

1:1000

0 10 20 30 40 50 100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AKY-1 — Asuinkerrostalojen ja yleisten, palveluasumiseen ja opiskelija-asumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue. Alueen rakennusoikeudesta enintään 7500 kerrosalaneliömetriä saa käyttää palvelu- ja opiskelija-asumista varten ja enintään 100 kerrosalaneliömetriä liiketiloja varten.

AKY-2 — Asuinkerrostalojen, 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.

9 — Kaupunginosan numero.

38 — Korttelin numero.

1 — 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 — Alleviivattu 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-1 — Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa. Alueelle sijoitettavan muuntamon julkisivumateriaalien ja värityksen tulee sopeutua viereisten asuinrakennusten ilmeeseen. Julkisivun tulee olla tiiltä tai tiililaattaa. Rakennuksen etäisyys asuinrakennukseen sekä Kukkulankadun katualueeseen tulee olla vähintään 5 metriä. Alueen tulee olla osa erillistä VL-1- korttelialueen suunnitelmaa. Aitaamista ei sallita.

hu — Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

maa — Maanalaisen tilan rakennusala, jonne saa sijoittaa autojen pysäköinti-, varasto-, vss-, huolto- ja teknisiä tiloja sekä polkupyörien säilytystiloja.

Istutettava alueen osa.

s-2 — Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien kulkureittejä. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

sp-1 — Alueen osa, jolla oleva kookas puusto tulee säilyttää ja olemassa olevaa puustoa täydentää osana liito-oravan kehitettävää kulkureittiä.

Alueelle istutettava puustoinen alue/ puurivi, sijainti on ohjeellinen. Puustoinen alue/ puurivi muodostaa osan liito-oravan kehitettävästä kulkureitistä. Istutettavien taimien tulee olla suurikokoisia ja niiden etäisyyden enintään 10 metriä.

Katu.

Ohjeellinen alueen osa, joka toteutetaan puolijulkisena aukiotilana. Aukio tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaista materiaaleista sekä varustaa laadukkailla kalusteilla.

pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.

pp/h — 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 opiskelija-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. Yhteiskäyttöautoille varatuilla pysäköintipaikoilla 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 liitteenä. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Liikuntaesteisten pysäköintiä ja huoltoliikennettä varten tulee järjestää tilaa rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen vähintään 1 ap/rakennus. Nämä autopaikat lasketaan mitoituksen mukaisiin pysäköintipaikkoihin.

AKY-1 tontille 38-3 saa sijoittaa enintään 5 autopaikkaa maantasoon piha-alueelle.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliömetriä,
- 1 pp/250 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 pp/100 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliömetriä.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita 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 yhtenäinen ja omaleimainen kokonaisuus. Uudisrakennusten on oltava perusmuodoltaan selkeitä ja kappalemaisia ja niiden tulee ilmentää modernia yksiaineista arkkitehtuuria.

Kaupunkikuvatoimikunta arvioi rakennusten kaupunkikuvallisen laadun rakentamislupavaiheessa.

Uudisrakentamisen massoittelussa, kattomuodossa ja julkisivujäsentelyssä sekä materiaalivalinnoissa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Keski-Suomen keskussairaalan alue ja ns. Keskussairaalanmäki), ja uudisrakentamisen tulee soveltua 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-aineistoa (kaavaselostuksen liitteenä), jossa on esitetty rakennusten massoittelua ja julkisivuarkkitehtuurin periaatteita koskeva tulkinta asemakaavamääräyksistä. Havainnekuva-aineisto ohjaa asemakaavan toteuttamista.

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

KL-1 -korttelialue

Julkisivujen materiaalin tulee olla väriltään murrettua tumman harmaata tai ruskeaa tiiltä tai tiililaattapintaista elementtiä tiilen värisin saumoin. Julkisivut voivat olla myös murretun ruskean tai harmaan sävyistä puuta, julkisivulaudoituksen tulee olla pystysuuntaista. Elementtien välisten saumojen tulee olla huomaamattomia. Julkisivujen tehostemateriaaleiksi sallitaan lasi, metallilevy ja metalliverkko. Tehostemateriaalien värisävyjen tulee olla murrettuja ja niiden tulee soveltua julkisivujen päämateriaalin väritykseen.

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

AKY-1 ja AKY-2 -korttelialueet

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua murretun ruskean tai harmaan sävyistä tiiltä tai tiililaattapintaista elementtiä tiilen värisin saumoin. Tonttien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan keskenään eri sävyisiä ja viereisistä rakennuksista eroavaa tummuusastetta. Julkisivuissa tehosteena voidaan käyttää tiilen ja/tai tiililaatan erilaisia ladontasuuntia ja -kuvioita. Tehostemateriaalien värisävyjen tulee olla murrettuja ja niiden tulee soveltua julkisivujen päämateriaalin väritykseen.

AKY-1-korttelissa Keskussairaalantien ja Hoitajantien kulmaukseen sijoittuvan rakennuksen julkisivun tulee olla murrettua vaaleaa värisävyä. Elementtien välisten saumojen tulee olla huomaamattomia. Saman materiaalin tulee jatkua kaikilla julkisivuilla. Julkisivuja tulee rytmittää havainnekuvissa esitetyn periaatteen mukaisesti vaihtelemalla tiilen/tiililaatan värisävyä. Värisävyjen tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus kuitenkin riittävillä kontrastieroilla.

AKY-1- korttelialueelle tontille 39-3 sallitaan rakennettavaksi opiskelija-asumiseen tarkoitettu rakennus Keskussairaalantien varteen. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa porrashuone- ja sisäänkuloaulatilojen yhteyteen toteuttaa 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa. Porrashuone- ja sisääntuloaulatiloiksi ei lasketa ikkunattomia kerroskäytäviä.

Kattojen tulee olla symmetrisiä harjakattoja havainnekuvissa esitetyn periaatteen mukaisesti.

Katemateriaalin tulee olla väriltään ja sävyltään vaaleaa harmaata.

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

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

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

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

AKY-1-korttelissa mahdolliset liiketilat 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 mukailla puun luonnollisia vaalean, ruskean ja harmaan sävyjä. Asuinrakennusten pitkät julkisivut voi jakaa värikentiin siten, että yhtä värisävyä käytetään aina noin 1-2 asunnon levyisenä yhtenäisenä pintana sokkelista räystääseen. Julkisivulaudoituksen tulee olla pystysuuntaista.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee liittää pihasuunnitelma, jonka laatinut maisemarakentamisen suunnittelija on pätevyysluokitukseltaan 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 tukimuureja tai maanpaineseiniä.

Rakennuksen ja tontin rajan väliin 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 viherrakentamisessa.

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 käyttötarkoitus huomioon ottaen. Valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä tai valohäiriötä ympäristöön. Julkisivujen valaistussuunnitelman tulee sisältää pimeän ajan havainnekuva. Valaistussuunnitelma tulee liittää rakentamislupa-asiakirjoihin.

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

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

HULEVEDET

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 olevilta tonteilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 2 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viherkatot lasketaan läpäiseviksi pinnoiksi. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Korttelin 38 tonttien 1 ja 2 väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinää vastaava turvallisuustaso 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 viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

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	Näht.olo päättyy 14.08.2026	3.6.2026
MRA 30 näht. 13.02.2026	Ltk 30.09.2026	16.9.2026
Näht.olo päättyy 16.03.2026	Kh 19.10.2026	
Ltk 17.06.2026	Kv 26.10.2026	
AKL 65 näht. 30.06.2026		

KAAVOITUS

Kaupunginarkkitehti

Suunn. Nana Pentti — Arkisto n:o 09:075

Suunn.avust. Outi Hänninen — Pvm 16.9.2026

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä 18.12.2025

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen