TÄHTINIEMI -ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaavatunnus 85:008

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Kaavaluonnos oli nähtävillä 26.6.-14.8.2026.

Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat Alva yhtiöt Oy, Telia, Keski-Suomen elinvoimakeskus, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Yrva-ryhmä, Keski-Suomen museo ja Lupa- ja valvontavirasto. Keski-Suomen elinvoimakeskuksella ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Mielipiteen antoi Alkio-opiston kannatusyhdistys ry.

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

LAUSUNNOT

Alva Yhtiöt Oy

- ALY- ja AO-tontit on liitettävissä vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiverkostoon.
- ALY/s-tontilla on täydennettävä maanalaisia johtoja koskevia merkintöjä.
- Koska tonttijako muuttuu, jo rakennettuja tonttiliittymiä joudutaan purkamaan Päivänvarjontiellä

Kaavoittajan vastine: Päivänvarjontien tonttien määrä vähenee tonttijaon muuttuessa, joten liittymien purkamiselle on perusteet. ALY/s-tontille on lisätty ohjeellinen merkintä maanalaista johdosta, ja määräys, että johtojen korjauksessa tulee ottaa huomioon liito-oravan suojelu. Johto on alueella, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut sekä ruokailemisen ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

Telia Finland

Telialla on kaapeleita kaavamuutosalueella, ja niiden mahdollinen siirto aiheuttaa kustannuksia siirron tilaajalle.

Kaavoittajan vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen. Telian kaapelit kulkevat pääosin katu- ja lähivirkistysalueella, jolloin kaapeleiden sijainti huomioon ottaen ei asemakaavassa ole tarvetta osoittaa aluevarauksia niille. Lisäksi korttelissa 208 kulkee Telian kaapeli, mutta se on merkitty käytöstä poistuneeksi, eikä näin ollen aiheuta siirtotarvetta.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus tarkastelee kaavaa tulvariskien hallinnan näkökulmasta ja ottaa kantaa alimmasta rakentamiskorkeudesta annettuun määräykseen. Kaava-alue sijoittuu Korpilahden keskustan läheisyyteen Pohjois-Päijänteen rannalle. Kaavaluonnoksessa on määräys, jonka mukaan rakennusten alimman lattiakoron korkeusaseman tulee olla vähintään 81,40 m (N2000). Määräys poikkeaa Jyväskylän kaupungin uudesta rakennusjärjestysehdotuksesta, jonka mukaan ranta-alueille ja tulvavaara-alueille rakennettaessa tulee huomioida vesialueille määritetty alin suositeltava rakentamiskorkeus. Suositus alimmasta rakentamiskorkeudesta Päijänteen rannalla on rakennusjärjestysehdotuksen mukaan 80,40 (N2000). Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita tai sähköteknisiä laitteita.

Kaavoittajan vastine: Kaavaluonnoksessa oleva määräys lattiakorkeudesta (rakennusten alimman lattiakoron alimman korkeusaseman tulee olla vähintään +81.40) vastaa rakennusjärjestyksen alimman lattiakoron määräystä (vähintään +80,40), koska lattiakorko on käytännössä noin metrin korkeammalla kuin alin rakentamiskorkeus. Lausunnon perusteella kaavamääräystä on muutettu, niin että viitataan suoraan rakentamisjärjestykseen.

Lupa- ja valvontavirasto

- Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan asemakaavan muutos on ohjaavan yleiskaavan mukainen.
- Kaava rajautuu vesienhoidossa luokiteltuun Päijänteeseen. Pintavesimuodostuman ekologinen tila on hyvä, mutta se on riskissä heikentyä ilman toimenpiteitä. Kaavan mahdolliset vaikutukset pintavesiin painottuvat rakennettavan alueen hulevesiin. Kaavamääräykset, jotka edistävät rantaviivan kasvittuneisuutta ja hulevesien käsittelyä tukevat vesiensuojelun tavoitteita.
- Alueelta on tieto liito-oravan levähdyspaikasta vuodelta 2008 (kaupungin oma selvitys). Ilmakuvatarkastelun perusteella havaintopaikka on edelleen liito-oravalle soveltuva ja samaan päätelmään on tultu myös vuoden 2025 luontoselvityksessä, jossa alueelta on tehty havaintoja kolopuista. Havaintopaikalle on edelleen puustoiset kulkuyhteydet. Kaavaluonnoksesta puuttuu liito-oravan levähdyspaikan säilymisen turvaava kaavamääräys. VL-1 -merkinnästä ei käy ilmi, onko kyseessä liito-oravan kulkuyhteyspuusto vai lisääntymis- ja levähdyspaikkana säilytettävä puusto. On huolehdittava, että liito-oravalle soveltuva kulkuyhteysyhteys jatkuu myös AP-tontin läpi VL/s-alueelle ja niemen levähdyspaikalle.
- Lepakko- ja viitasammakkoselvitysten osalta ei ole huomautettavaa.
- Alueella on mittava viitapihlaja-angervokasvusto, mutta ei havaintoja muista haitalliseksi säädetyistä vieraslajeista. Viitapihlaja-angervon raivaus kannattaa sallia VL/s- kaavamääräyksen alueella, jossa kaavaluonnoksessa on nyt ainoastaan lehtipuualikasvoksen raivaaminen sallittu.

Kaavoittajan vastine: Kaavassa on rantaviivan kasvittuneisuutta ja hulevesiä koskevia määräyksiä. Kaavaehdotuksessa on omarantaisilla tonteilla noin 10 metrin alue, joka on osoitettu is-merkinnällä. Merkintään liittyy määräys: ”Istutettava alueen osa. Jokaisella tontilla tulee säilyttää ja tarvittaessa istuttaa vähintään kolme kookasta puuta. Alue tulee säilyttää maastonmuodoiltaan ja puustoltaan luonnonmukaisena.” ALY/s-tontilla ranta-alueisiin liittyy merkintä (sä), jossa kookas puusto tulee säilyttää. Lisäksi AO-tonteilla on hulevesien käsittelyyn liittyvä määräys: ”Vesistöön rajoittuvilla AO-tonteilla hulevedet tulee johtaa kivipesän kautta vesistöön”.

Kaavaehdotukseen on lisätty ALY/s-tontille merkintä (s-1), jolla on osoitettu liito-oravan suojeltu lisääntymis- ja levähdyspaikka. Myös puuston säilyttämistä ohjaavaa merkintää (sä) on täydennetty niin, että siinä huomioidaan, että alueen osa toimii liito-oravan kulkuyhteytenä. VL-1 ja VL/s merkintää on tarkennettu, niin että niillä alueilla tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto. AP-tonttia on pienennetty, niin että voidaan taata puustoinen kulkuyhteys VL-1 -alueelta niemeen.

Vieraslajien poiston salliva määräys on lausunnon perusteella lisätty VL/s-merkintään.

Keski-Suomen museo

- Asemakaavan selostuksessa kulttuuriympäristöä koskeva tieto on kattavasti esitelty ja ajantasaista. Päivänvarjontien esitettyihin ratkaisuihin Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa. Rakennusten suojelumerkinnät ovat riittävät. ALY-korttelissa uudisrakentaminen on ohjattu mahdollisimman etäälle Tähtiniemen pihapiiristä, mikä on kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisen ja kokonaisuuden kehittämisen kannalta erittäin hyvä ratkaisu.
- ALY/s- korttelia koskevat rakentamistapaan liittyviä yleismääräyksiä tulee osin uudelleen tutkia ja tarvittaessa täydentää. ALY/s- tontille voi kaavaratkaisussa rakentaa myös uudisrakennuksen, jos paikalle ei sijoiteta siirrettyä rakennusta. Tämän ohjaaminen jää kokonaan kaavassa huomioimatta. Suojelurakennusten kaavamääräyksiä tulee tarkentaa teknisten rakenteiden ja laitteiden osalta. Tähtiniemen pihapiirin osalta tulee ottaa kantaa myös erilaisiin suurikokoisiin terasseihin ja katettuihin alueisiin, lasituksiin ja muihin vastaaviin lisäyksiin, jotka voivat heikentää suojelukohteen arvoja. Lisäksi on harkittava, onko tarpeellista määrätä museoviranomaisten kuulemisesta rakennuslupien yhteydessä.
- Riihen osalta on tarpeen muuttaa kaavamääräystä. Lähtökohtaisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, asemakaavassa suojelluksi osoitettuja (sr) rakennuksia ei saa purkaa, eikä siten myöskään siirtää, koska rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo muodostuu sen alkuperäisessä sijaintipaikassa. Siirron myötä rakennus menettää historiansa ja muodostuu uudisrakennukseksi. Asemakaavan kaksi eri merkintää määräyksineen ovat siten rakennuksien suojelusta annettujen tavoitteiden osalta ristiriidassa keskenään. Jos omistajien tai kaavan laatijoiden tavoitetilana on jo lähtökohtaisesti rakennuksen siirtäminen, tulee se ratkaista asemakaavassa toisin kuin sr- ja si-sr-merkinnöillä rakennuksien suojelutavoitteiden päämäärän selkeyttämiseksi.
- Kaavaselostuksessa muinaismuistot on käsitelty otsikon ”2.3.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ” alla. Muinaismuistot tulee käsitellä oman otsikkonsa alla. Kohde (hylky) tulee mainita käyttäen muinaisjäännösrekisterin mukaista nimeä ja tunnusta Tähtiniemi (2060). Kaavoituksen taustaaineiston lähteet tulee täydentää kaavaselostukseen.

Kaavoittajan vastine: ALY/s -tontille on lisätty määräyksiä teknisistä laitteista ja terasseista. Lisäksi sr-1 -merkinnän korjaustapaan liittyvää määräystä on täydennetty lisäämällä ulkoasua ja materiaaleja koskeva ohje: ”Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteissä tulee säilyttää rakennuksen ulkoasun arkkitehtoniset ominaispiirteet kuten väritys, materiaalit, ikkuna-aukotus ja kattomuoto tai käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja ja ratkaisuja.” Rakentamistapaa ja museoviranomaisen kuulemista koskevia määräyksiä on täydennetty.

Riihen osalta kaavamerkintää on muutettu. Riihestä on poistettu sr-3 merkintä. Riiheen liittyy edelleen käyttötarkoitusmerkintä (k) ja rakennusoikeus, josta on todettu, että mikäli rakennus siirretään, rakennusoikeus poistuu. Kaavaluonnoksessa esitetyt si-sr –merkinnät on poistettu, ja täydennetty ALY-korttelialueita koskevaa rakentamistapamääräystä niin, että jos korttelialueelle siirretään olemassa oleva

rakennus (Tähtiniemen riihi) ei uudisrakennuksien kerroslukua ja rakennustapaa koskevia määräyksiä tarvitse noudattaa. Näin riihi on edelleen mahdollista säilyttää paikallaan tai siirtää, mutta siihen ei enää kohdistu suojelumääräyksiä.

Muinaisjäännösten osalta selostusta on muokattu lausunnon mukaisesti lukuun ottamatta vaikutusten arviointia. Selostuksessa arvioidaan vain kaavan merkittävät vaikutukset. Koska kaava-alueella ei ole varsinaisesti muinaismuistolain tarkoittamaa suojeltua muinaisjäännöstä eikä muinaisjäännöspotentiaalia, ei selostuksessa ole tarpeen arvioida erikseen vaikutusta muinaisjäännöksiin.

Yritysvaikutusten arviointi -kaupunkiyhteistyöryhmä (YRVA)

- Yritysvaikutusten arvioinnin -kaupunkiyhteistyöryhmän lausunto on Jyväskylän yrittäjäyhdistysten kaavoitus- ja rakentamisryhmän valmistelema. Ryhmän puheenjohtaja on Korpilahden yrittäjien edustaja.
- Alueella toimii Tähtiniemen rakennuksissa yritys, joka toteuttaa erilaisia perhe- ja yritysjuhlia. Tähtiniemen lähiympäristö tulisi pitää vapaana pientaloasumiselta mm. meluhaittojen vuoksi. Kaavaluonnoksessa esitetyt tontit sijoittuisivat ikään kuin Alkio-opiston kampusalueelle. Tähtiniemen alueelle Tähtiniemen Masterplan-suunnitelmassa on osoitettu matkailu- ja majoitustoimintaa sekä kuntoportaita, joiden läheisyyteen on kaavaluonnoksessa esitetty omakotitontti (AO, korttelialue 211). Tontti tulisi poistaa ja osoittaa VL-alueeksi, jolloin kuntoportaat olisivat mahdolliset ja palvelisivat yritystoimintaa.
- Alueelle ei ole havaittu vuoden 2008 jälkeen liito-oravia ja siksi ei ole tarpeen esittää lähivirkistysalueille rajoituksia, kuten kaavaluonnoksessa nyt on VL-1 -alueille määrätty.

Kaavoittajan vastine: Lausunnon perusteella on poistettu AO-tontti (kortteli 211) ja alue on osoitettu VL/s-alueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa esimerkiksi kuntoportaat. Omakotitontin poistaminen parantaa Tähtiniemen yritystoiminnan edellytyksiä. Tähtiniemen käyttötarkoitus mahdollistaa palvelut. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueella (ALY, ALY/s) on mahdollista kehittää matkailu- ja majoitustoimintaa.

Lupa- ja valvontavirastolta kaavaluonnoksesta saadussa lausunnossa katsotaan, että vuonna 2008 havaittu luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravan levähdyspaikka on huomioitava kaavassa, ja näin olleen myös VL-alueille sekä ALY/s-tontille on esitetty liito-oravan kulkuyhteyttä turvaavat määräykset puuston käsittelystä.

MIELIPIDE

Alkio-opiston kannatusyhdistys

- Tähtiniemen ja sataman alueesta valmistui vuonna 2021 Masterplan. Sen jatkovalmistelu on edennyt siten, että kaupunki selvittää 2026 Masterplanin jatkokehitystyötä ja aiheesta on järjestetty useita kokouksia Visit Jyväskylän, kaavoituksen ja Alkio-opiston kanssa. Masterplanin lähtökohta on, että Tähtiniemeä tulisi kehittää ensisijaisesti matkailun, liikunnan ja kulttuurin näkökulmista. Kaavaluonnos sallii Tähtiniemen alueelle rakennettavan lisää myös pelkkää asumista. Tämä on ristiriidassa liiketoiminnan ja palveluiden kehittämisen kanssa. Päivänvarjontien omakotitontit ovat riittävä määrä asumista, ja muuten kaavassa tulisi varautua ennen kaikkea palveluiden kehittämiseen.

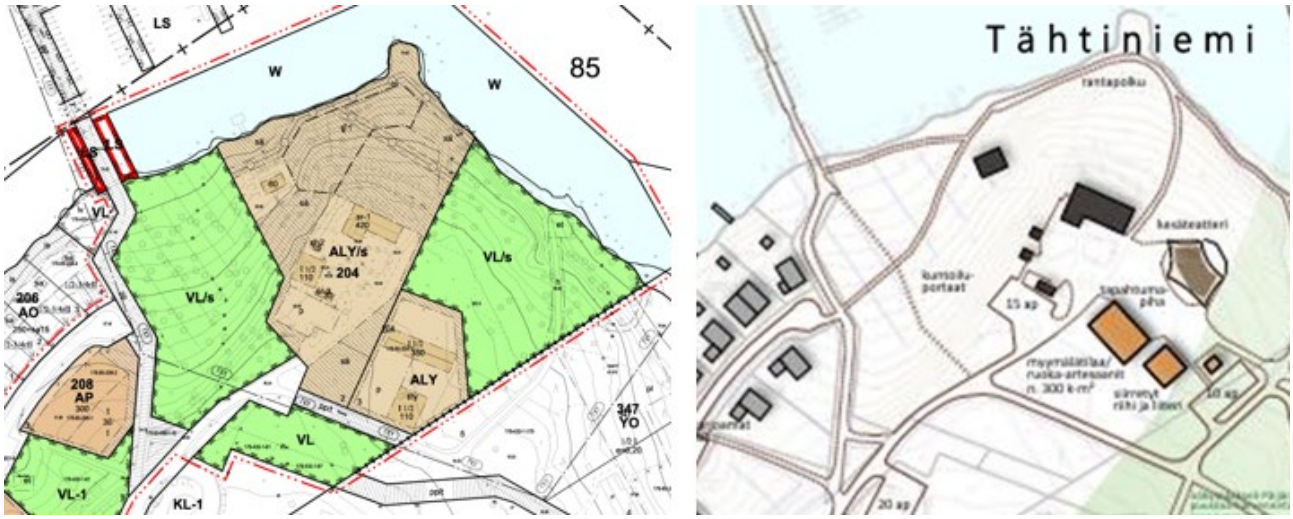
- Alkio-opisto on toiminut Tähtiniemessä vuodesta 1974 alkaen. Opistolla on myös Tähtelä Oy:n kautta merkittävä matkailupalveluiden tuottaja, joka tarjoaa puitteet leireille, kokouksille, TYKY-päiville ja juhlille. Opisto menettäisi houkuttelevuuttaan, jos opiston lähinaapuriksi syntyisi lisää omakotitalo- tai vastaavaa yksityisluonteista asumista kuten kaavaluonnoksessa esitetään. Tämä ratkaisu ei ole hyvä opiston kannalta, vaan ainoastaan palvelujen lisääntyminen ja hostellityylinen asuminen tulisi sallia. Kaavasta tulisi poistaa Tähtiniemessä yksityishenkilöiden asuminen. Näin myös Masterplanissa esitetyt kuntoportaat olisivat toteuttamiskelpoisemmat.
- Ulkoliikuntamahdollisuuksiin tulisi kiinnittää huomioita.

Kaavoittajan vastine: Palautteen perusteella kaavaehdotuksesta on poistettu AO-tontti (kortteli 211) ja alue on osoitettu VL/s-alueeksi. VL/s-alueelle on mahdollista sijoittaa esimerkiksi kuntoportaat. Omakotitontin poistaminen saunan läheisyydestä parantaa Tähtiniemen yritystoiminnan edellytyksiä, kun saunan välittömään läheisyyteen ei ole mahdollista sijoittaa asuinrakennuksia. Palautteen perusteella on rajattu ALY-tontilla pienemmän rakennusalan käyttötarkoitusta (t/ly), niin ettei lähinnä Alkio-opistoa olevalle rakennusalalle ole mahdollista sijoittaa asumista.

Kaavaratkaisussa käyttötarkoituksen perusteella (ALY/s, ALY) Tähtiniemen nykyisen käytön jatkaminen ja kehittäminen edelleen vain matkailun ja palvelujen käyttöön on mahdollista. Myös hostellityyppinen majoitustoiminta on mahdollista. Käyttötarkoitusmerkintää ALY käytetään yleisesti suojelurakennuksissa, joissa pyritään laajan käyttötarkoituksen avulla tukemaan rakennusten säilymistä käytössä.

Tähtiniemen Masterplan on Alkio-opiston laatima visiotasoinen suunnitelma, jossa maankäytön ratkaisut on esitetty hyvin yleispiirteisellä tasolla huomioimatta esimerkiksi maanomistusta tai maanomistajien tavoitteita. Masterplan on valmistunut v. 2011 ja sen on tilannut Alkio-opisto. Masterplan ei ole suunnitelma, joka sitovasti ohjaisi maankäytön suunnittelua. Kuitenkin Tähtiniemen kaavaratkaisu mahdollistaa erittäin kattavasti Masterplanissa esitettyjä toimia, jotka on koottu alla olevaan taulukkoon:

Masterplanin toimenpide	Kaava-ehdotus	Huomio
Kuntoportaat	🟢	AO-tontti (kortteli 211) poistettu kaavaehdotuksessa, kuntoportaat mahdollista toteuttaa Masterplanin mukaisina.
Kesäteatteri/tapahtumalava	🟢	Kaavaluonnoksen perusteella mahdollinen. (Huom. Korpilahden teatterin toimitila on Sataman piippurakennuksessa, kenen tarpeiseen lava?)
Pysäköinti	🟢	Kaavaluonnoksessa Masterplanin pysäköintialue
Myymälärakennus	🟢	Kaavaluonnos mahdollistaa Masterplanissa esitetyn myymälärakennuksen
Siirretty riihi	🟢	Masterplanin esittämä ratkaisu on kaavaluonnoksen perusteella mahdollinen.
Tähtiniemen palvelu- ja matkailukäyttö	🟢	ALY/s-käyttötarkoitus mahdollistaa alueen kehittämisen edelleen matkailun ja palvelujen käyttöön. Laaja asumisen salliva käyttötarkoitus on perusteltu, etteivät rakennukset jää uudelleen tyhjiksi.
Hostellimajoituskäyttö	🟢	Käyttötarkoitus mahdollistaa myös Tähtiniemeen tai ALY-tontilla hostellityyppisen majoitustoiminnan.
Alkio-Tähtelä-Tähtiniemi yhteys	🟢	Toiminnallinen kokonaisuus mahdollinen, tosin kaava mahdollistaa myös Tähtiniemen yksityisen asuinkäytön ja yhteys ratkeaa toteutumisvaiheessa
Rantapolut	🔴	Ei mahdollinen. Omarantaisen ALY/s-tontit takia rantaan ei osoiteta reittejä (Huom. Tähtiniemessä olemassa oleva rantasauna)
Siirretty lato	🟠	Kylmä latorakennus on pieni (30m²) ja nykyisellään lähivirkistysalueella. Sen osalta ei ole kaavaehdotuksessa esitetty toimia. Rakennus on mahdollista siirtää tonttien rakennusaloille riippuen muun rakentamisen laajuudesta.
Uusi jalankulkusilta keskustaan	🔴	Ei mahdollinen. Sillan pitäisi olla hyvin korkea tai avattavissa, että isojen veneiden kulku Korpilahden satamaan on mahdollista.



Kaavaehdotus vasemmalla ja oikealla ote masterplan-suunnitelmasta. Masteplanissa esitetyt kuntoportaat sijoittuvat VL/s-alueelle. Masterplanissa esitetyn kaltainen rakentaminen on mahdollista ALY-tontilla, jossa on kaksi rakennusalaa. ALY/s-tontille on mahdollista sijoittaa esiintymislavan kaltaisia rakenteita, ja niitä koskee määräys "Mahdolliset ulkorakennelmat, kuten katsomot, esiintymislavat, terassit ja talotekniset rakenteet tulee yhteensovittaa rakenteiltaan ja materiaaleiltaan suojeltuihin rakennuksiin ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön soten, etteivät ne heikennä kohteen suojeluarvoja ja sopeutuvat maastonmuotoihin".

Asemakaavoitus on tarkempaa maakäytön suunnittelua, jossa on yksityiskohtaisemmalla tasolla huomioitava toteutettavuus ja maanomistajien tavoitteet. Tähtiniemen rakennukset omistaa Jyväskylän tilapalvelu, joka on hakenut kaavamuutosta. Tilapalvelu tehtävä on tarjota kaupungin palvelutuotannolle turvalliset, tarkoituksenmukaiset ja kilpailukykyiset toimitilat. Hakemuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää käyttötarkoituksen laajentamista ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tilapalvelun tavoitteena mahdollisimman laaja käyttötarkoitusmerkintä, koska rakennukset eivät sovi kaupungin peruspalvelukäyttöön.

Tähtiniemen rakennukset ovat nyt vuokrattuna juhlapalvelukäyttöön. Kaavamuutoksessa tavoitteena on tehdä käyttötarkoituksen osalta ratkaisu, joka on joustava ja parhaimmalla mahdollisella tavalla takaa sen, että suojeltavat rakennukset pysyvät käytössä. Jatkuva käyttö on rakennusten säilymisen kannalta paras tilanne. Laaja käyttötarkoitusmerkintä kaavassa edistää sitä, että rakennuksiin löytyy toimintaa helpommin, jos nykyinen käyttö loppuu. Jos asumisen käyttötarkoitus rajataan pois, on mahdollista, ettei Tähtiniemen rakennuksille löytyisi käyttäjää. Tyhjillään olevat naapurirakennukset eivät lisää opistoalueen houkuttelevuutta. Kun päivittäinen käyttö jää pois, vahinkojen ja ilkivallan riski kasvaa. Tähtiniemen rakennukset olivat vuosina 2023-2025 tyhjillään, kun uutta vuokralaista ei löytynyt. Päärakennuksessa oli laaja vesivahinko, kun se oli tyhjä. Tilapalvelu korjasi rakennukset käyttökuntoon vuonna 2025.

Tähtiniemen asuinrakennus on alun perin rakennettu yksityiseen asumiskäyttöön eikä asumiskäyttö ole ristiriidassa suojelun kanssa.

Korpilahdella palvelu- ja yritystonttien kysyntä on ollut vähäistä. Tähtiniemen nykyinen asemakaava vuodelta 1978 on mahdollistanut laajan palvelu- ja matkailurakentamisen, joka ei kuitenkaan ole toteutunut. Nykyinen kaava on ratkaisuiltaan vanhentunut. Uuden kaavan myötä Tähtiniemen myynti on mahdollinen, ja antaa paremmat mahdollisuudet myös palveluyrittäjälle pitkäjänteiseen toimintaan ja kehittämiseen. Viereinen ALY-tontti

mahdollistaa esimerkiksi sellaisen tilanteen, jossa Tähtiniemen vanha pihapiiri on yrityskäytössä, ja yrittäjä asuu ALY-tontilla.

Tähtiniemessä on kaavamuutosalueen ulkopuolella runsaasti mahdollisuuksia yritys- ja matkailutoiminnan kehittämiseen. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on liikerakennustontti (KL-1), jolle saa rakentaa ravintolatiloja, lomailuun ja matkailuun liittyviä motelli- ja majoitustiloja ja niihin liittyviä aputiloja sekä asuintiloja laitoksen henkilökuntaa varten. Tontilla on rakennusoikeutta 1300 kerrosalaneliömetriä, eikä se ole toteutunut. Opiston omalla tontilla (YO) on valmista rakennettua tilaa ja mahdollisuuksia palveluiden kehittämiseen Tähtiniemessä. Opiston alueella on myös vajaakäyttöön jääneitä rakennuksia, kun HUMAK:n käyttö uusimmassa opistorakennuksessa on loppunut vuonna 2026, ja myös näitä rakennuksia olisi mahdollista kehittää yritystoiminnan tiloina, jos yritystiloille olisi kysyntää.

Tähtiniemessä yksityisasumisen vaikutukset Alkio-opiston tonttiin eivät ole merkittäviä. ALY/s-tontin lähimpiin mahdollisiin asuinrakennuksiin on noin 110m lähimmästä opistorakennuksessa. Rakennusalojen välissä on lähivirkistysalue, ajoreitti sekä tonttialueita, joilla olemassa oleva kookas puusto on säilytettä (sä). ALY-tonttiin etäisyys on noin 80m. Tontin lähempänä olevan rakennusalan käyttötarkoitusta on rajattu niin, ettei asuinkäyttö ole mahdollinen. Näin talous- tai liikekäytössä oleva rakennusmassa voi muodostaa myös näkymäesteen opiston suuntaan. Huomionarvoista on, että opistoalueen itäpuolella on toteutumaton omakotitontti, jolle on mahdollista rakentaa omakotitalo lähimmillään noin 20 metrin päähän opiston olemassa olevasta asuntolarakennuksesta.

ALY/s- ja ALY-tonttien välissä on säilytettävä puustoinen alue, joka muodostaa tonttien väliin näköesteen ja mahdollistaa niiden käytön toisistaan erillään.

Kaavassa Tähtiniemen nykyinen tontti jaetaan ALY/s-, ALY- tontteihin ja lähivirkistysalueisiin (VL/s). Ajantasakaavaan verrattuna lähivirkistysalueiden määrä lisääntyy huomattavasti. Lähivirkistysalueille on mahdollista toteuttaa ulkoliikuntamahdollisuuksia kuten kuntoportaita. Niiden toteuttamista ei päätetä asemakaavassa.



Näkymä suunnittelualueelle idästä. Opisto-alueen ja Tähtiniemen tonttien väliin jää lähivirkistysalue, kookasta säilytettävää puustoa ja pysäköintialueita.