



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Korteniitty | 17 : 085

17. kaupunginosan asemakaavan laajennus
ja asemakaavan muutos, joka koskee 17. kaupunginosan korttelin 2 tonttia 1
sekä katu-, liikenne-, luonnonsuojelu-, vesi- ja virkistysalueita.
Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako kortteliin 2.

31.5.2005



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

17. kaupunginosan asemakaavan laajennus ja asemakaavan muutos, joka koskee 17. kaupunginosan korttelin 2 tonttia 1 sekä katu-, liikenne-, luonnonsuojelu-, vesi- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 17. kaupunginosan korttelin 2 tontti 2, korttelit 142 -153 sekä katu-, liikenne, luonnonsuojelu-, vesi- ja virkistysalueet.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako kortteliin 2.

Kaavan nimi	Korteniitty
Kaavan tunnus	17:085
Kaavan päiväys	23.9.2003
Kaavan laatija Osoite	Leila Strömberg Jyväskylän kaupunki Yhdyskuntatoimi / Kaupunkisuunnitteluosasto PL 193 40101 Jyväskylä
Puhelin	(014) 625 089, (040) 771 8867
Sähköposti	leila.stromberg@jkl.fi
Kaavan vireilletulo	29.5.2002
Hyväksymispäivämäärät	Ltk 28.1.2003, 2.12.2003, 31.5.2005 KH KV

Kaavan tarkoitus

Asemakaava täydentää Kortepohjan alueen asuntorakentamista matalalla ja tiiviillä asuinrakentamisella. Asemakaava selkeyttää liikuntapaikkojen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, osoittaa riittävät kaupunginosaa palvelevat puisto- ja virkistysalueet sekä turvaa viereisen luonnonsuojelun säilymisen.

Kaava-alueen sijainti

Korteniityn alue sijaitsee Kortepohjassa Emännäntien pohjois- ja itäpuolella n. 2,5 km kaupungin keskustasta luoteeseen.

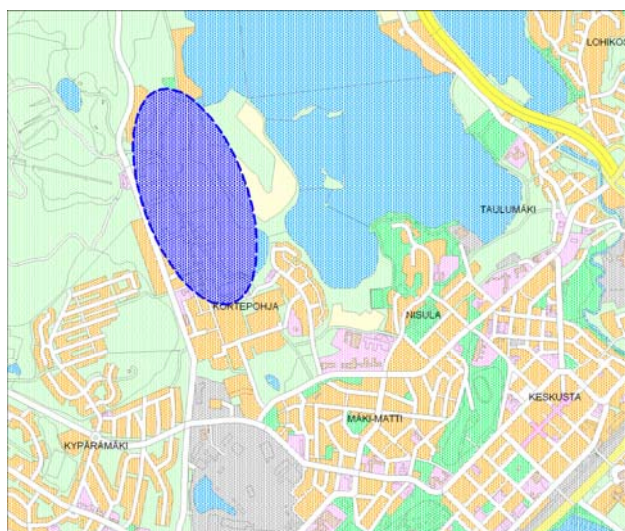
SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	2
LIITTEET	3
TIIVISTELMÄ	4
1 LÄHTÖKOHDAT	6
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
1.1.2 Maisema ja luonnonympäristö	6
1.1.3 Yhdyskuntarakenne	7
1.1.4 Rakennettu ympäristö	7
1.1.5 Väestö ja sosiaalinen ympäristö	7
1.1.6 Liikenne	8
1.1.7 Ulkoilu ja virkistys	9
1.1.8 Palvelut	9
1.1.9 Maanomistus	9
1.2 SUUNNITTELUUTILANNE	10
1.2.1 Maakuntakaava / seutukaava	10
1.2.2 Yleiskaava	10
1.2.3 Voimassa oleva asemakaava	10
1.2.4 Tehdyt selvitykset	10
2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
2.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN	14
2.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
2.2.1 Osalliset	14
2.2.2 Vireilletulo	15
2.2.3 Kaavan luonnosvaiheet ja nähtävillä olo	15
2.2.4 Luonnosvaiheissa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vaikutus suunnitteluun	18
2.2.5 Muu osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
2.2.6 Viranomaisyhteistyö	19
2.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	19
2.3.1 Kaupungin asettamat tavoitteet	19
2.3.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	19
2.3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	19
2.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	19
3 ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
3.1 KAAVAN RAKENNE	21
3.1.1 Mitoitus	22
3.1.2 Palvelut	22
3.1.3 Yhdyskuntatekninen huolto	22
3.2 ALUEVARAUKSET	22
3.2.1 Korttelialueet	22
3.2.2 Muut alueet ja liikennejärjestelyt	24
3.2.3 Nimistö	27
3.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	27
3.3.1 Vaikutusten arvioinnin suorittamistapa	27
3.3.2 Epävarmuustekijät	27
3.3.3 Haitallisten vaikutusten lieventäminen	27
3.3.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
3.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31

3.3.6	<i>Yhteenveto kaavan merkittävimmistä vaikutuksista.....</i>	<i>31</i>
3.3.7	<i>Yhteenveto, miten vaikutusten arviointi on vaikuttanut suunnitteluratkaisuissa keskeisesti.....</i>	<i>32</i>
3.3.8	<i>Yhteenveto haitallisia vaikutuksien lieventämisestä myöhemmässä suunnittelussa ja rakentamisessa</i>	<i>32</i>
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
4.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	33
4.2	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	34
4.2.1	<i>Korteniityn rakentamistapaohjeet.....</i>	<i>34</i>
4.2.2	<i>Korteniityn asemakaava-alueeseen liittyvä katu- ja viheryleissuunnitelma</i>	<i>34</i>
4.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	35
	LÄHDEMATERIAALI.....	35

LIITTEET

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Ote yleiskaavasta
Liite 3	Ote Laajavuoren osayleiskaavasta
Liite 4	Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite 5	Pienennös asemakaavakartasta
Liite 6	Havainnekuva
Liite 7	Tonttijakokartta
Liite 8	Yhteenveto kaavaluonnoksen mielipiteistä ja lausunnoista
Liite 9	Kaavan yhteydessä laaditut erilliset selvitys- ja vaikutusten arvioinnin raportit
Liite 10	Viheryleissuunnitelma
Liite 11	Maanomistuskartta
Liite 12	Asemakaavan seurantalomakkeet



Kuva 1. Sijaintikartta.

TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Alueen suunnittelu on käynnistynyt kaupungin aloitteesta lokakuussa vuonna 2001. Alueen rakentamista on aikaisemmin tutkittu 1990-luvulla keskeytyneessä osayleiskaavaprosessissa sekä alustavin asemakaavatarkasteluin.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Jyväskylän tiedotuslehdessä 29.5.2002 (4/2002) ja Keski-suomalaisessa 26.6.2002.

Asemakaavasta on pidetty alkuvaiheen viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa 13.12.2001 ja 7.10.2003.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 19.4.2002.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 5.6.2002.

Kaavaluonnos on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 29.1.2003.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 5.2. - 7.3. 2003.

Toinen kaavaluonnos on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.12.2003.

Toinen kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 12.1. - 6.2.2004

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 31.5.2005 asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen alustavasti 1.8.2005.

Asemakaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä _____.

-lausuntopyynnöt

-yhteenveto saaduista muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineiden laadinta

-ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

-asemakaavan lainvoimaisuus

Asemakaavan sisältö

Korteniityn alueelle on suunniteltu talo- ja asuntotyypeiltään sekä hallintamuodoiltaan erityyppisiä kortteleita, jotka sijoittuvat Emännäntien suuntaisen nauhamaisesti polveilevan hidaskadun varrelle. Alueen suunniteltu rakennusoikeus on n. 35 000 k-m², joka tarkoittaa n. 700 asukasta.

Vanhan Kortepohjan tavoin Korteniityn alueesta tulee matala ja tiivis. Alueelle on suunniteltu rinnerivitalojen, pienkerrostalojen ja kytkettyjen pientalojen kortteleita. Yleisilmeeltään alue on pienipiirteinen, ihmisläheinen ja rakennusten sijoittelu ottaa maastonmuodot huomioon. Rakennukset ovat 2-3 -kerroksisia lukuun ottamatta pohjoisinta pienkerrostalokorttelia, jossa rakennukset voivat olla 4-kerroksisia. Tavoitteena on, että mahdollisimman monessa asunnossa on pihayhteys. Pientalokortteleissa tontit ovat pieniä ja kaupunkimaisen tehokkaasti rakennettuja.

Ajoneuvoliikenne ohjautuu Laajavuorentieltä vanhan Haukkalantien paikalle sijoittuvalle uudelle Korteniityntielle. Pysäköinti on hajautettu, jolloin suurin osa pysäköinti-paikoista on tonttikohtaisia.

Emännäntien varrella oleva leikkipuisto säilyy nykyisellä paikalla. Suunnittelualueella on kaksi liikuntakenttää, joista pohjoisemman kentän paikalle rakennetaan asuintalo-

ja ja eteläinen kenttä säilytetään asukkaiden lähiliikuntapaikkana. Emännätien leikkipuisto ja eteläisempi pallokenttä muodostavat yhdessä alueen asukkaiden toimintapuiston. Kortepohjan koulun kenttää laajennetaan, jolloin talvella jääkiekkokaukalo ja vapaan luistelun alue sijoittuvat sinne.

Rautpohjanlahti merkitään luonnonsuojelualueeksi ja lahden rantavyöhyke lähivirkistysalueeksi, jonka käytössä ja hoidossa luonnonsuojelualueen arvot tulee ottaa huomioon.

Tärkeimmät kevyen liikenteen reitit muodostavat yhteydet Kortepohjan kouluun ja ostoskeskukseen. Lisäksi alueen viher- ja kevyenliikenteen yhteydet liittävät alueen osaksi seudullista viheralueverkostoa ja Tuomiojärven ympäri kiertävää reitistöä.

Palveluiltaan alue tukeutuu Kortepohjaan.

Asemakaavan toteutus

Rakennettavuusselvityksen mukaan suunnittelualueen pehmeät alueet tulee muokata paremmin asuinrakentamiseen soveltuviksi esirakentamalla. Jos asemakaava saa lainvoiman vuonna 2005, esirakentaminen voi käynnistyä vuonna 2006. Varsinainen talojen rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2007.

Alueen toteuttamista ohjaavat katu- ja viheryleissuunnitelma sekä asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on varmistaa rakennetun ympäristön korkea laatu, mikä on tärkeää Korteniityn tapaisella kaupunkimaisella, tiiviillä ja pienimittakaavaisella asuinalueella.

Alue toteutetaan pääosin tuottajamuotoisena yhteistyössä rakennuttajien kanssa. Toteuttamisjärjestyksestä on laadittu vaihtoehtoisia tarkasteluja. Toteutuksen korkea laatu varmistetaan yhdyskuntatoimeen perustettavilla ohjausryhmillä.

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

1.1.1 *Alueen yleiskuvaus*

Korteniityn alue sijoittuu Kortepohjan asuinalueen ja Rautpohjanlahden alueelle, joka on pääosin rakentamatonta vanhaa peltoaluetta, virkistysaluetta ja metsää.

Suunnittelualueella Emännäntien vieressä sijaitsee 5 omakotitaloa pihapiireineen ja hieman etäämmällä on Haukkalan suunnassa kaksi omakotitaloa. Jyväskylän Energia Oy:n kaukolämpölaitos sijaitsee myös Emännäntien varrella. Kaukolämpölaitoksen vieressä on pallokenttiä. Kaavoitettuja Päiväläisentie- ja Tuomiojärvenranta-nimisiä kevyen liikenteen raitteja ei ole toteutettu.

Lännessä ja etelässä aluetta rajaava Kortepohjan asuinalue on Museoviraston merkittävien kulttuuriympäristöjen listalla suojelusuositustasoisena kohteena ja DOCO-MOMO-järjestön (kansainvälinen nykyarkkitehtuurin suojelu- ja dokumentointijärjestö) VIP-listalla. Kortepohjan asemakaava ja arkkitehtonisesti arvokkaimmat korttelit pohjautuvat vuoden 1963 asemakaavakilpailun voittaneen Bengt Lundstenin suunnitelmaan.

Rautpohjanlahti sisältyy sekä valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan että Suomen Natura 2000 -verkostoon. Pohjoisessa alue rajautuu Laajavuoren ja Tuomiojärven väliseen metsäalueeseen, jonka läpi kulkee Haukkalantie.

Etelässä kaavoitettava alue rajautuu Kortepohjan koulun alueeseen. Koulun kahdeksa rakennuksessa toimii koulun lisäksi Kortesuon päiväkodin Kartanonkujan ryhmät.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on n. 53 ha.

1.1.2 *Maisema ja luonnonympäristö*

Suunnittelualueen pohjoisosa on rinnemaastoa, joka on puustoltaan pääosin kuusikkoa. Suunnittelualueen keskeinen osa on vanhaa peltoaluetta, joka on osittain vesoitunut ja umpeen kasvanut. Peltoalueen reunoilla on lehtipuuvaltaisia osin reheviä metsiköitä, jotka jatkuvat etelään aina Kortepohjan koululle. Kortepohjan rinteeltä Korteniityn yläpuoliselta alueelta maisema avautuu sekä umpeenkasvaneelle Rautpohjanlahdelle että sen ylitse Haukanniemeen ja Tuomiojärvelle.

Suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta, varsin metsäistä viheraluetta. Rautpohjanlahden rannassa on rehevä kasvillisuusvyöhyke. Myös alueen pellot ovat vähitellen kasvamassa umpeen. Tärkeimmät alueella sijaitsevat toiminnot ovat yksittäiset asuinrakennukset, urheilukentät, pohjoisosan uimaranta sekä Emännäntien varteen sijoittuva leikkipaikka. Rakennettuja kevyen liikenteen yhteyksiä on vähän. Tärkein niistä on Emännäntieltä koulukeskukselle kulkeva yhteys. Rannassa sijaitsee lähinnä kulumalla syntynyt epävirallinen reitti, jolla on kuitenkin runsaasti käyttäjiä.

Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita ja aluekonaisuuksia, jotka on esitetty luontoselvityksessä. Selvityksessä kerrotaan myös uhanalaisten ja harvinaisten lajien esiintymät.

Metsän toipumiskyky ja kulutuskestävyys riippuvat metsätyypistä. Tuoreiden ja lehtomaisten kankaiden kulutuskestävyys on hyvä. Kulutuskestävyydeltään heikoimpia alueita ovat kallioalueet, lehdot, puronvarret, rantaluhdat sekä vesikasvillisuus. Rautpohjanlahden ja Eerolanlahden rantametsät sekä tiheäpuustoiset luhdat muodostavat lahden linnuston kannalta tärkeän suojavyöhykkeen asutuksen ja lahden välissä. Puusto ja pensasto toimii sekä melu- että näkösuojana.

1.1.3 Yhdyskuntarakenne

Kortepohja on rakennettu pääosiltaan 1960- ja 1970-luvulla ja koostuu Kortepohjan kerros- ja rivitaloista sekä Kortemäen pientaloalueesta. Kortepohjan julkiset ja kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet Kortepohjan keskustaan. Kortepohjan alueeseen on 1990-luvulla ja 2000-luvun alussa alkaen rakennettu uutta asutusta Taitoniekantien eteläpuolelle ja Kortesuon alueella.

Korteniityn alue sijoittuu tiiviisti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen Kortepohjassa.

1.1.4 Rakennettu ympäristö

Kortepohjan suunnittelu asuinalueeksi aloitettiin 1960-luvulla, jolloin kaupunki osti lisää maata laajentumisensa tarpeisiin ja suunnittelu käynnistettiin vuonna 1963 asemakaavakilpailulla. Arkkitehtikilpailun voittaneen Bengt Lundstenin ehdotus perustui ruutukaavaan ja suljettuun muotoperiaatteeseen. Kortepohja on osin toteutunut kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti.

Korteniitty sijoittuu Kortepohjan pohjoisosaan. Osa pohjoisosan kortteleista kuuluu Museoviraston merkittävien kulttuuriympäristöjen listalle suojelusuositustasoisena kohteena sekä kansainvälisen nykyarkkitehtuuri- ja dokumentointijärjestön DOCOMOn vip-listalle.

Osa Kortepohjan pohjoisosan kortteleista täyttää matalan ja tiiviin asuinrakentamisen periaatteet ja kriteerit.

Suunnittelualueella Emännäntien vieressä sijaitsee 5 omakotitaloa pihapiireineen ja hieman etäämmällä Haukkalan suunnassa on vielä kaksi omakotitaloa.

1.1.5 Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Kortepohjan alueella asui 31.12.2004 6683 asukasta. Alueen väestö- ja asuntorakenne on monipuolinen. Kortepohjan väestöllisesti merkittävin erityispiirre on opiskelijoiden runsas määrä. Kortepohjan ylioppilaskylässä asuu tällä hetkellä lähes 2000 opiskelijaa. Alueen ominaispiirteenä muutoinkin on opiskelija-asuntojen runsaus, ylioppilaskylän lisäksi alueella on kolme Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiön asutokohdetta.

Alueella toimivien viranomaisten mielestä uhkakuvia Kortepohjaan luo palveluiden vajavaiset henkilö- ja tilaresurssit ja lisääntynyt levottomuus. Levottomuus näkyy alueella mm. ilkeinä. Yksi syy tähän on vajavaiset nuorisotyön resurssit ja kokoontumistilojen puute. Nykyisin seurakunta on merkittävä alueellinen toimija jo monikäyttöisten tilojensakin vuoksi. Myös ostoskeskuksen elinvoimaisuuden hiipumisen uhka on aiheuttanut huolta Kortepohjassa.

Alueen eri toimijoiden yhteistyö on ollut tiivistä ja alueella toimii erityinen alueyhteistyöryhmä, joka kokoaa alueen toimijat yhteen kuukausittain. Kortepohjassa toimii aktiivisesti myös asukasyhdistys, joka on perustettu vuonna 1977.

Taulukko 1. Muutamia Kortepohjan ja Jyväskylän väestöä ja sen rakennetta kuvaavia tilastotietoja. (Lähde: Tilastokeskus).

	Kortepohja	Jyväskylä
Asukasmäärä (vuoden 2004 lopussa)	6592	83 516
Asukasmäärä vieraspaikkakuntalaisten opiskelijoiden kanssa	noin 7 700	noin 86 000
Asuntokuntien keskipöytä (2002)	1,86	1,99
Yhden hengen asuntokuntien osuus (2002)	48,4 %	44,6 %
Vuokra-asuntojen osuus asunnoista (2002)	56,9 %	47,3 %
Valtionveronalainen keskitulo (2001)	16 727 €	17 521 €
Lapsiperheiden osuus perheistä (2002)	39,0 %	40,1 %
Työttömyys (työttömien osuus työvoimasta) (2001)	13,4 %	15,2 %
Korkea-asteen koulutettujen osuus yli 15-vuotiaista (2001)	35,5%	30,2 %
Äänestysaktiivisuus kunnallisvaaleissa 2004 (Kypärämäki-Kortepohja)	60,9 %	54,2 %

Korteniityn alue rajoittuu Kortepohjan pohjoisosaan, joka muodostuu liki kokonaan omistusasunnoista. Laajavuorentien itäpuoleisella alueella on ainoastaan kaksi Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiön kohdetta. Ostoskeskuksen pohjoispuolisella alueella asuu noin 2400 asukasta. Alueen väestön ikärakenne on monipuolinen ja muistuttaa koko Jyväskylän väestörakennetta. Korteniityn suunnittelualueella sijaitsee yksittäisiä rintamamiestaloja, joissa asuu 18 asukasta.

Alueen keskeisiä viihtyvyyden avaintekijöitä ovat alueen yleinen vihreys, luonnonläheisyys ja Laajavuoren alueen virkistysmahdollisuudet. Myös Emännäntien varressa sijaitseva leikkipuisto ja urheilukenttä muodostavat eri-ikäisille asukkaille turvallisen ja viihtyisän toimintaympäristön. Keskitetyn pysäköinnin ja erillisten kevyen liikenteen väylien ansiosta autoliikenteeltä rauhoitettuja alueita on Kortepohjassa runsaasti. Siten Kortepohjaa voi luonnehtia lapsiystävälliseksi ympäristöksi, jossa mm. koulutiet ovat turvallisia. Alueelle muodostuu asuinrakennuksista useissa kohdissa suojaisia pihapiirejä, jotka ovat edistäneet alueen ja taloyhtiöiden yhteisöllisyyttä.

1.1.6 **Liikenne**

Kortepohjassa auto- ja jalankulkuliikenne on erotettu toisistaan ja pysäköinti järjestetty keskitetysti isoille pysäköintialueille.

Autoliikenneyhteydet ovat rakentuneet Laajavuorentiehen yhtyvien katujen varaan. Kortepohjan pohjoisosasta kaupungin keskustaan pääsee vain Laajavuorentien ja Savelan kautta. Liikenneverkosta johtuen palveluiden saavutettavuus autolla voi olla vaikeaa ja vaatia pitkiä kiertoja.

Vastaavasti Kortepohjan ominaispiirteinä ovat hyvät ja suorat kevyen liikenteen yhteydet sekä Kortepohjan keskustaan että kaupungin keskustaan.

Kortepohjan pohjoisen osan asukkaiden keskeisin joukkoliikennereitti kulkee Laajavuorentietä pitkin.

1.1.7 Ulkoilu ja virkistys

Osa Korteniityn suunnittelualueesta on nykyisen asemakaavassa puistoaluetta, jolla sijaitsee myös kaksi palloilukenttää ja Emännätien varressa oleva leikkipuisto. Toisella palloilukentällä on nykyisin tenniskenttiä kesäisin ja talvisin kaukalo.

Rautpohjanlahden rannassa ja myös suunnittelualueen pohjoisosissa on asukkaiden virkistyskäytössä talleantamalla muodostuneita polkuja.

Korteniityn alue on lähellä laajaa Laajavuoren virkistysaluetta, jossa runsaasti ulkoilureittejä kaikkina vuodenaikoina sekä mm. laskettelurinne. Lisäksi talviaikaan jäälaturverkosto ulottuu mm. Rautpohjanlahdelle.

Suunnittelualueella sijaitsee uimaranta, jonka käyttö on ollut viime vuosina vähäistä. Kortepohjalaisten enemmän käyttämä uimaranta on Laajavuoren Vuorilammella, jossa on myös Laajavuori Oy:n ylläpitämä sauna ja yleisiä saunavuoroja.

1.1.8 Palvelut

Kortepohjaan on rakennettu lähiöperiaatteen mukaisesti kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut, jotka ovat säilyneet nykypäivään asti. Julkisia palveluita alueella ovat kaksi päiväkotia, koulu vuosiluokille 1-6, neuvola, kirjasto ja kirkko. Alueen kauppa on keskittynyt ostoskeskukseen, jossa toimii tällä hetkellä kaksi päivittäistavarakauppaa, kaksi ravintolaa, kioski, kampaamo, kukkakauppa ja moottoripyörien erikoisliike.

Lisäksi Kortepohjan alueen palveluja täydentävät ylioppilaskylässä toimiva kahvikioski ja ravintola, sekä Laajavuoren urheilukeskuksen palvelut. Kortepohjaan rakennettiin 1980-luvulla vammaisten koulutuspalveluja ja myöhemmin alueelle on tullut kaksi kehitysvammaisten asuntolaa. 1990-luvulla Taitoniekantien varteen rakennettiin vanhusten Akseli- ja Elina koti, jossa vanhusten asumis- ja päiväkeskuspalveluiden lisäksi on yksityisiä fysikaalisia hoitolaitoksia. Lisäksi Kortepohjan pohjoispuolella sijaitsevassa Haukkalassa on Haukkalan sairaala ja sairaalakoulu sekä valtion ylläpitämä Haukkarannan erityiskoulu kuuroille ja kuulovammaisille. Alueella toimii myös asukkaiden omasta aktiivisuudesta alkunsa saanut Torpanperän toimintakeskus, joka järjestää toimintaa eri-ikäisille lapsiryhmille.

1.1.9 Maanomistus

Alueen omistaa Jyväskylän kaupunki lukuunottamatta Rautpohjanlahdessa olevaa kylien yhteistä vesialuetta.

1.2 SUUNNITTELUTILANNE

1.2.1 *Maakuntakaava / seutukaava*

Alueella on voimassa Maakuntavaltuuston hyväksymä seutukaava (5.vk), joka on vahvistettu 2.8.1999. Seutukaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi A.

1.2.2 *Yleiskaava*

Alueella on voimassa Jyväskylän kaupungin yleiskaava 1982, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.6.1984. Laajavuoren osayleiskaava on vahvistettu oikeusvaikutteisena ympäristöministeriössä 17.9.1985.

Yleiskaavassa alueen pohjoisosa on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY kuten myös Kortepohjan koulu. Emännäntien itäpuoli on asuinpientalojen ja rivitalojen korttelialuetta AP. Muu osa suunnittelualuetta on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU ja virkistysaluetta V.

1.2.3 *Voimassa oleva asemakaava*

Suunnittelualueella Emännäntien ja Rautpohjanlahden välissä olevalla alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

1. kaava 17:001 vahvistettu 9.12.1966, koskee katu-, puisto- ja vesialuetta
2. kaava 17:002 vahvistettu 10.5.1967, koskee katu-, puisto- ja vesialuetta
3. kaava 17:006 vahvistettu 28.10.1967, koskee katualuetta
4. kaava 17:012 vahvistettu 10.12.1969, koskee korttelin 14 tonttia 4 sekä katualuetta
5. kaava 17:035 vahvistettu 6.8.1984, koskee korttelia 85 sekä katu-, liikenne- ja vaara-alueita
6. kaava 17:067 vahvistettu 8.9.1994, koskee liikenne-, luonnonsuojelu-, virkistys- ja vesialuetta
7. kaava 17:070 vahvistettu 17.10.1995, koskee korttelia 83 sekä katu-, virkistys- ja vaara-alueita
8. kaava 17:083 vahvistettu 3.12.2001, koskee korttelia 2 sekä katu- ja virkistysaluetta

Muilta osin alue on kaavoittamatonta.

1.2.4 *Tehdyt selvitykset*

Rakennettavuusselvitys

Jyväskylä Konsultit on teettänyt Korteniityn alueelta rakennettavuusselvityksen. Pohjatutkimusten mukaan maapohja on keskeisellä osalla suunnittelualuetta hyvin pehmeää. Pehmeä alue tulee muokata paremmin asuinrakentamiseen soveltuvaksi esirakentamalla. Esirakentamista helpottaa, että kokoonpuristuvat maakerrokset ovat melko ohuita.

Esirakentaminen keskittyy purouoman eteläpuoliselle alueelle. Pohjoisempien korttelien alueita ei tarvitse esirakentaa.

Esirakentamisessa alue raivataan, humusmaakerrokset ja turve poistetaan sekä alue täytetään ja kuormitetaan maapenkereellä vähintään 12 kuukauden ajaksi.

Esirakentamisella pyritään vahvistamaan maapohjaa ja ennakoimaan maakerrosten kokoonpuristumista niin, että rakennukset ja pihat voitaisiin perustaa ilman erityistä pohjavahvistusta. Talorakenteiden ja kunnallistekniikan osalta varsinainen perustus-

tapa ja tarvittavat pohjarakenteet selvitetään ja suunnitellaan hankekohtaisesti esirakentamisen jälkeen tehtävillä pohjatutkimuksilla.

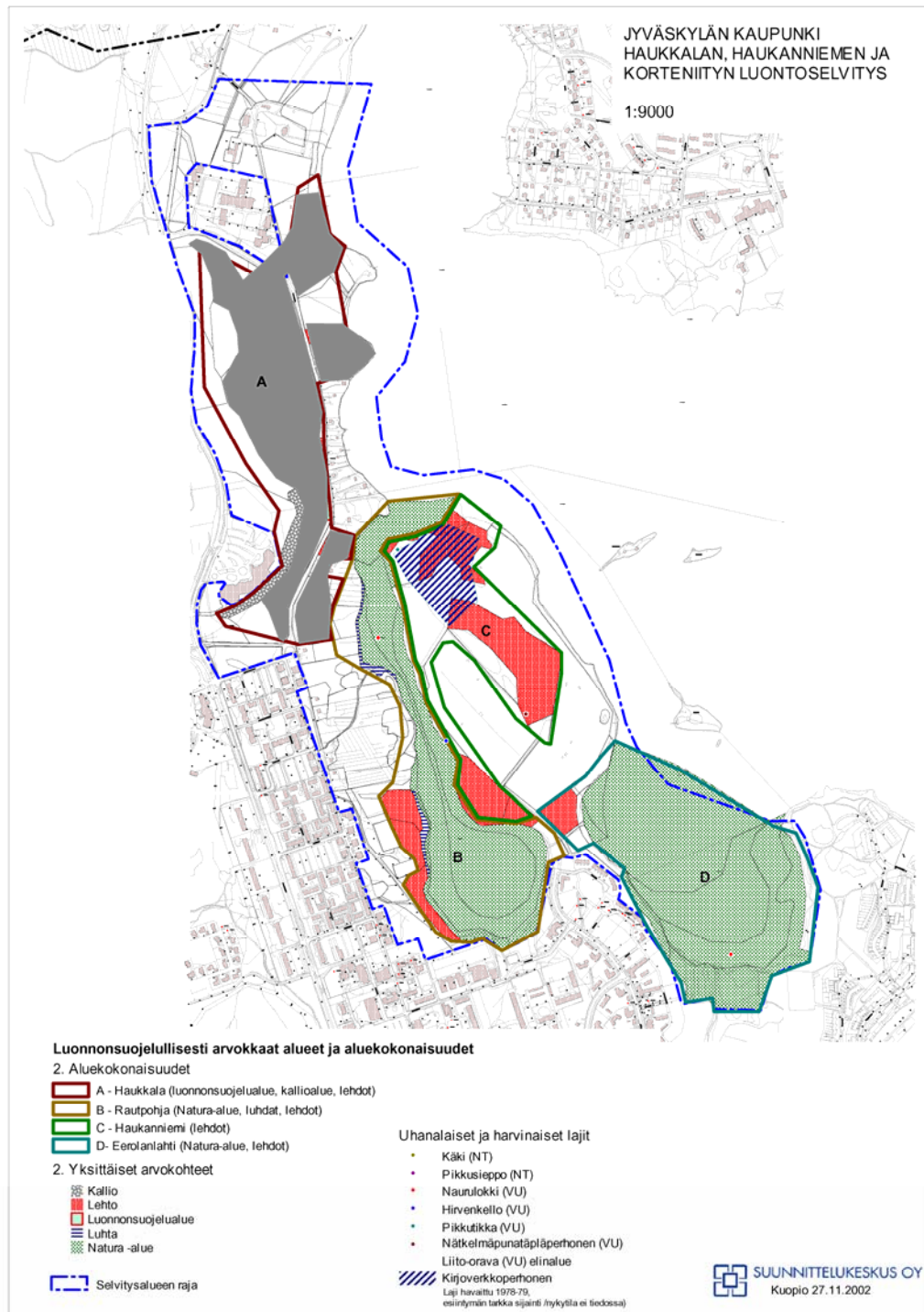
Luontoselvitykset

Suunnittelukeskus Oy on tehnyt Haukkalan, Haukanniemen ja Korteniityn alueelta luontoselvityksen vuonna 2002. Luontoselvityksessä on kartoitettu alueen luonnonympäristön perustekijät sekä määritelty luonnon- ja maisema-arvoiltaan edustavimmat suojelua tarvitsevat alueet ja kohteet, jotta ne voidaan kaavassa huomioida (MRL 54 §).

Selvityksen mukaan rakentamisen ulkopuolelle tulisi jättää luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet ja aluekokonaisuudet. Niitä ovat mm. Natura2000 -alueen suojavyöhykkeenä toimivat lehto- ja luhta-alueet Rautpohjanlahden tuntumassa sekä pohjoiset metsäalueet. Lisäksi rakentamista tulee välttää kulutuskestävyydeltään heikoilla alueilla, joita on erityisesti Rautpohjanlahden rantavyöhykkeellä.

Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on nähty tarpeelliseksi, että kaavasta on syytä tehdä luonnonsuojelulain 65-66 §:ien mukainen Natura-arviointi. Natura-arvioinnin on laatinut Suunnittelukeskus Oy.

Ympäristöosasto on tehnyt Korteniityn eteläosasta liito-oravaselvityksen maaliskuussa 2005, koska alueelta oli tehty liito-oravahavaintoja. Selvityksen mukaan Korteniityn eteläosassa on liito-oravan reviiri, joka tulee säilyttää. Vähäisen pinta-alan vuoksi reviirin ydinalue ja tärkeät lehti- ja havupuut tulee säilyttää nykytilassa. Kaavaehdotuksen vaikutuksista liito-oravan elinpiiriin on neuvoteltu Keski-Suomen ympäristökeskuksen ja Jyväskylän kaupungin ympäristöosaston kanssa



Kuva 2. Luonnonsuojelullisesti arvokkaat alueet ja aluekokonaisuudet.

Liikenne- ja pysäköintiselvitykset

Autoliikenne Korteniityn alueelle johdetaan pohjoisesta Laajavuorentieltä. Korteniityntieksi kaavassa nimetyn kadun sijoittamisvaihtoehtoina on selvitetty Tuomiojärvenranta-katua sekä vanhan Haukkalantien pohjaa.

Korteniityntien katutilan käytöstä sekä alueen pysäköinnistä on tehty vaihtoehtoisia luonnoksia.

Korteniityn, Savelan, Haukkalanrannan ja Länsi-Palokan rakentamisen vaikutuksia katujen liikennemääriin on selvitetty.

Palvelutarkastelu

Alueen julkisten lähipalveluiden riittävyyttä on selvitetty yhteistyössä opetuspalvelukeskuksen ja sosiaali- ja terveystalokeskuksen kanssa. Tarkastelualueena on ollut koko läntinen alue (Kypärämäki-Kortepohja).

Arkeologinen inventointi

Suunnittelualueelle on tehty museoviraston lausunnon perusteella arkeologinen inventointi, jonka suoritti Keski-Suomen museo. Inventoinnissa tehtiin silmämääräisen tarkastelun lisäksi maakairauksia määräväleihin vanhoilla rantaterasseilla. Tämän inventoinnin tuloksena alueelta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Puisto- ja liikuntapaikatarkastelut

Suunnittelun yhteydessä on tarkasteltu puistojen ja liikuntapaikkojen sijoittumista, määrää ja riittävyyttä osana kaupunkitasoisesti laadittavia ohjelmia ja suunnitelmia. Lisäksi on erityisesti tarkasteltu liikuntapaikkojen sijoittumista Kortepohja-Viitaniemen alueelle.

2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Yleiskaavan mukaisesti alueen asuinrakentamista ja asemakaavoitusta on ideoitu jo 1980-90-lukujen vaihteessa sekä keskeytyneessä Kortesuon osayleiskaavassa. Kun suunnittelualue siirtyi kokonaisuudessaan kaupungin omistukseen, kaavoitus voitiin käynnistää kaupungin kaavoitusohjelmassa esitetyllä tavalla vuonna 2001.

2.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

2.2.1 *Osalliset*

Keski-Suomen Poliisien yhd. Urhonkatu 1, 40100 JKL
 Jyväskylän kaupunki, Vapaudenkatu 32, 40100 JKL
 AsOy Emännäntie 34, Jarmo Eräjärvi, Emännäntie 34, 40740 JKL
 Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö Tuomiojärvenranta 2, KOAS, Kauppakatu 26 A, 40100 JKL
 As Oy Haukanniemenpolku 3, Isänn.palvelu Pekka Björkstén , Raivionmutka 19, 40520 JKL
 AsOy Tuomiojärvenranta 6, Trög Tuomo, Emännäntie 31 A 4, 40740 JKL
 AsOy Takalankuja, Isänn.tsto , Keijo Korhonen, Pitkäkatu 42 B 18,40700 JKL
 AsOy Emännäntie 31, Isänn.tsto P.Karjalainen, Yliopistonkatu 44, 40100 JKL
 AsOy Korte-Ranta, Emännäntie 23, isänn. Mirja Eerola, Torpankuja 5 D 17, 40740 JKL
 AsOy Emännäntie 25, Hannu Lahtinen, Auvilankuja 5 C 14, 40740 JKL
 AsOy Kortetornit, Ilkka Keski-Vähälä, Torpankuja 5 C 13, 40740 JKL
 As.Oy Tornikolmoset, Emännäntie 22, 40740 JKL
 ” , Emännäntie 20, 40740 JKL
 ” , Emännäntie 18, 40740 JKL /
 Isännöitsijä: Jyväskylän Yrityskonsultit Ky, Gummeruksenkatu 7, 40100 JKL
 AsOy Kortterivi, Hannu Lahtinen, Auvilankuja 5 C 14, 40740 JKL
 AsOy Emännäntie 19, Isänn. Ilari Tervakangas, Emännäntie 19 D 23, 40740 JKL
 AsOy Kopintornit, Jyvasseudun kiinteistöpaletti Oy, Polttolinja 29 huon. 40+42 40520
 As Oy Emännäntie 12-16, Emännäntie 14 as 32, 40 740 Jyväskylä
 As Oy Auvilankuja 6, Osmo Korhonen, Auvilankuja 6 B 30 ,40740 Jyväskylä
 AsOy Kortepohjan Isännänkartano, JKL:n Kiinteistöpalvelu Oy ISA, Vapaudenkatu 20 C, 40100 JKL
 Jyväskylän kaupunkiseurakunta, Yliopistonkatu 12, 40100 JKL
 Jyväskylän ylioppilaskunta, Keskussairaalan tie 2, 40600 JKL
 Jyväskylän Rautpohjanlahden vesiosakaskunnan 179-401-876-3 osakkaat
 Rantasiphotelli Laajavuori, PL 453, 40101 JKL
 Jyväskylän vuokra-asunnot Oy/ Urpo Päivärinta, PL 193, 40101 JKL
 Eila Ritvanen, Haukkalantie 8 as 1, 40740 JKL
 Pirkko-Liisa Vakkanen, Haukkalantie 8 as 2, 40740 JKL
 Jaakko Raitonen, Haukkalantie 6, 40740 JKL
 Sari Helkala, Haukkalantie 6, 40740 JKL
 Jarmo Hakkarainen, Haukkalantie 2, 40740 JKL
 Sirpa Välimäki, Haukkalantie 2, 40740 JKL
 Alpo Pynnönen, Emännäntie 32, 40740 JKL
 Paula Pollari-Urrio ja Risto Urrio, Emännäntie 30, 40740 JKL
 Matti Wacklin, Emännäntie 28, 40740 JKL
 Eino Olavi Hämäläinen, Emännäntie 26, JKL 40720
 Taina Reponen, Emännäntie 26, 40740 JKL

Viranomaiset:

Keski –Suomen ympäristökeskus / Luonto- ja maankäyttöyksikkö
 Keski-Suomen liitto
 Tonttiosasto / Erja Saarivaara
 Jyväskylän Energia Oy / Anmari Ala-Kolu ja Heikki Aarnio
 Vesilaitos / Markku Hantunen
 Rakennusvalvontavirasto / Raimo Ström
 Ympäristöosasto / Heikki Sihvonen
 Keski-Suomen museo / Risto Koskinen
 Sotepa / Paavo Luukkonen
 Opetusvirasto / Markku Suortamo
 Katu- ja puisto-osasto / Jorma Lipponen, Jari Lohi, Mika Koliseva, Leena Rapo ja Kari Seura-
 nen
 Liikuntapalvelukeskus / Pekka Sihvonen
 Kesnet Oy / Paavo Sajasalo, PL 354, 40101 JKL
 Sonera Entrum Oy / Pekka Kankainen os. PL 51, 40101 JKL
 Unibase Oy / Leo Hiltunen, PL 51, 40101 JKL
 Fingrid Verkko Oyj / Ympäristö PL 530, 00101 Helsinki
 Museovirasto, PI 913, 00101 Helsinki

Järjestöt ja yhdistykset

Jyväskylän paikallisagenda – JAPA ry
 Kortepohjan asukkaat ry / Marja Ylönen, Emännäntie 27 B, 40740 JKL
 Keski-Suomen luonnonsuojelupiiri ry, Kilpisenkatu 8, 40100 JKL
 Keski-Suomen lintutieteellinen yhdistys / Harri Högmänder
 Mesikämmen 1 A, 40400 JKL
 Jyväskylän Seudun Luonnonsuojeluyhdistys / Silja Parri
 Terttumäentie 32, 40270 Palokka

2.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Jyväskylän tiedotuslehdessä 4/2002 (29.5.2002) ja Keskisuomalaisessa 26.6.2002. Kaavan aloituskokous on pidetty 19.4.2002 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetty osallisille kesällä 2002.

2.2.3 Kaavan luonnosvaiheet ja nähtävillä olo

Korteniityn kaavaehdotusta on edeltänyt kaksi luonnosvaihetta, jolloin luonnos on ollut nähtävillä (MRA 30§). Nähtävillä olot ovat olleet 5.2.-7.3.2003 ja 12.1-6.2.2004 välisinä aikoina. Seuraavassa esitellään luonnoksien pääpiirteet.

Ensimmäisen kaavaluonnoksen pääpiirteet:

Ensimmäisessä luonnoksessa

- Rakennusoikeus oli 42 000 kerrosneliömetriä
- Rakentaminen ulottui etelään lähelle Kortepohjan koulua
- Luonnoksessa esitettiin kahta vaihtoehtoa ajoneuvoliikenneyhteydelle suunnittelualueen eteläosasta. Pohjoisesta ajoneuvoliikenne ohjautui Tuomiojärvenranta-katua pitkin Korteniitylle.
- Emännäntien varteen esitettiin palveluasumiseen sopivaa rakennusta lämpövoimalan kohdalle



Kuva 3. Havainnekuva ensimmäisestä luonnoksesta.

Toisen luonnosvaiheen pääpiirteet:

Toisessa luonnoksessa

- Rakennusoikeus oli 34 000 kerrosneliömetriä
- Rakentaminen ulottui etelässä Emännäntien varressa olevan leikkikentän tasolle ja alueen eteläosaan ei esitetty asuinrakentamista
- Ajoneuvoliikenne alueella ohjattiin pohjoisesta Tuomiojärvenranta-katua pitkin
- Uuden alueen ja Emännäntien väliin jäi vihervyöhyke, lämpövoimala säilyi nykyisellä paikallaan



Kuva 4. Havainnekuva toisesta luonnoksesta.

2.2.4 Luonnosvaiheissa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vaikutus suunnitteluun

Korteniityn kaavaehdotusta on edeltänyt kaksi luonnosvaihetta, joiden yhteydessä kaava on ollut nähtävillä (MRA 30§). Molemmissa luonnosvaiheissa saaduista mielipiteistä ja lausunnoista on laadittu yhteenvedot. Selostuksen liitteenä 5 on toisen luonnoksen nähtävillä olon jälkeen laadittu yhteenvedo, jossa on esitetty myös ensimmäisen luonnosvaiheen mielipiteet tiivistelmänsä. Yhteenvedossa on esitetty myös, kuinka suunnittelun palaute otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Korteniityn ensimmäisessä luonnosvaiheessa annettiin kirjallisia mielipiteitä yksityishenkilöiltä 79 kpl ja taloyhtiöiltä 10 kpl. Yhteensä mielipiteissä oli 328 allekirjoitusta. Lisäksi yhdistyksiltä ja viranomaisilta saatiin ensimmäisessä luonnosvaiheessa 10 mielipidettä ja lausuntoa.

Toisen luonnosvaiheen nähtävillä oloaikana Korteniittyä koskevia kirjallisia mielipiteitä annettiin yksityishenkilöiltä 22 kpl ja taloyhtiöiltä 5 kpl. Muutamia mielipiteisiin oli kerätty useita allekirjoittaneita, enimmillään yhdessä mielipiteessä oli 115 allekirjoitusta. Yhteensä mielipiteissä oli 181 allekirjoitusta.

Ensimmäisen luonnoksen jälkeen saatujen mielipiteiden perusteella suunnitelmaan tehtiin useita muutoksia, joista merkittävimpiä olivat:

1. eteläiset korttelit poistettiin ja tilalle suunniteltiin korttelipuisto. Emännäntien varressa oleva leikkipuisto säilyi näin koko laajuudessaan.
2. lämpökeskus säilytettiin ja siihen rajoittunut seniorikerrostalo poistettiin
3. korttelirakennetta kevennettiin ja kortteleiden mitoitusta ja talotyyppejä tarkastettiin. Purovarsipuistoa levennettiin.
4. Korttelirakennetta kevennettiin ja talotyyppejä muutettiin kytketyiksi pientaloiksi

Toisen luonnoksen jälkeen suunnitelma on tarkentunut kaavaehdotukseksi. Saatujen mielipiteiden perusteella kaavaehdotuksen laadintavaiheessa tutkittiin ja tehtiin useita muutoksia, joista merkittävimpiä ovat:

1. Korteniityn ajoneuvoliikenne ohjataan Laajavuorentieltä vanhan Haukkalantien paikalla olevalle uudelle Korteniityntielle (ei Tuomiojärvenranta-kadulle)
2. Alueen liikuntamahdollisuudet ja korttelitoiminta jalkapallossa ja jääkiekossa varmistetaan Kortepohjan koulun kenttää laajentamalla. Nykyinen Kortepohjan eteläisempi kenttä säilyy alueen lähiliikuntapaikkana.

2.2.5 Muu osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan yhteydessä on kaavan suunnittelun, selvityksien ja vaikutusten perustaksi lisäksi järjestetty sekä osallistuttu moniin kokouksiin ja tapahtumiin. Näistä keskeisimpiä ovat olleet:

- Kortepohjan koululla on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuudet molemmissa luonnosvaiheissa nähtävillä olon yhteydessä
- laaja-alaisesti viranomaisista koostunut projektiryhmä, joka on kokoontunut suunnittelun aikana 10 kertaa.
- Kortepohjan toimijoiden ja asukkaiden järjestämä Kortepohja-päivä keväällä 2003, minkä yhteydessä esiteltiin myös Korteniityn kaavasunnitelmia

- liikuntakenttiin liittyvä neuvottelut urheiluseurojen ja liikuntapalvelukeskuksen sekä Kortepohjan koulun kanssa vuonna 2004
- neuvottelut päivähoitotoimiston ja opetusviraston kanssa palvelutarkasteluun liittyen
- Kortepohjan alueyhteistyöryhmän kokoukset, joissa on esitelty kaavaa ja sosiaalisten vaikutusten arviointia
- kävelyretki asukasyhdistyksen ja alueen toimijoiden kanssa 20.5.2003
- Kortepohjan koulun vanhempainillan yhteydessä on esitelty Korteniityn vaikutuksia alueen päivähoito- ja opetuspalveluiden kysyntään.
- alueen suunnittelu on herättänyt paljon tiedotusvälineiden kiinnostusta. Korteniityä on käsitelty sanomalehdissä sekä radion ja television alueellisissa uutisissa.

2.2.6 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutosta on käsitelty kaupunkisuunnitteluosaston ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen kesken pidettävässä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 13.12.2001 ja 7.10.2003.

2.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

2.3.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Korteniityn suunnittelu on kuulunut kaupungin kaavoitusohjelmaan vuodesta 2002, jolloin tavoitteeksi asetettiin korkealaatuinen matala-tiivis asuinalue. Yleissuunnitelman laatijaksi valittiin kokenut arkkitehtitoimisto Kirsti Sivén ja Asko Takala Arkkitehdit Oy. Suunnittelusopimus sisälsi kaavaluonnoksen ja rakentamistapaohjeiden laatimisen.

2.3.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelun haasteellisen lähtökohdan muodostaa aluetta ympäröivät merkittävät luontoarvot ja arkkitehtuuri. Suunnittelualueen pohjoisena rajana on Haukkalan luonnonsuojelualue ja idässä Rautpohjanlahden lintuvesi- ja Natura2000-alue. Lännessä aluetta rajaa kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävä Kortepohjan asuinalue.

Osa Kortepohjan alueen kortteleista on aikansa matalaa ja tiivistä rakentamista, jota on Korteniityn alueen suunnittelussa jatkettu.

2.3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Suunnitteluprosessin aikana saadut mielipiteet ja lausunnot ovat vaikuttaneet kaavan tavoitteisiin mm. liikenne- ja virkistysratkaisuihin liittyen.

2.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelun aikana on käsitelty eri vaihtoehtoja Korteniityn liikenne- ja ratkaisusuissa. Alkuvaiheessa tarkasteltiin eri vaihtoehtoja eteläisten liikenneyhteyksien järjestämiseksi. Suunnittelun aikana on tarkasteltu myös eri vaihtoehtoja liikenteen ohjaamiseksi pohjoisesta Laajavuorentieltä Korteniityyn.

Lisäksi suunnittelun aikana on tehty vaihtoehtoisia tarkasteluja kenttien sijoittumisesta ja korttelirakenteesta.

3 ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1 KAAVAN RAKENNE

Korteniitty on asuinalue, joka koostuu asunto- ja talotyypeiltään erilaisista kortteleista. Korttelit sijoittuvat pohjois-eteläsuuntaisen nauhamaisesti polveilevan Korteniityntien varrelle. Suunnittelualueen pohjoisosa Haukkalantien molemmin puolin jää rakentamattomaksi viheralueeksi. Myös Rautpohjanlahden reunavyöhyke osoitetaan suoja-
vyöhykkeeksi, jonka käytössä tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot. Suunnittelu-
alueella rakennetun ja luonnonympäristön raja on selkeä.

Alueen eteläosaan muodostuu Kortepohjan korttelipuisto, joka koostuu nykyisestä leikkikentästä ja asukkaiden lähiliikuntapaikasta. Kortepohjan koulun ja päiväkodin tonttia laajennetaan siten, että talvella koulun kentälle voidaan sijoittaa jääkiekko-
kaukalo ja vapaan luistelun alue.

Korteniitty noudattaa vanhaa Kortepohjaa mittakaavaltaan ja rytmiltään. Se on myös suunniteltu samaan koordinaatistoon kuin Kortepohja. Yleisilmeeltään alue on pienimittakaavainen. Asuinrakennukset ovat 2-3- kerroksisia lukuun ottamatta pohjoisinta pienkerrostalokorttelia Laajavuoren hotellin alapuolella, jossa kerrosluku on neljä. Korttelit jakautuvat talotyyppien mukaan: pienkerrostalokortteleiden lisäksi alueella on kaupunkihuvilakortteli, kytkettyjen pientalojen kortteleita ja rinnerivitalokortteleita. Pientalojen lisäksi mahdollisimman moniin asuntoihin on etsitty ratkaisumahdollisuuksia, jotka mahdollistavat pihayhteyden.

Autoliikenne alueelle on pohjoisesta Laajavuorentielle rakennettavan kiertoliittymän kautta. Suurin osa autopaikoista on tonttikohtaisia.

Kaava-alueella sijaitseville yksittäisille pientaloille ei osoiteta kaavassa mitään käyttötarkoitusta, vaan lähivirkistysalueella sijaitsevina ne tullaan purkamaan.



Kuva 5. Kaksi poikkileikkauskuvaa. Ylempi kortteleiden 152 ja 153 kohdalta ja alempi kortteleiden 145 ja 146 kohdalta.

3.1.1 **Mitoitus**

Alueen kokonaisrakennusoikeus on n. 35 000 k-m² ja alueen arvioitu asukasluku on n. 700 asukasta.

3.1.2 **Palvelut**

Alue tukeutuu palveluiltaan Kortepohjaan. Asemakaavaan on merkitty mahdollisuus käyttää rakennusoikeutta kahden 300 k-m²:n suuruisen päiväkodin tai muun sosiaali- ja terveyspalvelutoiminnan järjestämiseksi.

3.1.3 **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi yksi jäteveden pumpaamo. Pumpaamoon johdetaan lähes koko uuden alueen jätevedet. Sen sijaan korttelit 142 ja 143 voidaan liittää nykyisiin viemäreihin. Katujen sadevedet kerätään sadevesiviemäriin ja puretaan purolaaksopuiston puroon ja keskuspuistoon tehtävään painanteeseen ja edelleen Rautpohjanlahteen. Kortteleiden 151 ja 153 läpi kulkee nykyinen jätevesiviemäri. Näiden kortteleiden alta joudutaan putki siirtämään pois ja rakentamaan uuteen paikkaan. Putkistojen tarkempi mitoitus tehdään rakennussuunnittelun aikana. Jyväskylän Vesi hyväksyy omalta osaltaan alueen vesihuoltosuunnitelman. Lisäksi asemakaavaan varataan Jyväskylän Energia Oy:n tarvitsemat puistomuuntamoiden paikat.

3.2 **ALUEVARAUKSET**

3.2.1 **Korttelialueet**

AKR: korttelit 142 ja 143

Pohjoisimmat asuinkorttelien ja rivitalojen korttelit 142 ja 143 (AKR) sijoittuvat Korteniityntien molemmille puolille. Kortteli 142 koostuu viidestä 3-4-kerroksisesta ja kortteli 143 neljästä 2-3-kerroksisesta noppamaisesta pienkerrostalosta. Korttelin 142 rakennusoikeus on 4000 k-m² ja korttelin 143 2500 k-m². Rakennukset tulee rakentaa kadunpuoleiseen rajaan kiinni.

Autopaikat sijoitetaan kellaritasoon alarinteen autotalleihin osin rakennuksien ja osin terassipihojen alle.

AKR-1: kortteli 146

Kortteliin 146 voidaan rakentaa 13 kpl 2-3-kerroksista huvilatyyppistä pienkerrostaloa (AKR-1). Rakennukset sijoittuvat kahteen rivistöön, joiden välissä kulkee korttelin sisäinen kesusraitti. Rakennusoikeus on 6000 k-m². Eteläisimmälle rakennusalalle voidaan sijoittaa 300 k-m² lasten päivähoito- tai muita sosiaali- ja terveyspalvelutiloja (pk 300). Korttelin eteläosaan on merkitty ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alue (le).

Autopaikat sijoittuvat kadunvarren rakennusten väliin/alle. Ne voidaan sijoittaa kellaritasoon joko hallina tai pysäköintipihan ympärillä autotalleissa osin rakennuksien ja osin pihan alla. Korttelin pohjoispäässä on pysäköintialue maantasossa, josta on yhteys korttelin kesusraitille. Korttelin eteläpäässä on yleinen pysäköintialue LP, joka palvelee mm. mahdollista päiväkotia.

AKR-2: osa kortteleista 148, 149 ja 150

Kortteleiden 148, 149 ja 150 asuinkerrostalojen- ja rivitalojen korttelialueelle (AKR-2) voidaan rakentaa 2-kerroksisia rivitaloja, joita on 2 kpl kussakin korttelissa eli yhteensä 6 kpl. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3150 k-m². Rakennukset on rakennettava länsipäädyistään kiinni Korteniityn katuun ja osa rakennuksista tontteja rajaaviin pihakatuihin. Kortteleihin on mahdollista toteuttaa 40 k-m² suuruinen yhteistila/kortteli.

Pysäköinti on maantasossa. Osalla alueella on autotallit.

AKR-3: kortteli 151 ja osa korttelista 153

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueet (AKR-3) koostuvat 2-3-kerroksisista rinnerrivitaloista. Rinnemaastossa olevat rakennukset rakennetaan kohtisuoraan rinnettä vastaan, jolloin saadaan pihayhteys mahdollisimman moneen asuntoon. Korttelin 151 rakennusoikeus on 3750 k-m² ja korttelin 154 3000 k-m². Lisäksi kellarikerrokseen saa sijoittaa autotalleja ja varastotiloja, joita ei lasketa rakennusoikeuteen. Korttelin 154 eteläisimmälle rakennusalueelle voidaan sijoittaa 300 k-m² lasten päivähoito- tai muita sosiaali- ja terveystilutiloja (pk 300). Kortteleiden yläosan puusto tulee säilyttää (s).

Pysäköinti on molemmissa kortteleissa järjestetty alapihalle, osin rakennusten alle ja osin maantasoon.

AP-4: korttelit 144, 145, 152 ja osa korttelista 153

Kytettyjen pientalojen korttelialueille (AP-4) voidaan rakentaa taloryhmiä. Tontit/rakennuspaikat ovat kooltaan n. 320-500 m² ja rakennusoikeudet 210-280 k-m². Sen lisäksi saa rakentaa 40 k-m² autotalli-, varasto- ja saunatiloja jokaista tonttia/rakennuspaikkaa kohti. 2-kerroksinen päärakennus on rakennettava kiinni katuun ja tonttien/rakennuspaikkojen väliin rakennettavaan suojamuuriin. Muurimainen selkäruoto tonttien rajalla varmistaa yksityisyyden pienellä tontilla. Tonttien pihan puoli voidaan toteuttaa tonteittain vaihtelevasti.

Pysäköinti on asuntokohtainen.

AP-3: kortteli 147 ja osa kortteleista 148-150

Kytettyjen pientalojen korttelit (AP-3) sijoittuvat pihakatuja varrelle. Rakennukset voidaan toteuttaa rivitaloina, kytkettyinä pientaloina tai erillisinä pientaloina ja ne tulee rakentaa ainakin osittain pihakatuun kiinni. Päärakennuksien tulisi olla 2-kerroksisia ja vuorotella 1-kerroksisten autokatoksien/varastorakennuksien kanssa, jotta katuympäristöstä muodostuisi vaihteleva. Rakennusoikeutta on 250 k-m²/tontti/rakennuspaikka.

Pysäköinti on asuntokohtainen.

YOL: kortteli 2

Kortepohjan koulun ja päiväkodin tontti merkitään opetustoiminnan ja julkisten lähi palvelurakennusten korttelialueeksi (YOL). Tontille voidaan rakentaa liikuntakenttiä (up). Tonttitehokkuus on e=0.25.

3.2.2 ***Muut alueet ja liikennejärjestelyt***

Luonnonsuojelualue SL

Alueen pohjoisosassa on Haukkalan luonnonsuojelualue (SL).

Luonnonsuojelualue SL-1

Rautpohjanlahti kuuluu valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan ja Natura 2000 -verkostoon. Alue perustetaan luonnonsuojelualueeksi luonnonsuojelulain nojalla ja merkitään kaavaan merkinnällä SL-1. Alueen keskikohdalle on merkitty varaus pitkosuusillalle (ss-1).

Natura-alueet on rajattu 1:20000 –mittakaavassa. Natura-rajauksen ja asemakaavakartan välisestä huomattavasta tarkkuuserosta johtuen kaavakartalle siirrettyyn Natura-rajaukseen sisältyy alueita, joilla ei ole suojeluarvoa (esim. Kortepohjan koulun kentän osa) ja toisaalta osa Rautpohjanlahden suojelunarvoisesta kosteikosta on jäänyt alkuperäisen rajauksen ulkopuolelle. Kaavaa varten rajausta on yhteistyössä Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa sovellettu sisältämään aidosti suojelunarvoinen biotooppi. Tämän vuoksi kaavallinen suojelualue poikkeaa hieman alkuperäisestä Natura-rajauksesta (ks. liitekartta).



Kuva 6. Natura 2000 -alueen (punainen viiva ja rasteri) 1:20 000 mittakaavassa esitetty rajaus ja asemakaavan SL-1 -alueen rajaus.

Lähivirkistysalue VL

Korttelialueita ympäröivät laajat virkistysalueet VL, joiden luonteesta on kerrottu tarkemmin kohdassa 4.2.2 *Korteniityn asemakaava-alueeseen liittyvä katu- ja viheryleissuunnitelma*.

Lähivirkistysalueelle on ohjeellisina merkitty uimaranta-alue suunnittelualueen pohjoisosaan (vv), palstaviljelyalue puronotkelman viereen (rp), pallokenttä Korteniityntien eteläpäähän (up) ja leikki- ja oleskelualueeksi varattu alue Kartanonkujan ja Rautpohjanlahden väliin (le). Emännätien leikkipuisto on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi varatuksi alueeksi, jolle voidaan sijoittaa 50 k-m² suuruinen huoltorakennus (le50). Leikkipuiston alueella on myös säilytettävää puustoa (s).

Lähivirkistysalue VL-1

Luonnonsuojelun alueen (SL-1) ja korttelialueiden väliin on merkitty suojavyöhykkeeksi lähivirkistysalue, joka on säilytettävä ja hoidettava viereisen suojelun alueen arvot huomioiden (VL-1). Koulun tontin pohjoispuolelle voidaan rakentaa 50 k-m² suuruisen huoltorakennus (h50).

Puisto VP

Lämpökeskuksen alapuolelle on merkitty pieni puistoalue (VP).

LP-alueet

Yleisiä pysäköintialueita (LP) on merkitty Korteniityntien pohjoispäähän kortteleiden 142 ja 143 läheisyyteen, Korteniityntien varrelle alueen keskiosalle palvelemaan mahdollisen päiväkodin ja palstaviljelyalueen pysäköintiä, Korteniityntien eteläpäähän palvelemaan mahdollisen toisen päiväkodin ja lähiliikuntapaikan pysäköintiä ja vielä alueen eteläosaan Kartanonkujan varrelle palvelemaan koulun ja liikuntakenttien pysäköintiä. Kiertoliittymän kohdalla, Laajavuorentien länsipuolella oleva pysäköintialue on varattu yleiselle pysäköinnille ja mm. retkeilyhotelli Laajarin tarpeisiin (LP (85)).

Vesialue W

Suunnittelun alueen pohjoisosa on vesialuetta (W). Vesialueelle on merkitty kevyen liikenteen siltayhteys Haukanniemeen (ss).

Katualueet

Korteniityntie on koko asuntoalueen läpi kulkeva kokoajakatu. Katualueen leveys on 13 m ja ajoradan poikkileikkaus 5,5 m. Kadun vieressä kulkee korotettuna 3,5 m:n levyinen kevyen liikenteen väylä. Pihakadut Heinäsirkka, Kiiltomato ja Leppäkerttu ovat poikkileikkauksiltaan 5,0 metrin levyisiä. Laajavuorentien ja Tuomiojärvenrannan liittymään on suunniteltu kiertoliittymä. Joukkoliikenne kulkee nykyisellään Laajavuorentiellä. Bussit eivät käy uudella asuntoalueella.

Kevyen liikenteen yhteydet

Nykyiset, toimivat yhteydet hyödynnetään ja turhat reitit on poistettu. Viheryhteyksien linjauksilla suojellaan arkoja luontokohteita, kuten purolaaksoa ja sen pohjoispuolen pientä kuusikkoa. Alueelta maaliskuussa 2005 löydetyn liito-oravareviirin läheisyydessä olevia ulkoilureittien linjauksia on tarkistettu. Valaisematon puistopolku kulkee Natura-alueen suojavyöhykkeen ulkopuolella korttelien ja viheralueen rajalla. Seudullinen reitti on ohjattu alueen sisälle, jossa väylästä on leveämpi ja rakenteellisesti kestävämpi kuin haavoittuvalla ranta-alueella.

Autopaikkanormit

Autopaikkanormina on AKR-kortteleissa 1 autopaikka/85 k-m² tai 1 ap/asunto. AP-kortteleissa autopaikkoja on kaksi asuntoa kohden.

3.2.3 ***Nimistö***

Alueen pääkatu on nimetty Korteniityntieksi kadunnimitoimikunnan kokouksessa 5.2.2004. Nimistötoimikunta on esittänyt 21.6.2005, että Korteniityntieltä poikkeavat pihakadut ovat nimeltään Laiho, Sänki ja Kesanto.

3.3 **KAAVAN VAIKUTUKSET**

3.3.1 ***Vaikutusten arvioinnin suorittamistapa***

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

Vaikutusten arviointi on täsmentynyt suunnittelun kuluessa. Vaikutusten arvioinnin tilanne ja keskeiset vaikutukset on esitetty sekä ensimmäisessä että toisessa luonnosvaiheessa erillisessä tiivistelmässä.

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 (oppaan liite 2) avulla. Kaavan sosiaalisten vaikutusten arviointi on liittynyt Jyväskylässä käynnissä olleisiin arvioinnin kehittämishankkeisiin.

Kaavan vaikutuksia on tarkasteltu Korteniityn alueen, Kortepohjan pohjoisosan ja Kortepohjan koko asuinalueen näkökulmasta vaikutuksista riippuen. Pääasiallinen vaikutusalue on ollut Kortepohjan kaupunginosa.

3.3.2 ***Epävarmuustekijät***

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka asemakaava määrittelee rakennusten sijoittumisen ja ulkoarkkitehtuurin, lopputulos saattaa poiketa suunnitellusta jos toteutusaikataulu pitkittyy. Myös moniin vaikutuksiin liittyvät vaikutukset ovat sidoksissa kaavan rakentamisen aikataulusta, johon liittyy luonnollisesti epävarmuutta.

3.3.3 ***Haitallisten vaikutusten lieventäminen***

Kaavan laadinnan kuluessa on pohdittu arvioitujen haitallisten vaikutusten lievennysmahdollisuuksia. Näistä on kerrottu tarkemmin seuraavassa kappaleessa vaikutusten arvioinnin tulosten kuvailun yhteydessä sekä vaikutusten arvioinnin yhteenvedossa.

3.3.4 ***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön***

Vaikutukset viher- ja virkistysalueisiin

Kaavan mahdollistama rakentaminen supistaa kortepohjalaisten itäpuolisia lähivirkistysalueita. Niiden määrä on kuitenkin tulevaisuudessa edelleen riittävä. Läheisellä Laajavuoren alueella on erinomaiset mahdollisuudet monipuoliseen liikuntaan ja virkistykseen. Yhteydet sinne säilyvät nykyisellään.

Kaava-alueen eteläosaan on tarkoitus kehittää koko Kortepohjaa ja eri väestö- ja ikäryhmiä palveleva toimintapuisto. Puisto muodostuu lähiliikuntapaikasta ja leikkipuistosta. Kaava mahdollistaa huoltorakennuksen rakentamisen leikkipuistoon.

Korteniityn alueella tulee säilymään mahdollisuus palstaviljelyyn.

Urheilukenttien sijainnit alueella muuttuvat. Merkittävin muutos nykytilaan on pohjoisemman kentän poistuminen ja eteläisemmän kentän muuttuminen lähiliikuntapaikaksi. Koulun kenttää vastaavasti laajennetaan siten, että sen koko mahdollistaa kesällä jalkapallon korttelitoiminnan ja talvella sekä luistelukaukalon että vapaan luistelun alueen. Koulun yhteydessä kenttiä palvelevat sekä ostoskeskuksen että Kartanonkujan varressa olevat pysäköintialueet.

Tenniskentät siirtyvät alueelta liikenteellisesti paremmin saavutettavissa olevaan paikkaan kaupungissa.

Kokonaisuutena Kortepohjan alueella säilyy toiminnallisesti samat edellytykset liikuntaan ja seurojen toimintaan kuin nykytilanteessa lukuun ottamatta tenniksen pelaaamista. Kun otetaan huomioon suunnitelmat Kortepohjan eteläosien (Vehkalampi, Kortesus) liikuntapaikoista, niin Kortepohjan virkistysmahdollisuudet tulevat olemaan tullevaisuudessakin Jyväskylän mittakaavassa hyvätasoiset.

Rannan suuntaisesti rakennetaan uusi valaisematon puistopolku, joka parantaa rantata-alueen virkistyskäyttämömahdollisuuksia. Uusi pitkospuusilta Haukanniemeen Rautpohjanlahden keskiosalta parantaa mahdollisuuksia Haukanniemen virkistyskäyttöön sulan maan aikana. Jatkossa Haukanniemen reitistön rakentuessa syntyy myös kortepohjalaisten käyttöön uusia lenkkimäisiä virkistysyhteyksiä. Kyseinen reitti on myös osa Tuomiojärven ympäri kiertävää reitistöä. Osa Kortepohjan asukkaista on vastustanut yhteyksien rakentamista Haukanniemeen.

Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan

Korteniityn maisemakuva muuttuu huomattavasti, kun nykyinen metsäinen, rakentamaton rantakaistale kehittyy tiiviiksi asuinalueeksi. Muutoksen lopulliset vaikutukset ovat sidoksissa rakentamisen laatuun. Tasokkaasti rakentamalla alueen kaupunkikuvasta muodostuu miellyttävä. Valmistuttuaan Korteniitty toimii maisemallisesti kokonaisuutena nykyisen kerrostaloalueen kanssa ja porrastaa sen liittymistä rantametsään.

Haitalliset maisemalliset vaikutukset painottuvat alueen esirakentamisvaiheeseen. Esirakentamisessa suurelta alueelta poistetaan puusto ja rakennetaan painopenger, jolloin maisemaan syntyy laaja, maisemakuvaltaan läjitysalueen kaltainen aukko. Esirakentamisen aiheuttama maisemahäiriö poistuu, kun alue on saatu rakennettua, joten riipeä rakentaminen minimoi esirakentamisesta maisemakuvalle koituvia haittoja.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Korteniityn alue täydentää ja tiivistää kaupunkirakennetta. Tiivis kaupunkirakenne vähentää liikennetarvetta, parantaa julkisen liikenteen toimintaedellytyksiä ja säästää kustannuksia.

Matala ja tiivis asuinrakentaminen monipuolistaa asumisvaihtoehtoja koko kaupungin tasolla. Matala ja tiivis asuminen mahdollistaa pienimittakaavaista asumista ja on vaihtoehto perinteiselle omakotitalo- ja kerrostaloasumiselle.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Korteniityn suunnittelussa on otettu huomioon Kortepohjan vanha asuinalue, joka on Museoviraston merkittävien kulttuuriympäristöjen listalla suojelusosuustasoisena kohteena sekä kansainvälisen nykyarkkitehtuuri- ja dokumentointijärjestön DOCOMOn vip-listalla. Kulttuuriympäristöjen suojelusta valtakunnallisesti vastaava Museo-

virasto on toisesta luonnoksesta antamassaan lausunnossa todennut, että alueen suunnittelu voi jatkua luonnoksessa esitetyllä tavalla.

Korteniitty toteutetaan vanhan Kortepohjan hengessä matalana ja tiiviinä. Sen korttelirakenne jatkuu samassa koordinaatistossa Kortepohjan kanssa. Rakenteellisesti siitä muodostuu selkeä ja itsenäinen kokonaisuus, joka on samalla luonteva osa nykyistä Kortepohjaa.

Alueen laatutavoitteet ja toteutuminen varmistetaan perustettavissa Korteniityn rakentamisen ohjausryhmissä.

Vaikutukset liikenteeseen

Korteniityn liikenne ohjautuu Korteniityntietä pitkin Laajavuorentielle, jossa Tuomiojärvenrannan nykyinen liittymä on suunniteltu kiertoliittymäksi. Korteniityn aiheuttaman autoliikenteen määrä on noin 1 100 autoa vuorokaudessa ja siitä suurin osa suuntautuu Laajavuorentietä etelään, kaupungin keskustan suuntaan.

Laajavuorentien eteläpäässä liikennettä on nykyisin noin 10 000 autoa/vrk. Liikenteen määrä lisääntyy Korteniityn, Savelan, Haukkalanrannan ja Länsi-Palokan alueiden lisärakentamisen vuoksi noin 2 000 autolla/vrk.

Korteniityn alueen liikenteestä aiheutuvat haitat nykyiselle ja suunnitellulle asutukselle ovat melko pienet.

Korteniityntie on suunniteltu hidaskaduksi, jotta ympäristö- ja turvallisuushaitat jäävät mahdollisimman pieniksi.

Kevyen liikenteen yhteydet ovat hyvät joka suuntaan Korteniityn alueelta.

Joukkoliikenteen linjoihin Laajavuorentiellä ja Taitoniekantiellä Korteniityn rakentaminen ei aiheuta muutoksia. Kävelyetäisyydet Korteniityn alueelta pysäkeille ovat melko pitkät, mutta omaa linjaa alueelle ei ole tarpeen järjestää.

Vaikutukset väestörakenteeseen

Korteniityn alueelle tulee asukkaita n. 650-800. Väestöstä alle 6-vuotiaita tulee olemaan n. 70-110 ja 7-12-vuotiaita n. 70-110. Väestömäärä ja sen kehitys ovat riippuvaisia Korteniityn toteuttamisen aikataulusta.

Jyväskylän kaupungissa väestöä tarkastellaan suuralueittain. Korteniitty kuuluu Kypärämäki-Kortepohjan suuralueeseen. Kun alueella on nykyisin 10 007 asukasta, niin väestöarvion mukaan vuonna 2010 alueella on 11 000 asukasta ja vuonna 2015 11 700 asukasta. Arvion mukaan alle kouluikäisten määrä kasvaa vuoteen 2015 nykyisestä 691 lapsesta 900 lapseen ja 7-12-vuotiaiden määrä 629:sta 650:een. Suuralueen väestömäärän kehitykseen vaikuttaa, miten ja milloin alueen rakentamissuunnitelmat kokonaisuutena toteutuvat. Kortepohjassa Korteniityn lisäksi uusia asuntoja on suunnitteilla Haukkalanrantaan, Savelaan ja Kortepohjan keskusta.

Vaikutukset palveluihin

Kortepohjassa on kattavasti tärkeimpiä peruspalveluja, kuten koulu, päiväkoteja ja päivittäistavarakauppoja. Lisääntyvä väestö parantaa osaltaan kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä. Autottomien ja vanhusten näkökulmasta lähipalveluiden säilyminen elinkelpoisena Kortepohjan ostoskeskuksessa on tärkeää. Ostoskeskus ympäristöineen on erittäin tärkeä niin asukkaiden arkipäiväisten toimintamahdollisuuksien kuin alueen imagonkin kannalta.

Korteniityn rakentaminen lisää osaltaan alueen lapsien määrää ja kasvattaa siten sekä päiväkotien että koulupalveluiden kysyntää.

Tällä hetkellä päivähoitopalvelut ovat Kortepohjan alueella täynnä. Kun päiväkotikäisistä lapsista n. 40 % tarvitsee kunnallista päiväkotipaikkaa, niin Kypärämäki-Kortepohjan alueella tarvitaan väestöarvion mukaan 64 uutta päiväkotihoidopaikkaa vuonna 2010 ja 82 uutta päiväkotihoidopaikkaa vuonna 2015 nykytilanteeseen verrattuna. Siten Kortepohjaan tarvitaan uutta päivähoitotilaa. Korteniityn kaavaan on varattu kaksi mahdollisuutta päivähoiton pienien yksikköjen (n. 300 k-m²) sijoittamiselle. Ne palvelisivat vain lähialueen asukkaita, koska ne ovat autolla hankalasti saavutettavissa. Tilat tulee olla helposti muunneltavia, jolloin niille on käyttöä päivähoitopalveluiden kysynnän vähentyessä.

Kortepohjan koulussa annetaan perusopetusta vuosiluokille 1-6. Kortepohjan koulun lisäksi lähialueilla annetaan opetusta muun muassa Kypärämäen koulussa ja Normaalkoulussa. Koska 7-12 -vuotiaiden lasten määrä ei ennusteiden mukaan kasva merkittävästi vuoteen 2015 mennessä Kortepohja-Kypärämäen alueella, niin koulutilat riittävät myös tulevaisuudessa kortepohjalaisille.

Sosiaaliset vaikutukset

Korteniitty rajautuu Kortepohjan pohjoisosaan, jonka keskeisiä viihtyvyyden avaintekijöitä ovat alueen yleinen vihreys, luonnonläheisyys ja Laajavuoren alueen virkistysmahdollisuudet. Myös Emännäntien varressa sijaitseva leikkipuisto ja liikuntamahdollisuudet muodostavat eri-ikäisille asukkaille turvallisen ja viihtyisän toimintaympäristön. Keskitetyn pysäköinnin ja erillisten kevyen liikenteen väylien ansiosta autoliikenteeltä rauhoitettuja alueita on Kortepohjassa runsaasti. Siten Kortepohjaa voi luonnehtia lapsiystävälliseksi ympäristöksi, jossa mm. koulutiet ovat turvallisia. Alueelle muodostuu asuinrakennuksista useissa kohdin suojaisia pihapiirejä, jotka ovat edistäneet alueen ja taloyhtiöiden yhteisöllisyyttä.

Korteniityn asukkaiden läheisimmät julkiset ja yksityiset lähipalvelut sijaitsevat hyvin saavutettavissa Kortepohjan ostoskeskuksen lähetyvillä. Palvelut ovat turvallisesti saavutettavissa kevyen liikenteen väyliä pitkin kävellen ja pyöräillen. Autolla lähipalvelut ovat hankalammin saavutettavissa ja vaativat Kortepohjan pohjoisosan kiertämistä.

Korteniityn kaavassa on esitetty erilaisia kortteleita, jotka eroavat toisistaan niin talokuin asuntotyypeiltään. Osa kortteleista on laadittu sellaisiksi, että niissä pystytään toteuttamaan myös muuta kuin omistusasumista. Siten Korteniityn alueen asuntojen hallintamuotoa on mahdollista sekoittaa, vaikka kaavassa asuntojen hallintamuotoja ei voida osoittaa. Pientalojen rakentamisen myötä asumisen vaihtoehdot lisääntyvät Kortepohjan alueella.

Kaavaehdotuksessa Korteniityn eteläosaan sijoittuvat leikkipuisto ja lähiliikuntapaikka muodostavat mahdollisuuksia kokoontumiselle ja yhteistoiminnalle. Koulun kentän laajennus mahdollistaa alueella tärkeiden liikuntaseurojen nuorisotoiminnan jatkumisen. Lämpövoimalan eteläpuolisen alueen asuinrakentaminen on herättänyt vastustusta kaavan suunnittelun yhteydessä, koska monet kortepohjalaiset ovat kokeneet alueen tärkeäksi virkistys- ja viheralueeksi.

Matala ja tiivis rakentaminen synnyttää Korteniityn alueelle taloyhtiöiden ja alueen asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia pihapiirejä ja katutiloja. Tiivistä rakentamisesta johtuen on tärkeää, että kaava toteutetaan korkealaatuisena ja asukkaiden tarvitsema yksityisyys varmistetaan myös rakennussuunnittelussa.

Korteniitty sijaitsee monilta osin rinnemaastossa. Rinnemaastosta ja monikerroksista asunnoista johtuen esteettömyyden turvaaminen voi olla joissakin kortteleissa vaikeaa.

3.3.5 ***Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön***

Vaikutukset luontoon ja Rautpohjanlahden Natura-alueeseen

Asemakaavan vaikutuksia Natura-alueeseen on tarkasteltu natura-arvioinnissa, jonka pohjalta on voitu arvioida suunnitelman vaikutuksia Natura-alueeseen ja luontoon yleisemmin. Merkittävin haitta suunnitelman toteuttamisesta kohdistuu alueen linnustoon. Arvioinnissa esitetään, että liikkumisesta aiheutuvaa häiriötä voidaan vähentää jättämällä rannoille n. 50 metrin levyinen puustoinen ja luonnontilainen suoja-vyöhyke. Ulkoilureitit tulisi sijoittaa suojavyöhykkeen ulkopuolelle korttelien ja viheralueen rajalle, jolloin ne ehkäisevät tonttien epävirallista levittäytymistä rannan suuntaan.

Asemakaavaehdotuksessa natura-arvojen säilyminen turvataan merkitsemällä Rautpohjanlahti suojelualueeksi. Lahtea ympäröivä alue on virkistysaluetta, jonka käytössä ja suunnittelussa viereisen suojelualueen arvot on otettava huomioon. Kaavaratkaisusta on sovittu suojelualueen osalta Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa.

Natura-arvioinnissa tutkittiin kolmen eri siltavaihtoehdon rakentamisen ja käytön luontovaikutuksia. Arviointi suosittelee ponttonisiltaa Haukanniemeen aivan suunnittelualueen pohjoisosasta uimarannan kohdalta, jolloin Rautpohjalahden naurulokkiyhdykunnat häiriintyvät vähiten. Silta estää myös veneilijöiden liikkumisen lahdella. Rautpohjanlahden yli on asemakaavaan merkitty pitkospuista rakentuva ylitysmahdollisuus Haukanniemeen. Pitkospuut on sijoitettu kohtaan, jossa ne aiheuttavat mahdollisimman vähän linnustolle häiriötä.

Kokonaisuutena arvioinnin mukaan asemakaavan toiminnasta ja rakentamisesta ei aiheudu merkittävää heikentymistä niille luonnonarvoille, jonka perusteella Rautpohjanlahti on sisällytetty Natura-verkoston.

Korteniityn rakentaminen ei heikennä alueen eteläosassa havaittua liito-oravan elinpiiriä, koska elinpiirin kannalta tärkeät puut tulevat säilymään virkistysalueella.

3.3.6 ***Yhteenveto kaavan merkittävimmistä vaikutuksista***

- Korteniityn rakentaminen ei vaikuta merkittävästi läheisen Rautpohjanlahden linnustoalueen luonnonarvoihin eikä heikennä Korteniityn eteläosassa havaittua liito-oravan elinpiiriä
- Kaava supistaa kortepohjalaisten itäpuolisia viher- ja virkistysalueita, mutta niiden määrä säilyy edelleen riittävänä ja yhteydet Laajavuoren laajaan virkistysalueeseen nykyisen kaltaisena
- Koulun kenttien laajentaminen säilyttää nykyiset liikuntamahdollisuudet tenniksen pelaamista lukuun ottamatta ja mahdollistaa liikuntaseurojen korttelitoiminnan jatkumisen
- Uusi Rautpohjanlahden suuntainen valaisematon puistopolku sekä silta- ja pitkospuuyhteys Haukanniemeen parantavat ranta-alueen virkistyskäyttämömahdollisuuksia
- Maisemakuva muuttuu alueella huomattavasti niittymäisestä pellostä rakennetuksi ympäristöksi. Haitalliset maisemavaikutukset painottuvat esirakentamisvaiheeseen, jolloin maisemaan syntyy laaja läjitysalueen kaltainen aukko.
- Korteniitty tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta
- Matala ja tiivis asuinrakentaminen lisää asumisen vaihtoehtoja koko kaupungissa

- Korteniityllä ei ole vaikutusta läheisten asuinkortteleiden kulttuurihistoriallisiin arvoihin
- Korteniityntie hidaskatuna vähentää liikenteestä aiheutuvia turvallisuusriskejä ja muita häiriöitä
- Korteniitty aiheuttaman autoliikenteen määrä on n. 1100 autoa vuorokaudessa ja lisää siten Laajavuorentien liikennettä. Kuitenkin liikenteestä aiheutuvat haitat ovat melko pienet.
- Korteniityn alueelle tulee noin 650-800 asukasta. Lisääntyvä väestö parantaa osaltaan Kortepohjan ostoskeskuksen kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä. Autottoman ja vanhuksien näkökulmasta lähipalveluiden säilyminen elinkelpoisena Kortepohjan ostoskeskuksessa on tärkeää.
- Korteniitty osaltaan kasvattaa Kortepohjan lasten määrää. Väestöarvioihin perustuen alueelle tarvitaan 62 päivähoitopaikkaa vuoteen 2010 mennessä. Väestöarvion mukaan vastaavasti koulutilat riittävät alueella tulevaisuudessakin.
- Korteniitty voidaan toteuttaa asuntojen hallintamuotoja sekoittaen ja pientalot lisäävät asumisen vaihtoehtoja Kortepohjassa

3.3.7 Yhteenveto, miten vaikutusten arviointi on vaikuttanut suunnitteluratkaisuissa keskeisesti

Vaikutusten arvioinnin perusteella:

- määriteltiin suunnittelun alkuvaiheessa alueet, jotka jätettiin rakentamattomiksi luontoarvojen perusteella
- määriteltiin Rautpohjanlahden ylittävien siltojen sijainti ja luonne
- päädyttiin Rautpohjanlahden ranta-alueiden luonnonmukaisuutta turvaavaan kaavamerkintään VL-1
- määriteltiin viher- ja virkistysalueiden rajauksia ja luonteita
- puistopolkujen sijaintia tarkistettiin sekä rajattiin osa leikkipuistosta puustoltaan säilytettäväksi
- eteläosan leikkipuistoon lisättiin mahdollisuus huoltorakennukselle
- kaavaan lisättiin kaksi mahdollista rakennusala, jonne voidaan toteuttaa päiväkotia tai muuta sosiaali- ja terveystaloutta
- on pyritty suunnittelemaan erilaisia kortteille siten, että asuntorakenne voisi olla monipuolinen

3.3.8 Yhteenveto haitallisten vaikutusten lieventämisestä myöhemmässä suunnittelussa ja rakentamisessa

Korteniityn jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa tulisi varmistaa haitallisten vaikutusten lieventäminen. Vaikutusten arvioinnin perusteella jatkosuunnittelussa tulisi ottaa huomioon seuraavat asiat:

- Esirakentamisen aiheuttama maisemahäiriö poistuu, kun alue on saatu rakennettua. Nopea rakentaminen minimoi esirakentamisesta maisemakuvalle koituvia haittoja.

- Tiiviistä rakentamistavasta johtuen on tärkeää, että kaava toteutetaan korkealaatuisena ja asukkaiden tarvitsema yksityisyys varmistetaan myös rakennussuunnittelussa.
- Kenttien siirron ja rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentamisesta aiheudu katkoksia niiden käyttäjille
- Alueen asuntojen ja asuntorakenteen monipuolisuus varmistetaan toteuttamalla monipuolisesti eri hallintamuotojen ja huonetyyppien asuntoja
- Rinnemaastosta ja monikerroksista asunnoista johtuen esteettömyyden turvaaminen voi olla joissakin kortteleissa vaikeaa. Rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon esteettömyys.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alueen toteuttaminen voi käynnistyä, kun asemakaava saa lainvoiman (tavoitteellisesti syksyllä 2005). Alueen esirakentaminen voi siten käynnistyä aikaisintaan vuonna 2006 ja talojen rakentaminen vuonna 2007.

Yhdyskuntatoimen johtaja nimeää ohjausryhmät valmistelemaan rakentamisjärjestystä, -aikataulua, tontin luovutusta sekä ohjaamaan rakentamista rakentamistapaohjeiden pohjalta.

Alueen rakentamisjärjestykseksi on esitetty kaksi vaihtoehtoa VE1 ja VE 2 (liite). VE1:ssä esirakentaminen on jaettu kahdelle eri vuodelle. Tämä mahdollistaa (E1) vaiheen painopenkereen siirtämisen (E2) alueelle painopenkereeksi.

Vaihtoehdossa VE2 esirakentaminen (E1) tehdään yhdessä vaiheessa. Tämä mahdollistaa eteläisten kortteleiden rakentamisen samanaikaisesti.

Viheralueiden rakentaminen on suunniteltu toteutettavaksi Korteniityn rakentamisen aikataulussa. Lähivirkistys- ja ulkoilumetsien sekä luonnonsuojelualueen ja sen suojavyöhykkeen hoitotoimet ajoitetaan näiden alueiden erityispiirteiden vaatimalla tavalla ja aikataululla.

Korteniityn katu- ja viheryleissuunnitelman pohjalta on laadittu kustannusarvio, jonka mukaan esirakentamisen kustannusarvio on 0,70 milj. euroa, viheralueiden 0,49 milj. euroa ja katujen 1,17 milj. euroa. Korteniityn esirakentamisen, katujen- ja viheralueiden kustannusarvio on yhteensä 2,36 milj. euroa. Näiden kustannusten lisäksi alueen vesihuollon rakentamiskustannukset ovat 0,91 milj. euroa ja urheilukentän saneeraus- ja kunnossapitokustannukset 0,10 milj. euroa. Rakentamisjärjestysliitteissä on jaettu esirakentamisen, katu- ja vesihuollon rakentamiskustannukset sekä viheralueiden rakentamiskustannukset eri vuosille rakentamisjärjestyksen jaottelun mukaisesti.

4.2 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

4.2.1 *Korteniityn rakentamistapaohjeet*

Kirsti Sivén ja Asko Takala Arkkitehdit Oy on laatinut Korteniityn alueelle rakentamistapaohjeet, jotka hyväksytetään kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Rakentamistapaohjeet on laadittu korttelikohtaisesti. Niissä annetaan suosituksia käytettävistä talo- ja asuntotyypeistä sekä kortteleiden toteuttamistavoista. Lisäksi ohjataan piha- ja pysäköintijärjestelyjä, käytettäviä julkisivumateriaaleja sekä väestönsuojien ja hissien rakentamista. Rakentamistapaohjeissa esitellään eri kortteleihin sopivia hallintamuotovaihtoehtoja ja alustavia pientalojen pohjakaavioita.

Rakentamisvaiheessa rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavaa. Tavoitteena on, että niiden avulla rakentamista valvova ohjausryhmä varmistaa rakennusten ja ympäristön korkean laadun toteutumisen.

4.2.2 *Korteniityn asemakaava-alueeseen liittyvä katu- ja viheryleissuunnitelma*

Yhdyskuntatoimen katu- ja puisto-osastolla on laadittu Korteniityn asuntoalueen yleissuunnitelma. Katu- ja vesihuollon yleissuunnittelu on tehty omana työnä. Alueen viheryleissuunnitelma on teetätetty WSP LT-Konsultit Oy:llä.

Yleissuunnitelma on tehty rinnan Korteniityn asemakaavoituksen kanssa.

Viheryleissuunnittelun lähtökohtana on olemassa oleva luonto ja maisema, joiden erityispiirteitä suunnitelma pyrkii vahvistamaan. Tavoitteena on, että ulkoilutilat ja virkistysalueet vastaavat laadultaan ja ilmeeltään tulevan Korteniityn tasoa ja liittävät alueen luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen sekä luonnonmukaiseen rantamaisemaan. Idässä aluetta rajaava Rautpohjanlahti sisältyy sekä valtakunnalliseen lintu- vesiensuojeluohjelmaan että Natura 2000-verkoston.

Korteniityn viheralueet kuuluvat kaupungin keskeiseen viheralueiden ketjuun, joka alkaa kaupungin keskustasta Harjulta, ja jatkuu Viitaniemen, Haukanniemen ja Kortepohjan kautta Laajavuoren alueelle. Korteniityn viheralueet ovat osa Jyväskylään haettavaksi suunniteltua kansallista kaupunkipuistoa sekä Jyväskylän seudullista viheralueverkostoa.

Lähivirkistys- ja ulkoilumetsien hoitoa on ohjeistettu alueelle vuonna 2002 tehtyjen luontoselvitysten pohjalta sekä maaliskuussa 2005 tehdyn liito-oravaselvitykseen perustuen.

Purolaaksopuiston näkymät pidetään avoimina ja puron rakenteet mahdollisimman luonnollisina. Viljelypalsta-alue sekä avoimet niityt jatkavat alueen viljelyperinteitä.

Emännäntien varrella sijaitseva korttelipuisto kunnostetaan ja alueella oleva entinen tenniskenttä muutetaan kivituhkapintaiseksi lähiliikuntapaikaksi. Toimintapuisto palvelee sekä Kortepohjan että Korteniityn asukkaita.

4.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin yhdyskuntatoimen kaupunkisuunnitteluosaston, rakennusvalvontaosaston, katu - ja puisto-osaston, tonttiosaston sekä ympäristöosaston kanssa.

LÄHDEMATERIAALI

Aloituskokousmuistio

Keski-Suomen museon inventointitiedot sekä vanhoja valokuvia

Selvitys- ja vaikutusten arvioinnin raportit

Neuvottelumuistiot

Lausunnot