



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**

- AKY-1** Asuinrakennusten korttelialue. Alueen rakennusoikeudesta enintään 7500 kerrosalaneliömetriä saa käyttää palvelu- ja opiskelijasumista varten ja enintään 100 kerrosalaneliömetriä liiketiloja varten.
- AKY-2** Asuinrakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten, palveluasumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue. Alueen rakennusoikeudesta enintään 3500 kerrosalaneliömetriä saa käyttää ympärivuorokautista palveluasumista varten.
- KL-1** Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan sekä vähäisiä muita liike- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa asumista eikä polttoaineen jakelupistettä.
- VL-1** Lähivirkistysalue. Alueella tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen kannalta välttämätöntä puustoa ja varmistaa kulkuyhteyksien säilyminen. Alueelle voidaan rakentaa vähäisiä rakennelmia tai laitteita (ml. portaita) ja hulevesien käsittelyä varten välttämättömiä rakenteita.
- LPA (38/1,3)** Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Korttelialueella saa johtaa ja viivyttää hulevesiä.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Tontin raja.
- Kaupunginosan numero.
- Korttelin numero.
- Tontin numero.
- KUKKULANKATU** Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 2800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- II Alleiviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
- II u 1/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.

- et Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden rakennusala.
- hu Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
- ma-la Maanalaisen tilan rakennusala, jonne saa sijoittaa autojen pysäköinti-, varasto-, vss-, huolto- ja teknisiä tiloja sekä polkupyöräilyn säilytystiloja.
- sp-1 Alueen osa, jolla oleva kookas puusto tulee säilyttää ja olemassa olevaa puustoa täydentää osana liito-oravan kehitettävää kulkureittiä.
- Alueelle istutettava puustoinen alue/ puuriivi, sijainti on ohjeellinen. Puustoinen alue/ puuriivi muodostaa osan liito-oravan kehitettävästä kulkureitistä. Istutettavien taimien tulee olla suurikokoisia ja niiden etäisyyden enintään 10 metriä.
- Katu.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti on ohjeellinen.
- nä Näkemäalueeksi varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE**
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
  - 1 ap/120 kerrostaloasumisen kerrosalaneliömetriä,
  - 1 ap/100 rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten kerrosalaneliömetriä, tai vähintään 1 autopaikka/ asunto
  - 1 ap/1000 opiskelijä-asumisen kerrosalaneliömetriä,
  - 1 ap/250 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
  - 1 ap/100 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä.
- Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi (5) autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti. Yhteiskäyttöautoilta varatulla pysäköintipaikalla saa vähentää enintään 30 prosenttia asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakennuslupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Sopimuksilta edellytettävä sisältö ja ehdot ovat kaavaselostuksen liitteessä. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.
- Liikuntaesteisten pysäköintiä ja huoltoliikennettä varten tulee järjestää tilaa rakennusten sisäkäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/rakennus. Nämä autopaikat lasketaan mitoituksen mukaisiin pysäköintipaikkoihin.
- AKY-1 tontille 38-3 saa sijoittaa enintään 5 autopaikkaa maantasoon piha-alueelle.
- Polkupyöräilyn pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
  - 1 pp/30 asuinrakennuksen kerrosalaneliömetriä,
  - 1 pp/250 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
  - 1 pp/100 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliömetriä.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaista maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

**RAKENTAMISTAPA**

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia ja muodostaa keskenään kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja omaleimaisen kokonaisuus. Uudisrakennusten on oltava perusmuodoltaan selkeitä ja kappalemaisina ja niiden tulee ilmentää modernia yksinaista arkkitehtuuria.

Kaupunkikuvatoimikunta arvioi rakennusten kaupunkikuvallisen laadun rakentamislupavaiheessa.

Uudisrakentamisen massoitellussa, kattomuodossa ja julkisivujäsentelyssä sekä materiaalivaihtelussa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävät rakennettu kulttuuriympäristö (Keski-Suomen keskussairaalalan alue ja ns. Keskussairaalankäki), ja uudisrakentamisen tulee soveltaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maaston muotoihin.

Rakennusten alin kerros ei saa olla kokonaan umpinainen kadun suuntaan.

Asemakaavasta on laadittu arkkitehtikilpailun pohjalta havainnekuva-aineisto (kaavaselostuksen liitteenä), jossa on esitetty rakennusten massoitellua ja julkisivuarkkitehtuurin periaatteita koskeva tulkin asemakaavamääräyksistä. Havainnekuva-aineisto ohjaa asemakaavan toteuttamista.

Rakennusten katoille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita sekä televisintähtäkuksia, jotka tulee sijoittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

**KL-1 -korttelialue**

Julkisivujen materiaalin tulee olla väriltään murettua tumman harmaata tai ruskeaa tiiltä tai tiililaatipintaista elementtiä tilien värisin saumoin. Julkisivut voivat olla myös murettun ruskean tai harmaan sävyistä puuta, julkisivulaudoituksen tulee olla pystysuuntaista. Elementtien välisten saumojen tulee olla huomaamattomia. Julkisivujen tehostemateriaaleiksi sallitaan lasi, metalli levy ja metalliverkko. Tehostemateriaalien värisävyjen tulee olla murettuja ja niiden tulee soveltaa julkisivujen päämateriaalin värikyseen.

Suurikokoisia mainospintoja ja valotauluja ei sallita. Alueelle ei saa sijoittaa mainosplyonia.

**AKY-1 ja AKY-2 -korttelialueet**

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua murettun ruskean tai harmaan sävyistä tiiltä tai tiililaatipintaista elementtiä tilien värisin saumoin. Tonttien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan keskenään eri sävyisiä ja viereisistä rakennuksista erossa tummusastetta. Julkisivuissa tehosteena voidaan käyttää tilien ja/tai tiililaatan erilaisia ladontasuuntia ja -kuvioita. Tehostemateriaalien värisävyjen tulee olla murettuja ja niiden tulee soveltaa julkisivujen päämateriaalin värikyseen.

AKY-1-korttelissa Keskussairaalantien ja Hoitajantien kulmaukseen sijoittuvan rakennuksen julkisivun tulee olla murettua vaaleaa värisävyä. Elementtien välisten saumojen tulee olla huomaamattomia. Saman materiaalin tulee jatkua kaikilla julkisivuilla. Julkisivuja tulee rytmittää havainnekuviissa esitetyn periaatteen mukaisesti vaihtelemalla tilien tiililaatan värisävyä. Värisävyjen tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus kuitenkin riittävällä kontrastierolla.

AKY-1-korttelialueella tontille 39-3 sallitaan rakennettavaksi opiskelija-asumiseen tarkoitettu rakennus Keskussairaalantien varteen. Rakennuksen porrashuone- ja sisäntulotiloista ei lasketa tontille asemakaavassa osoitettuun kerrosalaan 15 kerrosalaneliömetriä enempää kerrosta kohti.

Kattojen tulee olla symmetrisiä harjakattoja havainnekuviissa esitetyn periaatteen mukaisesti.

Katemateriaalin tulee olla väriltään ja sävyiltään vaaleaa harmaata.

Ikkuna-aukituksen tulee olla rytmitykseltään vaihtelevaa, mutta kuitenkin muodostaa harkittu ja hallittu kokonaisuus. Ikkuna-aukituksessa tulee käyttää leveydeltään vaihtelevan kokoisia ikkunoita.

Parvekkeiden tulee olla kadun puolella olla sisäänvedettyjä. Ulkokeina ja/tai ripustettuina rakennetut parvekkeet saavat vähäisesti ylittää rakennusalan rajan pihan puolella.

Pystytilareiden tai -seinien varaan tukeutuvat parvekkeet sallitaan vain pihan puoleisille pitkille julkisivuille.

Ulkokorokkeisiin saa sijoittaa parvi- ja saunatiloja, irtaimiston säilytystiloja, iv- ja hissinkonehuoneita sekä muita teknisiä tiloja tarpeellisine käytätiloineen asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ja kerrosluvun estämättä.

AKY-1-korttelissa mahdolliset liikelatit tulee toteuttaa rakennuksen maantasokerrokseen kadun puolelle.

Asuinrakennuksen rungon sisään rakennetut ilmastointikonehuoneet tai muut vastaavat voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

AKY-2-korttelialueella rivitalot ja kytketyt asuinrakennukset voivat olla rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Julkisivujen päävärin tulee muokata puun luonnollisia värejä, ruskean ja harmaan sävyjä. Asuinrakennusten pitkät julkisivut voi jakaa värikenttiin siten, että yhtä värisävyä käytetään aina noin 1-2 asunon leveydenä yhtenäisenä pintana sokkellista räystäääseen. Julkisivulaudoituksen tulee olla pystysuuntaista.

**PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU**

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee liittää pihasuunnitelma, jonka laatinut maisemarakentamisen suunnittelija on pätevyysluokituksestaan vähintään vaativa.

Alueen rakenteissa käytettävien materiaalien tulee olla muun kokonaisuuden (rakennukset ja ympäristö) kanssa yhteensopivia ja ympäristöön soveltuvia. Maanvaraisille alueille tulee istuttaa suurikokoisia puita sekä monikerroksellista kasvillisuutta.

Rakennusten ja tonttialueiden korkojen tulee sopeutua katu -ja lähivirkistysalueen korkoihin niin, ettei katu -ja viheralueelle muodostu korkeita tukimureja tai maanpainesieniä.

Rakennusten alin kerros ei saa olla kokonaan umpinainen kadun suuntaan.

Rakennuksen ja tontin rajan välillä jäävä alue on istutettava tai päällystettävä kivellä.

Tontteja ei saa aidata. Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

LPA-tontille tulee rakentaa vähintään 3 metriä leveä väylä yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten. Väylä on käsiteltävä siten, että se muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden alueen yleisten jalankulku- ja pyöräilyväylien kanssa.

Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja tulee hyödyntää alueen viherkentämissä.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset ja rakenteet on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisten vaatimassa laajuudessa.

Rakennusten julkisivuvalaistus ja piha-alueiden valaistus tulee suunnitella ammattitaidolla ja kohteen kaupunkikuvallinen, arkkitehtoninen ja kulttuurihistoriallinen arvo, ominaispiirteet ja käyttötarkeitus huomioon ottaen. Valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä tai valohäiriötä ympäristöön. Julkisivujen valaistus suunnitelman tulee sisältää pimeän ajan havainnekuva. Valaistus suunnitelma tulee liittää rakentamislupa-asiakirjoihin.

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliömetriä 100 asuinrakennusalaneliömetriä kohti.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä valtioneuvoston asettamia ohjevoja.

**HULEVEDEET**

Hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Korttelialueilla olevilla tontteilla tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytysohjainten, -aitaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viherkatot lasketaan läpäisemättömiä pinnoiksi. Viivytysohjainten tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestäään.

**YLEISMÄÄRÄYKSET**

Korttelin 38 tonttien 1 ja 2 väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinällä vastaava turvallisuusasto on saavutettavissa rakennusvalvontaviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

VL-1-alueella tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ottaa huomioon liito-oravan liikkumisen kannalta välttämätön puusto ja varmistaa kulkuyhteyksien säilyminen.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaaminen.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



**JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI**

Kukkulan aloituskortteli

Asemakaavan muutos koskee:  
**9. KAUPUNGINOSAN  
 KORTTELIN 10 TONTTIA 92  
 SEKÄ KATUALUETTA**

Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
**9. KAUPUNGINOSAN  
 KORTTELIT 38-39  
 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA**

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsittelyt:	Korjaukset:
Ltk 03.02.2026	3.6.2026
MRA 30 näht. 13.02.2026	
Näht.olo päättyy 16.03.2026	
Ltk 17.06.2026	

KAAVOITUS		Kaupunginarkkitehti
Suunn. Nana Pentti	Arkisto n:o 09:075	
Suunn.avust. Outi Hänninen	Pvm 3.6.2026	Leila Strömberg