

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

17. KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIN 4 TONTIT 1 JA 2

KORTEPOHJAN YLIOPPILASKYLÄ

KAAVATUNNUS 17 | 093

9.12.2008

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI  
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT  
KAAVOITUS



**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan korttelin 4 tontteja 1 ja 2.

Kaavan nimi	<b>KORTEPOHJAN YLIOPPILASKYLÄ</b>
Kaavan tunnus	17:093
Kaavan päiväys	9.12.2008
Kaavan laatija	Leila Strömberg
Osoite	Jyväskylän kaupunki Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus PL 233 40101 Jyväskylä
Puhelin	014 266 5055, 040 771 8867
Sähköposti	<a href="mailto:leila.stromberg@jkl.fi">leila.stromberg@jkl.fi</a>
Kaavan vireilletulo	17.12.2008
Hyväksymispäivämäärät	Ltk 27.1.2009 KH KV

***Kaavan tarkoitus***

Kaavamuutoksen kohteena on Kortepohjan ylioppilaskylän kortteli 4. Tarkoitus on nostaa alueen rakennusoikeutta, jotta neljän purettavan 2-kerroksisen rakennuksen tilalle voidaan rakentaa kerrosluvultaan korkeampia asuinkerrostaloja opiskelija-asuntotarpeisiin.

***Kaava-alueen sijainti***

Suunnittelualue sijaitsee Kortepohjan kaupunginosassa noin 2,5 kilometriä Jyväskylän keskustasta luoteeseen. Alue rajautuu Kortepohjan liikekeskustaan, Kartanonkujan ja Emännäntien kevyen liikenteen väyliin sekä Taitoniekantie ja Tietiläs –nimisiin katuihin.

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>SISÄLLYSLUETTELO</b> .....	<b>2</b>
<b>LIITTEET</b> .....	<b>3</b>
<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>3</b>
<b>1 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
1.1.2 Maisema ja luonnonympäristö .....	5
1.1.3 Yhdyskuntarakenne .....	6
1.1.4 Rakennettu ympäristö .....	6
1.1.5 Väestö ja sosiaalinen ympäristö .....	8
1.1.6 Liikenne .....	8
1.1.7 Ulkoilu ja virkistys .....	8
1.1.8 Palvelut .....	8
1.1.9 Maanomistus .....	8
1.2 SUUNNITTELUUTILANNE .....	9
1.2.1 Maakuntakaava / seutukaava .....	9
1.2.2 Yleiskaavat .....	9
1.2.3 Voimassa oleva asemakaava .....	9
1.2.4 Muut päätökset .....	10
1.2.5 Tehdyt selvitykset .....	10
<b>2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>13</b>
2.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN .....	13
2.1.1 Hakijan tavoitteet .....	13
2.1.2 Kaupungin asettamat tavoitteet .....	13
2.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet .....	13
2.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	13
2.2.1 Osalliset .....	13
2.2.2 Vireilletulo .....	14
2.2.3 Valmisteluvaihe .....	14
2.2.3 Kaavan luonnosvaihe ja nähtävillä olo .....	14
2.2.4 Luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vaikutus suunnitteluun .....	14
2.2.6 Viranomaisyhteistyö .....	15
2.3 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT .....	16
<b>3 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>16</b>
3.1 KAAVAN RAKENNE .....	16
3.1.1 Mitoitus .....	16
3.1.2 Palvelut .....	16
3.1.3 Yhdyskuntatekninen huolto .....	16
3.2 ALUEVARAUKSET .....	17
3.2.1 Korttelialueet .....	17
3.2.2 Muita määräyksiä .....	17
3.3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	18
3.3.1 Vaikutusten arvioinnin suorittamistapa .....	18
3.3.2 Epävarmuustekijät .....	18
3.3.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	18
3.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	19
3.3.6 Yhteenveto kaavan merkittävimmistä vaikutuksista .....	19
<b>4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>20</b>



### ***Kaavaprosessin vaiheet***

Alueen suunnittelu on käynnistetty Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnan JYY:n aloitteesta.

Kaavamuutoshakemus on saapunut 2.10.2008.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 10.12.2008 ja tarkistettu 3.6.2009.

Kaavoituksen sisäinen aloituskokous on pidetty 18.12.2008.

Asemakaavasta on pidetty alkuvaiheen viranomaisneuvottelut Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa 2.12.2008 (tiedotus) ja 10.2.2009.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 17.12.2008.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja asetuksen 30 §:n mukaisesti 2.-13.2.2009.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallituksen käsittelyyn

Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen alustavasti

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti

Kaupunginhallitus ehdotti kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan

### ***Asemakaavan sisältö***

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien opiskelija-asuntojen rakentamisen Kortepohjan ylioppilaskylään. Ylioppilaskylän korttelin 4 rakennusoikeutta nostetaan n. 11 000 k-m<sup>2</sup>:ä ja purettavien rakennusten tilalle rakennetaan kerrosluvultaan korkeampia rakennuksia.

### ***Asemakaavan toteutus***

Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta JYY toteuttaa kaavan mahdollistaman lisärakentamisen vähintään kahdessa eri vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa puretaan tontin 1 koilliskulmasta kaksi 2-kerroksista rakennusta ja niiden tilalle rakennetaan 7-kerroksinen asuintalo ja piharakennus. Tavoitteena on, että hanke käynnistyy poikkeusluvalla jo huhtikuussa 2009 ja että rakennus olisi valmiina elokuussa 2010. Toisessa vaiheessa toteutetaan Taitoniekantien varrelle tulevat rakennukset.

## **1 LÄHTÖKOHDAT**

## 1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

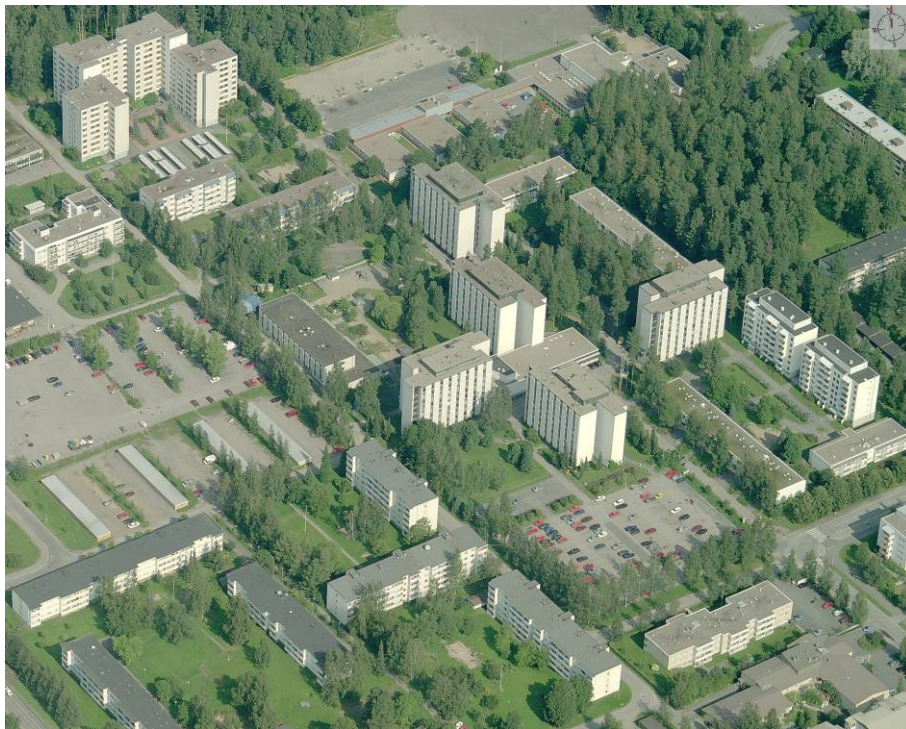
### 1.1.1 *Alueen yleiskuvaus*

Kortepohjan ylioppilaskylä sijaitsee Kortepohjan kaupunginosassa noin 2,5 kilometriä Jyväskylän keskustasta luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu Kortepohjan liikekeskusta, Kartanonkujan ja Emännäntien kevyen liikenteen väyliin sekä Taitoniekantie ja Tietiläs –nimisiin katuihin.

Suunnittelualue on osa ylioppilaskylän laajemmasta kokonaisuudesta. Alueen asukkaat ovat opiskelijoita. Pohjoispuolella sijaitsevat ylioppilaskylän korttelin 3 rakennukset ja Kortepohjan koulu. Länsipuolella on Kortepohjan liikekeskusta. Lähiympäristössä on asuinkerrostaloja.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee 13 asuinkerrostaloa, ravintola ja päiväkoti puistomaisessa ympäristössä.

Suunnittelualueella on kaksi tonttia (korttelin 4 tontit 1 ja 2), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 43 935 m<sup>2</sup>.



Viistoilmakuva etelästä

### 1.1.2 *Maisema ja luonnonympäristö*

Kortepohjan ylioppilaskylän piha-alue on puistomainen runsaine puineen ja istutuksiineen. Päiväkodin yhteydessä on leikkipaikkoja ja alueella on kaksi grillikatosta. Alueen sisäinen liikenne on varattu kevyelle liikenteelle, tiet ovat kapeita hiekkateitä ja rakennusten ympärillä on asfaltoitua pihaa. Taitoniekantieltä nousevan Tietiläksen varrella on ylioppilaskylän pysäköintitontti. Itäpuolella on laaja puistoalue.

### 1.1.3 **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualueen äärelle on toteutettu kadut, vesihuoltoverkosto, energiaverkosto ja kaukolämpö. Alueen halki kulkee kaukolämpöputkisto pohjoisiin kaupunginosiin.

### 1.1.4 **Rakennettu ympäristö**



Viistoilmakuva idästä

Kortepohjan ylioppilaskylä on rakennettu 1960-1970 -lukujen aikana alun perin arkkitehti Bengt Lundstenin suunnitelmien pohjalta rakentuneeseen Kortepohjan kaupunginosaan. Kylää on täydennysrakennettu 1980-1990 -lukujen vaihteessa. Ylioppilaskylän asemakaava ja rakennukset ovat arkkitehtien Erkki Kantonen, Niilo Hartikainen ja Jukka Kolehmainen suunnitteleamia. Kaikkiaan ylioppilaskylä käsittää 17. kaupunginosan korttelit 3 ja 4. Kortteleissa on yhteensä 18 asuinrakennusta ja keskusrakennus, jossa toimii ravintola Rentukka. Rakennukset on nimetty valmistumisjärjestyksessä aakkosten mukaan, ilman I-kirjainta. Kaavamuuotosalueella sijaitsee 13 rakennusta (A-H, J ja Q-S) sisältäen keskusrakennuksen.

Ylioppilaskylä on valmistunut vaiheittain. Ensimmäinen rakennus valmistui vuonna 1968 ja virallisia valmistujaisia vietettiin tammikuussa 1976.

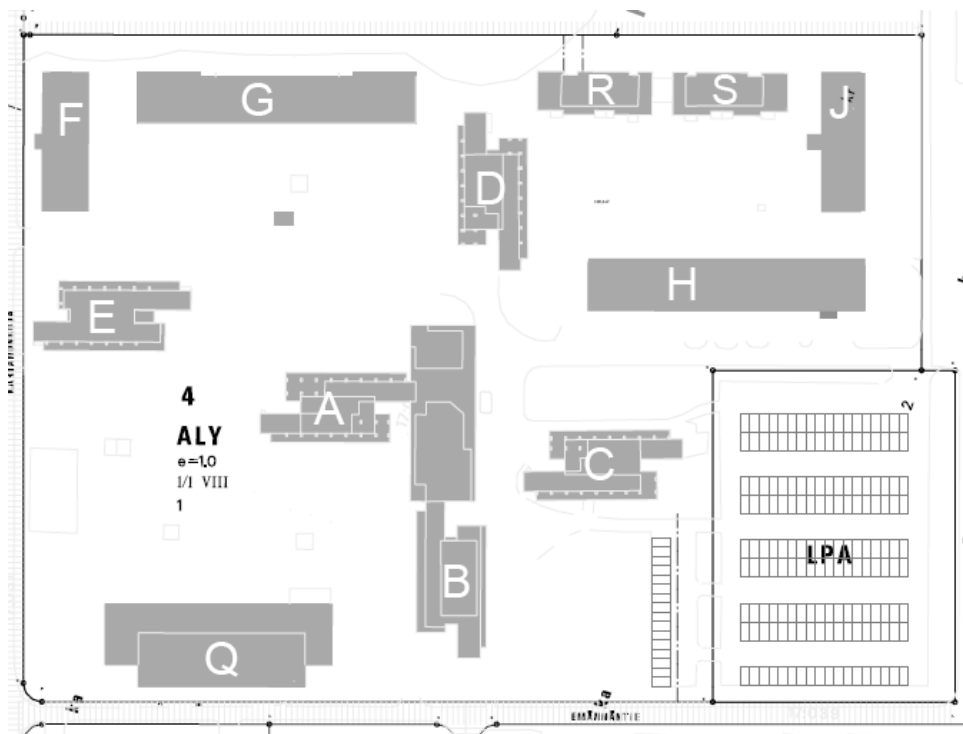
Rakennuksien valmistumisvuodet kortteleissa 3 ja 4 ovat:

1968	A-talo
1969	C- ja J-talot

1970	D-, F- ja G-talot
1971	B-talo
1972	E- ja H-talot sekä keskusrakennus
1973	M- ja N-talot
1974	L-, O- ja P-talot
1975	K- ja Q-talot
1990	R- ja S-talot

Rakennukset ovat korkeudeltaan kahdesta yhdeksään kerrosta korkeita. Neljälle huonokuntoiselle 2-kerroksiselle rakennukselle on myönnetty purkuluvat.

Rakennetun ympäristön keskeisiä elementtejä ovat alueen keskellä väljästi sijoittuvat tornitalot, symmetrisesti alueen kulmiin sijoittuvat matalat pitkät luhtitalot, puistomainen piha-alue ja valkoinen väri.



Korttelin 4 rakennukset

### Kulttuurihistorialliset arvot

Kortepohjan ylioppilaskylä on valmistunut 1960-1970 -lukujen aikana ja on yksi Suomen ensimmäisistä ylioppilasasuntolatoimintaa varten rakennetuista alueista Helsingin Latokartanon ja Turun ylioppilaskylän lisäksi. Alueen rakennustyyppit on tehty samojen tyyppi- ja mallipiirustusten mukaisesti ja alueen ilme on säilynyt yhtenäisenä ja pääosin rakennusaikaisena julkisivumuutoksista ja täydennysrakentamisesta huolimatta. Alueen merkittävimmän kokonaisuuden muodostavat ensimmäisinä valmistuneet keskusrakennus, tornitalot A-E ja luhtitalot F-H ja J. Rakennusten arkkitehtuurin kannalta merkittävät julkisivuelementit on luhtitaloista poistettu ja tornitaloissa uusittu entistä muistuttaviksi betonielementeiksi.

Kortepohjan ylioppilaskylä edustaa 1960-1970 –lukujen aluesuunnittelua ja betonielementtirakentamista. Se on yksi harvoista aikakauden opiskelija-asuntolatoimintaa varten suunnitelluista ja rakennetuista alueista Suomessa.

Kohdassa 1.2.5 *Tehdyt selvitykset* kerrotaan alueen historiasta lisää.

### **1.1.5 Väestö ja sosiaalinen ympäristö**

Kortepohjan ylioppilaskylän asukkaat ovat opiskelijoita, joten alueen asukkaat ovat pääosin nuoria alle kolmikymppisiä. Asunnot ovat enimmäkseen yksiöitä. Ylioppilaskylän suunnittelu ja rakentaminen käynnistettiin 1960-luvulla kun tarve opiskelija-asunnoille oli suuri. Tällä hetkellä Kortepohjan ylioppilaskylässä asuu noin 1700 asukasta, joista korttelissa 3 noin 640-650 asukasta ja korttelissa 4 noin 1050-1060 asukasta.

Korttelissa 4 asuntojen lukumäärä ennen 2-kerroksisten rakennusten purkamista on 868 asuntoa.

### **1.1.6 Liikenne**

Suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa. Paikallisliikenteen linja-autot liikennöivät viereisellä Taitoniekantiellä sekä Laajavuorentiellä ja Vesangantiellä. Alueelta on sujuvat kevyen liikenteen yhteydet eri suuntiin kuten kaupungin keskustaan, Kortepohjaan ja Laajavuoreen.

### **1.1.7 Ulkoilu ja virkistys**

Alue sijaitsee lähellä Vehkalammen urheilupuistoa ja Laajavuoren laajaa virkistysaluetta, joten ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet ovat erinomaiset. Myös Killerin hevosurheilukeskus, Haukanniemi, Tuomijärvi ja Viitaniemen uimaranta ovat lähellä.

### **1.1.8 Palvelut**

Alue sijoittuu erinomaisten julkisten ja kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Itse suunnittelualueella sijaitsee päiväkotia ja ravintola. Kaupalliset lähipalvelut löytyvät Kortepohjan liikekeskuksesta. Siellä on mm. lähikaupat, R-kioski, kampaamo ja ravintola. Liikekeskuksen läheisyydessä sijaitsevat lähikirjasto ja päiväkotia. Kortepohjan koulu sijaitsee viereisessä korttelissa suunnittelualueen pohjoispuolella. Kortepohjan liikekeskuksen läheisyydessä on seurakuntatalo/kirkko. Parhailaan on tekeillä hankesuunnitelma kirkon peruskorjauksesta. Samalla suunnitellaan Jyväskylän kaupungin vammaispalveluiden siirtoa Laajavuorentien varren kiinteistöistä seurakunnan tilojen yhteyteen.

Lähietäisyydellä Savelan alueella on market-tasoinen lähikauppa ja huoltoasema. Savelaan on rakenteilla myös toinen market.

### **1.1.9 Maanomistus**

Alueen omistaa Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta JYY. Maanomistajan kanssa tehdään maankäytösopimus.

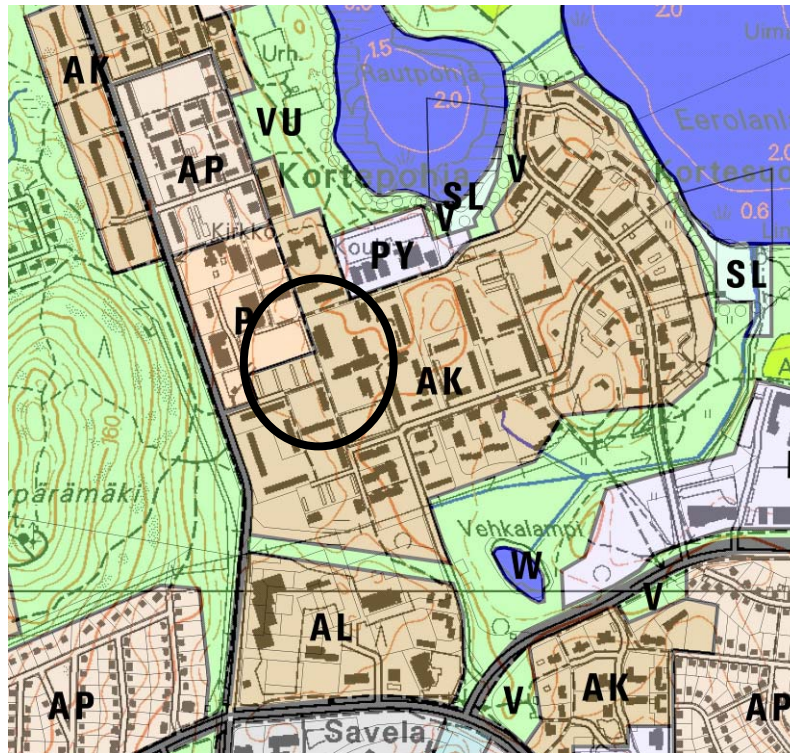
## 1.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 1.2.1 *Maakuntakaava / seutukaava*

Seutukaavassa (vahvistettu 2.8.1999) suunnittelualaue on taajamatoimintojen aluetta (A). Maakuntakaavaehdotuksessa alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

### 1.2.2 *Yleiskaavat*

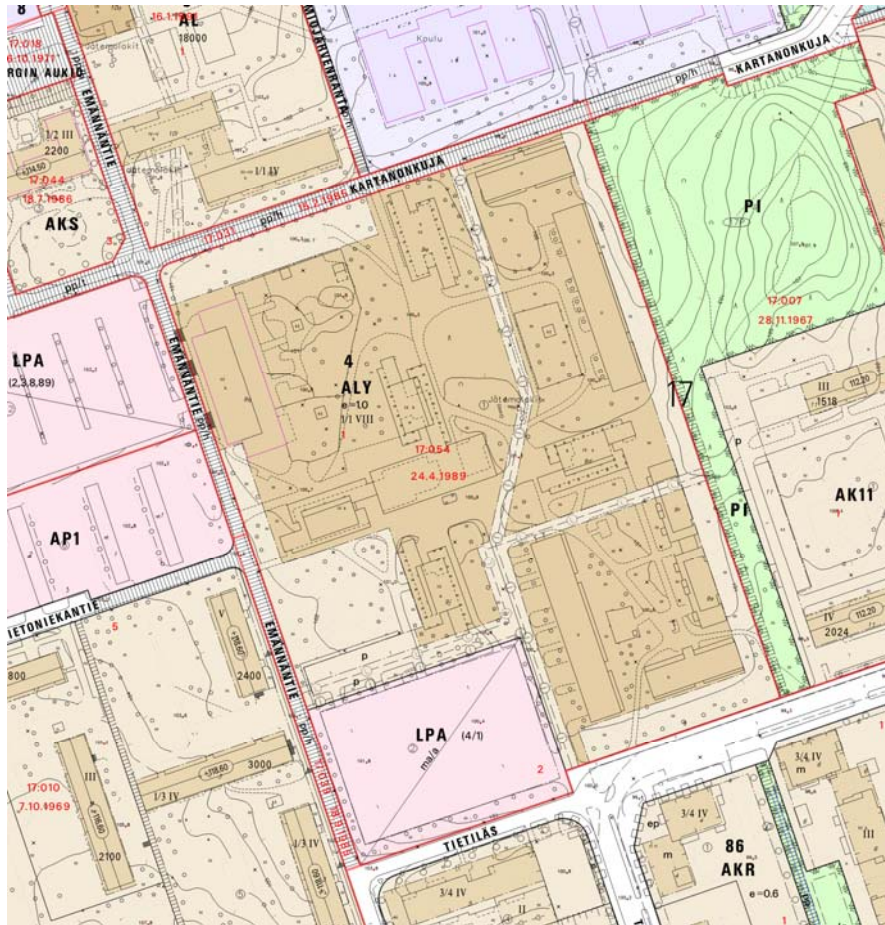
Yleiskaavassa (vahvistettu 4.6.1984) alue on kerrostalovaltaista asuinaluetta (AK).



Yleiskaava

### 1.2.3 *Voimassa oleva asemakaava*

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 24.4.1989) tontti 1 on asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY). Korttelialueen tonteille saa sijoittaa asuntolatyypisiä asuntoja sekä niiden toimintaan liittyviä toimisto-, liike-, ravintola- ja virkistystiloja sekä lasten päiväkodin. Tontin rakennusoikeus on  $e=0.1$  eli  $38\,149\text{ k-m}^2$  ja kerrosluku 1/1VIII. Tontti 2 on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jonne on mahdollista sijoittaa maanalaista pysäköintiä. LPA-tontille sallitaan paikoituskanavan rakentaminen.



Voimassa oleva asemakaava

#### 1.2.4 Muut päätökset

Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.12.2008 ja se on tullut voimaan 1.1.2009.

#### 1.2.5 Tehdyt selvitykset

Alueelle on tehty liito-oravatarkastelu joulukuussa 2008. Keski-Suomen museo on inventoinut alueen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot syksyllä 2008.

- Liito-oravatarkastelu / Jyväskylän kaupunki, FM Taru Heikkinen 18.12.2008

Selvityksen mukaan ylioppilaskylän alueella liikkuu liito-oravia. Selvitys suosittaa, että liito-oravien kulkureitit huomioidaan kaavan laadinnan ja toteutuksen yhteydessä. Tontilla ja viereisellä puistoalueella tulee välttää puiden kaatamista rakennustöiden yhteydessä. Pienennös selvityksestä:

Kortepohjan Taitoniekantie 9:n kaavamuutos –  
suunnittelualueen liito-oravaesiintymän tarkastelu  
Taru Heikkinen Kaupunkisuunnitteluosasto Jyväskylän kaupunki 18.12.2008

Kortepohjan ylioppilaskylään (Taitoniekantie 9) on tekeillä kaavamuutos, joka mahdollistaisi kerrostalojen rakentamisen neljän purettavan rivitalon tilalle. Tämän raportin tarkoituksena on selvittää sijaitseeko tontilla tai sen viereisellä puistoalueella liito-oravan mahdollisia pesäpaikkoja jotka tulisi ottaa huomioon kaavaluonnosta laadittaessa. Jätösten etsimiseen vuodenaika on epäedullinen joten selvityksessä keskityttiin kolo- ja risupesäpuiden kartoittamiseen. Selvitysalue ja tehdyt havainnot on esitetty karttaliitteessä 1.

Tontin itäpuolinen puistoalue on lehtomaista sekametsää, jossa kasvaa suuria koivuja sekä yksittäisiä mäntyjä, kuusia ja haapoja. Keväällä 2008 metsiköstä poistettiin vanhoja lehtipuita jotka oli arvioitu ulkoilijoille vaarallisiksi. Metsiköstä on löytynyt liito-oravan jätöksiä usean viime vuoden aikana ja keväällä 2006 metsikön kolohaavassa havaittiin kaksi liito-oravayksilöä. Kyseinen kolohaapa kaadettiin ulkoilijoille vaarallisena kevään 2008 harvennuksessa. Metsiköstä on löytynyt jätöksiä myös harvennuksen jälkeen (henk.koht. tiedonanto Hamu Sillanpää 12.12.2008).

Maastotarkastelussa 12.12.2008 tontilta tai sen läheiseltä osalta puistoaluetta ei löytynyt kolopuita, risupesä tai merkkejä liito-oravan esiintymisestä (kts. karttaliite 1). Selvitysalueelta löytyi kuitenkin kaksi pönttöpuita (koivuja): toinen metsikön keskiosista ja toinen tontilta piha-alueelta, mutta jätöksiä puiden (tai lähipuiden) tyviltä ei havaittu (joskin vuodenaika jätösten havaitsemiseen on huono). Vaikuttaisi siltä, että puistoalue ei ole varsinaista naaraan lisääntymisaluetta vaan mahdollisesti osa laajempaa elinaluetta jolla etenkin koirat liikkuvat. Alueen pohjoispuolelta Korteniitystä on löytynyt liito-oravan pesäpaikkoja ja vaikuttaa todennäköiseltä, että kyseisen elinalueen yksilöt liikkuvat myös Kortepohjan alueella.

Karttaliitteessä on esitetty liito-oravan puustoiset kulkureitit pohjoisen suuntaan. Kulkureittien säilyminen tulee huomioida kaavan laadinnan ja toteutuksen yhteydessä. Lisäksi yleisenä suosituksena voidaan antaa, että tontilla ja viereisellä puistoalueella vältetään puiden kaatamista rakennustöiden yhteydessä. Etenkin pönttöpuiden olisi hyvä säilyä pystyssä, tai vaihtoehtoisesti ripustaa korvaavia pönttöjä jos kyseisten puiden säilyttäminen ei ole mahdollista. Tontilla ja puistoalueella olevilla puilla on arvoa myös virkistyskäytön ja viihtöisän asuinympäristön kannalta.



- Jyväskylän Kortepohjan inventointi / Keski-Suomen museo syksy 2008

Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnan (JYY) omistama Kortepohjan ylioppilaskylä sijaitsee noin 2,5 kilometriä Jyväskylän keskustasta luoteeseen. Ylioppilaskylä on rakennettu 1960-1970 -lukujen aikana alun perin arkkitehti Bengt Lundstenin suunnitelmien pohjalta rakentuneeseen Kortepohjan kaupunginosaan. Kylää on täydennysrakennettu 1980-1990 -lukujen vaihteessa.

Ylioppilaskylän asemakaava ja rakennukset ovat arkkitehtien Erkki Kantonen, Niilo Hartikainen ja Jukka Kolehmainen suunnittelema. Kylä käsittää 17. kaupunginosan korttelit 4 ja 3. Alueella sijaitsee yhteensä 18 asuinrakennusta ja keskusrakennus, jossa toimii ravintola Rentukka. Rakennukset on nimetty valmistumisjärjestyksessä aakkosten mukaan, ilman I-kirjainta. Katuosoitteessa Taitoniekantie 9 sijaitsevat talot A-H, J ja Q-S. Osoitteessa Emännäntie 10 sijaitsevat talot K-P.

Ylioppilaskylän piha-alueella on runsaasti istutuksia, ruohikkoa ja puustoa. K-, R-, ja G-talon läheisyydessä ja Q-talon päiväkodin yhteydessä on lasten leikkipaikkoja, alueella on myös kaksi grillikatosta. Alueen sisäinen liikenne on varattu kevyelle liikenteelle, tiet ovat kapeita hiekkateitä ja rakennusten ja keskusrakennuksen ympärillä asfaltoitua pihaa. Taitoniekantieltä nousevan Tietiläksen varrella on ylioppilaskylän suuri parkkipaikka, joka käsittää koko 4. korttelin tontin numero 2.

#### Arviointi

Ylioppilaskylän eri rakennustyypit on tehty samojen tyyppiirustusten mukaisesti ja alueen ilme on säilynyt yhtenäisenä ja pääosin rakennusaikaisena julkisivumuutoksista ja täydennysrakentamisesta huolimatta. Alueen merkittävimmän kokonaisuuden muodostavat ensimmäisinä valmistuneet I-alueen keskusrakennus, tornitalot A-E ja luhtitalot F-H ja J, jotka toteutuivat arkkitehtien Kantonen, Hartikainen ja Kolehmainen suunnitelmien mukaan. Rakennusten arkkitehtuurin kannalta merkittävät julkisivuelementit on luhtitaloista poistettu ja tornitaloissa uusittu entistä muistuttaviksi betonielementeiksi.

Kortepohjan ylioppilaskylä edustaa 1960-1970 -lukujen aluesuunnittelua ja betonielementtirakentamista. Se on yksi ensimmäisistä aikakauden opiskelija-asuntolatoimintaa varten suunnitelluista ja rakennetuista alueista Suomessa.

- Ote viranomaisneuvottelun muistiosta 2.12.2008:

Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta JYY käynnisti hankkeen uusien opiskelija-asuntojen rakentamiseksi syksyllä 2008. Rakentamista haluttiin kiirehtiä, koska uuden 7-kerroksisen rakennuksen haluttiin olevan valmis jo syksyllä 2010. Mutta koska rakennusoikeus ylittyi merkittävästi, viranomaisneuvottelussa 2.12.2008 keskusteltiin siitä, voidaanko rakentaminen käynnistää poikkeusluvalla ennen kaavan lainvoimaisuutta. Ympäristökeskuksen mukaan kaavasta olisi saatava vähintään luonnosvaiheen palaute, jotta poikkeuslupa voitaisiin myöntää.

*Ilkka Halinen esitteli asiaa. Neljä Kortepohjan ylioppilaskylän rakennusta on päätetty purkaa niiden huonon kunnon vuoksi ja niiden tilalle on suunniteltu uusia kerrostaloja. Alueelta on laadittu maanomistajan toimesta yleissuunnitelma ja alueen kaavoitus on käynnistymässä. Ylioppilaskylän tavoitteena on käynnistää ensi keväänä ensimmäisen uuden asuinkerrostalon rakentaminen, jonka seurauksena kaavan rakennusoikeus tulee ylittymään. Ylioppilaskylä on mukana myös ympäristöministeriön kokeiluhankkeessa, jossa tutkitaan rakennusmääräyksien keventämismahdollisuuksia. Ilkka Halinen kysyi, voidaanko rakentaminen käynnistää alueella ympäristökeskuksen myöntämällä poikkeamisluvalla?*

*Ritva Schiestl kertoi, että luvan myöntämisen ehtojen täytyminen vaatii harkintaa, koska kyseessä on merkittävä rakennusoikeuden ylittyminen. Lähtökohtaisesti vaaditaan, että kaava on ehdotusvaiheessa tai ainakin luonnosvaiheessa ennen lupapäätöstä. Haettava poikkeamislupa ja kaupungin lausunnon tulee olla erityisesti perusteltu, jotta lupa voitaisiin myöntää.*

*Mirja Hiltunen totesi, että kysymys on poikkeuksellisesta yksittäistapauksesta ja asiassa on tunnistettavissa erityisiä perusteita.*

## **2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **2.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN**

#### **2.1.1 Hakijan tavoitteet**

Kaavoitus on käynnistynyt Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnan JYY:n aloitteesta. JYY:n tavoitteena on tehostaa alueen tontinkäyttöä ja mahdollistaa neljän 2-kerroksisen rakennuksen (F-, G-, H-, ja J) purkaminen ja niiden korvaaminen korkeammilla rakennusmassoilla.

#### **2.1.2 Kaupungin asettamat tavoitteet**

Jyväskylä on yliopistokaupunki ja kaupunki pyrkii edistämään uusien opiskelija-asuntojen rakentamista opiskelijoiden asuntopulan ehkäisemiseksi. Ylioppilaskylän täydennysrakentaminen on siten kaupungin kannalta kannatettava hanke.

Koska suunnittelualueella on merkittäviä rakennustaiteellisia arvoja, tulee korjaus- ja uudisrakentamisen sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Vaikka uudet rakennukset toteutetaan alkuperäisiä korkeampina, niiden tulee jäädä alisteisiksi tornitaloille. Rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia.

#### **2.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Alueelle on ominaista väljä rakennustapa ja puistomaisuus, mikä tulee ottaa suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon.

### **2.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **2.2.1 Osalliset**

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat

Kaavamuutoksen hakija

Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta JYY

Viranomaiset:

Keski-Suomen ympäristökeskus  
 Tonttituotanto  
 Yhdyskuntatekniikka  
 Jyväskylän Energia Oy / Kaukolämpö  
 Jyväskylän Energia Oy / Vesi  
 JE-Siirto Oy  
 Rakennusvalvonta  
 Ympäristötoimi  
 Keski-Suomen museo

### **2.2.2 Vireilletulo**

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 17.12.2008.

### **2.2.3 Valmisteluvaihe**

Ylioppilaskylän suunnittelutyö on käynnistynyt vuonna 2007, jolloin laadittiin vaihtoehtoisia tutkielmia alueen täydennysrakentamiseksi. Vuonna 2008 Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta JYY tilasi Arkkitehtitoimisto Pertti Nousiainen Ky:ltä suunnitelman alueen täydennysrakentamiseksi. Suunnittelutyötä tehtiin yhteistyössä kaupungin kanssa.

### **2.2.3 Kaavan luonnosvaihe ja nähtävillä olo**

Kortepohjan ylioppilaskylän asemakaavan muutos on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä –asetuksen 30 §:n määräysten mukaisesti nähtävillä 2.-13.2.2009.

### **2.2.4 Luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vaikutus suunnitteluun**

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa yksi mielipide. Lausunnon antoivat Jyväskylän Energia Oy vesiliiketoiminta, Keski-Suomen ympäristökeskus sekä Keski-Suomen museo ja mielipiteen Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta JYY.

#### **1. Jyväskylän Energia Oy / Vesiliiketoiminta / Jukka Tyrväinen**

Jyväskylän Energia Oy:n vesiliiketoiminnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

#### **2. JE-Siirto Oy / Verkkosuunnittelu / Marko Leppämäki**

JE-Siirto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

#### **3. Keski-Suomen ympäristökeskus / Pirjo Hokkanen ja Ritva Schiestl**

Keski-Suomen ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

#### 4. Keski-Suomen museo / Heli-Maija Voutilainen

Keski-Suomen museon mielestä viiden suojelurakennuksen (sr-2) kaavamääräystä tulisi muuttaa seuraavasti: "Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennusten rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen luonne säilyy. Muutossuunnitelmista on pyydettävä museo-viranomaisen lausunto". Lisä- ja uudisrakentamista ei suojelurakennusten yhteydessä tule sallia. Lisäksi suojeltavaksi rakennukseksi tulee merkitä Emännätien varressa oleva vuonna 1975 soluasuunnoiksi ja päiväkodiksi valmistunut Q-talo, joka ainoana jäljelle jäävänä esimerkkinä edustaa alueen alkuperäistä matalaa rakennuskantaa. Uudisrakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon, että se on selvästi alisteinen alueen tornitaloil- le ja että alueen puistomaisuus polkuineen säilyy.

##### Kaavoittajan vastine

Keski-Suomen museon esittämät tarkennukset kaavamääräyksiin otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

#### 5. Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta JYY

Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnan JYY:n mielestä asemakaavan muutosluonnoksessa esitettyä polkupyöräpaikkavaatimusta tulee lieventää. Kaavaluonnoksessa vaatimus on 1,5 pyörää / asunto ja 2/3 polkupyöräpaikoista tulee olla katettuja. Ylioppilaskunnan laskelmien mukaan se tekee 936 m telinettä ja katettua tilaa n. 1000 m<sup>2</sup>. He esittävät, että mitoituksena käytettäisiin 0,75 pyörää / asunto ja tilavarausten ei tarvitse olla katettuja nykyisten katettujen säilytystilojen lisäksi.

Asemakaavan muutosluonnoksessa LPA-tontille on esitetty mahdollisuus sijoittaa kaavamuutoksen kohteena olevan tontin lisäksi korttelin 3 tontin 1 (=pohjoisempi opiskelija-asuntokortteli) autopaiikkoja. JYY esittää, että kaavamääräystä muutetaan poistamalla korttelin 3 autopaiikat LPA-tontilta. Perusteluna mainitaan kaavamääräyksissä oleva ristiriita: jos kansipysäköintiä rakennetaan, kaavan määräys puustorivien istuttamisesta ei ole mahdollista.

##### Kaavoittajan vastine

Polkupyöräpysäköintiä voidaan lieventää määräykseksi 1 pyörä/asunto, koska asunnot ovat pääasiassa pieniä yksiöitä ja velvoite johtaisi kohtuuttomaan määrään polkupyöräpaikkoja. Sen sijaan LPA-tontille jätetään edelleen mahdollisuus myös korttelin 3 autojen pysäköinnille. Pysäköintialueille istutettavat puurivit tarkoittavat tontilla olevia pysäköintialueita. LPA-tontin kannella tätä velvoitetta ei ole.

### **2.2.6 Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavan muutosta on käsitelty kaupunkisuunnitteluosaston ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen kesken pidettävässä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 2.12.2008 (tiedotus) ja 10.2.2009. Ote 2.12.2008 muistiosta on kohdassa *1.2.5 Tehdyt selvitykset*.

*Ote muistiosta 10.2.2009:*

## - Kortepohjan ylioppilaskylä

Leila Strömberg esitteli asiaa. OAS on lähetetty osallistujille liitteenä. Kaavamuutoksessa ylioppilaskylään esitetään purettavien rakennusten tilalle rakennettavaksi uusia asuinkerrostaloja. Ensimmäiseen rakennettavaan taloon on haettu poikkeamislupaa ympäristökeskukselta rakennusoikeuden ylittämisen vuoksi. Rakentaminen olisi suunnitelmien mukaan käynnistymässä keväällä 2009. Käytiin keskustelua asiasta:

Ritva Schiestl kertoi, että poikkeamispäätöksestä on pyydetty ympäristöministeriöstä lausunto, joka ei ole vielä saapunut. Poikkeamispäätökseen vaikuttaa nähtävillä oloaikana saatu palaute ja erityisesti Keski-Suomen museon lausunto. OAS:ia tulee muuttaa lakimuutoksen seurauksena; kaikille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Heli-Maija Voutilainen totesi, että Kortepohjan ylioppilaskylä on ehjä kokonaisuus, jossa alkuperäisillä rakennuksilla on selvä hierarkia. Kaavamuutoksen suojelumääräyksissä on kiinnitetty huomiota erityisesti tornirakennuksiin ja piha-alueiden puistomaiseen luonteeseen.

## 2.3 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisuun päädyttiin Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnan JYY:n ja kaupungin välillä käytyjen neuvottelujen kautta. Palaverissa käytiin läpi vaihtoehtoisia suunnitelmia, jotka JYY oli teettänyt eri arkkitehtitoimistoilla. Niiden ja museon inventointiaineiston pohjalta päädyttiin ratkaisuun, jossa täydennysrakennetaan nykyisten purettavien rakennusten paikalle eli hyvin maltilliseen ratkaisuun.

## 3 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 3.1 KAAVAN RAKENNE

#### 3.1.1 *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 50 150 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys on 12 001 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

#### 3.1.2 *Palvelut*

Alueella on päiväkotia ja ravintola. Alueen käyttötarkoituseräily asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialue ALY/s mahdollistaa em. toiminnot.

#### 3.1.3 *Yhdyskuntatekninen huolto*

Alueella on jätteen syväkeräyspiste. Tontin halki kulkee kaukolämpöjohto.

## 3.2 ALUEVARAUKSET

### 3.2.1 Korttelialueet

#### ALY/s asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialue, tontti 1

Tontin 1 käyttötarkoitus merkitään **asuin-, liike- ja toimisto- sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö ja rakennuskanta tulee säilyttää (ALY/s)**. Korttelialueelle saa sijoittaa asuntolatyypisiä asuntoja sekä niiden toimintaan liittyviä toimisto-, liike-, ravintola- ja virkistystiloja sekä päiväkodin.

Tornitalot, keskusrakennus ja Emännäntien varrella oleva rakennus on merkitty **suojeltavaksi rakennukseksi (sr-2)**: rakennuksissa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on tehtävä siten, että rakennusten rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy. Muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

ALY-korttelin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m<sup>2</sup> ja maksimikerrosluku yhdeksän IX. Taitoniekantien varren rakennusalueelle merkitään vesikatkon ylin korkeusasema +116.60, joka vastaa enintään 5-kerroksista rakennusta.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla valkoinen kiviaines ja kattomuodon tulee olla tasakatto. Uudisrakentamisen tulee olla suojelluille tornitaloille alisteista.

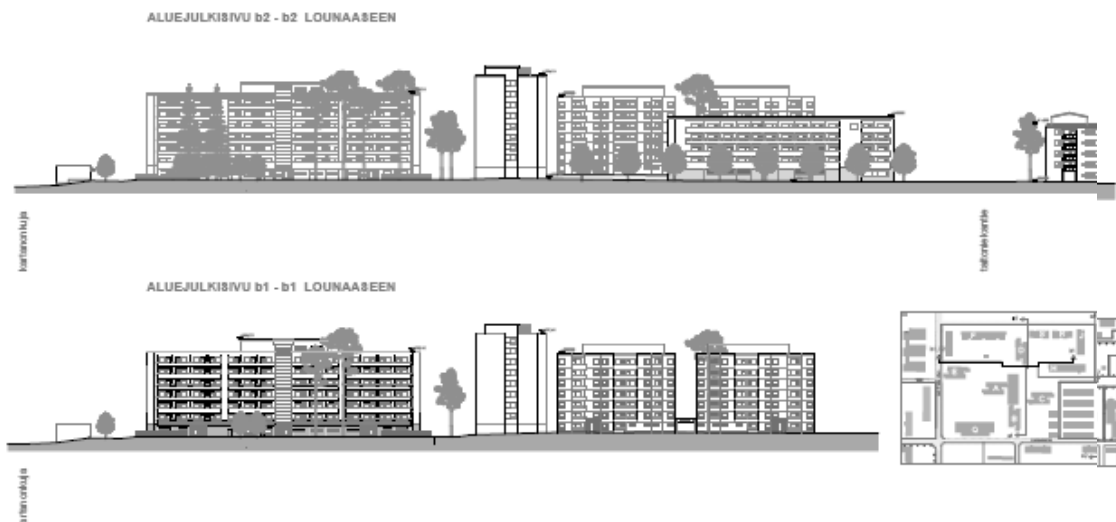
#### LPA autopaikkojen korttelialue, tontti 2

Autopaikat sijoitetaan **autopaikkojen korttelialueelle (LPA)**. Tontille on mahdollista rakentaa **pysäköintikansi** ja 150 k-m<sup>2</sup> **väestönsuojatiloja (vä)** pysäköintikannen alle. Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap asuntolan 180 k-m<sup>2</sup> kohti
- 1 ap lasten päiväkodin 150 k-m<sup>2</sup> kohti
- 1 ap toimisto- ja liiketilojen 50 k-m<sup>2</sup> kohti

### 3.2.2 Muita määräyksiä

Polkupyörien säilytyspaikkoja tulee olla vähintään 1 polkupyöräpaikka asuntoa kohden.



Aluejulkisivuluonnoksia, Arkkitehtitoimisto Pertti Nousiainen Ky

### 3.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### 3.3.1 *Vaikutusten arvioinnin suorittamistapa*

Vaikutusten arviointi on tehty kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia ja vaikutusten arviointia on käsitelty kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä kokouksissa ja neuvotteluissa.

Arviointi perustuu olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin sekä kaavoitusprosessin kuluessa laadittuihin lisäselvityksiin.

Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä kaupunkisuunnitteluosaston kaavoitusprosessi-oppaan muistilistan avulla.

#### 3.3.2 *Epävarmuustekijät*

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Suurimpana epävarmuustekijänä on kaavan mukaisen rakentamisen toteutumatta jääminen tai viivästyminen, jolloin ympäristö säilyy keskeneräisenä.

#### 3.3.4 *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön*

##### Vaikutukset viher- ja virkistysalueisiin

Kaavamuutos ei muuta korttelialueiden ympärillä olevien lähivirkistysalueiden käyttöä tai saavutettavuutta nykyiseen asemakaavaan verrattuna.

Liito-oravaselvitys suosittelee, että liito-oravien kulkureitit huomioidaan kaavan laadinnan ja toteutuksen yhteydessä. Tontilla ja viereisellä puistoalueella tulee välttää puiden kaatamista rakennustöiden yhteydessä.

##### Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön

Uudisrakennukset rakennetaan purettavien rakennusten paikalle mutta kerrosluvultaan korkeampina. Muutos on kaupunkikuvallinen ja sen vaikutus näkyy erityisesti alueelle saavuttaessa Taitoniekantieltä. Kaavamääräyksen mukaan uusien rakennus-

ten tulee olla alisteisia alueen tornitaloille. Taitoniekantien varrella rakennukset saavat olla enintään 5-kerroksisia kuten naapurikorttelissa.

Uudisrakennusten muoto ja korkeus sekä materiaalit ja värytys on määritelty siten, että rakentaminen sopii ympäristöön, jolloin alueen rakennustaiteellinen ja –historiallinen luonne säilyy.

Muutos kaupunkikuvaan ei ole merkittävä.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alueen käyttötarkoitus säilyy asumisena. Täydennysrakentaminen tehostaa yhdyskuntarakennetta.

#### Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Alueelle tulee lisää asukkaita, jolloin liikenne lisääntyy nykyisestä. LPA-tontille on mahdollista rakentaa pysäköintikansi. Kun tontin sisäinen liikenne ja kulkuyhteydet suunnitellaan huolella toimiviksi polkupyöräpysäköinti huomioiden, kaavamuutos parantaa tontinkäyttöä selkiyttää kevyttä liikennettä ja alueen sisäistä huolto liikennettä.

#### Vaikutukset väestörakenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole suuria muutoksia väestörakenteeseen. Opiskelija-asuntojen määrä lisääntyy 160 asunnolla, asukasmäärän lisäys riippuu asuntojen koosta mutta lienee vähintään n. 200 asukasta.

#### Vaikutukset palveluihin

Kaavamuutos tukee Kortepohjan alueiden palveluiden säilymistä.

#### Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa alueelle lisää asukkaita. Lisäys on kuitenkin suhteessa pieni, Kortepohjan ylioppilaskylä on jo nykyisellään kooltaan iso opiskelijoiden asumisyhteisö.

### **3.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Selvityksen mukaan ylioppilaskylän alueella liikkuu liito-oravia. Sen vuoksi kaavan pääkäyttötarkoitusmerkintään on liitetty **Is**: alueen kasvillisuus tulee säilyttää. Lisäksi erityismääräyksissä on todettu, että alueen puistomaisuus tulee säilyttää. Merkintöjen tarkoitus on, että alueen puusto ja liito-oravien kulkureitit säilyvät. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luontoympäristöön.

### **3.3.6 Yhteenvedo kaavan merkittävimmistä vaikutuksista**

Kaavamuutoksen ja sen sallima täydennysrakentaminen muuttaa kaupunki- ja maisemakuvaa. Muutos pyritään pitämään myönteisenä ohjaamalla korjaus- ja uudisrakentamista ympäristöön ja arkkitehtuuriin sopivana.

Jyväskylän kaupungissa on jatkuva kysyntä opiskelija-asunnoista. Kaavamuutoksella lisätään opiskelija-asuntojen määrää. Ensimmäisen rakennuksen on tarkoitus valmistua syksyn 2010 opiskelija-asuntotarpeisiin.

Muut vaikutukset ovat merkittävydeltään vähäisiä.

## **4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **4.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Alueen toteuttaminen on käynnistynyt keväällä 2009 poikkeusluvalla jo ennen asemakaavan lainvoimaisuutta. Alue rakennetaan vähintään kahdessa eri vaiheessa.

### **4.2 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

#### **4.2.1 *Arkkitehtisuunnittelu***

Arkkitehtitoimisto Pertti Nousiainen Ky on laatinut alueen tontinkäyttösuunnitelman kaavoituksen pohjaksi sekä suunnitellut rakenteilla olevan 7-kerroksisen asuinkerrostalon ja piharakennuksen.

### **4.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA**

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin kaupunkirakennepalveluiden kaavoituksen ja rakennusvalvonnan sekä Keski-Suomen museon kanssa.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista asioista on keskusteltava kaupunkisuunnitteluosaston edustajien kanssa.