

Kukkulan osayleiskaava

D/5104/10.02.02/2023

Asian valmistelija Jouni Mäkäräinen, puh. 040 186 5093

Kukkulan osayleiskaava liittyy vanhan keskussairaalan alueen kehittämiseen. Kukkulan alueen kehittämisen tavoitteena on monipuolisen työpaikkojen, palvelujen ja asumisen alueen muodostaminen.

Lähtökohdat

Kukkulan osayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 km Jyväskylän keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueeseen sisältyvät Keski-Suomen Sairaala Novan ja entisen keskussairaalan alueet, Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradian Kukkulan kampusalue sekä Kilpisen yhtenäiskoulun alue. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Keskussairaalan tiehen, lännessä Länsiväylään ja etelässä Kukkumäentiehen. Osayleiskaavan suunnittelualueen pinta-ala on noin 33 ha.

Kukkulan osayleiskaava on tullut vireille 8.12.2023. Kukkulan osayleiskaava liittyy vanhan keskussairaalan alueen kiinteistökehityshankkeeseen. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy vastaa Keski-Suomen hyvinvointialueen kanssa tehtyihin sopimuksiin perustuen alueen kehittämisestä. Lisäksi Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradia on osayleiskaavan yhteydessä tutkinut omistamansa Kukkulan kampuksen kiinteistökehitysmahdollisuuksia.

Osayleiskaavan suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa Jyväskylän kaupungin yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu kestävä liikunnan taajamaksi. Keskussairaalanmäki on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävästi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on pääosin osoitettu sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Kukkulan alueen osayleiskaava perustuu alueelta laadittuihin rakenneluonnoksiin sekä eri selvityksiin. Alueelle on laadittu selvityksiä aiempien asemakaavojen ja suunnitteluvaiheiden aikana mm. luontoarvoja, kulttuuriympäristöä ja kestävä liikennettä koskien. Osayleiskaavaprosessin ja rakenneluonnosten laadinnan yhteydessä on laadittu selvityksiä liikenteestä, hulevesistä ja kaupallisten palveluiden sijoittumisperiaatteista.

Osayleiskaavan tarkoitus

Osayleiskaavan tarkoituksena on muodostaa Kukkulan alueen maankäytön ja liikenteen kehittämisen periaatteet, osoittaa eri päätoimintojen sijoittuminen sekä osoittaa alueen keskeiset kulttuurihistorialliset ja luontoarvot. Osayleiskaava ohjaa alueen myöhempää ja vaihtelevaa etenevää asemakaavoitusta.

Kukkulan osayleiskaavassa esitetään eri alueiden aluevaraukset sekä muut jatkosuunnittelua ohjaavat periaatteet ja suunnittelussa huomioon otettavat asiat. Esimerkiksi asuinkerrostalokortteleiden rakennusten sijoittelu, kerroskorkeudet ja rakennusoikeudet määritellään asemakaavassa. Osayleiskaavan ratkaisujen havainnollistamiseksi on laadittu erillinen aineisto, jossa on kuvattu kaksi vaihtoehtoista rakennusmassoittelua laadittuihin rakennesuunnitelmiin perustuen.

Osayleiskaavaluonnoksen keskeinen sisältö

Osayleiskaavan myötä Kukkulan alue muuttuu suurelta osin uudeksi asuinalueeksi. Osayleiskaavan suunnittelualueen pinta-alasta suurin osa on jatkossakin varattu julkisten palvelujen ja palvelujen alueiksi.

Osayleiskaavassa Sairaala Nova ja sen laajentumiseen varattu alue sekä Kilpisen koulun ja Kukkumäen päiväkodin alueet on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi (PY). Palvelujen (P, P-1) sekä palvelujen ja asumisen alueeksi (P-ak) on osoitettu mm. vanhan keskussairaalan säilyvien ja suojeltujen rakennusten alueita sekä Gradian oppilaitosrakennusten alueet. Palvelujen alueiden kaavamääräykset mahdollistavat alueiden kehittämisen monipuolisesti erilaisiin palvelu- ja yritystoimintoihin. Kaavamääräyksillä on kuitenkin ohjattu asumisen ja päivittäistavarakaupan sijoittumista tarkoituksenmukaisesti. Osayleiskaavan alueella on tällä hetkellä noin 4000 työpaikkaa, joista valtaosa on Sairaala Novassa. Osayleiskaavan tavoitteena on lisätä alueen työpaikkojen määrää.

Osayleiskaavan mukaisesti uutta kerrostalorakentamista sijoittuu vanhan keskussairaalan alueelle ja Gradian alueen länsiosiin. Osayleiskaavan aluevaraukset perustuvat laadittuihin rakenneluonnoksiin. Uusi asuinrakentaminen olisi maankäytöltään tehokasta ja pysäköinti olisi pääosin rakenteellista. Asuinkerrostalojen alueen kaavamääräys mahdollistaa palvelujen, toimitilojen ja liiketilojen sijoittamisen alimpiin kerroksiin tai myös erillisiin rakennuksiin. Osayleiskaavassa vanhan keskussairaalan edustalle on osoitettu avoimen aukion merkintä, josta muodostuisi tärkeä Kukkulan keskusaukio sekä korttelialueiden välinen yhteys. Alueen uusien asukkaiden määrä olisi 2300–2700 asukasta. Asukasmäärän kasvu on sidoksissa alueen rakentamisen nopeuteen, mutta alueen vaiheittaisen rakentamisen arvioidaan kestävän noin 20–25 vuotta.

Osayleiskaavan muilla merkinnöillä on osoitettu virkistysalueet, liikenteeseen liittyvät merkinnät sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet. Virkistysalueet muodostavat osayleiskaava-alueen viherrakenteen sekä turvaavat liito-oravan kulkuyhteydet Kukkulan alueella. Suunnittelualueen itäosaan jäävä vihervyöhyke on tärkeä viherrakenteen kannalta ja se erottaa alueen myös pienempimittakaavaisesta Kukkumäen asuinalueesta. Vihervyöhyke kytkeytyy edelleen länteen Gradian alueen puustosiin osiin, joista keskeiset alueet on osoitettu osayleiskaavassa virkistysalueeksi. Osayleiskaavassa on osoitettu liito-oravan elinpiirin ydinalueet.

Osayleiskaavan yleismääräyksiin ohjataan alueen suunnittelua kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi ja laadukkaaksi. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon myös alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä katu ympäristön kehittämisessä erityisesti joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn tarpeet.

Osayleiskaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 vuorokautta ja osayleiskaavaluonnoksesta järjestetään avoin asukas- ja tiedotustilaisuus.

Osayleiskaavaan liittyvä aineisto on nähtävä osoitteessa:

www.jyvaskyla.fi/kaupunkisuunnittelu/yleiskaavoitus/vireilla-olevat-yleiskaavat/kukkula

Liitteet:

- Osayleiskaavaluonnos
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/y110/y110_luonnos_ltk1.pdf
- Osayleiskaavaluonnoksen selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/y110/y110_selostus_ltk1.pdf
- Osayleiskaavaa havainnollistava aineisto
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/y110/y110_havainne_ltk1.pdf

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta:

- päättää asettaa osayleiskaavaluonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä -asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta
- pyytää siitä alustavat viranomaislausunnot.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.