

09:075, KUKKULAN ALOITUSKORTTELI ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE: Kooste luonnosvaiheen palautteesta (lausunnot ja mielipiteet) sekä vastineet niihin

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 13.2.–16.3.2026. Kaavaluonnosta esiteltiin nähtävilläolon aikana avoimessa asukastilaisuudessa 17.2.2026. Tilaisuuteen osallistui noin 10 henkilöä. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kahdeksan (8) lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Turvallisuus- ja kelmikaalivirasto Tukes, Keski-Suomen museo, Alva-Yhtiöt Oy / vesi, Alva-Yhtiöt Oy / sähköverkot, Telia Finland Oyj ja DNA Tower Finland Oy. Lausunnoista Keski-Suomen elinvoimakeskuksella sekä Turvallisuus- ja kelmikaalivirasto Tukesilla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnokseen.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

LAUSUNNOT JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Lupa- ja valvontavirasto

Liito-oravan kulkuyhteyden turvaava kaavamääräys puuttuu asemakaavaluonnoksesta. LVV:n mukaan kulkuyhteyden katkaiseminen ilman korvaavan yhteyden kehittämistä etukäteen vaatii luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan. Vuoden 2025 liito-oravaselvityksessä ei ole tunnistettu Sädesairaalan eteläpuolista itä-länsisuuntaista liito-oravan kulkuyhteyttä, joka asemakaavaluonnoksessa on esitetty lähivirkistysalueena (VL-1). Ilmakuvan perusteella toimivaa liito-oravan kulkuyhteyttä lähivirkistysalueen kautta ei nykyisellään ole, joten kaavaluonnos ei turvaa liito-oravan kulkuyhteyttä Hippoksen suuntaan, vaikka lähivirkistysalueen kaavamääräyksen mukaan liito-oravan liikkumisen kannalta välttämätöntä puustoa tulee säilyttää.

Alueidenkäyttölain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten osalta, että luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Maisema-, hulevesi- ja viherrakenneselvitys -raportissa on käsitelty liito-oravan kulkuyhteyksiä, mutta näitä havaintoja ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa esim. Keskussairaalan tien ylityskohtien kehittämisen osalta.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaluonnoksessa liito-oravan kulkureitin turvaamista koskee määräys ”lähivirkistysalue, jolla oleva puusto pyritään säilyttämään (VL-1) ja ”virkistysalueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varmistaa liito-oravan luonnonsuojelulain mukaisten tarkoitettujen kulkuyhteyksien säilyminen”.

Kaavamääräyksiä täydennetään kulkureitin turvaamisen osoittavilla kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä: Kaavan lähivirkistysaluetta VL-1 koskeviin määräyksiin lisätään täydennettävän puuston symbolimerkinnot ja säilytettävän puuston aluemerkinnot (sp-2).

Kaavaselostusta täydennetään tehtyjen selvitysten sekä vaikutusarvioinnin osalta. Vaikutusarvioinnissa kiinnitetään erityisesti huomiota kehitettävään kulkureittiin ja uuden istutettavan puuston alueisiin, joilla sijaitseva täydentävä puusto vasta myöhemmin saavuttaa kulkuyhteydelle soveltuvan tiheyden ja koon.

Keskussairaalan tien katualue sekä Keskussairaalan tien/ Valajankadun risteysalue eivät kuulu Kukkulan aloituskorttelin asemakaavan muutosalueeseen. Keskussairaalan tiestä on keväällä 2026 laadittu katusuunnitelma (Ramboll), jossa on otettu huomioon Kukkulan osayleiskaavan mukainen liito-oravan kulkureitin säilyminen ja kehittäminen. Katusuunnitelmassa on esitetty säilytettävä ja täydennettävä puusto sekä rakennettavien liito-oravien hyppytolppien paikat Keskussairaalan tien katualueella Hippoksen suuntaan, sekä Keskussairaalan tien/ Valajankadun risteysalueella ja huomioitu katualueen ylitys.

Rakennettavat tolpat sijaitsevat katualueella Keskussairaalan tien varressa. Tolppia on esitetty rakennettavaksi uuden istutettavan puuston alueille turvaamaan kulkuyhteys, kunnes istutettava puusto saavuttaa

riittävän koon. Kukkulan aloituskorttelin asemakaavaehdotuksessa sekä Keskussairaalan katusuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet kulkureitin turvaamiseksi ja kehittämiseksi turvaavat liito-oravan liikkumisen kannalta keskeisen yhteyden Keskussairaalan suunnassa Hippoksen suuntaan. Asemakaavamääräykset ja Keskussairaalan katusuunnitelman mukaiset toimenpiteet, kuten yhtenäinen ja katkeamaton puustoinen yhteys sekä yhteyden jatkuvuuden turvaaminen tarkentavat Kukkulan osayleiskaavan mukaisia liito-oravan kulkureittiä koskevia merkintöjä ja määräyksiä.

Kaavaselostuksen vaikutusarviointiin lisätään karttaote, josta selviävät kaava-alueen kehitettävän liito-oravan kulkureitin osalta säilytettävien ja istutettavien puiden alueet ja Keskussairaalan katusuunnitelman osalta suunniteltujen hyppytolppien sijainti.

Keski-Suomen museo

Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö tulee nostaa esiin koko Keskussairaalanmaalla tapahtuvan suunnittelun lähtökohtana.

Kaavamuutosaluetta tulee käsitellä maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osana asemakaavan selostuksessa.

Kaavan tavoitteissa rakennetun kulttuuriympäristön maakunnallinen arvo ei ole ollut kaavan laadinnan lähtökohtana eikä siinä ole mainittu maakunnallista kulttuurihistoriallista arvoa. Kaavaan kuuluvaa tausta-aineistoa sekä asemakaavan selostusta tulee näiltä osin täydentää.

Kukkulan aloituskorttelin osana aikaisempi kaavaratkaisu on jo aikaisemmin mahdollistanut alueen uudiskäytön ja rakennuskannan purkamisen. Keski-Suomen museo perustuen alueella tehtyihin selvityksiin ei edellytä alueen rakennuskannan säilyttämistä asemakaavalla.

Asemakaavakartalla ”Rakentamistapa” -otsikon alla on mainittu, että uudisrakentamisen tulee ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Keski-Suomen keskussairaalan alue ja ns. keskussairaalan mäki). Kuitenkaan kaavaselostuksessa tai kaavakartassa ei osoiteta, miten tavoitetta tulee toteuttaa.

Kukkulan aloituskorttelin kaavahankkeen arvioinnin osalta Jyväskylän 3D kaupunkimalliin tehtävä tai kaavaselostuksen liiteaineistoksi tehty havainneaineisto tukisi kulttuuriympäristöön kohdentuvien vaikutusten arviointia ja kaavan toteuttamisen konkretisointia. Kaavaluonnosaineisto ja sen yhteyteen liitetyt havainnekuvat eivät tutki tai osoita vaikutuksia riittävällä tavalla olemassa olevaan, maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön suhteessa tavoiteltavaan rakentamisen määrään.

Kaavaselostukseen on lisättävä kappale 3.1.2 Muinaismuistot, jossa todetaan, että alueella ei ole ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä alueen maankäytön vuoksi myöskään selvitystarpeita aikaisemmin tuntemattomien osalta muinaismuistolaki (295/1963) 13 §. Lisäksi mainitaan suunnittelualueella lähin kiinteä muinaisjäänös, joka on Ilokivi (1000022751), historiallinen muistomerkki, etäisyys suunnittelualueeseen n. 1 km. Vastaavasti vaikutusten arvioinnissa asia tulee käydä myös läpi.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaselostusta täydennetään siten, että Keskussairaalanmaiden kulttuurihistorialliset arvot, alueen kehitysvaiheet sekä ominaispiirteet kuvataan selkeämmin. Maakunnallinen arvo esitetään myös lähtötietoja ja kaavan tavoitteita koskevissa luvuissa. Kulttuuriympäristö nostetaan selkeästi kaavan lähtökohdaksi.

Vaikutusten arviointia täydennetään kulttuuriympäristöön, maisemaan ja kaupunkikuvaan kohdistuvien vaikutusten osalta.

Kaavaluonnoksessa esitettyä rakentamistapaohjausta täsmennetään kulttuuriympäristöön sopeutumisen osalta. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydennetään uudisrakentamisen sijoittumista, massoittelua, ja suhdetta ympäröivään rakennettuun ja maisemalliseen kokonaisuuteen koskevilta osiltaan.

Kaavaselostuksen liitteeksi lisätään tarkentavaa havainne- ja viitesuunnitelma-aineistoa. Kaavaratkaisua on tarkasteltu myös 3D-kaupunkimallin avulla. Kukkulan aloituskorttelin arkkitehtikilpailun yhteydessä

kilpailuehdotuksista tuli esittää kaupunkimalliin sijoitettava ifc- malli, joita kilpailutuomaristo ja tuomariston ulkopuoliset asiantuntijat tarkastelivat ehdotusten arvioinnin yhteydessä.

Alueen rakennuskannan säilyttämistä ei edellytetä asemakaavassa. Kaavassa uudisrakentamisen laadullista ohjaamista ja alueen soveltumista kulttuuriympäristöön edellytetään mm. massoittelua, kattomuotoa ja julkisivumateriaaleja koskevin kaavamääräyksin.

Kaavaselistusta täydennetään Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Alva-Yhtiöt Oy / vesi

Aloituskorttelin alueella ei ole osoitettu yleisiin alueisiin kuten viheralueille toteutettavia viivytysrakenteita, joten kiinteistöjen tulee kiinnittää erityishuomio kaavassa esitettyjen viivytysvaatimuksen saavuttamiseen 2 m³/100 m².

Kaavoittajan vastine:

Vesihuollon liittymämuutokset tarkistetaan toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä kiinteistön omistajan ja toimijan toimesta. Kaavaan on lisätty VL-1-alueelle ohjeellinen hulevesien käsittelyä varten varattava alue. Alueen sijainti ja koko määritellään tarkemmassa alueen suunnittelussa.

Alva-Yhtiöt Oy / Sähköverkot

Asemakaavan muutosalueen VL-1 -alueelle on varattava sähkön jakelumuuntamo varten et-alue (10mx10m).

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaan on suunnittelualueen lounaiskulmaan lisätty ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden rakennusala

Telia Finland Oyj

Teliällä on asemakaava alueella käytössä olevaa infraa. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen mahdollista siirtotarvetta. Siirrot sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa tilaaja.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto koskee asemakaavan toteutusvaihetta ja merkitään kaavaselistukseen tiedoksi.

DNA Tower Finland Oy

Pyytäisimme huomioimaan alueen kaavoituksessa televiestintätukiasemien sijoittamisen edellytykset vireillä olevaan kaavarunkoon. Alueelle ehdotetaan varattavaksi tila mastoa ja laitetilaa varten.

Kaavoittajan vastine:

Kaavamääräyksiin on lisätty mahdollisuus sijoittaa televiestintätukiasemia rakennusten katoille. Kaava-alueen yleinen virkistysalue on kapea ja rakennusten etäisyydet mahdolliseen mastoon eivät olisi riittäviä. Mastojen ja laitetilan tarve otetaan huomioon Kukkulan alueen seuraavien vaiheiden asemakaavamuutosten laadinnassa.