

KORTEPOHJAN KESKUSTAN KEHITTÄMISSUUNNITELMA 17.5.2018

# KORTEPOHJA

*Elämän alue*



Havainnekuva Europan 13 -arkkitehtuurikilpailun  
kilpailuehdotuksesta. Kuva: team Noll Gardens

# SISÄLLYSLUETTELO

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. Johdanto</b>                                       | <b>4</b>   |
| <b>2. Kortepohjan historiaa</b>                          | <b>5</b>   |
| <b>3. Kortepohjan nykytilanne</b>                        | <b>10</b>  |
| 3.1 Nykytilanne                                          | 10         |
| 3.2 Mahdollisuuksia ja haasteita                         | 11         |
| <b>4. Kehittämissuunnitelman tavoitteet</b>              | <b>12</b>  |
| <b>5. Kehittämissuunnitelman laadinnan toteuttaminen</b> | <b>14</b>  |
| 5.1 Työn tausta                                          | 14         |
| 5.2 Työn toteutustapa                                    | 15         |
| <b>6. Visio ja missio</b>                                | <b>18</b>  |
| <b>7. Tarkastelu ja suunnittelualue</b>                  | <b>19</b>  |
| <b>8. Osallistamisprosessi</b>                           | <b>20t</b> |
| 8.1 Prosessin kuvaus                                     | 20         |
| 8.2 Työryhmät                                            | 20         |
| 8.3 Työpajat                                             | 22         |
| 8.4 Kyselyt                                              | 23         |
| 8.5 Viestintä                                            | 23         |
| <b>9. Suunnitelma</b>                                    | <b>24</b>  |
| 9.1 Yleistä                                              | 24         |
| 9.2 Kestävä kehitys kokonaisratkaisussa                  | 26         |
| 9.3 Maankäytön kokonaisratkaisu                          | 28         |
| 9.4 Mahdollisesti purettavat kiinteistöt                 | 31         |
| 9.5 Asemakaavamuutosten vaiheistus                       | 33         |
| 9.6 Asuminen                                             | 33         |
| 9.7 Koulu – päiväkot - kirjasto                          | 35         |
| 9.8 Kaupalliset ja muut palvelut                         | 37         |
| 9.9 Viihtyminen ja ympäristö                             | 38         |
| 9.10 Liikenne ratkaisut, huolto                          | 41         |
| 9.11 Pysäköinti                                          | 42         |
| 9.12 yhteisjärjestelyt                                   | 45         |
| 9.13 Taide                                               | 48         |
| <b>10. Toteutuksen vaiheistus</b>                        | <b>49</b>  |
| <b>11. Taloudellisia tarkasteluja</b>                    | <b>52</b>  |
| <b>12. Lopuksi</b>                                       | <b>54</b>  |
| 12.1 Suosituksia huomioitavaksi                          | 54         |
| 12.2 Ehdotuksia jatkotoimenpiteiksi                      | 55         |
| <b>13. Yhteenveto</b>                                    | <b>56</b>  |



# ESIPUHE

2000-luvulla on tapahtunut suuri kaupunkisuunnittelun ajattelutavan ja suunnittelun muutos. Painopiste on siirtynyt uusien lähiöiden rakentamisesta nykyisen kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Tiiviimpi kaupunkirakenne on energiatehokkaampi ja taloudellisempi vaihtoehto kuin 60- ja 70-lukulaiset lähiöt, jollainen myös Kortepohja on.

Kaupunkirakennetta voidaan tiivistää monilla eri tavoilla: rakentamalla tyhjiille ja vajaakäyttöisille tonteille, korvaamalla toimimattomia rakennuksia uudisrakentamisella, muuttamalla rakennuksien käyttötarkoitusta tai lisäämällä kerroksia jo rakennetuille tonteille sekä siirtämällä liikenteen painopistettä autoilusta joukkoliikenteeseen ja kevyeen liikenteeseen jne. Tällä hetkellä yleisenä tavoitteena on tehdä kaupunkia, jossa yhdistyvät vetovoimainen ja kestävä rakentaminen sekä viihtyisä ympäristö.

Hyvinvoiva kaupunki on yhtä kuin hyvinvoivat ihmiset. Arjen ympäristön onnistunut toteutus muodostuu tärkeäksi tekijäksi asukkaiden näkökulmasta. Kyse on kokonaisuudesta, jolla muodostetaan uutta kaupunkirakennetta palvelemaan ihmisiä. Tulevaisuuden kaupungeissa painottuu onnistunut yhdyskuntarakenne, jossa asuminen, työpaikat ja virkistys lomittuvat sekä tukevat toisiaan. Palvelut ovat lähellä tai ainakin kohtuudella saavutettavissa ja kaikenikäiset asukkaat voivat elää turvallista ja onnellista elämää, käydä koulua, opiskella, tehdä työtä, nauttia virikkeellisestä vapaa-ajasta ja pitää huolta toisistaan.

Kortepohjan keskustan kehittämisen suunnitelma syntyi useiden tahojen yhteistyönä ja yhteisenä tavoitteena muodostaa uutta ja pitkälle tulevaisuuteen toimivaa kaupunkirakennetta.

Päävastuun toteutuksesta kantoivat:

Jyväskylän kaupunki, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta (JYY), Osuuskauppa Keskimaa, Royal House Oy, ARA/asumisen rahoitus- ja kehityskeskus, Jyväskylän seurakunta, Arkkitehtipalvelu Oy, LUO Arkkitehdit Oy sekä Inmeco Oy Rakennuskonsultit.

Lisäksi työhön osallistuivat kaupunkilaiset sekä Kortepohja asukkaat ja opiskelijat, joiden aktiivisuus oli kiitettävän runsasta ja monipuolista.

Alueen kestävä kehityksen huomioinnissa on mukana Jyväskylän kaupungin kehittämissyksikkö.

Taidetta osana alueen kehittämistä on tarkastellut Art Impact.



*"Hyvinvoiva kaupunki  
on yhtä kuin hyvinvoivat  
ihmiset."*

# 1. JOHDANTO

Keskittäminen kasvattaa suosiotaan. Osittain kaupungit vastaavat tähän pyrkimällä tiivistämään kaupunkirakennetta. Tämä on järkevää yhdyskuntien ekotehokkuuden näkökulmasta, jolloin yhdyskuntien teknisten järjestelmien ekologinen tehokkuus pyritään maksimoimaan (luonnonvarojen ja energian käytön sekä jätteiden tuottamisen minimointi) ja samalla yhdyskuntarakenteen ominaisuudet mahdollistavat ekologisesti mielekkään elämisen (asuminen, opiskeleminen, työssäkäynti, palvelujen saanti, virkistys ja harrastukset).

Yhtenä ratkaisuna on eheyttävä suunnittelu, jonka avulla osa kaupunkien kasvusta ja rakennuspaineista saadaan suunnattua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle ja sen jatkumoksi.



Kuva: Keski-Suomen museo, viistoilmakuva lounaasta

Tiivistysrakentaminen on aina haaste. Siinä on ratkaistava, kuinka säilytetään rakennetun ympäristön hyvät ja toimivat elementit siten, että aikaansaadaan taloudellisesti toteuttamiskelpoista ja toimivaa uudisrakentamista, joka sopeutuu kaupunkikuvallisesti jo olemassa olevaan rakentamiseen.

Uutta ei kuitenkaan koskaan saada aikaiseksi, mikäli ei samalla uskalleta puuttua oleviin rakenteisiin ja rakennuksiin joskus reippaastikin.

Elämäntyyli ja asumismallit erilaistuvat, mutta tarve sosiaaliin kohtaamisiin ja yhdessäoloon toimii edelleen onnistuneen kaupunkisuunnittelun

keskeisenä lähtökohtana. Monipuolinen asukasjakautuma ja riittävä asukastiheys ovat pitkällä tähtäimellä ratkaisevia elinvoimaisen pienkeskuskenteen aikaansaamiseksi.

Toimivat lähipalvelut, kuten lähikauppa, koulu, päiväkotit, kirjasto, hyvinvointi- ja liikuntatilat sekä kokoontumistilat toimivat inhimillisen kokoisuuden alueen pienkeskukseksi edellyttäen riittävää asukastiheyttä. Riittävä asukastiheys antaa käytäjäkunnan myös joukkoliikenteelle ja turvaa palveluita, jotka sijaitsevat kävely- ja pyöräilyetäisyydellä.

Kortepohjan keskustassa on jo jonkin aikaa ollut suunnitteilla ja myös toteutettu merkittäviä peruskorjaus- ja uudishankkeita. Hankkeita on viety eteenpäin yksittäisinä kunkin kiinteistön omistajan lähtökohdista ja tavoitteista riippuen.

Tässä Kortepohjan keskustan kehittämissuunnitelmassa ovat kiinteistönomistajat yhdessä Jyväskylän kaupungin ja alueen asukkaiden sekä opiskelijoiden kanssa tarkastelleet laajemmin alueen kehittämisen linjauksia ja mahdollisuuksia. Lähtökohtana on ollut uudenlaisen, pitkälle tulevaisuuteen kantavan kaupunkirakenteen muodostuminen Kortepohjaan.

Kortepohjalla on takanaan pitkä ja menestyksellinen historia tyytyväisten asukkaiden asuinalueena. Mikäli tämän menestystarinan halutaan jatkuvan, on tullut aika uudistaa ja kehittää Kortepohjan keskustaa vastaamaan tulevaisuuden tarpeita.

Kortepohjassa on käynnissä prosessi, joka johtaa erityisesti kaupallisten palveluiden taantumiseen. Tavoitteena on muodostaa Kortepohjalle elinvoimainen keskusta.



## 2. KORTEPOHJAN HISTORIAA

Kortepohjan asuma-alue on edustava esimerkki 1960-luvun kaupunkisuunnittelusta ja uudesta elementtirakentamisesta. Moderni tiivis asuinalue pienimittakaavaisine rakennuksineen on toteutettu ruutukaavaan kunnianosoituksena perinteisille puukaupungeille.

Jyväskylän kaupungin alueet sekä agronomi Schildtin lahjoittama maa muodostivat pohjan suunnittelukilpailulle. Tavoitteena oli 6500 asukkaan asuinalue, joista 1000 sijoittuisi opiskelija-asuntoihin.

Arkkitehti Bengt Lundstenin kilpailuvoittoon 1964 perustuneen työn pyrkimyksenä oli vapaasti metsäiseen ympäristöön sijoitetun asuinalueen sijasta saada aikaan urbaani, tiivis asuin ympäristö matalahkoilla rakennuksilla, joiden sijoituksella on yhteys 1800-luvun kaupunkien ruutukaavamuotoon.

Kortepohjan alueita yhdistää geometria ja osittain kaavallisen sijoittelun periaatteet, mutta alueet ovat hyvinkin eriluonteiset. Bengt Lundstenin suunnittelema pienimittakaavainen rivitaloalue (väriä puujulkisivuissa), joka kuuluu DOCOMOMO-järjestön hyväksymään suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan ja toisaalta Ylioppilaskylän 1 ja 2. alueet, joissa oleellisia elementtejä ovat keskitetysti, mutta väljästi sijoittuvat tornitalot, symmetrisesti alueen kulmiin sijoittuvat matalat pitkät luhtitalot ja puistomainen piha-alue sekä valkoinen väri.





Kuva: Yliopiston museo



Lundsten laati kilpailusuunnitelman pohjalta alueen asemakaavan 1966 (korttelit 10-19). Lundsten ja arkkitehti Esko Kahri piirsivät 1967-1968 korttelien 13 ja 15 tyyppitalosuunnitelmat ja niiden mukaiset asuinrakennukset valmistuivat 1968-1970. Asuinrakennuksia näihin kortteleihin suunnitteli myös arkkitehti Antti Eskelinen 1971-1972. Alue on visuaalisesti yhtenäinen. Tasakattoiset, kaksikerroksiset ja elementtirakenteiset tyyppitalot ovat tonteilla kolmen rakennuksen ryhmissä. Rajatut ja aidatut piha-alueet ovat istutettuja. Korttelien läpi kulkevat kävelytiet ja lähes luonnon-tilaiset yhteistontit yksikerroksisine varasto- ja huoltorakennuksineen ovat korttelien keskellä. Autottomaksi suunnitellun asuinalueen paikoitus on keskitetty yhteiselle paikalle.

Kortepohjan ylioppilaskylää alettiin rakentaa 1960-luvun puolivälissä tähtäimessä ratkaista Jyväskylän kasvatusopillisen korkeakoulun opiskelijoiden asunto-ongelmat. Ensimmäiset talot valmistuivat vuonna 1968. Ensimmäiseksi valmistuivat viisi tornitaloa ja kolme perhetaloa. Ylioppilaskylän rakentaminen jatkui vuoteen 1975 asti, jolloin rakennettiin solutalot sekä lisää perhetaloja, yhteensä 16 rakennusta ja keskusrakennus, jonne sijoitettiin muun muassa asukastoimisto ja opiskelijaravintola Rentukka. Ylioppilaskylä vihittiin käyttöön virallisesti vuonna 1976. Vuonna 1989-90 rakennettiin vielä R- ja S-talot. Ylioppilaskylää on Jyväskylän Yliopiston Ylioppilaskunta peruskorjannut 1980 luvulta alkaen ja alueelta on osittain purettu rakennuksia ja toteutettu uudisrakentamista vastaamaan opiskelijoiden muuttuneisiin asuimistarpeisiin.

Kortepohjan uuteen lähiöön avattiin kirjasto ja lastentalo 1972. Kirjaston suunnitteli kaupunginarkkitehti Erkki Kantonen ja kirjaston avaaminen oli suuri tapahtuma Jyväskylässä. Huomioitiinpa se lähes kaikissa valtakunnallisissa sanomalehdissäkin.

Kortepohjan kirkoksi nimetty seurakuntakeskus valmistui 1974 kerho- ja muine tiloineen. Se edustaa rakennustyyliältään 1970-luvun elementtirakentamista ja suunnittelijana toimi Antti Eskelinen. Saneerauksessa 2007-2010 kirkko käytännössä rakennettiin uudelleen lukuun ottamatta julkisivuelementtejä, jotka jäivät korjaamatta.

Kortesuon asuinalue on osa Kortepohjaa. Kortesuo on kerrostalovaltaista aluetta, mutta siellä on myös rivitaloja. Alueen rakennuskanta on valmistunut enimmäkseen 1990-luvulla ja 2000-luvun ensikymmenellä, mutta alueella on myös 1960–1970-lukujen vaihteessa rakennettuja kerrostaloja. Kortesuolla sijaitsee myös Vehkalammen puisto, ja 1930-luvun lopulla rakennettu Kortesuon kartano.



Kuva: Kortepohjan kirjasto



Kuva: Kortepohjan seurakuntakeskus





# 3. KORTEPOHJAN NYKYTILANNE

Kortepohja on Jyväskylän keskustan luoteislaidalla sijaitseva vihreä kaupunginosa, jota reunustavat Laajavuoren kuntoilu- ja virkistysalue sekä Tuomiojärvi.

Kortepohja on kerrostalovaltainen alue, jossa on myös omaleimaisia rivitaloja. Asukkaita on noin 10 000. Alueella on monipuolinen asukasjakautuma sisältäen noin 2000 opiskelija-asujaa. Viimeisimpänä täydennyksenä Kortepohjan keskustaan on rakentunut ns. Senja-kortteli, joka painottuu ikääntyvien asumiseen ja erityisasumiseen.

Kortepohjan alueelle kaupungin suuralueiden kasvuennusteissa arvioidaan varsin maltillista kasvua vuoteen 2030 mennessä, eli noin 200 henkeä.

Kortepohjan keskustasta löytyy lähipalveluita, kauppa, seurakuntakeskus, kirjasto, päiväkotia ja koulu. Rentukan juuri uudistettu lounasravintola on hyvä lisä alueen palvelutarjontaan. Työpaikkoja Kortepohjassa on hyvin vähän ja myös kaupalliset palvelut rajoittuvat lähikauppaan ja kirpputoriin (löytyy myös esim. pizzeria, parturi-kampaamo, verhoamo, fysio), jotka sijaitsevat Kortepohjan keskustassa.

Kaupallisissa tarkasteluissa Kortepohjaa tarkastellaankin yhdessä Savelan kanssa, josta löytyy lähimmät marketit. Lähimmät erikoiskaupan toimijat ja laajemmat palvelut löytyvät Jyväskylän keskustasta.

Jyväskylän keskustan palveluihin matkaa on noin 2-4 kilometriä ja alueelta on kohtuullisen hyvin toimivat kevyen sekä julkisen liikenteen yhteydet erityisesti keskustaan.

Kortepohjasta löytyy lähietäisyydeltä erinomaiset mahdollisuudet liikunta- ja luontoelämyksiin. Esimerkiksi Laajavuoren kuntoilu ja virkistysalue, liikuntapuisto Rautpohjanlahden rannalla, Haukanniemi, Tuomiojärvi, Vehkalammen liikuntapuisto.

Kortepohjan alue on tällä hetkellä yksi Jyväskylän aluekeskus, jonka kehittymiseen etsitään uusia ratkaisuja.

Kortepohjan ydinalueella on merkittävä, monipuolinen ja usealle omistajalle jakautunut kiinteistömasa. Omistajat tarkastelevat kiinteistöjen kehittämistä, koska useat alueen kiinteistöt ovat elinkaarensa päässä. Alueelle on siis mahdollisuus saada merkittävää uudisrakentamista ja investointeja, mikäli onnistutaan löytämään ratkaisuja, jotka varmistavat alueen vetovoiman ja kiinteistöjen arvon säilymisen sekä tuoton elinkaaritarkastelussa.



### 3.2 Mahdollisuuksia ja haasteita

#### Mahdollisuuksia:

- Erittäin hyvä sijainti kaupunkirakenteessa
- Kaupunkirakenteena erinomainen kehittämispotentiaali, jota ei ole hyödynnetty. Vapaana tai vapautettavissa selkeitä kokonaisuuksia täydennysrakentamiselle.
- Kortepohja- nimellä on perustunnettavuutta, jota helppo hyödyntää alueen viestinnässä ja mielikuvien muodostamisessa
- Alueella pitkä ja positiivinen historia asunto- ja opiskelija-alueena
- Alueella monipuolinen asuntojakautuma
- Alueella saavutettavissa riittävän suuri asukasmäärä palvelurakenteen turvaamiseksi ja kehittämiseksi
- Alueella aktiivista ja nuorekasta asukaskuntaa, jolla on halua kehittää omaehtoista toimintakulttuuria
- Kiinteistöjen omistajat valmiita yhteistyöhön alueen potentiaalin vapauttamiseksi
- Luonnonläheisyys
- Alueen asukkaat arvostavat keskusta-alueen painotusta kevyeen liikenteeseen.

#### Haasteita:

- Pirstaleinen kiinteistöomistus, jolloin yksittäiset toimijat eivät pysty ottamaan vetovastuuta kokonaisuudesta
- Kokonaisuuden huomioiminen yksittäisissä hankkeissa, kun toteutus etenee vaiheittaisesti
- Hallita kokonaisuuden mukanaan tuomat kehittämisen vahvuudet
- Onnistua sitouttamaan alueen toimijat yhteisiin tavoitteisiin niin, että ne tulevat osaksi yksittäisiä hankkeita
- Muodostaa alueelle omaleimainen profiili ja toimintamalli
- Potentiaalisten sijoittujien kartoittaminen ja aikatauluttaminen
- Löytää alueen liikenteelle ja pysäköinnille uudet ratkaisut
- Alueen suojelullisten arvojen ja kehityksen kannalta riittävän lisärakentamisen yhteensovittaminen





# 4. KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TAVOITTEET

Kehittämissuunnitelman tavoitteena on toimia Kortepohjan keskustan asemakaavamuutoksien taustaselvityksenä. Lisäksi Kortepohjan keskustan kehittämissuunnitelma toimii alueen yksittäisten hankkeiden ohjaustietona.

## **Hankkeen käynnistyessä määriteltiin seuraavat yleiset tavoitteet**

- Tavoitteena saada alueelle toteutumaan asukkaiden ja alueella työskentelevien toimijoiden hyvinvoinnin turvaava, elävä, yhteisöllinen ja arjen sujuvuutta edistävä keskittymä
- Toteuttaa alueella kestävän kehityksen mukaisia uudenlaisia resurssiviisaita ja älykkäitä ratkaisuja
- Laatia alueelle toimiva ja toteuttamiskelpoinen sekä taloudellisesti järkevä kokonaisratkaisu
- Etsiä ja tarjota tartuntapintoja ja kehittämisprojekteja alueen nykyisille ja tuleville asukkaille, palvelujen tuottajille, yrityksille ja muille toimijoille verkostoitumiseen, törmäyttämiseen ja kehitykseen
- Varmistaa alueelle suunniteltujen eri tahojen investointiprojektien toteuttamiskelpoisuus ja liittyminen alueen kokonaiskehittämiseen
- Hyödyntää kehittämissuunnitelman laadinnassa Europan 13 kilpailun tuloksia ja työstettyjä materiaaleja
- Edistää ja turvata alueelle toimivat julkisen- ja kevyen liikenteen ratkaisut
- Huolehtia auto- ja pyöräpaikkojen optimaalinen ja toiminnan mukainen mitoitus alueen kehittymisen vaatimuksien mukaan
- Tarkastella alueen saavutettavuus osana liikennejärjestelyjä ja pysäköintiä
- Laatia yhdessä Kortepohjan eri tahojen kanssa Kortepohjan keskustan alueelle kehittämissuunnitelma

Kortepohja keskusta-alueen hankkeen käynnistämiseksi mukana olleet kiinteistöomistajat linjasivat lähtötilanteessa omia tavoitteitaan.

# KIINTEISTÖOMISTAJIEN TAVOITTEITA

## JYY

- I-alue käynnissä (A,B,C,D, E - TALOT ja Rentukka), II-alue suunnittelu käynnistetään (L, K, DDR, Q-talot)
- Avoin uusille ratkaisuille, joissa kiinteistöihin mukaan julkisia palveluja, kaupallisia palveluja, työpaikkoja, yhteistoimintoja yms.

saavutettavuus

## TIIPALVELU

- oppilaita 375, varhaiskasvatus 250, kirjasto n. 350 m2, liikuntasali, nuorisopalvelut, lähiliikuntapaikka
- tutkitaan yhteiskäyttöisiä tiloja, uudenlainen moderni ratkaisu, avoin myös muulle toiminnalle osana ratkaisua

pysäköintiratkaisut

## KESKIMAA

- pitkä kaupallisen toiminnan näkökulma, avoin uusille toimintamalleille
- turvata alueen kaupalliset lähipalvelut ja olla aktiivinen toimija alueen kehittämisessä

viherrakentaminen

## SEURAKUNTA

- seurakunta toiminnan säilyttäminen ja kehittäminen alueella
- avoin uusille ratkaisuille seurakunnan kiinteistön kehittämisessä

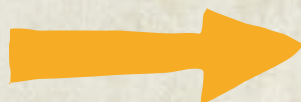
yhteisöllisyys,  
kulttuuri,  
tapahtumat

## ROYAL HOUSE

- omistaa 51% liikekeskuksesta, avoin uusille ratkaisille
- ei selkeitä visioita, asuntorakentaminen yksi mahdollisuus

yhdyskunta,  
uudistaminen,  
resurssiviisaus,  
kestävä kehitys

KORTEPOHJAN  
KEHITTÄMINEN



JYVÄSKYLÄSSÄ MERKITTÄVÄ JA  
OMALEINAINEN ALUEKOKONAISUUS



# S. KEHITTÄMISSUUNNITELMAN LAADINNAN TÖTEUTTAMINEN

## 5.1 Työn tausta

Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnalla (JYY) on käynnissä merkittävät investoinnit Kortepohjan ylioppilaskylän kehittämiseen ja edessä isoja ratkaisuja alueelle. JYY:n rakennustoimikunnassa käsiteltiin näitä keväällä 2017, jolloin muodostui näkemys, että Kortepohjan keskustaa tulisi tarkastella laajemmin ja kaikkien alueen kiinteistönomistajien näkökulmasta. JYY otti yhteyden kaupunkiin ja todettiin, että kaikille osapuolille olisi hyödyksi laatia koko Kortepohjan keskustaa ja sen kehittämistä palveleva kokonaissuunnitelma. Samalla sovittiin, että hanke voitaisiin käynnistää, mikäli muut alueen kiinteistönomistajat sitoutuisivat asiaan.

Kevään ja kesän aikana käytiin alueen kiinteistönomistajien, kaupungin ja kaupallisten palvelujen tuottajan kanssa neuvotteluja, joissa osapuolet yhdessä sitoutuivat hankkeeseen.

### Hankkeen osapuolina ovat olleet

- Jyväskylän kaupunki, kaavoitus
- Jyväskylän kaupunki, Tilapalvelu
- Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta (JYY)
- Asumisen rahoitus- ja kehityskeskus (ARA)
- Royal House Oy (kauppakeskuksen pääomistaja)
- Osuuskauppa Keskimaa
- Jyväskylän seurakunta

Kehittämissuunnitelman vetovastuuseen osapuolet kiinnittivät Inmeco Oy Rakennuskonsultit. Kortepohjan keskustan kehittämissuunnitelmalle laadittiin projektisuunnitelma elokuussa 2017 ja käynnistettiin suunnitelman mukaisesti toimenpiteet.

Hankkeen arkkitehtitoimistoiksi valittiin kokonaisuudesta vastaamaan Arkkitehtipalvelu Oy ja osallistamisprosessista vastamaan LUO Arkkitehdit Oy.

## KEHITTÄMISSUUNNITELMAN AIKATAULU

1. PROJEKTISUUNNITELMA
2. TYÖN KÄYNNISTYS
3. SIDOSRYHMÄNEUVOTTELUT, YHTEISTYÖSOPIMUS
4. ARKKITEHTI JA ASIAANTUNTIJAVALINNAT
5. KEHITTÄMISSUUNNITELMA
6. KEHITTÄMISSUUNNITELMAN VIIMEISTELY, ESITTELYT

9/2017

9/2017

9/2017

9/2017

9/2017

10/2017–4/2018

## 5.2 Työn toteutustapa

Hanke toteutettiin työpajatyöskentelyä ja laajaa osallistamista hyödyntäen. Näiden yhteistuloksena kehitettiin yhdessä kaupungin, kiinteistönomistajien ja arkkitehtien kanssa kehittämissuunnitelma.

### Hanke jaettiin neljään päävaiheeseen

- Projektiryhmien kokoaminen ja työskentelyn käynnistäminen
- Aluetekijöiden kartoittaminen ja toiveiden ja kehittämissesitysten kokoaminen projektiryhmien ja alueen toimijoiden sekä alueen asukkaiden kanssa
- Projektin osapuolten tavoitteiden, toiveiden ja kehittämissesitysten kokoaminen. Synteesi suunnittelun, selvitysten ja analyysien kautta kehittämissuunnitelmaksi
- Kehittämissuunnitelman hyväksyminen ja julkistaminen

### Hankkeelle perustettiin kaksi työryhmää:

- maankäytön työryhmä
- osallistamisen työryhmä.

# TYÖRYHMÄT

## ULKOPUOLISET ASIAANTUNTIJAT, ASUKKAAT JA YHTEISÖT

- Arkkitehti
- Liikenne- ja pysäköinti asiantuntija
- Viestinnän asiantuntija
- Yhdyskuntien suunnittelu, resurssiviisaat ratkaisut
- Asukkaat, seurakunta
- Muun asiantuntijat

## ERI TOIMIOIDEN TYÖRYHMÄT

- JYY
- Kaavoitus
- Kestävä kehitys
- Kiinteistön omistajat
- Tilapalvelu
- Liivi
- Osallistuminen

## TYÖRYHMIIN EDUSTAJAT

- JYY
- Kaupunki
- Tilapalvelu
- Kiinteistönomistajat
- Jyväskylän seurakunta
- Muut edustajat

### **Maankäytön työryhmän tehtävät määriteltiin seuraavasti:**

- Työryhmä määrittää aluksi muiden työryhmien pohja-aineistoiksi alueen maakäytön vaihtoehdot
- Pääteemana on kehittää Kortepohjan alueesta vetovoimainen ja tulevaisuuteen suuntautuva asuin- liike- ja työympäristö
- "Rajat avaava näkemystä" olemassa olevan ja uuden rakenteen yhdistämisessä aluekehittämiseen, asunto-, julkiseen- kaupalliseen- ja työpaikkarakentamiseen
- Varmistaa alueelle toimivan ja toteuttamiskelpoisen sekä taloudellisesti järkevän kokonaisratkaisun
- Kokoa lopulliseen kehittämissuunnitelmaan alueen kiinteistöt, toiminnot ja keskeiset ideat sekä riittävän havainnollisesti maankäytön tavoitteet, kaupunkikuvaliset näkökulmat, rakenteellisesti keskeiset ideat, viherrakentamisen, toimintojen mitoituksen sekä sijoittumisen
- Työstää alueen maakäytön vaihtoehtoihin aikaa kestävät ja kokonaisuuden tavoitteita tukevat liikenne ja
- pysäköintiratkaisut
- Tarkastelee kehittämissuunnitelman osana alueen saavutettavuutta varmistaen toimivat julkisen- ja kevyen liikenteen sekä henkilöautoilun ratkaisut
- Tarkastelee kehittämissuunnitelmaan auto- ja pyöräpaikkojen optimaalisen ja alueen toiminnan mukaisen mitoituksen Varmistamaan alueen kiinteistönomistajien ja sidosryhmien sekä asukkaiden tavoitteiden toteutuminen liikenne- ja pysäköintiratkaisuissa
- Tutkii alueelle kattavat, toimivat ja modernit lähipalvelut
- Turvata ja kehittää alueen kaupallisia palveluja
- Tavoitteena saada alueelle toteutumaan uudenlaista yhdyskuntarakennetta
- Tarkastelee alueella kestävän kehityksen mukaisia uudennlaisia resurssiviisaita ja älykkäitä ratkaisuja

Osallistamisen työryhmä vastasi yhteisöllisyydestä, osallistamisesta, kulttuurista, tapahtumista, toiminnallisista palveluista, liikuntapalveluista, hyvinvointipalveluista ja viherrakentamisesta.

### **Osallistamisen työryhmän tehtävät määriteltiin seuraavasti:**

- Tavoitteena saada alueelle toteutumaan asukkaiden ja alueella työskentelevien toimijoiden hyvinvoinnin turvaava, elävä, yhteisöllinen ja arjen sujuvuutta edistävä keskittymä
- Kortepohjassa on valmiina verkostorakenne, jota aktivoidaan ja osallistetaan
- Tavoitteena saada olemassa olevan verkoston mielipiteet mukaan kehittämissuunnitelmaan
- Tavoitteena saada alueelle sekä kulttuuria, tapahtumia ja yhteistä toimintaa
- Toteuttaa alueella kaupungin peruspalveluille uudenlaista alueellista toimintaympäristöä
- Tavoitteena saada alueelle kattavat, toimivat ja modernit lähipalvelut
- Digitalisaation hyödyntäminen palveluissa ja toiminnallisuudessa
- Asukkaiden ja alueella työskentelevien hyvinvoinnin ja arjen sujuvuuden keskeisenä tekijänä on onnistunut ja alueen toimintaa sekä identiteettiä tukeva viherrakentaminen
- Onnistuneet ja nykyaikaiset arjen liikuntaa ja hyvinvointia tukevat ja mahdollistavat suunnitteluratkaisut ovat myös keskeinen onnistuneelle toimintaympäristölle



### **Työryhmätyöskentely toteutettiin seuraavasti:**

- Työryhmien muodostaminen 10-11/2017
- Työryhmätyöskentely 11/2017 - 1/2018
  - Yhteinen työpaja, lähtöaineisto työryhmille
  - Erilliset työryhmien työpajat
  - Yhteinen työpaja, työryhmien aineistojen yhteensovittaminen

Työryhmätyöskentelyn jälkeen arkkitehti käynnisti kehittämissuunnitelman kokoamisen 02/2018.

**Hanketta ohjasi ja valvoi projektiryhmä, jossa jäseninä olivat Jyväskylän kaupunki, Jyväskylän seurakunta, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta (JYY), Osuuskauppa Keskimaa ja Royal House Oy. Projektiryhmän sihteerin tehtävät hoiti Inmeco Oy Rakennuskonsultit.**

### **Projektiryhmän tehtäviksi määriteltiin:**

- Hankkeeseen liittyvät keskeiset päätökset vahvistetaan projektiryhmässä
- Vastaa kokonaisuuden etenemisestä tavoitteiden mukaan
- Päättää viestinnästä ja tiedottamisesta
- Ohjaa ja valvoo projektin työskentelyä

## **TYÖRYHMÄTYÖSKENTELYN PERIAATTEITA**

Muodostetaan kaksi kokonaisuutta

- Maakäyttöön keskittyvä työryhmäkokonaisuus
- Osallistamiseen, toiminnallisuuteen ja palveluihin keskittyvä työryhmäkokonaisuus

### **MAANKÄYTÖN TYÖRYHMÄ**

- Strateginen suunnittelu
- Maankäyttö
- Liikennesuunnittelu
- Pysäköintisuunnittelu
- Kaupalliset palvelut

### **OSALLISTAMISEN TYÖRYHMÄ**

- Osallistaminen
- Yhteisöllisyys, kulttuuri, tapahtumat
- Toiminnalliset palvelut
- Liikunta, hyvinvointi viherharrastaminen

- Yhdyskunta uudistaminen, resurssiviisaus, kestävä kehitys

### **VIESTINTÄ JA TIEDOTTAMINEN**

Viestinnän ja tiedottamisen hoitaa erikseen nimetty työryhmä

# 6. VISIO JA MISSIO

Kortepohja keskusta kehittämisen yhteydessä kiteytyi alueelle visio ja missio.

## VISIO

- Yhdessä asukkaiden kanssa onnellisen arjen mahdollistava Kortepohjan ydinalue

## MISSIO

- Vetovoimainen ja kestävästi toteutettu aluekokonaisuus sekä viihtyisä asuinympäristö
- Hyvinvoivat asukkaat
- Toimivat palvelut
- Hyvä saavutettavuus
- Uudenlainen kaupunkiympäristö





# SUUNNITTELUALUE

## TARKASTELUALUEENA OLI KOKO KORTTEPOHJAN ALUE, SUNNITTELUALUE RAJATTIIN KOSKEMAAN KORTTEPOHJAN KESKUSTAA





# 8. OSALLISTUMISPROSESSI

## 8.1 Prosessin kuvaus

Kortepohjan keskustan kehittämisen haluttiin tapahtuvan aidossa yhteistyössä alueen asukkaiden, työssäkävijöiden, yritysten ja yhteisöjen kanssa. Osallistamalla alueen toimijat mukaan alueen suunnitteluun voitiin saavuttaa käyttäjälähtöisyyden lisäksi yhteisöllinen ja aktiivinen toteuttamistapa.

Perustetut maankäytön ja osallistamisen työryhmät koottiin laajasti kehittämissuunnitelman toteuttajaorganisaatioista, mutta näiden rinnalle haluttiin käynnistää osallistamisprosessi, joka kuuluu myös tärkeimpiä alueella olevia sidosryhmiä sekä laajemmin kaupunkilaisia, joilla on intressi osallistua Kortepohjan keskustan kehittämiseen esimerkiksi alueella käyvinä työntekijöinä tai entisinä tai tulevinä asukkaina.

Osallistamisen on tarkoitettu jatkuvan koko Kortepohjan keskustan kehittämisprosessin ajan aina, kun aito vaikuttamisen mahdollisuus on olemassa.

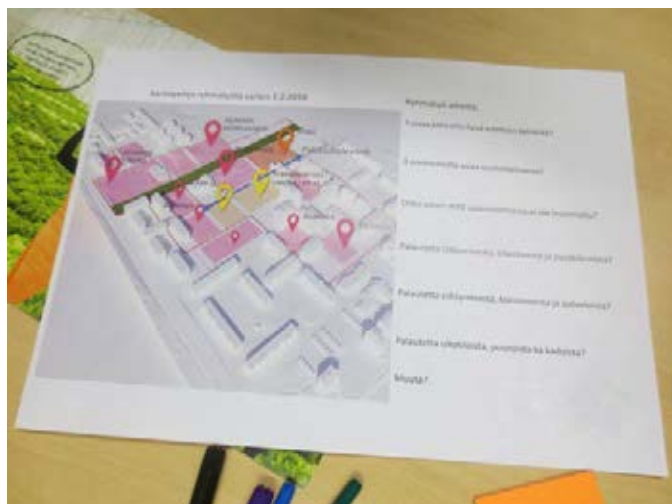
Kolme erillistä, mutta toisiinsa vaikuttavaa osallistamisen prosessia kuljetettiin rinnakkain työskentelyn aikana:

1. Maankäytön ja osallistamisen työryhmät 22.11.2017–5.2.2018
2. Työpajat ja pop up -tapahtumat sidosryhmille 13.12.2017–1.2.2018
3. Sähköinen kysely kaikille aiheesta kiinnostuneille 18.12.2017–15.1.2018

Rajoitetun ajan puitteissa tärkeimmät sidosryhmät onnistuttiin saavuttamaan hyvin. Onnistumista tukivat se, että lähtökohtaisesti prosessissa olivat mukana laajasti Kortepohjan keskustan alueen toimijat, sekä suunnitelmallinen viestintä. Henkilöstöressurssina olivat työryhmiä vetävät arkkitehtitoimistot, Jyväskylän kaupungin kaavoitus sekä erikseen palkattu työryhmäprosessin koordinaattori.

## 8.2 Työryhmät

Maankäytön ja osallistumisen työryhmät koontuivat yhteiseen aloitustyöpajaan 22.11. ja yhteiseen päätöstyöpajaan 5.2. Lisäksi molemmat työryhmät kokoontuivat kaksi kertaa omina kokonaisuuksinaan. Maankäytön työpajan työskentelyn suunnitteli ja toteutti Arkkitehtipalvelu Oy, osallistumisen työryhmässä vastuussa oli LUO arkkitehdit. Työpajoihin oli nimetty yhteensä 27 henkilöä, joista osa oli mukana molempien työryhmien työskentelyssä.



Kuva: Hannele Tolvanen







### 8.3 Työpajat

Kaikille avoimia tapahtumia pidettiin kolme kappaletta: Pop up –telta Kortepohjan Salen edessä 19.12. sekä kaksi työpajaa Kortepohjan koulun ruokalassa tiistaina 9.1. ja torstaina 1.2. Pop-up-tapahtuma sekä ensimmäinen työpaja keräsivät vapaita ideoita osallistujilta, viimeisessä työpajassa keskityttiin kommentoimaan edeltävän työskentelyn pohjalta muodostettua konseptia. Kortepohjan koululla pidettyihin työpajoihin osallistui kumpaankin 25–30 henkilöä.

Kaupungin kaavoitus ja sivistyksen toimiala toteuttivat työpajan Kortepohjan alakoululaisille. Jokainen luokka oli vapaasti ideoinut Kortepohjan keskustan ja koulun tulevaisuutta karttapohjalle. Työpajassa koululaiset esittelivät ideoinnin tuloksia

*"Prosessissa tunnistettiin tärkeäksi tavoittaa ja sitouttaa suunnittelun alkuvaiheessa laajalla otannalla erilaisia asiakasryhmiä: opiskelijoita, senioreja, koululaisia, asukasyhdistysaktiiveja, alueen palveluntarjoajia ja entisiä sekä tulevia asukkaita. "*





#### 8.4 Kyselyt

Jyväskylän kaupungin kaavoitus toteutti 18.12.2017–15.1.2018 auki olleen Maptionnaire-kyselyn, johon vastanneet kaupunkilaiset pääsivät kertomaan kokemuksiaan mm. Kortepohjan saavutettavuuteen ja pysäköintiin liittyen, sekä asettamaan kartalle ideoita ja palautetta Kortepohjan keskustan alueesta. Kyselyyn osallistui 190 vastaajaa ja karttavastauksia tuli kaiken kaikkiaan 515.

Lisäksi Jyväskylän kaupungin sivistyksen toimiala toteutti yhdessä kaavoituksen kanssa Kortepohjan päiväkotilaisille räätälöidyn Maptionnaire -karttakyselyn. Kyselyssä päiväkotilaiset asettivat kartalle mm. heille mieluisia tai heidän mielestään parannusta kaipaavia paikkoja.

#### 8.5 Viestintä

Projektin tavoitteena oli viestiä osallistumiskeinoista monipuolisesti, mm. kirjeiden suoralähetyksillä, hankkeelle perustettavilla omilla internetsivuilla, sosiaalisen median kautta, sanomalehdissä, alueelle vietävien infotaulujen ja julisteiden välityksellä sekä henkilökohtaisissa kohtaamisissa.

Hankkeen visuaalinen ilme kilpailutettiin joulukuussa, ja sen toteuttajaksi valittiin Visual Friday. Ilme lanseeratiin heti joulukuussa, kun Kortepohjan talouksiin suoraan joulukortti, jossa kerrottiin keskustan kehittämisprojektista ja kutsuttiin asukkaat kaikille yhteisiin työpajoihin, sekä pyydettiin heitä osallistumaan Maptionnaire-kyselyyn. Samalla ilmeellä toteutettuja printtijulisteita ja flyereitä käytettiin työpajojen ja pop-up-tapahtumien yhteydessä. Maptionnaire-kyselyä markkinoitiin Jyväskylän liikenteen busseissa istuinten taakse liimatuilla tarroilla 1.-14.1.

Hankkeen nettisivut avattiin joulukuussa osoitteessa <http://www.jyvaskyla.fi/hankkeet/kortepohjankeskustankehittaminen>. Sivu toimii tiedotuskanavana tulevaisuudessakin hankkeen etenemiselle.

Lehdistössä projekti oli esillä Keski-suomalaisessa. Tämän lisäksi Suur-Jyväskylän lehti ja Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnan lehti Jylkkäri käsittelivät kehittämisprojektia joulutammikuussa.



# 9. SUUNNITELMA

## 9.1 Yleistä

Kortepohjan keskustan kehittämisessä koko keskustan alueella tapahtuu merkittäviä muutoksia.

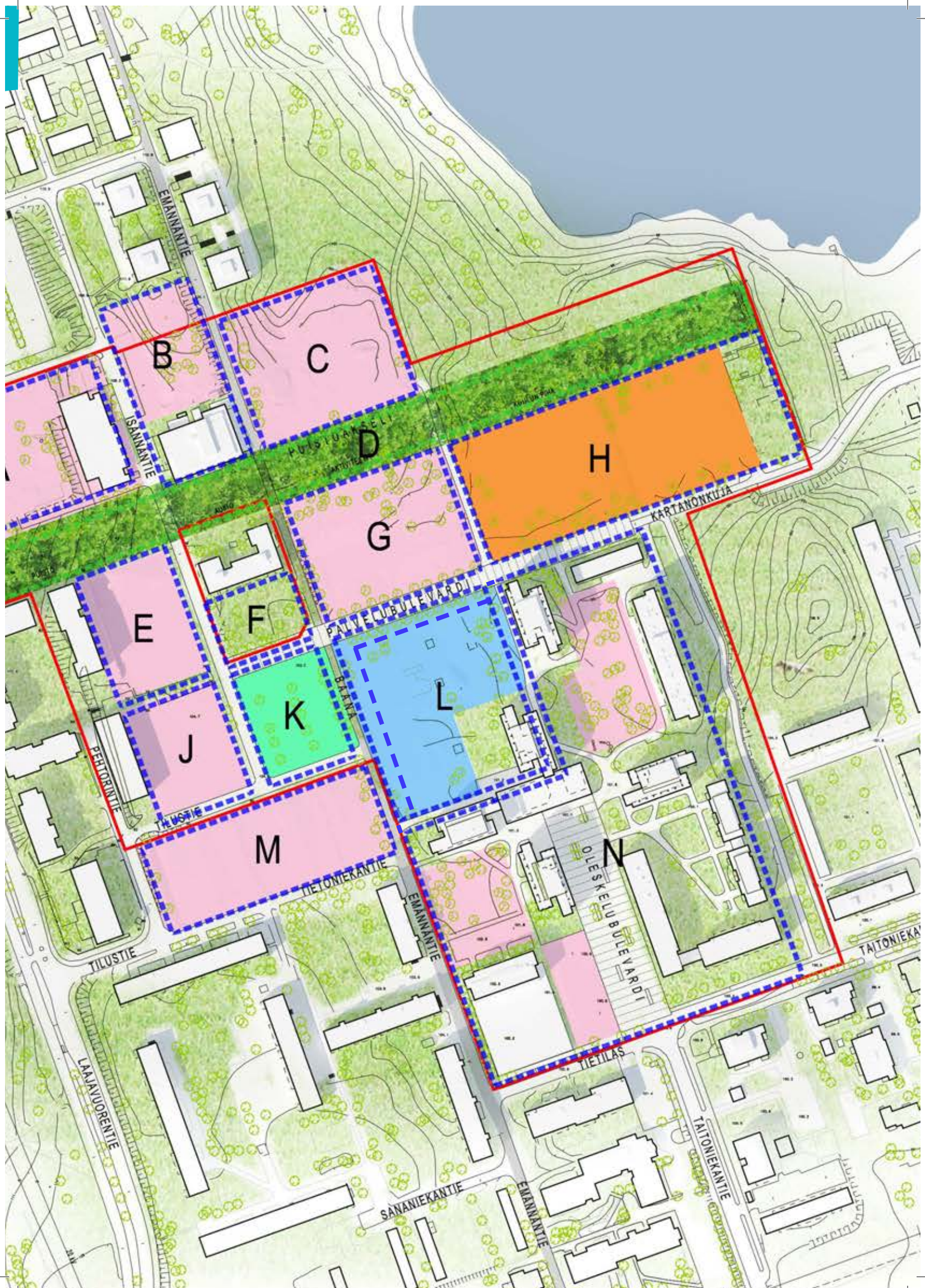
- Alueelle toteutetaan uusi päiväkotikoulukokonaisuus (varhaiskasvatus, alakoulu ja kirjasto).
- Alueen palveluja uudelleen sijoitetaan (kauppakeskus, kirjasto, seurakunta, uudet palvelut)
- Alueelle toteutetaan lisää asuntorakentamista (omaperusteinen tuotanto, omistus- ja osaomistusasumista, senioriasumista, vuokra-asumista, opiskelijasumista)
- Kaupunkirakenne tiivistyy keskustan alueelta
- Alueelle toteutetaan uusi puistoakseli, Kartanokujan palvelubulevardi, Emännäntien kevyen liikenteen baana
- Alueelle toteutetaan keskitetty pysäköintiratkaisu ja toimivat kevyen- sekä joukkoliikenteen ratkaisut
- Huolto- ja ajoneuvoliikenteen reittejä selkeytetään ja rajataan turvallisiksi

Tarkasteltavat osa-alueet:

- A, nykyinen kirjasto ja päiväkoti
- B, Jyväskylän seurakunnan kiinteistö
- C, JYY MNOP-talot
- D, vihervyöhyke sijoittuu usean kiinteistön alueelle
- E, nykyinen kauppakeskus
- F, kiinteistö 179-17-8-3, AK
- G, JYY K- ja L-talot
- H, nykyinen koulu
- J ja K, nykyinen P-alue
- L, JYY nykyinen Q-talo
- M, Autotallit kiinteistöt 179-17-154-4 ja 5
- N, JYY Kortepohjan ylioppilaskylä









# KANSALLINEN KESTÄVÄN KAUPUNKIKEHITYKSEN OHJELMA

## KESTÄVÄ KASVU

### VÄHÄHIILISET KAUPUNGIT

- Vähähiilisyys
- Kiertotalous, resurssitehokkuus
- Kestävä ruokajärjestelmä, ravinnekierrot, lähiruoka
- Puurakentaminen
- Innovatiiviset kestävät julkiset hankinnat

### ÄLYKKÄÄT KAUPUNGIT

- Liikenne ja kestävä liikkuminen
- Älykäs infra ja älykäs energia
- Älykkäät palvelut ja palveluketjut
- Digitalisaatio

## KESTÄVÄ HYVINVOINTI

### SOSIAALISESTI KESTÄVÄT KAUPUNGIT

- segregaatien torjunta
- Eriarvoisuuden kaventaminen
- Yhteisöllisyys
- Edullinen asuminen
- Kotoutuminen
- Kulttuuri
- Turvallisuus

### TERVEELLISET KAUPUNGIT

- Terveet sisä- ja ulkotilat
- Viheralueet ja virkistys, ekosysteemipalvelut, luontopohjaiset ratkaisut
- Esteettömyys

YHTEISTYÖSSÄ JULKINEN - YKSITYINEN - KANSALAI SYHTEISKUNTA

## 9.2 Kestävä kehitys kokonaisratkaisussa

Kestävän kehityksen huomioiminen kaupunkikehityksessä on kaikkien yhteinen asia ja tavoite. EU:lle on luotu uusi kaupunkiagenda vuonna 2017. Yhteistyökehys sisältää 12 painopistealuetta, monipuolisesti kiertotaloudesta kotouttamiseen ja lähiympäristöstä ilmanlaatuun.

Lähde: Ympäristöministeriö 7.3.2018

Jyväskylän kaupungin strategiassa on kestävä kehitys huomioiminen ollut jo pitkään yksi kaupunkisuunnittelun keskeisiä tekijöitä ja kaupunkistrategiassa vuosille 2017-2021 on "resurssien viisas käyttö" yksi neljästä kärjestä.

Kestävän kehityksen huomioiminen uudistuvassa kaupunkirakenteessa on kaiken suunnittelun ja kehittämisen läpileikkaava tekijä. Myös Kortepohjan keskustan kehittämisessä, on kestävä kehitys ja sen huomioiminen oltava kaikkien osa-alueiden yksi taustatekijä. Esimerkkejä Kortepohjan keskustan rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioitavista asioista



- Energian kestäväään kulutukseen liittyvä koulutus, tiedottaminen ja palkitseminen. Rakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon energiatehokkuus.
- Jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen toimivuuden varmistaminen suhteessa henkilöautoiluun.
- Mahdollisuudet aurinkoenergian käyttöön ja varastointiin
  - Aurinkoenergian käytön huomiointi asemakaavamuutoksissa
  - Kiinteistöjen kattojen hyödyntäminen aurinkoenergian tuottajille
  - Aurinkosähkön leasing-mallin käyttäminen kiinteistöissä
  - Lainsäädännön muutoksien seuraminen – mahdollisuus alueelliseen aurinkosähkön hyödyntämiseen.
  - Energian älykäs varastointi ja siten mahdollisuus kulutuspiikkien tasaukseen.
- Kaukolämmön paluulämmön käyttäminen yhteisten alueiden sulana pitämiseen
- Kiinteistöautomaatiojärjestelmien älykkäiden mikroverkkoratkaisujen hyväksikäyttö
  - Keskitetty esim. alueellinen tai useita kiinteistöjä koskeva ohjausratkaisu
- Optimoidaan yhdeksi kokonaisuudeksi uusiutuvan energian tuotanto, kysynnän jousto, varavoimakoneet, aktiivinen led-valaistus, ilmanvaihdon koneet, jäähdytys, muu talotekniikan sähkökuorma. jne.
- Digitalisaation mahdollisuuksien hyödyntäminen
- Vaihtoehtoisten energiaratkaisujen tutkiminen esim. energiapaalut
- Yhteisjärjestelyjen toteuttaminen alueelle esim. jätehuolto, yhteiskäyttöautot, yhteispihat
- Rakennusaikaisen logistisen ketjun hallinta ja tehokas käyttö esim. maamassat, rakennusjätteet
- Tilojen käytön tehostaminen ja käyttöasteiden nostaminen. Tilankäyttötehokkuus. Digitalisaation mahdollisuuksien hyödyntäminen tilojen yhteiskäytön järjestelyissä.
- Sosiaalisen ja kulttuurisen saavutettavuuden huomioiminen palvelurakenteen muutoksessa palvelumuotoilun keinoin
- Ympärivuotisen fyysisen esteettömyyden kehittäminen julkisessa tilassa.





## 9.3 Maankäytön kokonaisratkaisu

### 9.3.1 Kaupunkirakenteen nykytila

Suunnittelualueen nykyinen kaupunkirakenne on kaksijakoinen: Alueella on aluerakenteellisesti eheitä kokonaisuuksia, jotka ovat hyviä esimerkkejä aikakautensa rakentamisesta ja kaupunkisuunnittelullisista virtauksista (Ylioppilaskylän 1. vaihe/ alue N, Kortepohjan pohjoisosat). Toisaalta alueelle on leimallista keskeneräisyyden tunne. Pysäköintikenttien J, K ja M alueet luovat Kortepohjan keskustaan autiuden tunteen. Nykyisen ostoskeskuksen E, päiväkodin ja kirjaston A ja seurakuntakeskuksen B risteykseen muodostuu aluekeskusmainen kaupunkitila, jota alueen F poikkeava toteutus rikkoo.

Uudemmasta rakennuskannasta Ylioppilaskylän uudet rakennukset toimivat esimerkkeinä siitä, että rakennetta voi täydentää onnistuneesti, kun ymmärretään alueen kaupunkisuunnittelulliset periaatteet. Senja-korttelin 2000-luvulla rakentunutta kokonaisuutta voi käyttää vertailukohtana Kortepohjan uuden keskustan mittakaavalle. Selkeästi vanhempia osia tiiviimpi rakenne täydentää luontevasti aluetta.

Kortepohjan asukkaiden nimeämät keskeiset vahvuudet ovat sijainti kaupunkirakenteessa ja kohtuullisen hyvin toimivat yhteydet keskustaan, kevyen liikenteen painotus, luontoelämyksen läheisyys, aluerakenteen vehreys (aitaamattomat pihat, näkymälinjat, viherrakenteet, puistot, metsät), julkiset palvelut (koulu, kirjasto, päiväkot), monimuotoinen asukasjakauma, ja asukkaiden tuntema "Kortepohja-henki".

Kortepohjan heikkouksiksi on koettu mm. paikoituskentän dominoiva asema keskustassa, keskeneräisyyden tunne, kaupallisten palveluiden rajallisuus ja liikkumisen rajoitteet (esim. palveluiden saavutettavuus eri liikennemuodoilla).





### 9.3.2 Kaupunkirakenteen toimialan muutos

Kehittämissuunnitelma esittää alueen jäsentelyyn muutoksia, joiden periaatteet nojautuvat vahvasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Tunnistetuista vahvuuksista, kuten autottomasta keskustasta halutaan pitää kiinni. Suunnitelmassa palvelut keskitettäisiin Kartanonkujan palvelubulevardin varteen, jolloin julkiset ja kaupalliset palvelut nivoutuisivat vahvaksi ja elinvoimaiseksi kokonaisuudeksi. Palvelubulevardi liittyisi luontevasti Emännätien baanaan ja alueen K logistiikka-hubiin. Pysäköintikentät vapautettaisiin kehittämiselle, jolloin keskusta saisi eheämmän ilmeen. Rentukan asema ylioppilaskylän helmenä vahvistuisi ylioppilaskylän sisäisten liikennejärjestelyjen ja rakenteen eheyttämisen vaikutuksesta. Luontoyhteyttä ja omaehtoisen toiminnan mahdollisuuksia vahvistettaisiin uudella viherakselilla, joka luo laajemman virkistyskokonaisuuden luomalla väylän Laajavuoren ja Tuomiojärven virkistysympäristöjen välille.



●●●●● 'BAANA', AUTONOMINEN LIIKENNE

●●●●● UUSI PUISTOAKSELI

■■■■■ BULEVARDI



### 9.3.3 Liikenteen perusratkaisu ja sen kehittäminen

Liikenteen perusratkaisu perustuu alueen nykyisiin syöttösuuntiin. Paikoituksen, huollon ja jätekeräyksen kokonaisvaltaisella tarkastelulla pystytään rajaamaan ajoneuvoliikenne pääosin keskustan reunoille. Katujen hierarkiaa kehitetään kevyttä liikennettä suosivaksi ja tarvittavilla osilla käytetään pihakatuja ja shared space -ratkaisuja. Baana tarjoaa sujuvan yhteyden alueen halki. Liikenteen ratkaisuja on kuvattu tarkemmin kohdassa 9.10.

### 9.3.4 Rakentamisen laajuus ja periaatteet

Kortepohjan keskustan uuden rakennusoikeuden määrä voi olla lähes 100 000 k-m<sup>2</sup>. Toteutessaan uudisrakentaminen edellyttää nykyisen rakennuskannan purkamista, jolloin alueen kokonaisrakennusoikeus ei kasva uudisrakentamisen määrän suhteessa. Purettavien rakennusten määrä voi olla jopa n. 20.000 – 30.000 k-m<sup>2</sup>. Purkaminen edellyttää selvityksiä, huolellista alueelle sopivaa kaupunki- ja arkkitehtisuunnittelua ja sen edellytykset on tutkittava yhteistyössä Keski-Suomen museon kanssa. Uudisrakentamisen sisältö on monipuolinen sisältäen julkisia palveluita, kaupallisia palveluita, asumista monimuotoisesti ja erilaisilla hallintamalleilla. Lisäksi on tavoitteena mahdollistaa myös toimistotyöpaikkojen sijoittumista alueelle. Kehittäminen mahdollistaa aiempaa paremmat mahdollisuudet kolmannen sektorin toiminnalle.



Havainnekuva Europan 13 -arkkitehtuurikilpailun kilpailuehdotuksesta. Kuva: team Nolli Gardens



Kehittämissuunnitelma ei ota yksityiskohtaisesti kantaa rakennushankkeiden lopulliseen toteutusmuotoon ja rakennusten sijoittumiseen. Esitetty suunnitteluaineisto on kokonaisuutta havainnollistavaa. Suunnitteluaineistolla on pyritty konkretisoimaan kehittämisen mahdollisia vaikutuksia ympäristöön ja niissä on pyritty noudattamaan alueen rakentamiselle luontevia ratkaisuja. Suunnitelmien tausta-aineistona on käytetty Kortepohjan rakennettua historiaa, Europan 13 kilpailun tuloksia ja Senja-korttelin toteutusta.

### 9.3.5 Asemakaavoitus

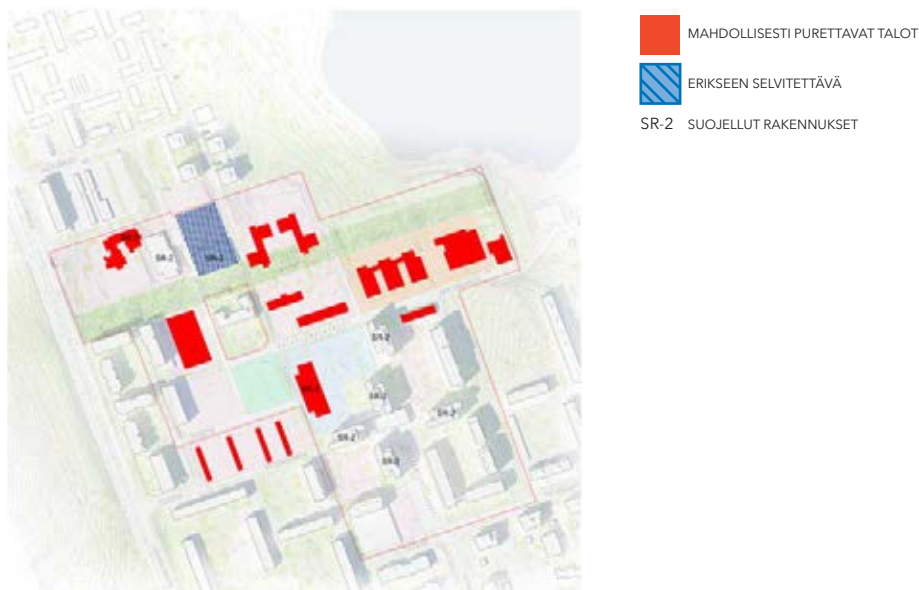
Kehittämissuunnitelma ei korvaa eikä ratkaise asemakaavaprosessia, vaan jokainen hanke tulee etenemään asemakaavaprosessin kautta, jolloin siihen liittyy tapauskohtaiset selvitykset, kuulemiset, lausunnot ja osallistaminen.

### 9.4 Mahdollisesti purettavat kiinteistöt

Kortepohjan suojelussa keskeiseksi arvoksi on määritelty yksittäisten rakennusten sijaan kaupunkisuunnittelun sommitteluperiaatteiden vaaliminen. Kortepohjan keskustan alueella on suojeltu useita rakennuksia ja suojelu on ollut keskeinen tekijä esimerkiksi Kortepohja ylioppilaskylän peruskorjauksessa. Alueella kaavassa suojelumerkinnällä varustettuja rakennuksia ovat; päiväkoti, kirjasto ja seurakuntakeskus sekä JYYn ylioppilaskylässä rakennukset A, B, D, E ja Q.

Kehittämissuunnitelmassa on tarkasteltu mahdollisuuksia purkaa osa huonokuntoisista rakennuksista ja määritelty mahdollisesti purettavat rakennukset, ks. kuva 13. Em. rakennuksista suojeltuja rakennuksia ovat päiväkoti ja Q-talo. Päiväkoti on jäämässä vaille käyttöä ja sen kunto ja hyödynnettävyys ovat huonot. Q-talo on toiminnallisesti erittäin haasteellinen ja kostea. Seurakunnalla ei ole toiminnallisesti tarvetta nykyisen laajuiselle rakennukselle.

Suunnittelussa on pyritty löytämään ratkaisuja, joissa suojelurakennuksiin kohdistuvat toimenpiteet olisivat määrällisesti rajattuja ja alueen keskeiset kaupunkirakenteelliset arvot pysyttäisiin turvaamaan.



Keskustan alueella on neljä erillistä asemakaavamuutoksien aluetta:

1. Kortepohjan ylioppilaskylän alue

- Alueella on käynnissä mittava nykyisen kiinteistökannan peruskorjaus eivätkä ne edellytä asemakaavamuutoksia.
- Mikäli alueelle toteutetaan lisärakentamista ja/tai uusia pysäköintiratkaisuja tulee alueelle tehdä asemakaavamuutos.
- Pihojen kehittämisestä ollaan laatimassa erillistä selvitystä.

2. Koulu- ja päiväkotialue

- Alueelle mahdollisesti toteutettava uusi koulu- ja päiväkotikokonaisuus edellyttää mahdollisesti asemakaavamuutosta.
- Alustavana tavoitteena on asemakaavoituksen käynnistyminen vuoden 2018 aikana.
- Puistoakselin toteutumisen mahdollistaminen sekä laajoja käyttäjäryhmiä palvelevien tilojen sisäänkäyntien sijoittaminen palvelubulevardille.

3. Kortepohjan keskustan alue

- Kortepohjan liikekeskuksen ja JYYn MNOP talojen asemakaavamuutos on käynnistetty 2013 ja käyty Europan 13 kilpailu. Kehittämissuunnitelmassa on keskustan alue muuttanut oleellisesti, käynnissä olevat asemakaavamuutokset eivät enää palvele hankkeiden arvioitua toteutumista
- Keskustan alueelle on toteutuksesta riippuen useita eri mahdollisuuksia asemakaavamuutoksiin
- Asemakaavoituksessa on huomioitava erityisesti puistoakselin ja palvelubulevardin mahdollistaminen.
- Kaavoituksessa ratkaistaan keskusta-alueen autottomuuden edellytykset
- Ensimmäiset asemakaavamuutokset ovat tavoitteena käynnistää vuoden 2018 aikana.

4. Kiinteistöt 179-17-154-4 ja 5

- Suunnittelualueeseen on liitetty alueella olevien yksityisten asunto-osakeyhtiöiden autotalialue.
- Mikäli alueelle toteutetaan asuntorakentamista edellyttää tämä asemakaavamuutoksen.
- Asemakaavamuutos on kiinteistöjen oma asia, eikä keskustan kehittäminen edellytä muutoksia tällä alueella, vaikka kehittämissuunnitelmassa nähtiinkin hyvänä toteuttaa alueelle asuntorakentamista.



## 9.5 Asemakaavamuutosten vaiheistus

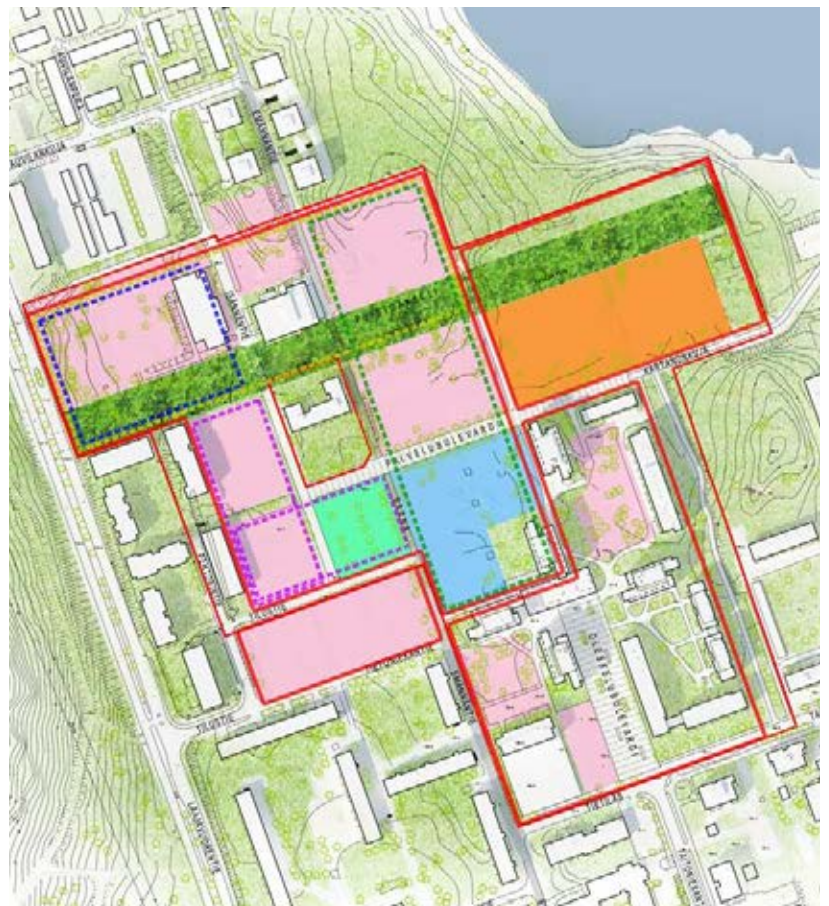
Kortepohjan keskustan kehittyminen edellyttää asemakaavamuutoksia koko alueella. Asemakaavamuutokset tulisi käynnistää ja toteuttaa vaiheittain alueen rakentumisen ja hankkeiden edistymisen mukaan.

## 9.6 Asuminen

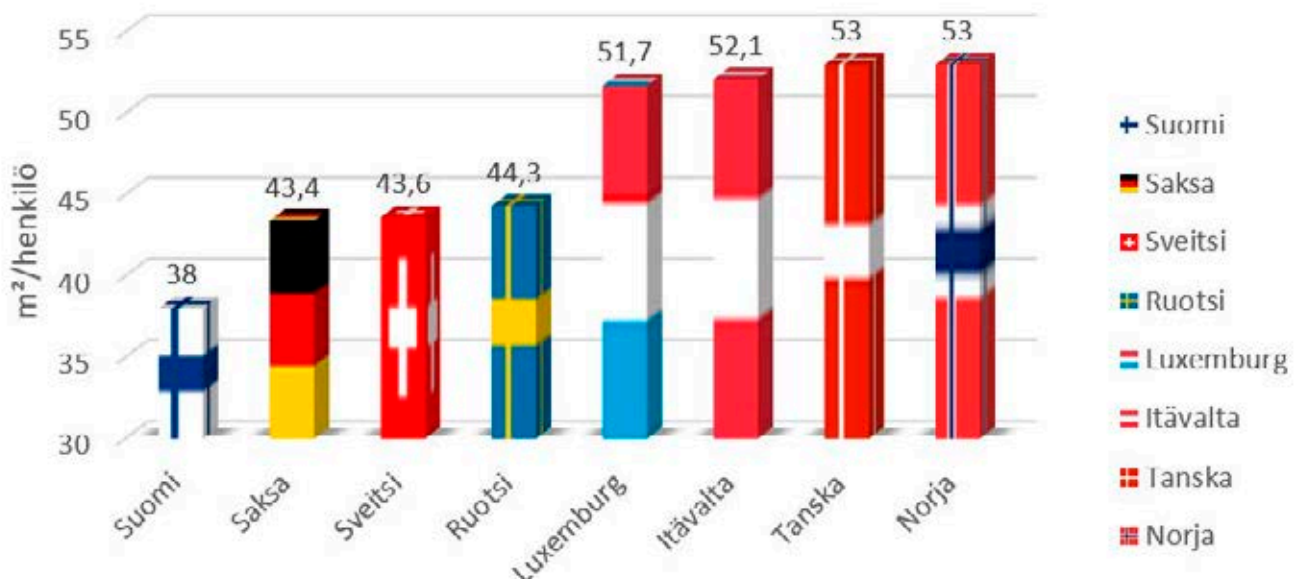
Asuminen on Suomessa murrosvaiheessa, jossa yleismaailmalliset megatrendit ja lukuisat muut osajurit ohjaavat asuinvalintojamme yhä moninaisempaan suuntaan. Yhtenäiskulttuurin nopea murtuminen ja arkkityyppisen asuinvalinnan muuttuminen ovat vaikuttaneet siihen, millä tavoin ihmiset haluavat asua. Monikulttuurisuus, energiamurros, väestön ikääntyminen ja kaupungistuminen yhdessä työelämän muutosten ja taloudellisten seurausvaikutusten kanssa ovat muutamia esimerkkejä tekijöistä, joiden ansiosta asumisen on sopeuduttava paremmin aikaan.

Keskeisin muutos lyhyellä tarkastelujaksolla asumisessa on ollut suomalaisten kotitalouksien koon pieneneminen ja ns. sinkkuuntumisilmiö. Asuntojen kysynnän painottuminen yksiihinkin yhdessä poikkeuksellisen pitkään jatkuneen asuntojen hintojen nousun, sekä työelämän sirpaloitumisen ja maailmanlaajuisen rahoituskriisin kanssa on johtanut tilanteeseen, jossa

sa harvalla asunnonostajalla on mahdollisuutta hankkia niin suurta asuntoa, kuin hänen todellinen tarpeensa olisi. Suomessa asutaan ahtaammin kuin muissa lähimmissä verrokimaissa (Ruotsi, Norja ja Tanska). Näin siis osittain pakottavien realiteettien vuoksi, mutta osittain myös järkipäätösten. Pieni asunto mm. vaatii myös vähemmän lämmitysenergiaa.



Asumisväljyys asukasta kohti



Lähde: Eurostat 2011

Asuntotuotantoyhtiöt on vastannut muutokseen luonnollisesti painottamalla tuotannossaan pieniä asuntoja, mutta myös pyrkimällä tarjoamaan suhteellisesti vähäisten asuntoneeliöiden rinnalle niitä täydentäviä yhteistiloja. Tätä kehitystä voimistaa kansainvälisestikin havaittava uudenlainen yhteisöllisen asumisen trendi, jossa sinkkuuntuvat asujat hakeutuvat naapurustoihin erilaisista syistä, kuten mm. hyötyäkseen yhdessä kustannettavista palveluista ja tiloista.

Kortepohjassa opiskelijaravintola Rentukan muutos opiskelijakylän yhteiseksi palvelukeskukseksi on oiva esimerkki tällaisesta yhteisöllisyyttä tukevasta ratkaisusta, joka tuo lisäneliöitä ympäristön asukkaille. Muita yhteisöllisyyden kasvumoottoreita ovat Kortepohjaan suunnitellut palvelubulevardi, oleskelubulevardi ja viherakseli, joiden hyödyntäminen yhteisinä olohuoneina tuo ihmisiä yhteen.

Erilaiset yhteistilat voivat palvella monipuolisesti paitsi yhteisöllisyyttä, myös esimerkiksi tarjota etätyötiloja tai vaikkapa toimia kaupunginosan ikääntyneiden tarvitsemien ja kotihoitoa täydentävien palvelujen tuotantotalustana. Alueen länsi- / luoteislaidalla sijaitsevan Senja-korttelin täydentäminen seniori- ja hoiva-asumisella ja mahdollisesti erityisellä sukupolvien talolla voivat tarjota puuttuvia tiloja alueellisille vanhuspalveluille. Nykyinen kirjasto voi tarjota muutostuotoksena tilat kokoontumiseen ja asumista tukeville palveluille. Muita mahdollisuuksia on hyödyntää seurakunnan tiloja sekä uutta koulukeskusta.

Älykäs teknologia tuo mahdollisuuksia myös yksittäisten asuintalojen yhteistilojen ja jopa asuntojen tehokkaammalle hyödyntämiselle. Eräänä ideana on esitetty esimerkiksi Kortepohjan sisäistä, AirBnB-tyyppistä tilapäisasuntopalvelua, joka hyödyntäisi opiskelija-asumisen tyhjäkäyntiaikoja vaikkapa ikääntyneitä omaisiaan tapaavien ihmisten majoituksessa.

Julkisen tilan ja asuntojen esteettömyys ovat läpileikkaavia laatukriteerejä kehitettäessä Kortepohjaa. Liikkumisen helppous ja esteettömyys ovat keskeisiä rakennusosia moni- ja tasa-arvoisen kaupunginosan luomisessa. Niin ikään nopeasti lisääntynyt maahanmuutto on tuonut haasteensa asumisen kehittämiseen. Miten asuntokanta sopeutuu tulijoiden tarpeisiin tai miten vältetään segregaatioriski? Näiden tekijöiden vastuullinen hoitaminen edellyttää uudenlaista sosiaalisen ja kulttuurisen saavutettavuuden konseptin ymmärtämistä ja helpon asumisen "käyttöliittymän" luomista. Kortepohjassa kansainvälisyys on vahvasti läsnä ulkomaisten opiskelijoiden myötä. Luontevien kohtaamisten mahdollistaminen arkkitehtonisten ratkaisujen kautta edesautetaan myös heidän integroimistansa osaksi yhteisöä.

Kortepohjan asumisen monipuolistaminen edellyttää tiivistämistä ja erilaisten hallintamuotojen lisäämistä alueella. Tiivistäminen toisaalta myös edesauttaa lähipalveluiden säilyttämistä ja lisäämistä sekä lisää alueen ostovoimaa.







### 9.7 Koulu – päiväkotikoulu - kirjasto

Kortepohjaan suunnitellun koulun, päiväkodin ja kirjaston sisältävä tontti sijaitsee Tuomiojärvenrannan ja Kartanonkujan risteyksessä, Tuomiojärven rantamaisemissa. Rakennuspaikalla on voimassa oleva asemakaava YOL – Opetustoiminnan ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Tontin rakennusoikeus on 5031 k-m<sup>2</sup>.

Päiväkotikoululle on varattu kaupungin talousarviossa rahoitusta vuosille 2019-2021.

Päiväkotikoulu tulee tarjoamaan varhaiskasvatus- ja opetuspalveluja noin 630 lapselle. Kiinteistön on suunniteltu korvaavan nykyisten Kortepohjan koulun, Kortepohjan päiväkodin sekä Kortesuon päiväkodin tilat.

Koulun tilat suunnitellaan kaksisarjaiselle 1-6 luokat sisältävälle koululle sekä kolmelle englanninkielisen perusopetuksen ryhmälle, yhteensä 15 perusopetusryhmää ja 375 paikkaa. Päiväkodin kokonaiskapasiteetiksi on suunniteltu 250 paikkaa.

Kortepohjan lähikirjaston tilat suunnitellaan uuden päiväkotikoulun yhteyteen. Kirjasto toimii asuinalueella merkittävinä harrastamis-, vapaa-ajanvietto-, työskentely- ja kansalaistoiminnan paikkana ja edistää alueen sosiaalista yhteenkuuluvuutta. Kirjaston lisäksi myös koulun ja päiväkodin tiloja voi käyttää harrastusten, tapahtumien, tilaisuuksien, näyttelyiden tai kokousten järjestämiseen alueella.



Päiväkotikoulun sijoittamisella koulun nykyisen tontin Kortepohjan keskustan puoleiseen reunaan, vahvistetaan yleissuunnitelman bulevardi-ajatusta ja mahdollistetaan kaavaillun vihervyöhykkeen jatkuminen alueen läpi. Suunnittelussa tulee huomioida laajoja käyttäjäryhmiä palvelevien tilojen sisäänkäyntien sijoittaminen palvelubulevardille

Leimallista alueelle ovat selkeät suorakaiteen muotoiset rakennusmassat ruutukaavaan sijoitettuna. Alustavasti päiväkotikoulua on tutkittu alueelle ominaisen tyyllisenä kaksikerroksisena massana, joka sijoittuu koilliseen laskevan tontin lounaisreunaan, tontin parhaalle rakennuspaikalle.

Päiväkotikoulun piha-alue muodostuu tontin pohjois- ja itäpuolelle, liittyen yleissuunnitelmassa ideoituun vihervyöhykkeeseen. Lisäksi rakennuksen pohjoispuolelle jäävä tontin ulkopuolinen osa voidaan, kuten nykyäänkin, hyödyntää luonnonmukaisena koulun pihan laajennuksena. Pelikenttänä toimii jo olemassa oleva 200 m päässä kiinteistöstä sijaitseva pelikenttä, joka kunnostetaan. Siirtymä koulun ja kentän välillä suunnitellaan elämykselliseksi ja toiminnalliseksi liikuntapisteillä, jotka toimivat osana lähiliikuntapaikkaa.





Kiinteistön helppo saavutettavuus, työ-, koulu-, päiväkotikuin ja harrastuspaikkana mahdollistuu hyvien liikenne-, pysäköinti- ja saattoliikennematkaisu avulla. Niissä huomioidaan ensisijaisesti pienien käyttäjien turvallisuus. Osallistamisprosessissa syntyi ajatus koulu- ja laisten saattoliikennepisteiden sijoittamisesta bussipysäkkien oheen Laajavuorentien ja Taitoniekantien varteen siten, että niistä on turvallinen, ajoneuvoliikenteen kanssa risteämätön yhteys koululle. Tämä ratkaisu vähentäisi ajoneuvoliikennettä merkittävästi koulun lähettyvillä, mutta vaatii toteutuksen osalta tarkempaa suunnittelua.



Kuva: Kortepohjan nykyinen koulu (puretaan), Esa Jokinen

### 9.8 Kaupalliset ja muut palvelut

Suurin osa kuluttajista suosii lähipalveluja ja lähimyymälöitä, mikäli palvelut ja palvelutaso ovat riittävän korkealaatuisia, tuotevalikoimiltaan monipuolisia ja ympäristöltään viihtyisiä. Myös palvelutapahtumiin ja ostosten tekemiseen liittyvä sosiaalinen kanssakäyminen koetaan tärkeäksi tekijäksi. Hyvän lähipalvelun saavutettavuuden mittarina käytetään, kävelytäisyydeksi kutsuttua 500 metriä.

Kortepohjan osallistamisen kaikissa kyselyissä, työpajoissa ja kohtaamisissa, joissa kysyttiin kattavasti eri ikäluokilta mitä palveluja haluttaisiin säilyttää tai tuoda uusina Kortepohjaan korostuivat monipuoliset lähipalvelut ja viihtyisä palveluympäristö.

Lähipalvelujen kirjo oli laaja, mutta kaikissa kyselyissä korostuivat:

- Kauppakeskuksen tulee säilyä alueella ja uudistua
- Päivittäistavarakaupan tulee säilyä alueella
- Uuteen kauppakeskukseen lisää palveluja esim. apteekki, postin pakettipalvelut, pankkiautomaatti, kioskki, ruoka-/pikaruokapaikkoja
- Kirjaston tulee säilyä alueella
- Parturin tulee säilyä alueella
- Terveystieteidenhuoltoon liittyvät palvelut esim. kaupungin yhteis palvelupiste, ATK-tukipiste
- Hyvinvointipalveluja niin nuorille, perheille kuin senioreillekin
- pop-up tilaa erilaisille vaihtuville palveluille, tapahtumille ja nuorisolle

Kortepohja keskustan palvelut keskitetään uuteen kauppakeskukseen sekä Kartanonkujan varrelle toteutettaviin katutasosta saavutettaviin erilaisiin kaupallisiin ja muihin yhteistiloihin. Keskitämisellä saavutetaan toimijoiden välistä synergiaa, yksittäistä toimijaa suurempaa houkuttelevuutta. Prosessin aikana on arvioitu, että hajautettu palvelurakenne johtaisi yksittäisten palvelujen toimintaedellytysten heikkenemiseen.

Uusi päiväkotikoulu kirjastotiloineen sijoittuu myös Kartanonkujan varrelle tuoden lisätarjontaa keskustan palveluille (kts kohta 9.7). Koulun tilat luovat mahdollisuuksia isommille kokoontumisille (ruokala/ sydänosa), kädentaitojen harjaannuttamiselle (kuvataiteen ja kädentaitojen tilat), liikunnalle (liikuntatilat), elinikäiseen oppimiseen (luokkatilat), musiikin opetus, jne. Päiväkodin tilat mahdollistavat lapsiperheille suunnattujen palveluiden ja tapahtumien tuottamisen (kerhot, ilta- ja viikonlopputoiminta, muskarit, jne.)

Kartanonkujan palvelubulevardin varteen sijoittuu kauppakeskuksen ja Kortepohjan koulun lisäksi JYYn uudisrakentamista, jossa on tavoitteena sijoittaa palvelurakennetta tukevia tiloja katutasoon. JYYn tiloihin tulee sijoittumaan asukkaiden käyttöön tarkoitettuja tiloja (pesula, harrastetiloja, yhteisoleskelu-, opiskelu- ja ryhmätyöskentelytiloja) sekä kaupallisille toimijoille tarkoitettuja tiloja.

P-talo liittyy myös alueen palvelukokonaisuuteen ja sen palvelumallia ja toiminnallisuutta on ideoitu perinteistä pysäköintiä laajemmin. Jo lähitulevaisuudessa erilaiset logistiikkaan ja liikkumiseen liittyvät mallit ja palvelut tulevat uudistumaan merkittävästi digitalisaation myötä. P-talosta on visioitu alueen logistiikka-hubia, jossa perinteinen pitkäaikaispysäköinti sijoittuisi ylempiin kerroksiin ja katutasossa olisi uusiin tarpeisiin vastaavia tiloja. Näihin tiloihin voisivat lukeutua esim:

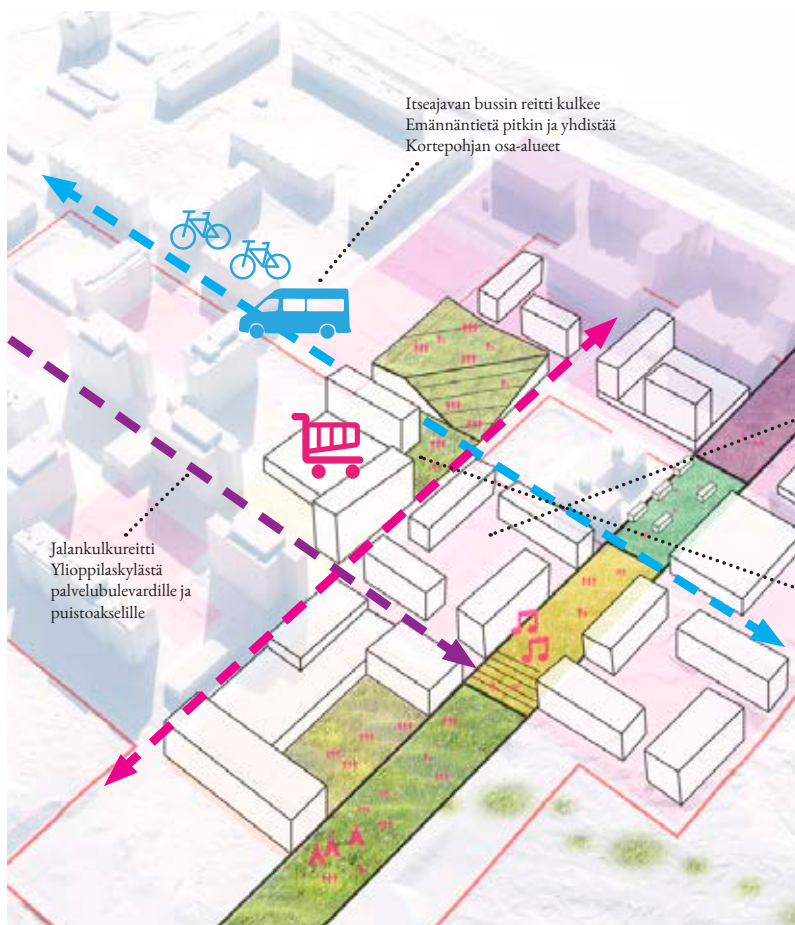
- lyhytaikaispysäköinti (asiointipysäköinnin ilmaisuus asiakkaalle ratkaistava alueen toimijoiden kanssa)
- polkupyöräpysäköinti
- uusien sähköisten kevytajoneuvojen ja kulkimien lataus ja pysäköinti
- tarpeen mukaiset liikkumisen tilausratkaisut
- yhteiskäyttö(sähkö)autot
- pakettiautomaattipalvelut
- kierrättämiseen ja kiertotalouteen liittyvät palvelut

Logistiikka-hubin katto on potentiaalinen paikka luoda elämyksellinen ulko-oleskelualue.



Kööpenhamina, Nordhavn parkkihallin katto  
– Arkkitehtipalvelu LUO Arkkitehdit





(Kuva: team Noli Gardens)

Emännäntien, Kartanonkujan ja koulutonttiin rajautuva kortteli toimii tärkeänä linkkinä puistoakselin ja Kartanonkujan palvelubulevardin välillä. Korttelissa on asumista ja palveluita.

#### KARTANONKUJAN PALVELUBULEVARDI

Kortepohjan keskipiste siirtyy Emännäntien ja Kartanonkujan risteykseen, kun nykyisen Q-talon tilalle rakennetaan uusi palvelukortteli, jossa sijaitsee alueen päivittäistavarakauppa sekä muita liiketiloja.

#### EMÄNNÄNTIEN BAANA

Kortepohjan alueen idea on alusta saakka ollut vahva kevyen liikenteen verkosto. Emännäntien roolia vahvistetaan kevyen liikenteen baanana. Alueella liikkuu myös itsejavana bussi, joka sopii Kortepohjan autottomaan luonteeseen.

LUOARKKITEHDIT

## 9.9 Viihtyminen ja ympäristö

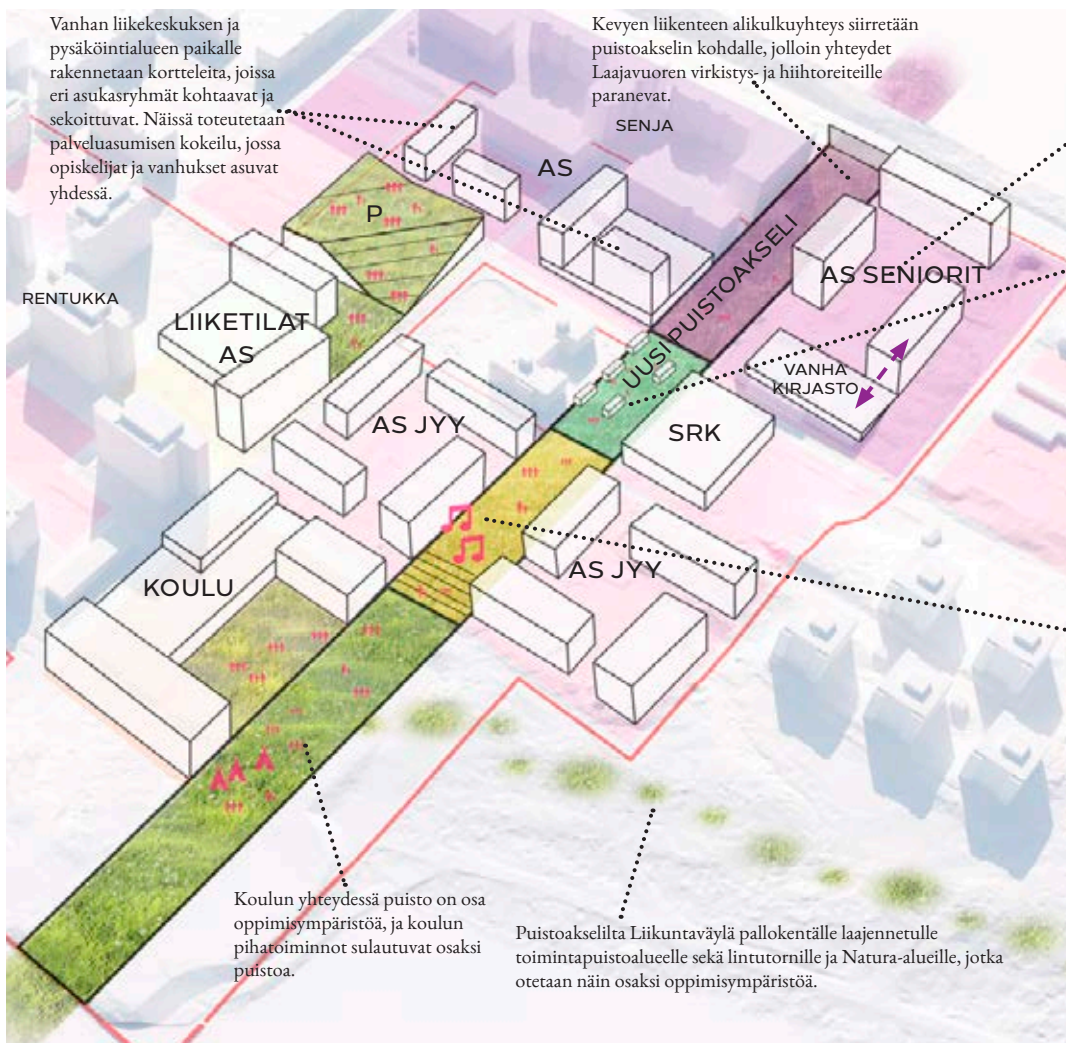
Kortepohjan uudistamisessa halutaan nostaa julkisen tilan ilme uudelle tasolle ja parantaa sen käyttöarvoa siten, että alueen sisäisistä uusista väylistä, aukioista ja pihoista muodostuu kaupunginosaa kokoavia ja elämää sykkiviä yhteisiä oleskelupaikkoja. Oleellimmat uudistukset ympäristön parantamiseksi ovat kaupallinen palvelubulevardi, Emännäntien kevyenliikenteen baana, Ylioppilaskylän oleskelubulevardi ja puistoakseli.

Palvelubulevardi kokoaa Kortepohjan kaupalliset palvelut yhden kadun varteen. Sen ympärille rakentuu alueen toiminnallinen keskipiste, johon vanhat palvelut sekä uudet liiketilat keskittyvät järkevän kokoiseksi kokonaisuudeksi. Kortepohjan tiivistäminen turvaa palveluiden jatkuvuuden ja mahdollistaa niiden parantamisen. Lisäksi keskittäminen varmistaa palveluiden luontevan käyttämisen. Palvelubulevardin yhteyteen tulee katettua ulkotilaa, kaupallista sisätilaa ja ulko-oleskelutilaa, joilla mahdollistetaan bulevardin elävyys kaikkina vuodenaikoina.

Emännäntiestä muodostetaan uudistuksessa ns. kevyenliikenteen laatukäytävä, baana, joka yhdistää Kortepohjan kätevästi ympäröiviin kaupunginosaan ja keskustaan. Baanan katupinnat ja liikennealueet suunnitellaan mahdollistamaan sujuva liikkuminen, kuitenkin viihtyisyys ja laadukkuus huomioiden. Käsittelemällä baana sekä hulevesiä imeyttävin pinnoittein että viivyttävien rakenteiden saadaan baanan ilmeestä monipuolinen, houkutteleva ja ekologinen. Erityisenä vetonaulana baanan yhteyteen sijoittuu Kortepohjan ympäri kiertävä autonimisesti liikkuva bussilinja, jonka päätteeksi on Kortepohjan pohjoisosassa. Bussin kyytiin on kätevä hypätä kaikista keskeisistä Kortepohjan toimintapisteistä sekä baanan varresta. Autonimisen bussin reittiä on helppoa muokata tarvittaessa ja myös "pistot" ovat helppo toteuttaa, sillä ajoneuvo on suuntavapaa.

Puistoakseli yhdistää Kortepohjan alueen molemmista päästään virkistysalueisiin. Laajavuorentien alikulun kautta akseli liittää Kortepohjan keskustan Laajavuoren viheralueeseen ja sen ulkoilureitistöön. Toisessa päässä koulun piha-alue, urheilukenttä ja Tuomiojärven ympäristö Natura-alueineen ja lintutorneineen tuo toiminnallisuuden ja luonnossa virkistymisen käden ulottuville. Puistoakseli on Kortepohjaa kokoava yhteinen olohuone, joka jakaantuu erilaisiin toiminnallisiin kokonaisuuksiin. Akseli on alueen selkäranka ja tapahtumien keskiö, joka tasapainottaa aluerakenteen tiivistymisen vaikutuksia.

Seurakuntatalon edusta muodostaa kortepohjalaisia kokoavan ytimen, puistomaisen kaupunginosatorin, jolle yhteiset tapahtumat ja kesäiset toripäivät ynnä muu iloinen yhdessä olo keskitetään. Siitä itään, opiskelijakylän uudisosan kohdalle, syntyy suojaisa ja rento oleskelualue, jossa maastonmuotoja hyödyntäen on paikka myös katsomolle erilaisia näytelmä- tai musiikkihetkiä varten. Akseli tarjoaa tilaa myös kaupunkiviljelylle ja touhupaikan lapsille. Kortepohjan uuden koulukeskuksen, Kortepohjan uuden koulukeskuksen yhteyteen kootaan urheilupuisto, jossa koulun pihatoiminnot yhdistyvät yleisiin aktiviteettialueisiin. Siinä osassa puistoa on paikat kiipeilylle, Parkourille, skeittailulle ja monelle muulle kuntoliikunnalle ja yhteiselle pelailulle monisukupolvisesti.



Senja-korttelin aloittama senioriasumisen vyöhyke jatkuu luontevasti Ejsbergin puiston pohjoislaidalla. Entisen Kortepohjan kirjaston ja päiväkodin tontille rakentuu palveluasumisen kortteli erityisesti elämän loppukaaren asumiseen. Vanha kirjastorakennus muutetaan senioripalveluiden keskuksiksi.

Nykyisen seurakuntatalon sijainti paranee puistoakselin vahvistumisen myötä. Seurakuntatalon aukiomaisesta pihasta muotoutuu Kortepohjan tapahtuma-aukio.



(Kuva: team Noll Gardens)

Emännäntien itäpuolella asutus puiston ympärillä on opiskelija-asuntovaltaista, ja puisto muuttuu rennoksi oleskelupuistoksi. Maastonmuotoja hyväksikäyttäen muotoillaan katsomo kesätapahtumia varten.

## UUSI PUISTOAKSELI

Puistoakseli on Kortepohjan uusi selkäydin, Kypärämäen ja Rautpohjanlahden yhdistävä virkistysyhteys. Puistoakseli on vihreä ja vireä julkinen tila, jonka toiminnallisuus ja luonne heijastelee sitä rajaavia kortteileita.



## 9.10 Liikennratkaisut, huolto

### Lähtökohdat

- Liikennratkaisujen lähtökohtana on Kortepohjan nykyinen katu- ja kevyenliikenteen verkosto, eikä siihen kehittämissuunnitelmassa lähdetty etsimään muutoksia.
- Kortepohjan alue on lähtökohdiltaan kevytliikennepainotteinen.
- Kortepohjan alue jakautuu autottomalla alueella pohjoissuunnassa kahtia, eikä alueelle saada luontevaa läpiajoliikennettä.

### Tavoitteet

Liikenne- ja huoltoratkaisujen tavoitteena Kortepohjan kehittämissuunnitelmassa:

- turvata viihtyisä kävelyvyöhyke keskustan alueelle
- huolehtia saavutettavuus kaikilla liikukumismuodoilla
- yhdistää eri liikkumismuodot toimivaksi kokonaisuudeksi
- kytkeä alue selkein ja toimivin ratkaisu in pääkatuverkkoon
- huolehtia kevyenliikenteen sisäinen toimivuus, ja mahdollistaa alueelta hyvät kehittyvät yhteydet kaupungin keskustaan
- huolehtia joukkoliikenteen toimivuudesta pysäkkien ja reittien sijoittelulla
- huolehtia alueen sisäisestä liikenteestä kehittämällä vaihtoehtoisia kulkumuotoja

### Liikenteellisten järjestelyiden periaatteet

- mahdollisimman vähäinen autoliikenne alueen sydänosalla.
- alue liittyy katuverkkoihin kolmelta eri suunnalta, Laajavuorentieltä, Kartanokujalta ja Taitoniekantieltä
- alueen sisällä toimiva kevyen liikenteen reitistö
- alueella toteutuu uusia liikennemuotoja "autonominen bussi"

### Autoliikenne

- Sisäinen liikenne rajoitetaan pääsemi-seen pysäköintiin
- Huoltoliikenne rajoitetaan keskustan reuna-alueille
- Pihakatujärjestelyjä käytetään kriittisissä paikoissa huoltoliikenteen mahdollistamiseen.

- Kevyt liikenne
- suunnitelmassa on turvattu kevyen liikenteen toimivuus
- Emännäntien painoarvo korostuu alueen läpi kulkevana baanana.

### Joukkoliikenne

- ulkoisen joukkoliikenteen pysäkit ovat Laajavuorentiellä ja Taitoniekantiellä sekä Kortepohja-talolla
- alueelle toteutetaan autonominen sisäisen liikenne, joka parantaa palveluiden saavutettavuutta alueen eri osista. Autonominen liikenne toimii liikkumista täydentävänä palveluna ja se linkittää alueen pohjoisosat laajavuoreen saakka. Autonominen liikenne toimii myös syöttöliikenteenä julkiselle liikenteelle ja logistiikka-hubille.

### Liikennemäärät ja toimivuus

- alueen liikennemäärät kasvavat merkittävästä lisärakentamisesta johtuen
- ohjaamalla liikenne keskustan ulkokehälle ja huolehtimalla kevyen liikenteen selkeydestä on mahdollista parantaa liikenteen toimivuutta



## 9.11 Pysäköinti

### Yleistä

Pysäköinti on tärkeä ja keskeinen osatekijä Kortepohjan keskustan kehittämisessä alueen saavutettavuuden, vetovoiman, liikenteen sujuvuuden ja alueelle tehtävien matkojen kulkutapavalintoihin vaikuttavana tekijänä.

Pysäköintipaikkojen tarjonnalla, sijoittelulla ja hinnoittelulla voidaan vaikuttaa Kortepohjassa useaan osatekijään esim. kaupunkikuvaan, asumisympäristön viihtyisyyteen, liikenteen sujuvuuteen, ja huoltoliikenteen toimintaedellytyksiin.

Kehittämissuunnitelmassa pysäköinnin tehostamista on pohdittu osittain keskitetyllä pysäköinnillä, vuoropysäköinnillä, nimeämättömillä paikoilla, pysäköinnin hinnoittelulla ja kehittämällä Kortepohjan keskustan alueelle toimiva sekä aluetta palveleva pysäköinnin järjestelmä ja hallintomalli.

Alueelle päätettävät autopaikkannormit ovat merkittävien osatekijä alueen pysäköintiratkaisua pohdittaessa. Kortepohja täydennysrakentaminen mahdollistamiseksi on kehittämissuunnitelmassa autopaikkamitoitusta keskustan alueella yhtenäistetty. Mitoitusta on lisäksi tarkasteltu kaupungin vyöhykeajattelun mukaisesti, jossa Kortepohja sijoittuu ns. pyöräilyvyöhykkeelle, jolloin mitoitus olisi:

- kerrostalot 1ap/120 kem2
- palveluasuminen 1 ap/200 kem2
- opiskelija asuminen 1ap/400 kem2.
- liike- ja toimistorakentaminen 1 ap/100kem2

Asuinrakentamisen kohdalla yksi yhteiskäyttöauto voisi korvata 5 asemakaavan velvoittamaa autopaikkaa, mutta enintään 20 % kaavan velvoittamista paikoista.

Pysäköintijärjestelyjen tulee toimivuuden lisäksi olla myös taloudellisesti toteuttamiskelpoisia alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöille.

Kehittämissuunnitelmassa tämä on huomioitu sijoittamalla kiinteistökohtaisista pysäköintipaikoista valtaosa kunkin kiinteistön omalle tontille.

Kortepohja keskustassa pysäköinnissä olevat haasteet:

1. Vaiheittaisen pysäköinnin hoitaminen keskustan rakentamisen aikana
2. Yleisille pysäköintialueille on kehittämissuunnitelmassa osoitettu asuntorakentamista, jolloin autopaikkoja poistuu yhteensä noin 210 ap.
3. Yleisille pysäköintipaikoille on osoitettu myös yksittäisten kiinteistöjen pysäköintiä tällä hetkellä
4. Yksityisten asuntoyhtiöiden pysäköintihallien poistuminen, mikäli nämä haluavat tontin kehitettäväksi asuinkäyttöön

Vaiheittainen pysäköinnin hoitaminen

- LPA pidetään alkuvaiheessa maanpäällisessä pysäköintikäytössä
- Tontille toteutettava P-halli tehdään joko alueen rakentamisen keskivaiheessa tai loppuvaiheessa
- Purettavien kiinteistöjen tontit otetaan väliaikaiseen pysäköintikäyttöön rakentamisen edistymisen mukaan
- Nykyinen ostoskeskuksen tontti voidaan myös ottaa väliaikaiseksi pysäköintikentäksi
- Rakentamisen vaiheistamisessa on eri vaihtoehtoja riippuen omistajien investointipäätöksistä
- Väliaikaiset pysäköintijärjestelyt yhdistettynä käynnissä oleviin työmaihin on haastava kokonaisuus ja edellyttää logistiikka-insinöörin kytkemistä hankkeeseen, kun vaiheistus käytännössä täsmentyy

Nykyisiltä p-alueilta poistuvien autopaikkojen korvaaminen

1. JYYllä sopimuksin oleva p-alue jossa autopaikkoja tällä hetkellä 185



- uusi opiskelija-asumisen mitoitustas pienentää JYYn autopaikkojen määrää MNOP, K, L talojen tonteilla noin 55 ap ja ylioppilaskylän alueella noin 77 ap
- autopaikkamäärä pienenee yhteensä 132 ap eli pysäköintialue voidaan ottaa pois nykyisestä käytöstä seuraavasti:
  - JYYn autopaikat sijoittuvat Kortepohjan ylioppilaskylän alueelle
  - Päiväkodin saattopaikat uuden päiväkodin – ja koulun p-alueelle
  - As Oy isännänkartanon 14 ap jäävät nykyiselle p-alueelle ja siirtyvät myöhemmin tehtävään P-taloon

#### 1. P-alue (Emännäntie) jossa autopaikkoja tällä hetkellä 72

- 20 Jkl kaupunki, 17 jkl seurakunta, 20 liikekeskus ja
- 15 Pehtoorinhoiva Oy
- 52 ap osoitetaan kehittämisen alkuvaiheessa jäävälle maanpäälliselle pysäköintikentälle
- Liikekeskuksen 20 ap poistuvat, kun nykyinen liikekeskus puretaan

Yleisille pysäköintipaikoille osoitetut yksittäisten kiinteistöjen pysäköintipaikat

- Rakentamisvaiheen aikana sijoittuvat alkuvaiheessa jäävälle maanpäälliselle pysäköintikentälle.
- Sijoittuvat lopullisesti myöhemmin toteutettavaan P-taloon

Yksityisten asuntoyhtiöiden pysäköintihallien poistuminen, mikäli nämä haluavat tontit kehittääväksi asuinkäyttöön

- Autohallipaikkoja 62 ja maanpäällisiä paikkoja 33 ap
- Maanpäälliset paikat sijoitetaan asuinkiinteistöjen piha-alueille
- Autohallipaikat sijoitetaan P-taloon
- Edellyttää riittävää rakennusoikeutta nykyisille p-alueille, niin että kokonaisuus on asuntoyhtiöille järkevä

Kortepohja keskustassa uudet pysäköintipaikat:

- Uusia autopaikkoja alueelle tulee noin 530
- Autopaikat sijoitetaan pääosin jokaisen uudisrakennuksen omalle tontille
- Autopaikat tulevat olemaan rakenteellisia, mutta myös maanpäälliset paikat sallitaan
- Alueen suunniteltu tehokkuus ei kuitenkaan käytännössä salli maanpäällistä pysäköintiä kuin; Kortepohja-talon tontilla ja pienissä määrin YO-kylän ykkösalueella. Muualla suunniteltu tehokkuus johtaa rakenteelliseen pysäköintiin yksittäisiä maanpäällisiä paikkoja lukuun ottamatta
- Vieraspakat voivat sijoittua myös myöhemmin toteutettavaan pysäköintitaloon
- P-hallin toimii uuden liikekeskuksen pysäköintinä valmistuessaan (HUOM! liikekeskuksen asiakaspysäköinti tulee saada hoidettua sujuva asiointi huomioiden koko prosessin ajan. Voiko pysäköintilaitoksen rakentamista venyttää?)
- Mikäli asuntoyhtiöt haluavat voivat ne osoittaa myös osan velvoitepaikkojaan myöhemmin toteutettavaan pysäköintitaloon

Kortepohja P-halli:

Kortepohjan P-hallin toteuttaminen on oleellinen alueen pysäköintiratkaisun onnistumisessa.

P-hallin omistus- ja hallintomalli on yksityiskohtaisesti määriteltävä ensimmäisen asema-kaavamuutoksen yhteydessä.

Mallille on useita toimivia ratkaisuja niin omistamisen kuin hallinnoinnin osalta, joita on jo käytössä eri puolilla Jyväskylää.

Kortepohja polkupyörien säilytyspaikat:

Kortepohjan alue on kevytliikennepainotteinen, jolloin polkupyörien säilytyspaikkoja esitetään rakennettavaksi seuraavasti:

- Päiväkotikoulukiinteistön pysäköintijärjestelyt ratkaistaan rakennuksen suunnittelun yhteydessä. Pysäköintijärjestelyissä huomioidaan myös kirjaston sekä mahdollisesti muiden yhteiskäyttöisten tilojen pysäköintitarve, sekä saattoliikenteen tarpeet.



**SELITTEET MERKINNÖILLE:**  
40 ap = tarvittavat autopaikat  
1/100 = autopaikka mitoitus  
(140) = esitetyt autopaikat  
27pp = pyöräpaikat

44



Kortepohja päiväkotikoulu pysäköintipaikat:

### 9.12 yhteisjärjestelyt

Kortepohjan keskustan kehittäminen mahdollistaa monia uusia tapoja toteuttaa yhteisjärjestelyinä asioita, jotka tuovat alueelle uutta toimintakulttuuria, tulevaisuuden kaupunkirakennetta ja laatua.

Uudenlaisessa eheyttävässä kaupunkirakenteessa yhteisjärjestelyt ovat osa kestävästä kehitystä, resurssiviisasta ajattelua ja myös oikein toteutettuina kiinteistön omistajille kustannuksia säästäviä.

### Pysäköinti

Kortepohjassa tulisi toteuttaa osittain keskitettyä pysäköintiä yhteisjärjestelynä. Tällöin mallina vuoropysäköinti nimeämättömin paikoin on mitoitukseltaan edullisin.

### Väestönsuojat

Kun Kortepohjassa toteutetaan samalle alueelle runsaasti uudisrakentamista, on myös mahdollisuus toteuttaa yhteinen väestönsuoja. Alueellisella väestönsuojalla on mahdollisuus saada Sisäasianministeriöltä helpotusta vss mitoitukseen, jolloin on saatavissa kustannussäästöjä toteutukseen ja käyttöön sekä ylläpitoon.

### Pihat

Tiiviissä kaupunkirakenteessa on järkevää toteuttaa myös yhteispihoja. Tällöin saadaan toimintoja rytmitettyä halutulla tavalla, kun toteutuksessa ei tarvitse kaikille pihoille sijoittaa samoja asioita. Kustannussäästöjen lisäksi yhteispihojen toteuttamisella on saavutettavissa merkittäviä toiminnallisia etuja ja yhtenäistä toteutuslaatua. Yhteispihat ovat oivallinen tapa tukea yhteisöllisyyttä ja edistää monisukupolvista kanssakäymistä.

Kortepohjassa kiinteistöjen piha-alueiden lisäksi on erinomainen mahdollisuus toteuttaa pihojen yhteisjärjestelyjä myös uudelle puistoakselille ja hyödyntää uutta koulua- ja päiväkotiratkaisua.

### Prosenttitaide

Prosenttitaiteen toteuttaminen alueellisesti on osoittautunut erittäin hyväksi imagon muodostajaksi ja myös vaikuttaa alueen asuntojen sekä koko alueen haluttavuuteen. Periaate on helposti käyttöön otettavissa Kortepohjassa.

### Yhteiskäyttöautot

Autojen yhteiskäyttö on järkevä ratkaisu Kortepohjassa, sillä autot seisovat suurimman osan ajasta käyttämättä. Keskimäärin autot ovat käyttämättä yli 90 prosenttia ajasta ja Kortepohjan sijainti sekä toimivat julkiset ja kevyenliikenteen ratkaisut vähentävät oman auton käytön tarvetta.

Autojen yhteiskäyttö on yleistynyt toimintamalli, jossa älykkäät ratkaisut ja digitaalisuus tekevät niiden käyttämisestä yhä joustavampaa ja kustannustehokkaampaa asiakkaalle.

Yhteiskäyttöisten autojen pysäköintimahdollisuudet ja sähköautojen latauspisteet tulee huomioida Kortepohjassa yksittäisissä hankkeissa ja keskitetyssä pysäköinnissä.

## Kaupunkipyörät

Kaupunkipyörät tulevat yleistymään myös Jyväskylässä ja Kortepohja on luonteva alue ottaa niitä käyttöön heti toiminnan käynnistyessä.

Kaupunkipyöräjärjestelmä koostuu pyöristä, asemista, lukitusjärjestelmästä, tieto- ja informaatiojärjestelmistä sekä toimintaa suunnittelevista, ylläpitävistä ja operoivista julkisista ja/tai yksityisistä tahoista.

## Tilojen yhteiskäyttö

Yhteisöllinen toiminta tarvitsee tiloja. Valitettavan usein niiden rakentamisesta ja ennen kaikkea ylläpidosta muodostuu kuitenkin hankala yhtälö, jonka maksajaa ei löydy. Ratkaisu on tilojen älykäs ja keskeisesti hallinnoitu yhteiskäyttöjärjestelmä, jonka avulla yhteisesti rahoitettavien tilojen käyttöaste saadaan vuorokäyttöä hyödyntämällä maksimoitua. Kortepohjan asukkaille tarvitaan älylaitteita hyödyntävä palveluportaali mahdollistamaan tilojen sujuva varaaminen ja käyttö.

## Jätehuolto

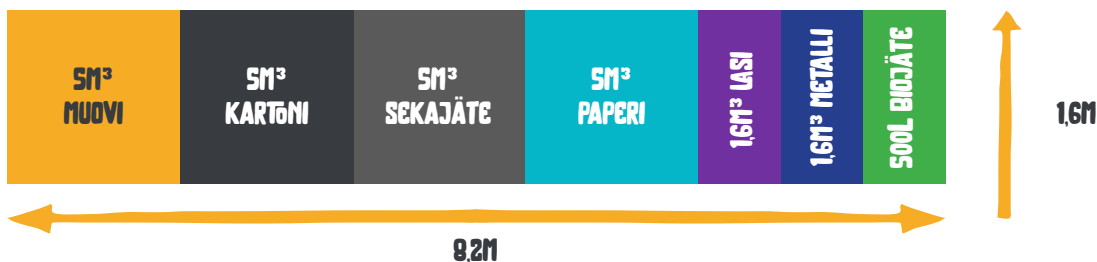
Kortepohjan keskustan alueelle tulisi toteuttaa yhteinen jätehuolto. Korttelikeräys yhdistettynä yhteisiin kierrätyspisteisiin on tarkasteluissa osoittautunut toimivaksi ratkaisuksi.

# KORTTELIKIERRÄTYSPISTE - MITOITUSESIMERKKI KERROSTALOALUEELLE

## 60 HUONEISTON KERROSTALON KORTTELIKERÄYSPISTE

- 5m<sup>3</sup> sekajäte
- 5m<sup>3</sup> paperi
- 5m<sup>3</sup> kartonki
- 5m<sup>3</sup> muovi
- 5m<sup>3</sup> jaettu 1/3 metalli, lasi biojäte

### 60 HUONEISTOA:



## 120 HUONEISTON KERROSTALON KORTTELIKERÄYSPISTE

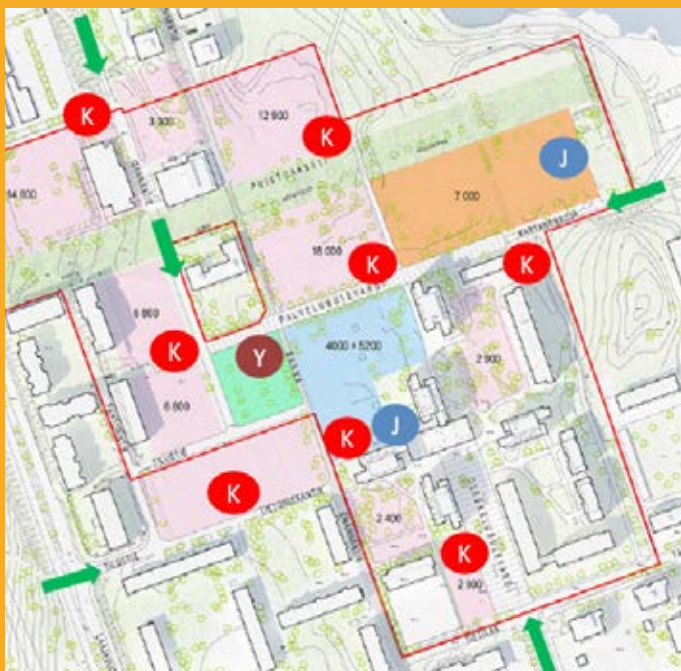
- 2 kpl 5m<sup>3</sup> sekajäte
- 5m<sup>3</sup> paperi
- 5m<sup>3</sup> kartonki
- 5m<sup>3</sup> muovi
- 5m<sup>3</sup> jaettu 1/3 metalli, lasi biojäte



Korttelikeräyksellä saadaan:

1. Vähemmän sekajätettä, enemmän lajittelua (pakkausjätteet, paperi, biojäte)
2. Parempi palvelutaso kotitalouksille, helpompi lajitella
3. Vähennettyä kotitalouksien jätekuljetuksia kierrätyspisteille
4. Pienemmät jätteenkeräyksen kokonaiskustannukset
5. Vähennettyä raskasta jäteautoliikennettä alueella
6. Parannettua kuljettajien työympäristöä

Korttelikeräyksen toteuttamisessa tulee huomioida alueen vaiheittainen toteuttaminen.



-  KORTTELIKERÄYS
-  KIINTEISTÖKERÄYS
-  ALUEKERÄYS
-  AJOREITIT



### 9.13 Taide

Kortepohjassa asemakaavamuutoksiin ja hakeiden toteutuksiin siirryttäessä tulisi ottaa käyttöön prosenttikulttuuriperiaate. Prosenttiperiaate on taide- ja kulttuurihankintojen rahoitusmalli, jolla turvataan taiteen toteutuminen. Kortepohjassa tulisi osoittaa 0,5-1,0% rakentamisen kustannuksista taiteeseen. Taiteen prosenttiperiaate tulisi kirjata asemakaavamuutoksiin ja tontinmyyntiehtoihin, jolloin se ohjaa myös yksityisiä toimijoita. Myös ARA hyväksyy taiteen kustannuseränä ja se on toteutettavissa kaikissa hankkeissa rahoitusmuodosta riippumatta.

Taidehankinnat integroidaan rakennusten julkisivujen, yhteispihojen ja infrarakentamisen urakoihin ja aikatauluihin, jolloin ne etenevät muun rakentamisen yhteydessä. Tällöin toteutuminen on kaikista kustannustehokkainta ja teokset mahdollisimman huoltovapaita. Taide on luonteva osa toteutettaessa uutta kaupunkirakennetta. Taiteen avulla luodaan yhteisöllisiä, toiminnallisia, aktivoivia ja monikäyttöisiä tiloja, jotka tukevat uuden toimintakulttuurin synnyttämistä alueelle.

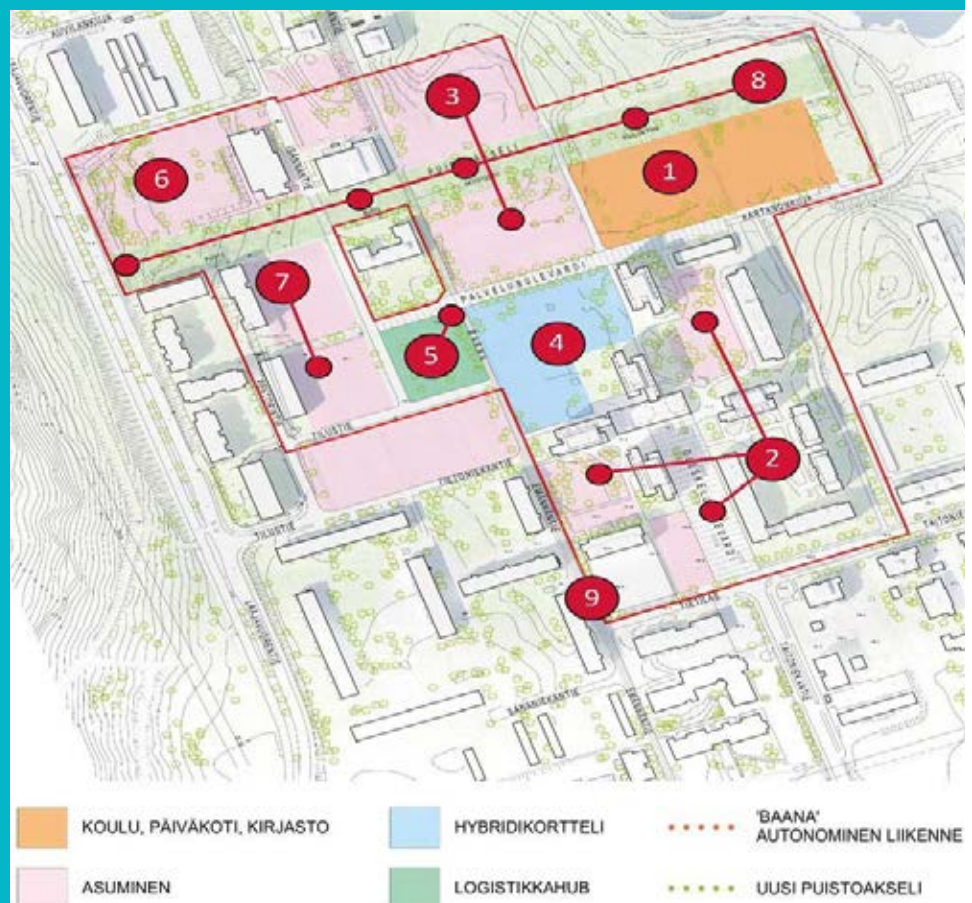
Taide luo alueelle maamerkkejä, lisää viihtyvyyttä ja vahvistaa kaupunginosan imagoa. Taide toimii siltana eri käyttäjäryhmien kohtaamisessa. Taiteen avulla Kortepohjaan on mahdollisuus saada uusi vetovoimatekijä ja tuoda omaleimaisuutta keskusta-alueelle.

Taiteen toteutumista alueella tarkennetaan myöhemmän suunnittelun yhteydessä keskustellen hankkeen eri osapuolten kanssa taiteelle asetetuista tavoitteista, toiveista ja sijoittumisesta.

Kortepohjan keskustalle laadittiin erillinen taidesuunnitelma, joka on tämän raportin liitteenä.

Taiteen paikat: Kuva 22, Art Impact, Kirsi Pitkänen

1. Oppimiskeskittymä: koulu, päiväkoti ja kirjasto sekä piha-alue
2. JYYn peruskorjausrakentamisen kortteleiden yhteiskäyttötilat ja pihat
3. JYYn kortteli, julkisivut, rappukäytävät ja piha-alueet
4. Hybridikortteli: taiteen palvelupolku
5. Pysäköintitalo ja oleskeluaukio: julkisivut, oleskelu, katto-oleskelu
6. Asuinkortteli: tilojen orientoituvuus ja toiminnallinen sisäpiha
7. Palveluasumisen kokeilukorttelit: yhteisölliset ja toiminnalliset tilat
8. Puistoakseli: alikulku (valotaide), tapahtuma-aukio, oleskelupuisto, koulun piha
9. Baana: itseajava bussi ja bussipysäkit, kadunpintataide





# 10. TOTEUTUKSEN VAIHEISTUS

Kortepohjan keskustan kiinteistöomistus on jakaantunut usealle eri omistajalle. Vaiheistus-  
ta tarkasteltaessa tulee huomioida, että omistajat tulevat tekemään erilliset päätökset siitä,  
kuinka käynnistävät hankkeitaan.

Rakennushankkeiden toteutuminen tulee tapahtumaan joka tapauksessa vaiheittain arviolta  
seuraavan kymmenen vuoden aikana. Karkeasti tarkastellen keskustan kehittämishankkeet  
voidaan jakaa kahteen pääryhmään:

1. Hankkeet jotka ovat kytköksissä toisiinsa
2. Hankkeet jotka voidaan toteuttaa erillisinä omina kokonaisuuksinaan

## Vaihe 1: Uusi päiväkotikoulu

- Uuden koulun ja päiväkodin rakentaminen
  - Kiinteistöön sijoitetaan kirjasto
- Vapauttaa nykyisen kirjaston ja päiväkodin tontin uudelleenkehittämiseen
- Puistoakselin toteuttaminen huomioidaan vaiheen yhteydessä

## Vaihe 2: Uuden kauppakeskuksen rakentaminen

- Uusi kauppakeskus on toteutettava niin, että kaupalliset palvelut alueella jatkuvat kat-  
keamattomina
- Kokonaisuuteen liittyy myös oppilajasuntorakentamista, joka olisi järkevää toteuttaa  
samanaikaisesti kauppakeskuksen rakentamisen kanssa.
- Toteuttaminen edellyttää Q-talon purkamista
- Vapauttaa nykyisen kauppakeskuksen tontin väliaikaispysäköintiin ja se jälkeen ke-  
hittämiseen

## Vaihe 3: JYY K- ja L talojen tontin kehittäminen

- Kartanokujan palvelubulevardin toteuttaminen nopeutuu, jos K- ja L-talojen tontti ke-  
hitettäisiin seuraavassa vaiheessa.
- Edellyttää K- ja L-taloiden purkamista

## Vaiheet 4 kirjaston ja päiväkodin tontin kehittäminen

- Nykyinen kirjaston ja päiväkodin tontin kehittäminen voidaan viedä erillisenä kehi-  
tyshankkeena
- Vaiheessa on kuitenkin yhteisiä tekijöitä seurakunnan ja MNOP-talojen kanssa esim.  
liikenne ja pysäköintijärjestelyt. Tarkastelu kokonaisuutena vähintään periaatetasolla.
- Puistoakselin toteuttaminen huomioidaan vaiheen yhteydessä.
- Voidaan käyttää väliaikaispysäköintiin ennen kehittämistä

## Vaihe 5 pysäköintikentän kehittäminen

- Alueelle toteutettava P-halli ja logistiikkahub on toteutettavissa omana kokonaisuute-  
naan tai yhdessä jonkun vierekkäisen hankkeen kanssa
- Toteutus on riippuvainen alueen muusta toteutumisesta ja pysäköintijärjestelyistä kes-  
kustan alueella
- Toimii siihen asti nykykäytössään eli pysäköintikenttänä

#### Vaihe 6 nykyinen liikekeskus ja viereinen p-alue

- Nykyisen liikekeskuksen ja viereisen pysäköintikentän kokonaisuus olisi järkevää toteuttaa yhtenä kokonaisuutena
- Vaihe jakaantuu kahdelle eri tontinomistajalle ja edellyttää näiden välistä sopimusta ennen käynnistymistä
- Tontilla ollut väliaikaispysäköinti siirrettävissä P-halliin

#### Vaihe 7 MNPO-talojen tontit

- MNOP-talojen tontin kehittäminen voidaan viedä omana erillisenä kehityshankkeena
- Liikennejärjestelyjen ja pysäköinnin osalta kehittämiseen liittyy seurakunnan tontti
- Puistoakselin toteuttaminen edellyttää sopimista JYYn kanssa.

#### Vaihe 8

- Seurakunnan tontti oma kokonaisuutensa ja sen kehittäminen voidaan viedä vaiheiden 4 tai 7 yhteydessä tai omana kokonaisuutenaan
- NMOP-korttelin pysäköintiliikenteen järjestäminen olisi häiriöttömintä seurakunnan tontin kautta Emännäntien ali
- Puistoakselin toteuttaminen edellyttää sopimista seurakunnan kanssa

#### Vaihe 9

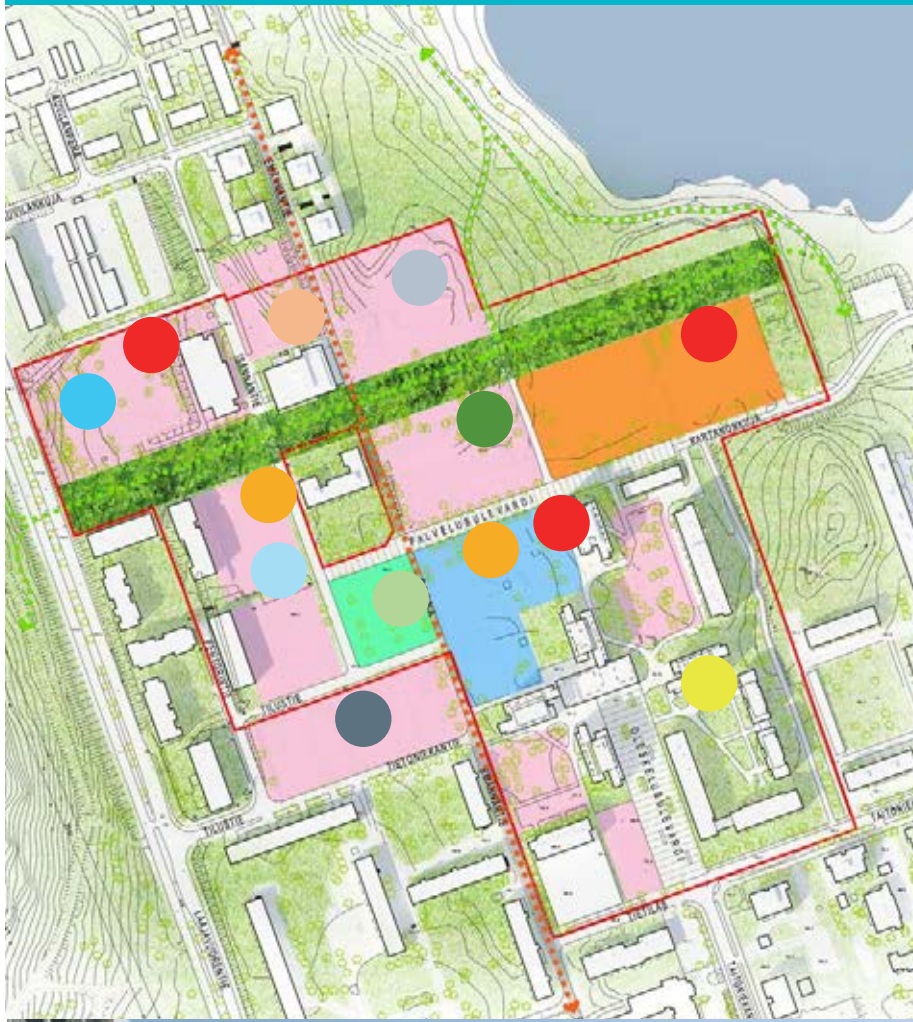
- Kortepohjan ylioppilaskylä on oma kokonaisuutensa
- Alueella on käynnissä ja suunnitteilla merkittäviä peruskorjaushankkeita
- Mahdolliset täydennysrakennuskohteet eivät tällä hetkellä ole ajankohtaisia (täydennysrakentamisen mahdollisuuksista on menossa erillinen selvitys)

#### Vaihe 10

- Yksityisten taloyhtiöiden halussa olevat pysäköintialueet joissa pääosin autotalleja
- Hanke oma kokonaisuutensa joka olisi järkevää toteuttaa yhtenä kokonaisuutena
- Alue rajattu keskustan kehittämisessä ulkopuolelle eli keskustan kehittäminen ei edellytä tämän alueen toteutumista

Vaiheistukseen liittyy kiinteästi rakentamisen aikaiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä puistoakselin toteuttaminen.





## VAIHEET

- KOULU- JA PÄIVÄKOTI
- KAUPPAKESKUS
- JYY TONTIN KEHITTÄMINEN
- KAUPUNKI TONTIN KEHITTÄMINEN
- LOGISTIIKKAHUB KEHITTÄMINEN
- YKSITYINEN JA KAUPUNKI TONTIN KEHITTÄMINEN
- JYY TONTIN KEHITTÄMINEN
- SEURAKUNTA TONTIN KEHITTÄMINEN
- JYY ALUEEN KEHITTÄMINEN
- YKSITYINEN TONTIN KEHITTÄMINEN



Havainnekuva Europan 13-arkkitehtuurikilpailun kilpailuehdotuksesta. Kuva: team Nolli Gardens

# 11. TALOUDELLISIA TARKASTELUJA

Kortepohjan keskustaan on suunnitteilla seuraavan kymmen vuoden aikana mittavat investoinnit ja kehittämishankkeet ovat toteutuessaan merkittävä taloudellinen panostus Kortepohjan kiinteistöomistajilta.

Kehittämissuunnitelmassa esitettyjen Kortepohjan keskustan tulevien hankkeiden investoinnit voivat olla jopa 200-230 M€. Toteutuessaan uudisrakentaminen edellyttäisi merkittävää nykyisen rakennuskannan purkamista, jolloin alueen kokonaisrakennusoikeus ei kasva uudisrakentamisen suhteessa. Kortepohjan keskustan kehittämishankkeilla on merkittävä elinvoimapoliittinen vaikutus kaupungille.

## Hankkeiden työllistämisaikutus

- Rakentamisen työllistämisaikutus 1100 – 1200 henkilötyövuotta
- Rakentamisen aikaiset verotulot 5,5 – 6,0 M€
- Pysyviä työpaikkoja 100 – 150
- Verotuloja 0,5 – 1,0 M€ / vuosi
- Myös välillisesti työpaikkoja ja verotuloja (esim. kiinteistöverot)

Kortepohjan keskustan kehittämisessä on monimuotoista asuntorakentamista, josta huomattava osa on tuettua tuotantoa. Alueen jatkosuunnittelussa tulee huomioida kustannustehokkuus ja kohtuuhintaiset suunnitteluratkaisut, jotta asukkaiden vuokranmaksukyky riittää hankkeiden toteuttamiseen.

Alueen pirstaleinen kiinteistöomistus edellyttää, että myös jatkosuunnittelussa alueen kiinteistöomistajilla on yhteinen tahtotila ja näkemys hankkeiden käynnistämisestä. Tällöin pystytään neuvottelemaan toteutuksen edellyttämät sopimukset, yhteisjärjestelyt ja vaiheistuksen vaatimat asiat niin, että varmistetaan investointien edellyttämä kannattavuus.





# 12. LOPUKSI

## 12.1 Suosituksia huomioitavaksi

Julkisen ja yksityisen tahon yhteishakkeet vaativat ennen niiden käynnistymistä useita ja aikaa vieviä neuvotteluja. Yhteiset tavoitteet tulee kuitenkin olla sovittuna ennen prosessin käynnistämistä ja yhdessä laadittu projektisuunnitelma on keskeinen työväline, joka on tehtävä ennen kuin prosessi käynnistetään.

Kortepohjan alueen kehityssuunnitelma prosessi toteutettiin vauhdikkaasti. Prosessin nopeudesta johtuen, on osa hankkeen osapuolista saattanut kokea, etteivät heidän mielipiteensä ole tulleet tarpeeksi kuulluiksi. Vastaavan tyyppisissä prosesseissa on syytä huomioida tarkemmin osallisten määrä ja aikatauluttaa hanke sen mukaisesti.

Alueen asukkaiden ja muiden toimijoiden osallistaminen vaatii jalkautumista alueelle. Niinpä osallistamisen ns. Pop-Up tilaisuuksien järjestäminen on suunniteltava siten, että mm. sääolosuhteet eivät vaikuta alueen asukkaiden ja toimijoiden aktiivisuuteen.

Hankkeen osallistamisen ja monialaisuuden konsepti osoittautui toimivaksi menetelmäksi ratkoa haasteellisia suunnitteluongelmia. Hankkeen selkeä prosessirunko, tavoiteasettelu ja osa-alueisiin jakaminen oli edellytys sujuvalle työskentelylle aikataulun puitteissa. Hankkeen prosessimallissa ja ratkaisukeskeisessä "työotteessa" on eväitä laajempaan hyödyntämiseen kaupunkisuunnittelussa.

Viestintä ja tiedottaminen ovat keskeisessä roolissa alueen asukkaiden aktivoinnissa ja mukaan saamisessa hankkeeseen. Informaatio- ja viestintäkanavat tulee valita asukasrakenne huomioiden.

Prosessia voisi edelleen kehittää liittämällä mukaan kaupungin kaavoituksen perustama ns. kaupunkisuunnittelun raati.

Luotu verkosto ja yhteinen näkemys tavoitteista ei pysy yllä automaattisesti. Työryhmä suositaa aktiivisen otteen ja osallistamisen jatkamista myös tästä eteenpäin ja läpi tulevien hankkeiden.

Osallistamisprosessissa on saatu kerättyä merkittävä määrä alueen elämisen laatua parantavia kehitysehdotuksia, jotka eivät liity suoranaisesti rakentamiseen. Ne saattavat olla hyvin pieniä, mutta toiveita huomioimalla, saadaan asukkaat viihtymään ja osallistumaan erilaiseen kaupungin osissa tapahtuvaan toimintaan jatkossakin. Ideoita kannattaa hyödyntää!

## 12.2 Ehdotuksia jatkotoimenpiteiksi

Kehittämissuunnitelman laatimisen yhteydessä on saatu luotua alueen kiinteistönomistajien, toimijoiden ja kaupungin välille toimiva avoimen keskustelun ilmapiiri. Ilmapiirin ylläpitämiseksi osapuolien tulisi sopia yhteisistä säännöllisistä tapaamisista asemakaavamuutoksien käynnistyessä.



Alueen asemakaavoituksen käynnistyessä tulee säännöllisesti yhdessä keskustella kaavoitettavista kokonaisuuksista, jolloin kaikkien osapuolien perustellut näkemykset tulisivat huomioiduiksi kaavoituksessa, vaikka käsiteltävä kaava ei jotain osapuolta koskisikaan.

Kaavoitusta ja alueen kehittämistä varten tulisi tehdä useita tarkempia selvityksiä ja toimenpiteitä, esimerkiksi

- Autonomisen bussin toiminnasta ja reiteistä.
- Muun julkisen liikenteen reittien tarkastelu.
- Energialaitoksen kanssa tehtävät selvitykset alueen infrarakenteista mm. sähkönjakelun-, vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkostojen osalta, hulevesien käsittelyä, kosteikkomaisissa ympäristöissä on myös syytä selvittää ja näin vahvistaa lajistojen monimuotoisuutta alueella.
- Keski-SUomen Museon kanssa yhteistyössä tehtävät selvitykset alueen suojeluarvojen määrittämiseksi
- Vihreän kaupunginosan imagon vahvistamiseksi ehdotetaan selvitettävän mm. maa-jäähdetyksen ja -lämmityksen rakentamista alueellisesti, sekä aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuudet.
- Seurakunnan kiinteistön (vaihe 8) ja mahdollisesti sen reunaa pitkin kulkevan ns. MNOP-korttelin takaosan (vaihe 7) liikenneväylän suunnittelu ja rakennusoikeuksien hyödyntäminen, sekä viherakselin toteutuminen vaatii tarkemman yksityiskohtaisemman tarkastelun kaavavaiheessa.
- Mikäli viereisten tonttien liikennettä ohjataan seurakunnan tontin kautta ei se saa heikentää seurakunnan tontilla tällä hetkellä olevan asemakaavan mukaisen rakentamisoikeuden toteuttamista, eikä kiinteistön kokonaisvaltaisen kehittämisen mahdollisuuksia.
- Seurakunnan nykyisen asemakaavan mukaiset rakennusalueen rajat tulisi muuttaa mahdollisessa kaavaprosessissa siten, että vähintään nykyisen kaavan mukainen rakentamaton rakennusoikeus on mahdollista tontilla toteuttaa
- Puistoakselin toteuttaminen edellyttää sopimista seurakunnan kanssa.
- Näiden alueiden kehittäminen vaatii kaupungin, Seurakunnan ja Ylioppilaskunnan välistä tiivistä yhteistyötä.
- Liikekeskuksen siirtyminen hallitusti uuteen paikkaan ja vanhan liikekeskuksen alueen kehittäminen asumiseen vaatii taloudellisesti realistisen kompensaation, sekä kiinteistönomistajien ja kaupungin yhteisen tahtotilan hankkeen mahdollistumiseksi.
- Liikekeskuksen parkkipaikan vieressä olevien "autohallien" omistavien asunto-osakeyhtiöiden kanssa tulee aloittaa neuvottelut hallien maa-alueiden jalostamiseksi, joko kaupungin toimesta tai mahdollisesti yksityisten toimijoiden taholta. Neuvottelut edellyttävät erilaisia taloudellisia malleja, kuinka taloyhtiöt voivat hyötyä alueiden jalostamisesta.
- Alueella on useita erillisiä pysäköintiin liittyviä sopimuksia, jotka tulisi neuvotella uudelleen heti ensimmäisen alueen asemakaavamuutoksen käynnistyessä.
- Mikäli yhteisjärjestelyjä alueelle toteutetaan, tulee osapuolien sopia ennen ensimmäisen asemakaavamuutoksen käynnistymistä kuka ottaa vastattavakseen ja hoidettavakseen näiden vaatimat toimenpiteet.
- Prosenttitaitteen toteutuminen edellyttää, että se on sovittu osapuolien välillä ja kirjattu velvoittavana ensimmäiseen asemakaavamuutokseen.
- P-hallin toteuttaminen edellyttää tehtäväksi erillisen selvityksen sisältäen juridiset, taloudelliset ja hallinnolliset mallit, sekä sopimukset. Osapuolien tulee sopia kuka ottaa vastattavakseen ja hoidettavakseen ko. toimenpiteet.

Aluekehittämisen pitkästä aikajänteestä johtuen osallisten uskoa muutokseen on syytä ylläpitää toteuttamalla pieniä ja toisinaan väliaikaisia parannustoimenpiteitä jaksotetusti siten, että säilytetään tunne keskeytymättömästä prosessista. Parannusten ja edistysaskeleiden viestiminen avoimesti ja aktiivisesti on paras keino ylläpitää mielenkiintoa käsillä olevaan muutokseen.

Projektikoordinaattorin palkkaaminen johtamaan prosessia on perusteltua, mikäli aiotaan varmistaa kokonaisuuden eteneminen haluttuun suuntaan.

## 13. YHTEENVETO

Kortepohjan keskustan kehittämissuunnitelmassa kiinteistönomistajat yhdessä Jyväskylän kaupungin ja alueen asukkaiden sekä opiskelijoiden kanssa tarkastelivat laajemmin alueen kehittämisen linjauksia ja mahdollisuuksia. Lähtökohtana on ollut uudenlaisen, pitkälle tulevaisuuteen kantavan kaupunkirakenteen muodostaminen Kortepohjaan.

Kortepohjan keskustan kehittämisprosessi toteutettiin yhteistyössä alueen asukkaiden, työsäikäviöiden, yritysten ja yhteisöjen kanssa. Prosessi toteutettiin maankäytön ja osallistamisen työryhmien toimesta, joihin koottiin laajasti osaamista suunnitelman toteuttajaorganisaatioista.

Osallistamisprosessi onnistui hyvin tavoitteissaan ja sen toivotaan jatkuvan koko Kortepohjan keskustan rakentamisen ajan.

Alueen kehittämispotentiaali hyödynnettiin sijoittamalla täydennysrakentamista vapaana tai vapautettavissa oleville alueille.

Suunnitelmassa aluetta on tarkasteltu kokonaisuutena, jolloin on vältetty pirstaleisen kiinteistöomistuksen haittatekijät ja hallittu kokonaisuuden mukanaan tuomat kehittämisen vahvuudet.

Alueelle toteutuu monipuolinen asuntajakautuma, sekä riittävä alueen asukkaita palveleva kaupallisten- ja muiden palveluiden rakenne. Uusi kauppakeskus ja koulu-, päiväkotise- sekä kirjasto kokonaisuus ovat palvelurakenteen keskeiset tekijät, jotka yhdistetään toisiinsa alueelle toteutuvan palvelubulevardin varrella.

Kehittämissuunnitelmassa on onnistuttu muodostamaan alueelle omaleimainen profiili ja toimintamalli kehittämisen jatkamiseksi vaiheittaisilla asemakaavamuutoksilla.

Suunnitelmassa parannettiin julkisten tilojen käyttöarvoa siten, että alueen sisäisistä uusista väylistä, aukioista ja pihoista muodostuu kaupunginosaa kokoavia ja elämää sykkiviä yhteisiä oleskelupaikkoja. Oleellimmat uudistukset ympäristön parantamiseksi ovat kaupallinen palvelubulevardi, Emännäntien kevyenliikenteen baana, Ylioppilaskylän oleskelubulevardi ja puistoakseli.

Suunnitelmassa alueen pysäköinnille löydettiin uudet ratkaisut, sekä vaiheittaisen pysäköinnin hoitaminen keskustan rakentamisen aikana.

Nykyisille yleisille pysäköintialueille on osoitettu asuntorakentamista, jolloin autopaikkoja poistuu huomattava määrä. Kortepohjan keskusta autopaikkamitoitus alueella yhtenäistettiin kaupungin vyöhykeajattelun mukaisesti. Pysäköinnin toimivuuden lisäksi myös taloudelliset tekijät huomioitiin sijoittamalla pysäköintipaikoista valtaosa kiinteistöjen omille tonteille. Suunnitelman mukaan alueelle toteutetaan P-halli, mikä on oleellinen tekijä alueen pysäköintiratkaisun onnistumisessa.

Liikennratkaisujen lähtökohtana on edelleen Kortepohjan nykyinen katu- ja kevyenliikenteen verkosto. Liikennejärjestelyillä turvattiin kävelyvyöhyke keskustan alueelle, huolehdittiin saavutettavuus kaikilla liikkumismuodoilla, sekä yhdistettiin eri liikkumismuodot toimivaksi kokonaisuudeksi. Alueen sisäistä liikennettä kehitettiin autonomisella bussilla.



Suunnitelmassa on esitetty yhteisjärjestelyinä toteutettavaksi useita asioita, uudet pysäköintiratkaisut, alueellinen väestönsuoja, yhteispihat, prosenttitaide, yhteiskäyttöautot, kaupunkipyörät, tilojen yhteiskäyttö. Yhteisjärjestelyt tuovat alueelle uutta toimintakulttuuria, tulevaisuuden kaupunkirakennetta ja laatua.

Kortepohjan keskustan rakentuminen toteutuu vaiheittain arviolta seuraavan kymmenen vuoden aikana. Vaiheittaisessa toteutuksessa on hankkeita, jotka ovat kytköksissä toisiinsa ja hankkeita, jotka voidaan toteuttaa erillisinä omina kokonaisuuksinaan. Uudenlaisen keskustan muodostuminen Kortepohjaan edellyttää kokonaisuuden toteutumista.

Suunnitelman mukaiset investoinnit ja kehittämishankkeet ovat toteutuessaan merkittävä taloudellinen panostus Kortepohjan kiinteistöomistajilta.

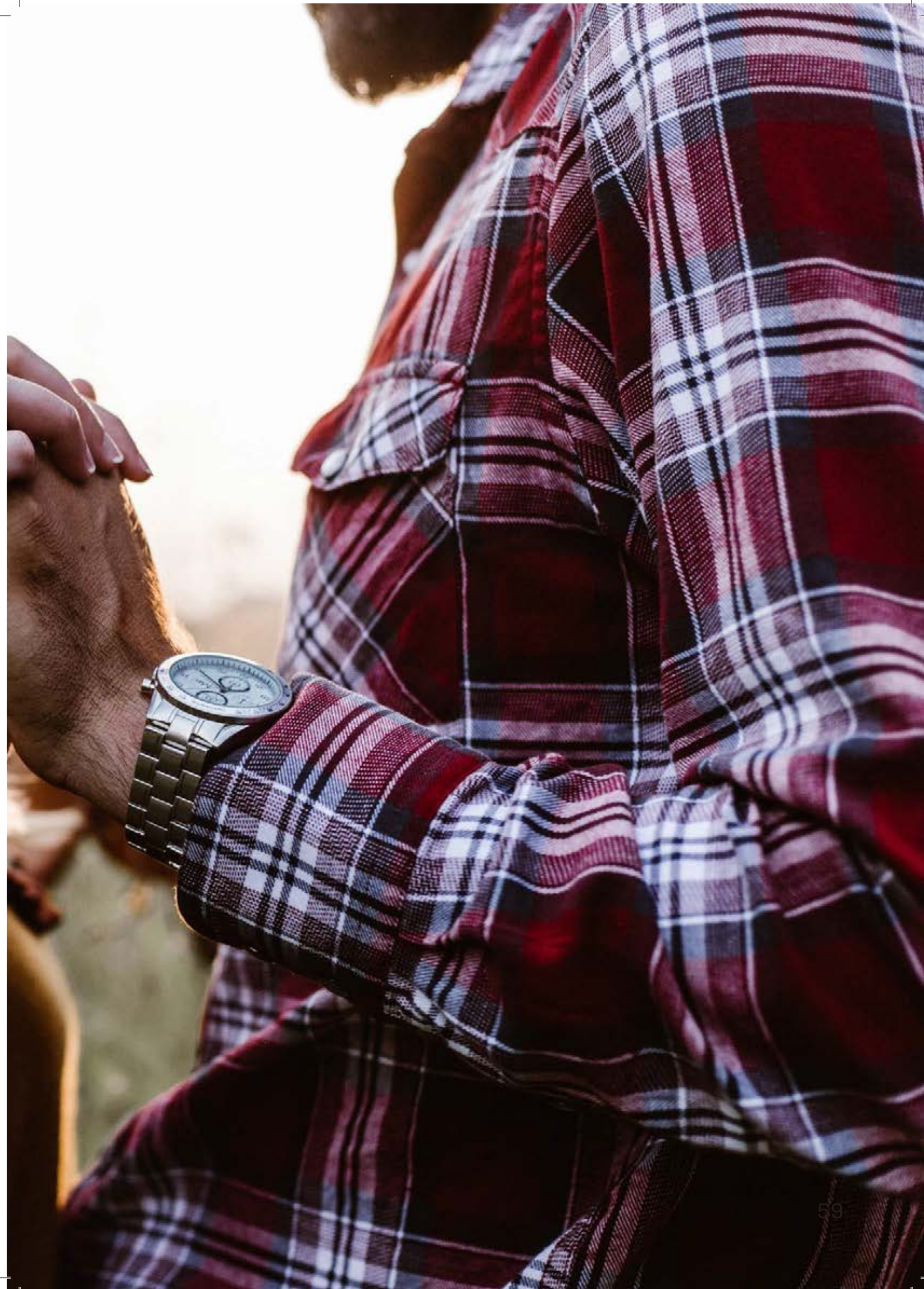
Kehityssuunnitelmassa on esitetty suosituksia huomioitaviksi asioiksi ja ehdotuksia jatko-toimenpiteiksi. Jatkotoimenpiteiden huomioiminen on erittäin tärkeää aluekehittämisen pitkää aikajänteestä johtuen.

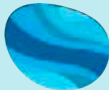


**TERVETULOA  
KORTEPOHJAAN!**







JYVÄSKYLÄ 

 **KESKIMAA**

LUOARKKITEHDIT

ara

  
JYVÄSKYLÄN SEURAKUNTA

  
ARKKITEHTIPALVELU 



 ROYAL HOUSE

**INMECO**  
RAKENNUSKONSULTIT