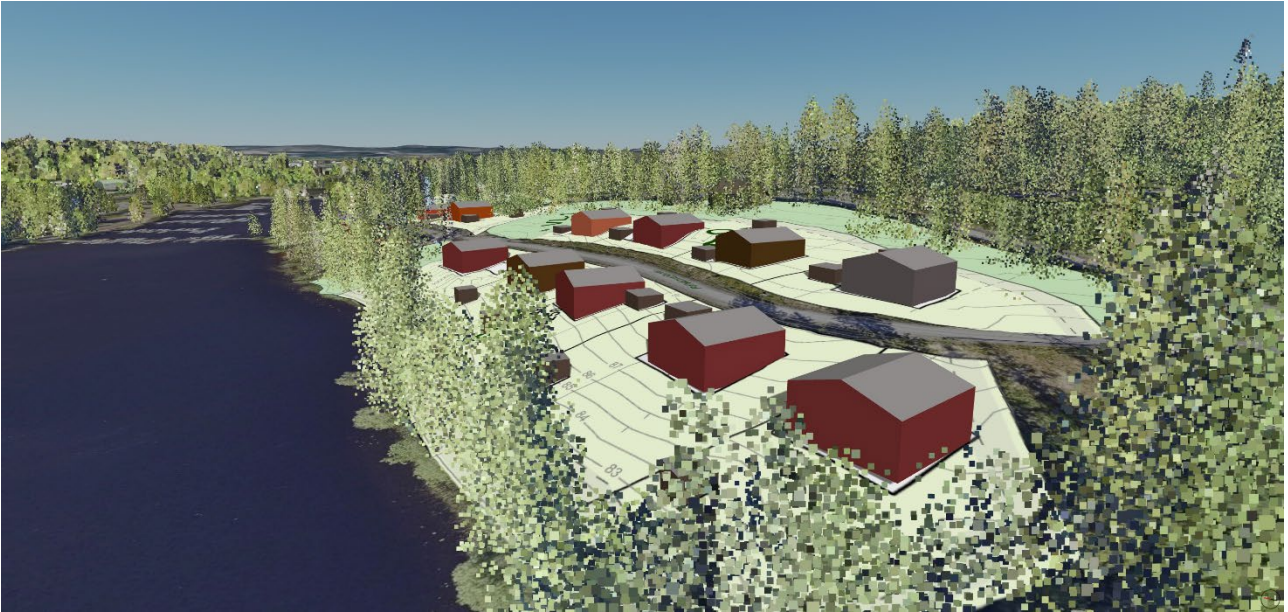
Erillispientalon korttelialue AO

Asuinpientalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue AP

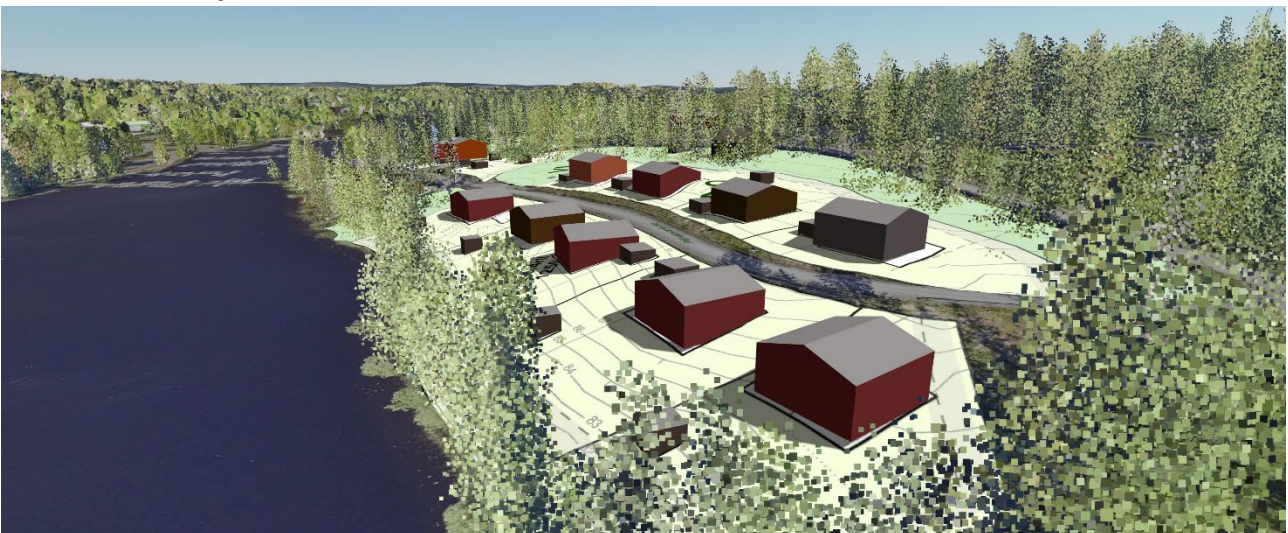
Erillispientalojen korttelialueella (AO) muodostuu kuusi omarantaista tonttia: viisi Päivänvarjontien pohjoispuolelle ja yksi Päivänvarjontien päähän, niin että ajoyhteys tontille on kävelyn ja pyöräilyn väylä ylittäen. Tonteilla rakennusala on osoitettu ylärinteen puolelle tonttien eteläosaan. Rakennusoikeutta on tonteilla pääarakennukselle 250 kerrosalaneliometriä. Rinteeseen sijoittuvilla tonteilla määrätään toteutettavasta kerrosluvusta (1/2-3/4rII), niin että rakentaminen sopeutuu rinneratkaisulla rantamaastoon. Myös rakennusten harjansuunnasta ja rakentamisesta kiinni rakennusalan rajaan on määrätty, niin että syntyy yhtenäinen rantanäkymä. Rantaan on osoitettu ohjeellinen pienen rantasaunan rakennusala (sa). Saunan rakennusoikeus on 15 kerrosalaneliometriä. Rannassa tontin osa, joka jää alimman rakentamiskorkeuden alapuolelle on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolla tulee säilyttää tai tarvittaessa istuttaa vähintään kolme kookasta puuta ja rannan puoleinen piha tulee säilyttää maastonmuodoltaan ja puustoltaan luonnonmukaisena. Määräyksellä säilytetään rantamaisemaa sekä toteutetaan yleiskaavamääräyksen mukaista rannan suuntaista viheryhteystarvetta. Omarantaisilla tonteilla sallitaan laiturit. Koska korttelissa 205 ja 211 on maaperätietojen mukaan huonot perustamisolosuhteet, tulee ennen rakentamistoimenpiteitä tehdä riittävät maaperätutkimukset. Maaperätutkimukset ja perustamissuunnitelmat on liitettävä rakentamislupa-asiakirjoihin.

Päivänvarjontien eteläpuolella rakennusaloilla ei ole määrätty pakollisesti toteutettavasta kerrosluvusta, mutta kaavan kerroslukumerkintä mahdollistaa myös rinnerakennukset. Pääarakennuksen rakennusala osoitetaan Päivänvarjontien varteen, niin että rakennus suojaa pihan eteläosan melulta. Tontin eteläosaan osoitetaan talousrakennuksen rakennusoikeutta 15 kerrosalaneliometriä. Päivänvarjontien eteläpuolelle osoitetaan myös yksi tontti, jolla sallitaan erillispientalo, kytketyt pientalot ja rivitalot (AP). Tällä tontilla rakennusoikeutta on 300 kerrosalaneliometriä ja talousrakennukselle 30 kerrosalaneliometriä.

Tonteilla määrätään rakennusten julkisivumateriaaliksi puuverhouksen ja rakennusten värityksestä: Mahdollisia värisävyjä ovat punaokra, italianpunainen, falunpunainen, ruskean umbran sävyt tai harmaa. Tontit tulee aidat toisistaan pensasaidoin. Tonttien koot vaihtelevat ollen pääosin 1000-1600 neliötä. AP-tontti ja Päivänvarjontien päähän muodostuva uusi erillispientalotontti ovat isompia, 2100-2200 neliötä. Tonteille on rakennettava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.



Näkymä Päivänvarjontielle lännestä. Ylärinteessä olevilla tonteilla ei ole määrätty harjansuunnasta. Havainnekuvassa Päivänvarjontien eteläpuolen rakennuksen ylärinteessä ovat toteutuneet harjansuunnaltaan omarantaisia tontteja vastaavasti.



Näkymä Päivänvarjontielle lännestä. Havainnekuvassa Päivänvarjontien eteläpuolen rakennuksen ylärinteessä ovat esitetty harja kadun suuntaisina. Ylärinteen tonteilla ei ole määrätty pakollisesti toteuttavasta kerrosluvusta eikä harjansuunnasta, joten toteutustapa voi myös tontikohtaisesti poiketa.

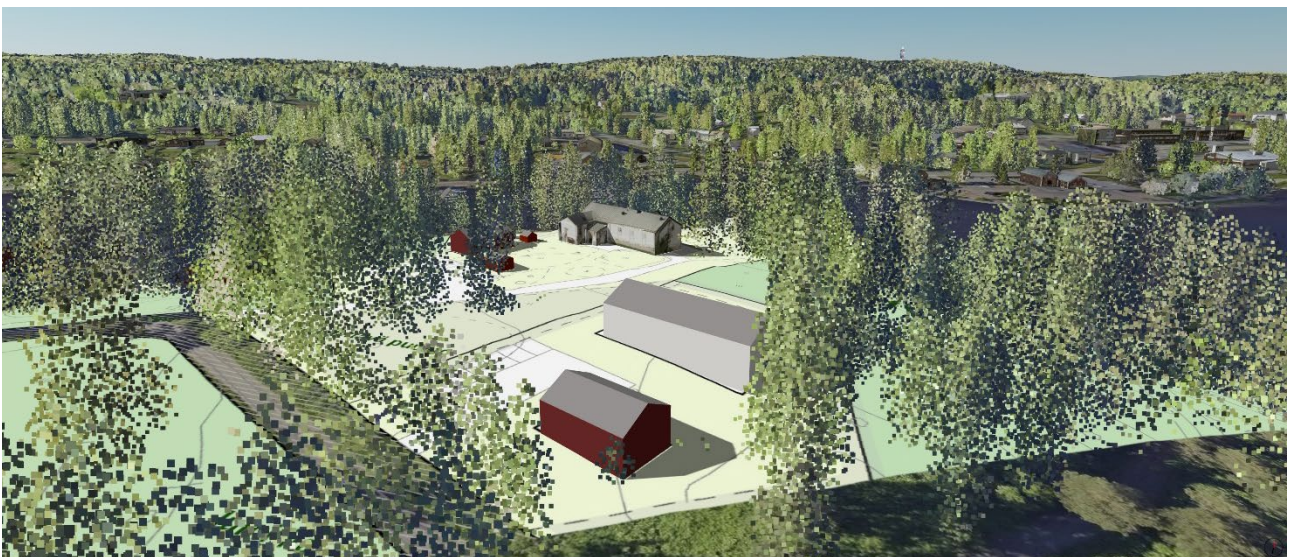
Päivänvarjontie 3:n tonttia suurennetaan noin 40 neliötä, niin että katuun rajautuva tontinosa on noin 10 metriä leveä. Aikaisemmin katuun rajautuva osa oli noin viisi metriä leveä, ja liittymän toteuttamiseen liian kapea. Rakennusalan merkintää on muokattu niin, että tontilla on mahdollista säilyttää nykyinen rakennus (ns. partiomaja). Jos olemassa oleva rakennus säilytetään, uudisrakentamisen rakennustapamääräyksiä ei tarvitse noudattaa. Rakennukseen tehdään lepakkoselvitys kesällä 2026, ja tarvittaessa merkintöjä muokataan sen perusteella.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue (ALY/s ja ALY)

Tähtiniemen huvilan tontti jakautuu kolmeksi tontiksi sekä virkistysalueeksi. Huvilan olemassa olevien rakennusten pihapiiri muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, jota rakennuksineen ja pihapiireineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen

kulttuurihistoriallinen arvo säilyy (ALY/s). Tontti on omarantainen. ALY/s-tontilla on suojeltu tontin vanhin rakennuskanta. Päärakennukseen on kohdistettu tiukin suojelumääräys (sr-1). Olemassa olevien rakennusten rakennusoikeus on merkitty rakennusvalvonnan tarkistaman rakennusoikeuden mukaisesti. Tontin alueet, joilla on isoja vanhoja puita, on merkitty alueen osiksi, joilla kookas puusto tulee säilyttää. Rantasauna eteen on merkitty tontin osa, joka jää alimman rakentamiskorkeuden alapuolelle on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolla tulee säilyttää tai tarvittaessa istuttaa vähintään kolme kookasta puuta ja rannan puoleinen piha tulee säilyttää maastonmuodoltaan ja puustoltaan luonnonmukaisena. Vesialueelle saa rakentaa laiturin.

Lisäksi pihapiirin itäpuolelle muodostuu toinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten tontti (ALY), joka sijoittuu nyt rakentumattomaan tontinosaan. Tähtiniemen pihapiirissä on ilmakuviin perusteella ollut 1940-luvulla huomattavasti nykyisestä enemmän rakennuksia, ja rakennukset ovat sijoittuneet koordinaatistoltaan suorakulmaisesti toisiinsa nähden ja olleet melko kapearunkoisia. Kaavaratkaisussa on huomioitu nämä piirteet molemmilla tonteilla. Tonteilla ohjataan rakentamistapaa niin, että rakentamisen tulee sopeutua valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja julkisivumateriaalina on sokkelista räystäääseen saakka yhdenvärisen peittomaalattu lauta. Uudisrakennusten julkisivujen päävärin tulee olla sävyiltään murrettu, lämmin ja ympäristöön sopeutuva (ei valkoinen, ei musta). Julkisivujen värit on suunniteltava siten, että kaikki tontin rakennukset muodostavat yhdessä harmonisen ja ympäristöön soveltuvan kokonaisuuden. Lisäksi määrätään valaistuksesta, sitomattomien pinnoitteiden käyttämisestä ja pihasuunnittelijan pätevydestä.



Näkymä Tähtiniemen pihapiiriin ja uudelle ALY/s-tontille kaakosta.

Käyttötarkoituksimerkintä (ALY, ALY/s) laajentaa tontin käyttötarkoitusta, niin että myös käyttö pelkästään asumiseen on mahdollista. Kuitenkin kaavamääräys sallii hyvin monipuolisesti eri käyttötarkoituksen, jolloin nykyisen kaltainen juhlatilakäytön jatkuminen ja kehittäminen on mahdollista. Samoin käyttötarkoituksen mukaista on esimerkiksi majoitustilat, erilaiset myynti- ja tapahtumatilat sekä erityisryhmien asuminen. Kaavaratkaisussa on huomioitu, että tontit voivat muodostaa yhtenäisenä toimivan kokonaisuuden tai olla käyttötarkoituksiltaan hyvin erilaiset.

Korttelialueelle on osoitettu molemmille tonteille paikat (s-sir), jonne Tähtiniemen vanha hirsirakenteinen riihi on mahdollista siirtää Tähtiniementien varresta virkistysalueelta vanha hirsirakennus. ALY/s -tontilla on vuoden 1948 ilmakuva perusteella rakennuksen paikalla aikaisemmin ollut kooltaan vastaava rakennus. Kaavaluonnoksessa esitetään rakennukselle kaksi mahdollista siirtopaikkaa. Riihirakennukseen tehdään lepakkoselvitys kesällä 2026, ja tarvittaessa merkintöjä muokataan sen perusteella. Jos rakennuksen siirto ei toteudu, si-sr -merkitylle alalla voi toteuttaa muun rakennuksen.

4.2.2 MUUT ALUEET

Virkistysalueet

Virkistysalueiden määrä lisääntyy, kun Tähtiniemen tontista osa muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL/s), jolla ohjataan säilyttämään puustoa. Virkistysalueille sijoittuu olemassa olevia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita, jotka on merkitty kaavakarttaan (et). Karttaan on merkitty myös huoltoyhteys virkistysalueella. Tähtiniemen tontilla oleva muistomerkki sijoittuu muodostuvalle virkistysalueelle.

Tähtiniementien ja Päivänvarjontien välisellä virkistysalueella (VL-1) säilytetään ajantasakaavan määräys: puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että mm. liito-oravan kannalta riittävä puusto säilytetään. Virkistysalueella on Tähtiniemen vanha riihi, jolle osoitetaan suojelumerkintä (sr-3), rakennusala ja käyttötarkoitus (Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja varastotiloja). Merkinnän perusteella rakennus on mahdollista säilyttää nykyisellä paikallaan tai siirtää. Rakennus on varastokäytössä, ja merkintää mahdollistaa käytön jatkamisen. VL-1 alueella on myös pienikokoinen latorakennus, johon ei osoiteta merkintöjä. Kylmä varastorakennus on mahdollista säilyttää vähäisen katosmaisena rakenteena virkistysalueella, siirtää tai purkaa. Latorakennukseen tehdään lepakkoselvitys kesällä 2026, ja tarvittaessa merkintöjä muokataan sen perusteella.

Katualueet

Kaavaratkaisu on tehty toteutettuja reittejä ja katuja hyödyntäen. Alueen kadut ja kävelyn ja pyöräilyn reitit on toteutettu. Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue (pp/t) Tähtiniemen tontin eteläosassa on toteutettu eri paikkaan kuin voimassa olevassa kaavassa reitti on osoitettu, ja kaavaratkaisussa merkintä siirretään toteutuneen reitin kohdalle. Erillisellä merkinnällä sallitaan huoltoajo rantaan.

Vesialueet

Kaavamuutoksessa säilytetään ajantasakaavan merkinnät. Omarantaisille tonteille sallitaan laiturit, joiden koko ja sijaintia on kaavamääräyksellä ohjattu.

4.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kestävästä liikkumisesta taajama-alueeksi. Lisäksi suunnittelualueella kulkee rantaa myötäillen viheryhteystarve osana viheralueverkkoa ja aluetta sivuaa päävirkistysreitti. Suunnittelualueen itäosa on yleiskaavassa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Laadittu asemakaava on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja kaavaratkaisu luovat edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle tukeutuen olemassa olevaan rakenteeseen vahvistaen sen eheyttä. Kaavaratkaisu mahdollistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön muodostumisen. Korpilahden kirkkoranta ovat valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja asemakaavamääräyksillä on ohjattu uudisrakennuksia sopeutumaan olemassa olevaan ympäristöön. Kaavaluonnoksessa on myös rakennuksia koskevia suojelumääräyksiä.

Kaavaratkaisu on myös Jyväskylän resurssiviisausohjelmaehdotuksen mukainen (ohjelma on kaupunginhallituksen käsittelyssä 8.6.2026). Resurssiviisausohjelmaehdotuksen tavoite 10 on vähentää kaupungin omistamien pitkään rakentamattomien olleiden tonttien määrää rakentamisen edellytyksiä parantamalla.

4.4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

4.4.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos yhdyskuntarakennettava tiivistävää täydennysrakentamista Korpilahden keskustan tuntumaan rakennetun yhdyskuntarakenteen ja palveluiden äärelle. Alue tukeutuu Korpilahden keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin sekä lähiympäristön virkistys- ja liikuntapalveluihin. Lähipalvelut ovat saavutettavissa kävelen ja pyöräillen. Joukkoliikenteen yhteydet ovat Korpilahden keskustan pysäkiltä, noin 750m päässä kaava-alueesta, joten alue tukeutuu henkilöautoliikenteeseen. Alue tukeutuu toteutettuihin kunnallistekniikan verkostoihin ja katuverkkoon.

Vaikutukset rakennetun ympäristön arvoihin, rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat kohtalaiset. Tähtiniemen pihapiiri on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Korpilahden kirkonranta). Ajantasakaavassa Tähtiniemen vanhaan rakennuskantaan ei kohdistu suojelumerkintöjä ja kaava sallii voimakkaan täydennysrakentamisen pihapiiriin. Kaavaluonnoksessa osoitetaan suojelumerkinnät vanhoille rakennuksille ja täydennysrakentaminen sopeutetaan olemassa olevien rakennusten mittakaavaan, ohjataan sijoittumista pihapiirin vanhaa rakennetta mukaillen ja annetaan määräyksiä rakentamistavasta. Laaja käyttötarkoitusmerkintä ja uudisrakentamisen salliminen pihapiiriin voi tukea suojelurakennusten käytössä pysymistä. Riihen osalta ajantasakaavan merkintä ei ole selkeä, ja kaavaluonnos osoittaa tarkemmin säilymistavoitteen ja siirron mahdollisuuden.

Päivänvarjontien rakentamisen perusratkaisu säilyy toteutuneiden neljän pientalotontin kaltaisena, vaikka rakentaminen muuttuu väljemmäksi. Päivänvarjontien eteläpuolen viidellä tontilla rakentamistapaa ei ohjata niin voimakkaasti kuin voimassa olevassa kaavassa, joten rakennusten toteutukset voivat poiketa toisistaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa sopeutumisen rakennettuun ympäristöön ja kehittää taajamakuvaan tasapainoisesti.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaluonnoksella ei ole vaikutusta suojeltuun eläinlajistoon, koska selvityksissä ei ole löytynyt viitasammakoita, liito-oravia tai lepakoita alueelta. Kaavaratkaisulla on kohtalainen merkitys

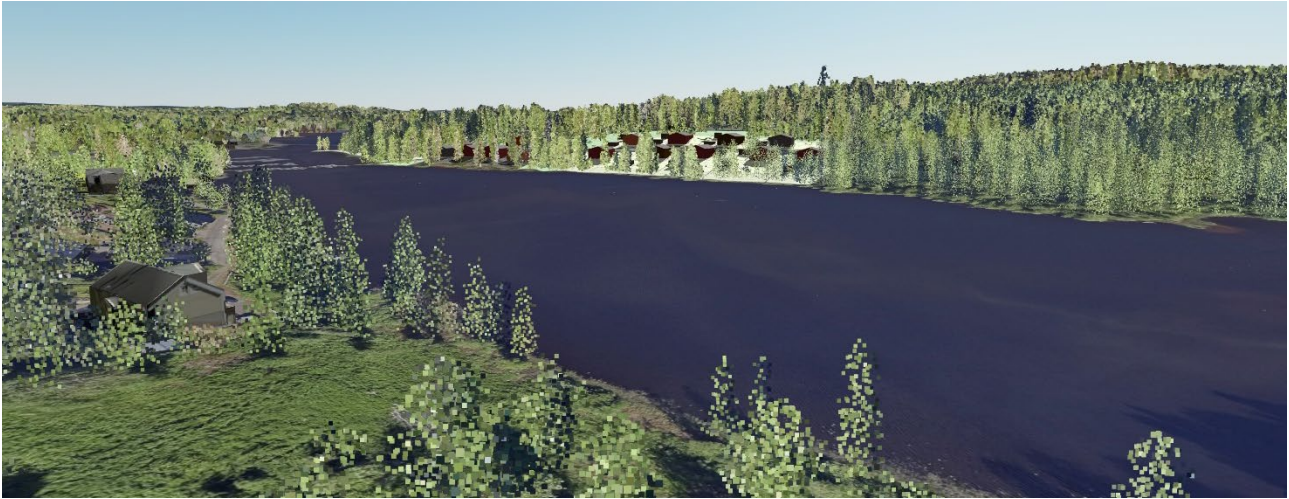
luontoarvoihin suunnittelualueen keskiosassa, jossa Tähtiniemen tontin länsiosa osoitetaan erillispientalon tontiksi. Luontoselvityksen perusteella alue on entisen pellon paikalle kasvanutta koivikkoa, joka nykyisellään on luokiteltavissa lehdoksi, joka on harvinaistunut luontotyyppi. Käsittelemättömänä alue edelleen kehittyä lähemmäksi luonnontilaista lehtoa, jolloin sen arvo kehittyä nopeasti luonnon monimuotoisuutta tukevasta kohteesta monimuotoisuutta turvaavaksi kohteeksi. Tontin osalla nämä arvot todennäköisesti menetetään, vaikka tontin puustoa ja maanpintaa säilyttävä toteutus on mahdollinen ja osalle tontista on määrätty puuston säilyttämisestä. Osa alueesta on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla puustoa tulee säilyttää.

Tähtiniemen tontin kaavaratkaisulla on vähäisiä vaikutuksia kaukomaisemaan. Kaavaluonnos suojaa puustoista rantamaisemaa ja Tähtiniemi on edelleen ilmeeltään väljä ja puustoinen. Kaavassa ohjataan säilyttämään kookas puusto Tähtiniemessä. Muodostuva uusi erillispientalon tontti liittyy rantamaisemassa Päivänvarjontien kokonaisuuteen.

Päivänvarjontiellä pientalojen tonteilta puusto on raivattu lähes kokonaan jo voimassa olevan asemakaavan perusteella, ja siksi maisemavaikutukset ovat melko vähäiset. Päivänvarjontiellä rantapuuston osalta tilanne säilyy voimassa olevan kaavan mukaisella tasolla: Erillispientalojen tonteille osoitetaan rantaan istutettava alue, jolla tulee säilyttää tai täydentää puita, ja näin ollen rannan viheralueyhteys säilyy. Lähivirkistysalueella säilyy määräys, jossa liito-oravan kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Voimassa olleen kaavan mukaan rakentaminen olisi muodostanut tiiviimmän kokonaisuuden, ja kaavaluonnoksen mukaisena rakentaminen on väljempää, mutta muodostaa kuitenkin melko yhtenäisen kokonaisuuden.



Näkymä keskustan ja sataman suunnasta kohti Tähtiniemeä.



Näkymä Kirkkolahden yli kohti Päivänvarjontietä.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne on pääasiallisesti henkilöautoilla tapahtuvaa asukasliikennettä. Kaavaratkaisu säilyttää olemassa olevat reitit ja kadut. Keskeltä suunnittelualuetta kulkevan kävelyn ja pyöräilyn reitin yli tulee ajo uudelle erillispientalon tontille, ja ratkaisu heikentää liikenneturvallisuutta. Kulku yhdelle tontille aiheuttaa melko vähäisesti liikennettä kävelyreitit kautta ja kaavaratkaisussa on huomioitu riittävät näkymäalueet.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

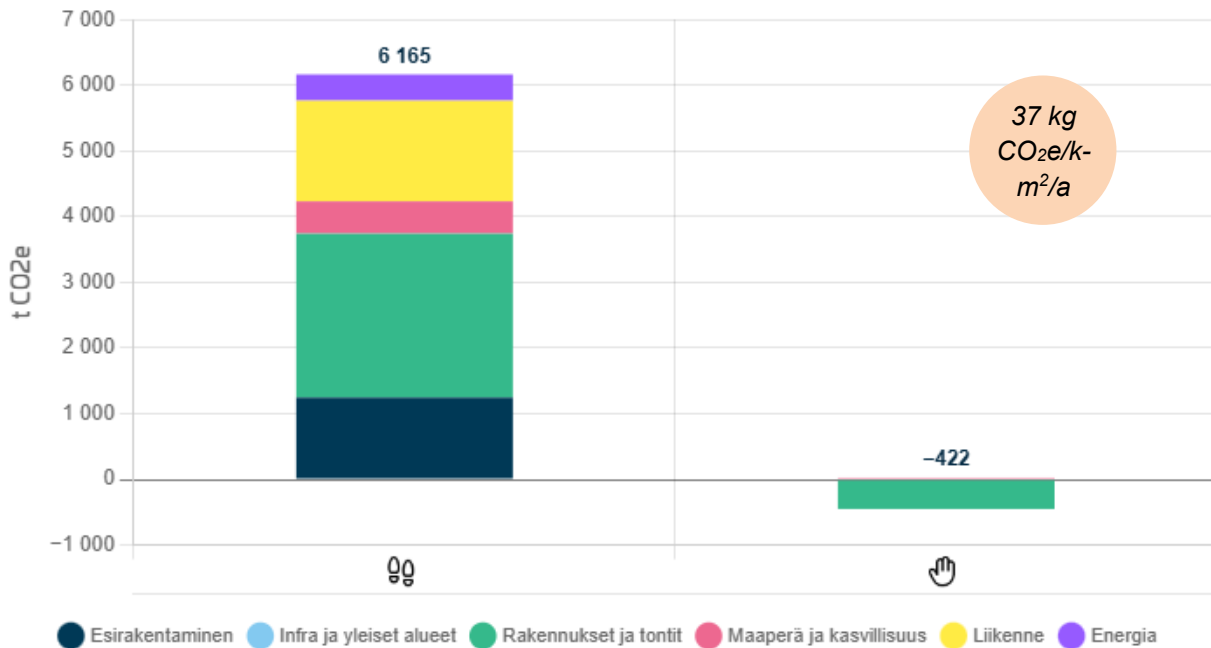
Kokonaisuudessaan alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää ja perusteltua. Alueen lähiympäristöön on toteutettu infrastruktuuri sekä kattava palvelu verkko. Alueen toteuttaminen ei edellytä merkittäviä investointeja uuden kunnallisteknisen verkoston rakentamiseen tai palveluverkon toteuttamiseen. Tuloja kaupungille muodostuu tonttien myymisestä ja vuokraamisesta.

Ilmastovaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa siten, että alueelle on mahdollista luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja vahvistaa sen eheyttä. Alue tukeutuu rakennettuun palveluverkkoon ja liikenneväyliin sekä sijaitsee kunnallisteknisten verkostojen läheisyydessä. Kaavamuutoksessa alueratkaisu muuttuu väljemmäksi, jolloin kokonaistaloudellisuus resurssiviisauden näkökulmasta heikkenee. Toisaalta alueen rakentamisen helpottumiseen tähtäävä kaavamuutos edistää jo toteutetun katu- ja kunnallisteknisen verkoston käyttöä. Isoilla tonteilla on mahdollista hulevesien paikallinen käsittely. Kaava-alueelle on varattu tilat lumen lähisiirtoon.

Asemakaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on lisäksi arvioitu asemakaavojen päästölaskentaan kehitetyllä Planect-laskurilla. Päästölaskennan tuloksena saatu arvio alueen päästöistä muodostuu rakentamisen ja käytön aikaisista päästöistä, kuten alueen esirakentamisesta, infran ja yleisten alueiden rakentamisesta, rakennusten rakentamisesta, energian käytöstä, liikenteestä sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen menetyksistä. Laskuri arvioi päästöjä 50 vuoden elinkaarelle. Arvio on suuntaa antava ja perustuu tämän hetken parhaaseen tietoon ja Jyväskylän alueelle paikallistettuihin lähtötietoihin. Tähtinimen kaavaluonnoksessa on tehty laskenta. Laskennan perusteella alueen rakentamisesta syntyvät päästöt ovat 37 kgCO_{2e}/m²/a. Suurin osa päästöistä (41%) syntyy rakennusten ja tonttien rakentamisesta. Laskuri arvio maaperätietojen perusteella rakennusten perustamistapaa, ja

koska Tähtiniemen suunnittelualueen rantatontit ovat perustettavuudeltaan huonoa maaperää (savi/hiesu), syntyy alueen perustamisesta suhteessa erittäin suuret päästöt (20% kokonaispäästöistä). Jyväskylässä ilmastopäästöjä useiden pientaloaluekaavojen päästöjä on arvioitu laskurilla, ja perustettavuudeltaan hyvälle maaperälle tehdyillä pientaloalueilla esirakentamisen päästöt ovat tyypillisesti 1-2% kokonaispäästöistä. Liikenteen päästöjä lisää jonkin verran se, että alue tukeutuu henkilöautoliikenteeseen.



Kuvassa Tähtiniemen kaava-alueen hiilipäästöjen Planect-laskentatulokset, jotka on laskettu kaavaluonnoksen perusteella. Suurin osa suunnitteluratkaisun ilmastovaikutuksista tulee uusien rakennusten rakentamisesta. Esirakentamisen päästöt ovat rannan heikkojen perustamisolosuhteiden takia suuret. Jos hiilipäästöt suhteutetaan kerrosalaan, ensimmäisen laskelman päästöt ovat 37 kgCO₂e/m²/a.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan sitova tonttijako. Ehdotusvaiheessa tonttijako on kaavaselostuksen liitteenä.

Toteutuksesta on laadittu havainnekuvia, jotka ovat selostuksen osana.

5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Toteutuksen tarkasta ajankohdasta ei ole tietoa kaavan laadinnan aikana.

5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen
- kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen
- luonnonympäristön arvojen säilymiseen

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

6 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin työryhmä:

Asemakaavoitus	Virva Hannula	Kaavoitusarkkitehti
	Outi Hänninen	Suunnitteluassistentti
Luonto	Anne Laita	Kaavoitusbiologi
Hulevedet	Paula Tuomi	Yleissuunnitteluinsinööri
Geotekniikka	Juha Pennala	Geoteknillinen asiantuntija, DI
Maankäyttö	Essi Jokinen	Maankäyttöinsinööri



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

