

29.10.2025

KORTEPOHJAN SUOJELUKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 17:105

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

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

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

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

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa. Asukastilaisuuden muistio on saatavilla kaavan verkkosivulla.

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

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

Keski-Suomen ELY-keskus

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

Kaavoittajan vastine:

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

MIELIPITEET

Mielipiteissä käsiteltiin seuraavia asioita:

Yleistä alueen rakentamisen ohjaamisesta ja taloyhtiöiden tukemisesta

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

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

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

Kaavoittajan vastine:

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

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

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

Korjaustapaohjeen ohjaavuus

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

Kaavoittajan vastine:

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

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

Ikkunoiden ja julkisivujen korjaaminen sekä ilmanvaihto

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

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

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

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

Kaupungin toivotaan selvittävän, onko talotyyppien julkisivurakenteissa käytetty asbestia.

Korjaustapaohjeeseen tulee lisätä huomio mahdollisesta asbestista ja ohjeistus sen käsittelystä.

Kaavoittajan vastine:

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

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

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

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

Asuntojen viilentäminen

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

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

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

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

Kaavoittajan vastine:

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

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

Ulkotilojen korjaustapaohje, kasvillisuus

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

Riskipuiden kartoittamiseen ja hoitamiseen toivotaan vielä ohjeistusta.

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

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

Kaavoittajan vastine:

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

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

Aidat

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

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

Kaavoittajan vastine:

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

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

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

Ulkovalaistus

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

Kaavoittajan vastine:

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

Liikenne ja pysäköinti

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

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

Kortepohjan alueen liikenne tulisi suunnitella kokonaisuutena eikä yksi kaava kerrallaan.

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

Kaavoittajan vastine:

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

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

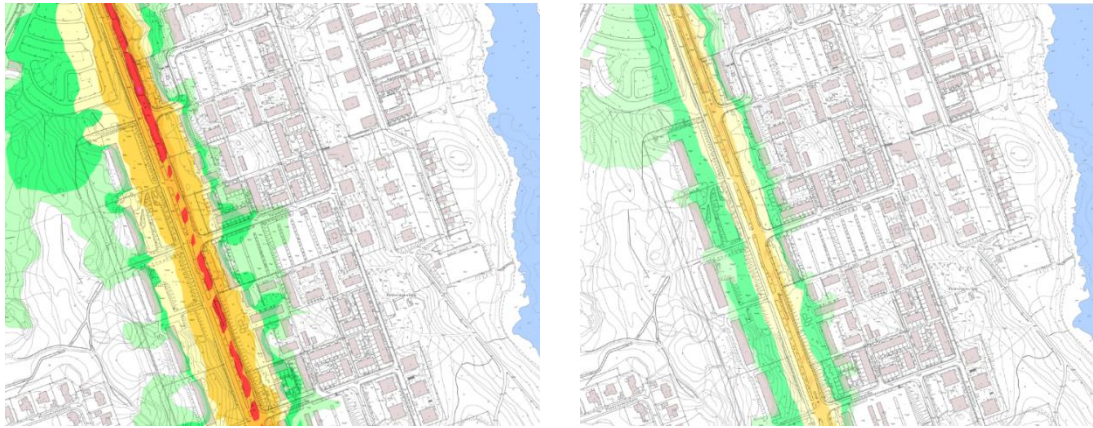
Liikennejärjestelyiden muuttuessa lähiympäristön liikenneverkolla, asianomaisesta hankkeesta vastaava taho tiedottaa mahdollisista poikkeusjärjestelyistä ja järjestää alueelle tarpeelliset opasteet (aidat, liikennemerkit, mahdolliset kiertoreitit jne.).

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

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

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

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



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

Laajavuorentien varren rakentamattomat pysäköintialueet

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

Kaavoittajan vastine:

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

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

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

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

Hulevedet

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

Kaavoittajan vastine:

Tieto hulevesien ohjautumisesta rankkasateella tontille on välitetty katualueiden kunnossapitoon.

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

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

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

Kaavoittajan vastine:

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

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

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

Yhteistontit

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

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

Yksityishenkilön mielipiteessä esitettiin taloyhtiön irrottamista yhteistontista suojelukaavan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavoittajan vastine:

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

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

Taloyhtiön portaat katualueella

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

Kaavoittajan vastine:

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

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

Taloyhtiön pohjakerroksen tilojen käyttö

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

Kaavoittajan vastine:

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

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