



KUKKULAN ALOITUSKORTTELI

Kaavatunnus 09:075
Asemakaavaselostus

21.1.2026

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
1.3	Yhteystiedot.....	4
2	Tavoitteet.....	4
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	4
2.2	Tavoitteet.....	4
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	9
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1	Aloitusvaihe	13
4.2	Luonnosvaihe	13
4.3	Ehdotusvaihe.....	15
4.4	Hyväksymisvaihe.....	15
5	Asemakaavan kuvaus.....	15
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	15
5.2	Aluevaraukset.....	16
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	17
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
5.5	Nimistö	17
5.6	Vaikutusten arviointi.....	18
6	Asemakaavan toteutus.....	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta.....	22

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosluonnos
- 3) asemakaavan havainnekuvia
- 4) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään kaavan ehdotusvaiheessa)
- 5) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään kaavan ehdotusvaiheessa)
- 6) tonttijakokartta (lisätään kaavan ehdotusvaiheessa)
- 7) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 3.2.

Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kukkulan alueella Keskussairaalan tien ja Hoitajantien risteyksen tuntumassa. Suunnittelualueella sijaitsee entisiä Keski-Suomen keskussairaalan rakennuksia, mm. sädesairaalan rakennus.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on monipuolistaa korttelialueen käyttötarkoitusta siten, että mahdollistetaan asuminen, palvelut ja liiketoiminta Keskussairaalan tien varrella sijaitsevalle Kukkulan aloituskorttelin alueelle. Tavoitteena on myös tutkia alueen rakennusoikeuden määrä, liittymät, liikenneyhteydet sekä pysäköintipaikat ja määrittellä tarkoituksenmukaiset kaavamerkinnot ja -määräykset luontoympäristön arvojen säilymiseksi ja kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi, omaleimaisen alueidentiteetin muodostamiseksi.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako ja maankäyttösopimus.

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan korttelin 10 tonttia 92 ja katualuetta.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 16.5.2025.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 16.5.2025.
- Valmisteluvaiheen kysely järjestettiin 27.5.-4.6.2025 (Kilpailuehdotusten kommentointiaika).

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 3.2.2026.
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.202x välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus xx.xx.202x.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x.
- Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin xx.xx.202x.
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu xx.xx.202x.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.202x.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.202x.

1.3 YHTEYSTIEDOT

Nana Pentti
Asemakaava-arkkitehti

p. 014 569 5043
Sähköpostiosoite: nana.pentti@jyvaskyla.fi

Jyväskylän kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus
Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä
Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on monipuolistaa korttelialueen käyttötarkoitusta siten, että se mahdollistetaan asuminen, palvelut ja liiketoiminta Kukkulan aloituskorttelin alueelle. Asemakaava on käynnistetty Kukkulan alueen ollessa vireillä. Osayleiksaavan tavoitteet koskevat myös alueelle laadittavia asemakaavoja.

2.2 TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on monipuolistaa korttelialueen käyttötarkoitusta siten, että mahdollistetaan asuminen, palvelut ja liiketoiminta Keskussairaalan varressa sijaitsevalle Kukkulan aloituskorttelin alueelle. Tavoitteena on myös tutkia alueen rakennusoikeuden määrä, liittymät, liikenne yhteydet sekä pysäköintipaikat ja määritellä tarkoituksenmukaiset kaavamerkinnot ja -määräykset luontoympäristön arvojen säilymiseksi ja kaupunkikuvallisesti laadukkaana, omaleimaisen alueidentiteetin muodostamiseksi.

Tavoite rakennusoikeuden kokonaismitoituksesta on noin 19 000-21 000k-m², tavoitteena tutkia pääosaa rakennusoikeudesta monipuolisiin asumisen muotoihin. Alueelle tutkitaan myös liiketilojen ja kooltaan noin 2 500 k-m² suuruisen päivittäiskaupan sijoittamista. Tavoitteena on löytää kaavaratkaisu, joka on toteutettavissa vaiheittain ja joka noudattaa vireillä olevan Kukkulan osayleiskaavan tavoitteita.

Pysäköinti on tavoitteena tutkia rakenteellisena ja keskitettynä, ja kevyen liikenteen liikkumisympäristö selkeänä ja johdonmukaisena. Asemakaavan tavoitteena on myös muodostaa Kukkulan vireillä olevassa osayleiskaavassa esitetty

aluetta kiertävä ”vihreä vyöhyke” sekä poikittainen viheryhteys sekä varmistaa riittävät alueet liito-oravien kulkureittejä varten.

Kaupungin tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää aluetta siten käyttötarkoitusta siten, että mahdollistetaan asumisen eri muodot sekä monipuoliset palvelut ja liiketoiminnan sijainniltaan ja liikenneyhteyksiltään keskeiselle Keskussairaalantien varressa sijaitsevalle alueelle. Tavoitteena on tutkia alueen rakennusoikeuden määrä, liittymät, liikenneyhteydet sekä pysäköintipaikat ja määritellä tarkoituksenmukaiset kaavamerkinnot ja -määräykset luontoympäristön arvojen säilymiseksi ja kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaana, omaleimaisen alueidentiteetin muodostamiseksi. Puustoisten alueiden säilyttäminen tukee myös alueen liito-oravan reitistöjen sekä elinympäristöjen ja viheralueverkoston kehittämisen tavoitteita.

Tavoitteena on löytää kaavaratkaisu, joka noudattaa vireillä olevan Kukkulan osayleiskaavan tavoitteita.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Suunnittelualue sijaitsee Kukkumäen kaupunginosassa kaupungin keskusta-alueen lounaispuolella, etäisyys keskustaan on noin 2 km. Alue rajautuu lännessä Hoitajantiehen ja pohjoisessa Keskussairaalantiehen. Suunnittelualue käsittää yhden tontin (kortteli 10, tontti 92), jolla sijaitsee entiseen Keski-Suomen keskussairaalaan kuuluneita sädessäraalan rakennuksia.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.

Suunnittelualueen pinta-ala on suurelta osin rakennusten, kestopäällystettyjen väylien ja pysäköintialueen peittämää entistä sairaalaympäristöä. Alueen luoteiskulmassa on pienialainen, kooltaan n. 1 ha metsikkö ja alueen itäreunaa rajaa puustoinen kapeahko vyöhyke. Kaavoitettavalla alueella on tehty liito-oravakartoituksia vuonna 2022.

Alueen länsipuolella sijaitsevat sairaala Novan rakennus (laajuus noin 100 000 k-m²), joka on otettu käyttöön vuonna 2021 sekä nykyinen Ammattiopisto Gradian kampus ja eteläpuolella sijaitsee entisen Keskussairaalalan rakennuksia.

Alue sijaitsee vilkasliikenteisen Keskussairaalantien ja Länsiväylän tuntumassa erinomaisten liikenneyhteyksien varrella. Alueen seudullinen saavutettavuus etelän ja lännen suunasta toimii pääosin Keuruuntieltä Länsiväylän kautta.

Suunnittelualue sijaitsee myös useiden joukkoliikennelinjojen varrella. Alueen ohitse kulkee merkitävä osa kaupunkiliikenteen linjoista.

Alueella on kunnallistekniikkaa, kuten kaukolämpö-, vesi-, viemäri-, teleliikenne- ja sähköverkostoa. Alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen.

Alueen ajoneuvoliikenteen tonttiliittymä on Keskussairaalantiellä.

3.1.1 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualue kuuluu entisen Keski-Suomen keskussairaalalan rakennuskokonaisuuteen, joka on alun perin valmistunut vuosina 1950–1954 arkkitehtitoimisto Cedercreutz & Railon suunnitelmien mukaisesti, mutta jota on laajennettu ja muutettu usean vuosikymmenten aikana. Suunnittelualue käsittää entiseltä sairaala-alueelta erotetun tontin, jolla sijaitsee mm. 1960-luvulla rakennettu entinen sädessäraala ja 1990-luvulla rakennetut sairaalan keskeiset laajennusosat. Alueella on kaukolämpö-, vesi-, viemäri-, teleliikenne- ja sähköverkostoa.

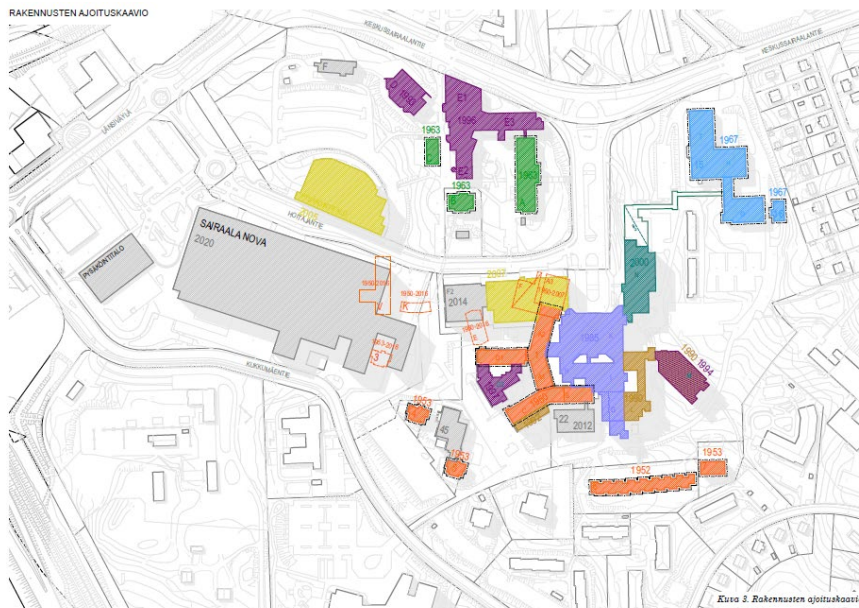
Yhdyskuntarakenteen olennaiset piirteet liittyvät suuriin korkeuseroihin sekä logistiseen sijaintiin kaupunkirakenteessa. Nykytilanteessa alue on väljä ja hajanainen, olemassa olevat rakennukset sijaitsevat alueen keskiosissa ja reunaosissa on maantasopysäköintiä, metsiköitä ja kulkuväyliä.

Kaupunkikuva on nykytilassaan jäsentymätön, olemassa olevat rakennukset eivät muodosta katu ympäristön suhteen selvää reunaa, ja alue on sairaalatoimintojen siirtymisen myötä jäänyt osin hoitamattomaksi. Kaava-alueella ei sijaitse nykytilassa asumista eikä palveluita, ja toiminta entisessä sädessäraalassa on loppunut sairaala Novan käyttöönoton myötä.

Liikenteellisesti alue sijoittuu vilkasliikenteisen Keskussairaalantien viereiselle alueelle, liikenneverkollisesti yhden kaupungin keskustan sisääntuloväylän varrelle. Keskussairaalantien korkeusvaihtelu alueen kohdalla on merkittävä. Keskussairaalantien pohjoisreunassa kulkee kevyen liikenteen verkostollinen pääväylä, laatukäytävä, ja katualueen mitoitus mahdollistaa eri liikennemuotojen tarvitseman tilavarauksen. Pysäköinti alueella on tällä hetkellä maantasossa, pääasiassa olemassa olevien rakennusten eteläpuolella.

Alueelle ei voimassa olevassa asemakaavassa ole osoitettu virkistysaluetta eikä -yhteyksiä. Nykytilassa alueella on useita reittejä ja luonnonympäristöä pienialaisina puistometsiköinä. Selvitysten perusteella alueella kulkee liito-oravan kulkureitti pohjois-eteläsuunnassa ja länsi-itäsuunnassa.

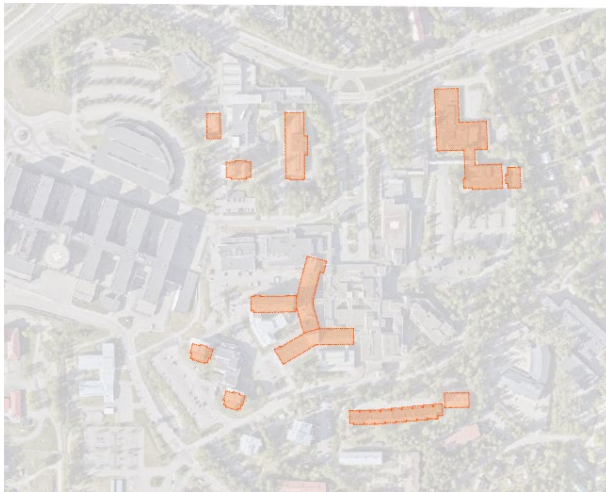
Alueella ei sijaitse nykytilassa erityistoimintoja. Suunnittelualue sijaitsee tehdasalueen läheisyydessä, jolta alueelle voi kantautua ympäristöhäiriöitä (melu, värinä, ilmanlaatun vaikuttavat tekijät).



Kukkulan osayleiskaava-alueen rakentamisen ajoituskaavio Kukkulan alueen alueellinen selvitys ja asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi (Sweco Oy 2025)



Kuva: Ilmakuva alueelta (Jyväskylän kaupunki)



Kuva: Kukkulan osayleiskaava-alueen kaavalla suojellut rakennukset (Kukkulan alueen alueellinen selvitys ja asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi, Sweco Oy 2025)



Kuva: Sadesairaala 1970-luvulla (Keski-Suomen museo)

Sadesairaala

Sadesairaala valmistui 1965-1967 arkkitehtitoimisto Helge Railon toimistossa olleen Kalevi Pakarisen suunnittelemana. Alunperin sadesairaalassa olivat seuraavat tilat: kliininen fysiologia, isotooppilaboratorio, syöpätautien poliklinikka ja sädehoito, sisätautien päiväsairaalan osasto 30, reuma- ja hematologian poliklinikka, tilat valtion seerumilaitokselle eläintalleineen, Suomen Punaisen ristin, kaupungin ja keskussairaalan äitiyspoliklinikka. Kellarikerroksen tiloja vuokrattiin lääkintävoimistelijakoulutukseen 1960-luvun lopulla. Sadesairaala on yhdistetty liitososalla ruokapalvelukeskukseen 2002. (Linna et al., 2012). Sadesairaala on sijoitettu erilleen vanhasta keskussairaala-alarinteeseen pientaloalueen laidalle. Maisemallisesti päälähestymissuunnasta

Keskussairaalan tieltä rakennus antaa kokoaan huomattavasti pienemmän vaikutelman yksikerroksisen rakennusosan muodostaessa rakennuksen katujulkisivun. Laaja, arkkitehtoniselta ilmaisultaan huomattavan vaakalinjainen rakennus on sovitettu viettävään rinteeseen kahteen sisäänkäyntikorkoon, lisäksi rakennukseen pohjoispäädyn molemmin puolin on laajahkot pysäköintialueet. Maanpinnan korkoerot on ratkaistua rakennuksen koillis- ja lounaispuolelle jäävin suurehkoin maanmuokkauksin, lisäksi rakennuksen keskiosan molemmin puolin maasto laskee voimakkaasti rakennuksen julkisivuja vasten. Keskellä jäävä rakennusosan kellarikerros on osittain maanvastainen. Ajo- ja kulkuyhteys sadesairaalaan on rakentamisaikanaan ollut vain Keskussairaalan tieltä. Sadesairaala on myöhemmin yhdistetty tiiviimmin osaksi muuta sairaala-aluetta uusin ajoyhteyksin ja maanpinnan yläpuolelle kannatetuin kulkutunnelein, mutta suuret korkeuserot ja laajat rinteeseen sijoittuvat pysäköintialueet erottavat sadesairaalan edelleen muusta sairaala-alueesta.

Sadesairaala, toiminnot ja perushahmo

Itään viettävään rinteeseen rakennettu sadesairaala muodostuu kahdesta L-kirjaimen muotoisesta rakennusosasta. Toiminnallisesti rakennus oli jaettu kolmeen osaan: toimenpideosaan (pohjoisin osa, tunnus T), hallinto-osaan (keskimmäinen osa, tunnus H) ja osastoon (eteläisin osa, tunnus O). Rakennusmassa on jaettu kolmeen eri korkuiseen osaan

siten, että pohjoisin osa (T) on yksikerroksinen, keskimäinen (H) kaksikerroksinen osittaisella kellarikerroksella ja eteläisin (O) kolmikerroksinen kokonaan maanpäällisin kerroksin. Edelleen rakennus on porrastettu rinteeseen kahteen perustuskorkoon siten, että sisäänkäynnit rakennuksen pohjoisimpaan ja keskiosaan ovat kerroksen eteläisen rakennusosan sisäänkäyntiä ylempänä. Näin rakennuksen pohjoisin yksikerroksinen ja keskimäinen osin kaksikerroksinen osa muodostavat räystäskoroltaan yhtenäisen ja ilmeeltään korostetun horisontaalin rakennusosan, joka päättyy kolmikerroksiseen, mittasuhteiltaan kappaleimaisempaan eteläisimpään rakennusosaan.



Kuvat: Sadesairaalan rakennuksia Kukkulan alueen alueellinen selvitys ja asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi (Sweco Oy 2025)

Rakennus 16 sijaitsee sadesairaalan vieressä. Rakennuksessa toimii kliininen neurofysiologia. Rakennus 16 on valmistunut vuonna 1967. Kliininen neurofysiologia muutti rakennukseen vuonna 2000. Tasakattoinen sairaalan toimintoja tukeva sivurakennus joka osittain rakennettu rinteeseen. Pohjakerros osittain sisäänvedetty. Edustaa aikansa tyyppillisiä piirteitä mm.tasakatto, suorakulmainen, matala.

(Lähde: Kukkulan alueen alueellinen selvitys ja asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi (Sweco Oy 2025)

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemakuvassa suunnittelualue on merkittävällä ja näkyvällä paikalla. Alue on osa selännealuetta, joka jatkuu Laajavuoresta kaakon suuntaan. Kaukomaisemassa selännealue muodostaa eheän ja yhtenäisen taustan mäkisellä Kukkumäki – Keltinmäki- alueella eikä merkittävästi erotu suurmaisemassa.

Lähialue on tällä hetkellä pääosin rakennettua entistä ja nykyistä sairaala- ja oppilaitosaluetta. Luonnonympäristöä on mm. Keskussairaalantien varressa, Kukkulan alueen eteläosissa sairaalarakennuksen etelä-/kaakkoispuolella sekä alueen itärajalla Purokadun varren pientalotonttien rajalla. Keskussairaalantien varressa on laajin yhtenäinen metsikkö, joka on lehtomaisen kankaan vahvasti harvennettu sekametsä (pääpuustona rauduskoivu ja mänty). Purokadun varren tonttien rajalla on luonnontilaltaan alentunut tuoreen lehdon kapea vyöhyke. Muutoin alueella on puistomaisia puustoisia alueita, joissa on puustona mm. mäntyjä erityisesti sadesairaalan itäpuolella ja sadesairaalan etelä-/kaakkoispuolella kuusia. Kaava-alueelle sijoittuu liito-oravan kulkureittejä (itä-länsisuuntainen yhteys Hoitajantien esiintymisen ydinalueelta itään päin) sekä pohjois-eteläsuuntainen yhteys Keskussairaalantien ylitse pitkin alueen itäistä puustovyöhykettä.

Alueen korkeuserot ovat suuret. Keskussairaalantie nousee Valajankadun risteyskohdalla alueen korkeimmalle kohdalle noin 18 m 300 m:n matkalla.



Suunnittelualan ympäristöä (Jyväskylän kaupunki)



Suunnittelualueen ympäristöä, etualalla entinen sädesairaala (Jyväskylän kaupunki)

3.1.3 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja se korvaa aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

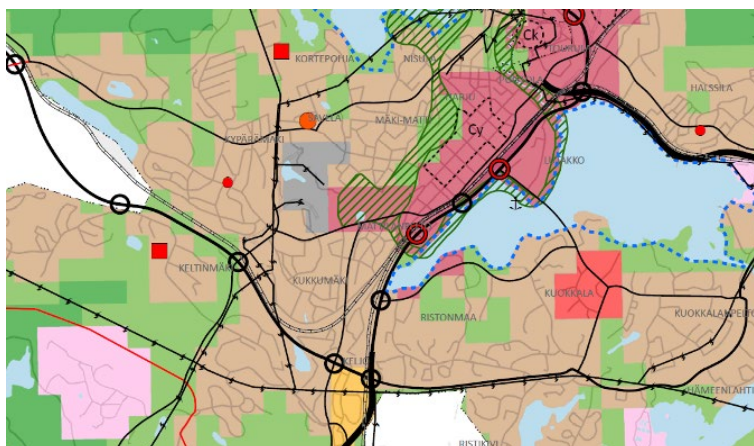
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa ja kulttuuriympäristön vetovoima-aluetta.



Ote maakuntakaavasta v. 2017

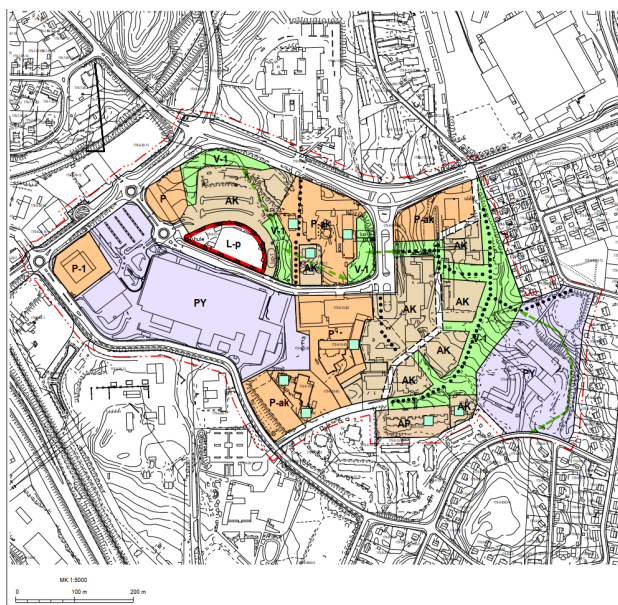
Yleiskaavat

Jyväskylän kaupunginvaltuuston 10.11.2014 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikumisen taajamaa (pääkartta) ja ensisi-jaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Aluetta sivuaa keskeinen joukkoliikennekäytävä.



Ote Jyväskylän yleiskaavasta v. 2014

Kukkulan osayleiskaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolo on päättynyt 19.1.2026. Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta sekä asuinkerrostalojen aluetta. Alueen halki kulkee katuysteys, joka katkeaa itä-länsisuuntaisen viheryhteyden kohdalla. Kaavaan on osoitettu myös pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys, kevyen liikenteen reittiyhteyksiä sekä liito-oravan kulkureitti.



AK

ASUINKERROSTALOJEN ALUE

Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Palveluja, toimittiloja ja liiketiloja saa osoittaa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin tai erillisiin asuinkerrostaloihin kokonaisuuteen sopeisiin rakennuksiin.

P-ak

PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE

Alue varataan monipuolisilla julkisilla ja yksityisillä palveluilla sekä niiden yhteyteen sopiville yritystoiminnalle. Alueelle voi sijoittaa esim. terveys- ja hyvinvointipalveluja, opetus-, tutkimus- ja yritystoimintaa sekä liiketiloja. Alueelle voi sijoittaa myös kerrostalovaltaista asumista. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa. Asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimintiloja ja liiketiloja.

V-1

VIRKISTYSALUE, JOLLA OLEVA PUUSTO PYRITÄÄN SÄILYTTÄMÄÄN
Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistaa kytkeytynyt ja yhtenäinen viherrakenne. Asuinkerrostalokortteleiden välisten virkistysyhteyksien sijainti ja leveys tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Virkistysalueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varmistaa liito-oravan luonnonsuojelulain tarkoittamien kulkuyhteyksien säilyminen.

Katu. Keskussairaalantien ja Länsiväylän katualueelle tulee toteuttaa pyöräliikenteen pääreitti, jossa kävely ja pyöräily on erotettu toisistaan.

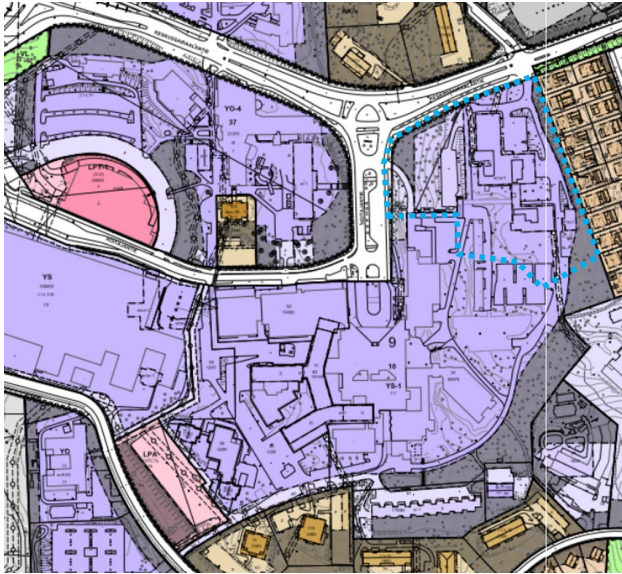
Ohjeellinen kortteleiden sisäinen kulkuyhteys tai katu, jonka tyyppi, leveys ja sijainti tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

●●●●●●●● Kevyen liikenteen reitti.

Voimassa olevat asemakaavat

Voimassa olevissa asemakaavoissa (hyväksytty 26.10.2015 ja 9.8.2024) suunnittelualue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle tulee sijoittaa pääosin seniori- ja palveluasuntoja ja niiden yhteiskäyttöisiä tiloja sekä sosiaalitoimen ja terveydenhuollon toimialaa palvelevia liike-, toimisto- ja tuotantotiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yhteiskäyttöisiä väestönsuojatiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja. Alueen maakunnallisesti merkittävät, 1950-luvun sairaalarakennukset on suojeltu sr-1 -määräyksellä.

Alueen 9.8.2024 hyväksytyssä vaiheasemakaavassa on täsmennetty aluetta koskevia määräyksiä korttelialueen käyttötarkoituksen suhteen. Vaiheasemakaavassa on lisämääräys: Edellä mainittujen lisäksi olemassa oleviin rakennuksiin saa sijoittaa mm. liikenteellisiltä ja yhdyskuntarakenteellisilta vaikutuksiltaan vähäisiä ja ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike-, toimisto- ja tuotantotiloja.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu turkoosilla katkoviivalla (Jyväskylän kaupunki)

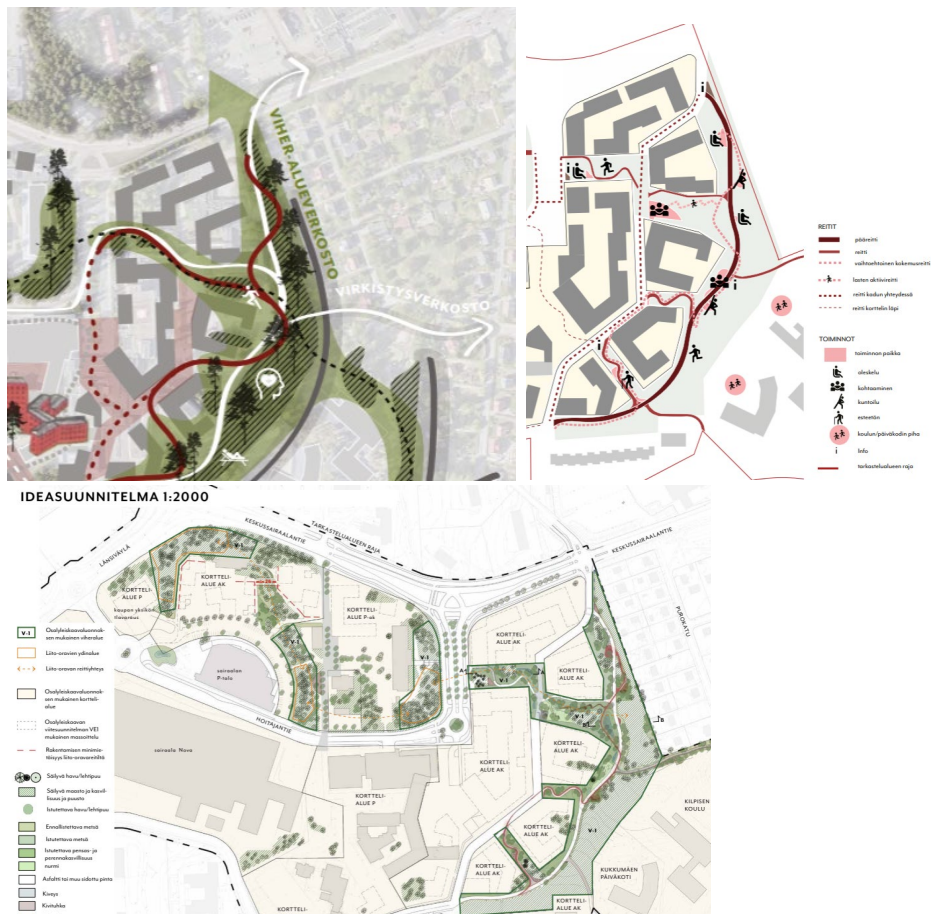
Lähiympäristön kaavatilanne

Lähiympäristö on toteutunut aiemman tai nykyisin voimassa ole-van asemakaavan mukaisesti. Lähiympäristössä on vireillä Hoitajantie 4 asemakaavan muutos ja suunnittelualuetta lähiympäristöineen koskee Kukkulan alueen vireillä oleva osayleiskaava.

Aluetta koskevat tai alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Asemakaavojen pysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2021)

- Jyväskylän Kukkula, Hulevesi-, maisema- ja viherrakentamisselvitys (WSP Finland Oy 2022)
- Kukkulan kestävän liikkumisen suunnitelma (Sitowise Oy 2021)
- Jyväskylän Kukkulan osayleiskaavan liikenneselvitys WSP 2025
- Kukkulan alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu WSP 2024
- Kukkula luontoarvojen kooste (Jyväskylän kaupunki 2025)
- Kaupan selvitys 2024 WSP Oy
- Vanhan keskussairaala-alueen kuntoarviotutkimus (Inmeco Oy 2022)
- Kukkulan alueen alueellinen selvitys ja asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi (Sweco Oy 2025)
- Kukkulan alueen osayleiskaavoitus, liikenteelliset vaikutukset VT 18:lle (WSP 2025)
- Kukkulan alueen maisemaselvitys ja ideasuunnitelma (Maanlumo Oy 2025)
- Jyväskylän Kukkulan alueen arkkitehtuurikutsukilpailu 2025 (Jyväskylän kaupunki, Kukkulan kehitys Oy, Suomen arkkitehtiliitto SAFA)
- Arkkitehtuurikilpailuun pihjalta laadittu asemakaavallinen jatkotoimeksianto (Arco Oy 2025)



Kuvat: Otteita Kukkulan osayleiskaavaa varten laaditusta maisema- ja ideasuunnitelmista (Maanlumo Oy 2025)

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019):

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista.

- Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:

- Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- Viihtyisäksi koko kylän voimin pääsemme luontopohjaisiin ratkaisuihin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- Oppien, tehden, unelmoiden luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.
- Kukkulan aloituskorttelin osalta keskiössä ovat erityisesti maiseman ja alueen arvojen huomioiminen uudisrakentamisessa sekä kaupunkiympäristön laadun edistäminen kilpailun arkkitehtuurin kutsukilpailun avulla, jossa mm. hyödynnettiin kaupunkimallia kilpailutöiden arvioinnissa.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisaisvisionensa mukaisesti päästötön, jätteen- ja ylikulutukseton kestävä hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmana. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoshakemus on saatu 31.3.2025. Asemakaavoituksen aloituskokous, johon on osallistunut asemakaavamuutoksen hakijan edustaja, on pidetty 15.8.2025.

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Asemakaavan lähtöaineistoksi Kukkulan kehitys Oy ja Jyväskylän kaupunki järjestivät yhteistyössä Suomen arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa Kukkulan aloituskorttelin arkkitehtuurikutsukilpailun keväällä 2025. Asemakaavasunnittelun lähtökohtana on noudattaa kilpailun voittaneen ehdotuksen periaatteita käyttötarkoitusten, massoitte- luan, liikenteen ja pysäköinnin sekä kaupunkikuvan ja julkisivuarkkitehtuurin osalta.

Kilpailuun kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa, joiden ehdotuksissa rakentamisen volyymiä, massoitte- luan, toimintojen sijoittamista, liikennetarkoituksia, julkisivuarkkitehtuuria ja alueidentiteettiä oli tutkittu ansiokkaasti. Kilpailu antoi hyvän lähtöaineiston alueen asemakaavamuutoksen tutkimiselle.

Kilpailuehdotuksista toteutettiin osalliskysely, jonka tuloksena saatiin palautetta eri ratkaisuista. Osalliskyselyssä tulleita kommentteja on otettu huomioon kaavaratkaisua suunniteltaessa.



Kuva: Otteet Kukkulan arkkitehtuurikutsukilpailun neljän ehdotuksen asemapiirroksista (Ylärivi vasemmalta: nimimerkki "Kukkulan kylänraitti", alarivi vasemmalta "Monteverde", Septem colles ja "Treis" (Jyväskylän kaupunki)





Kuvat otteita arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneesta ehdotuksesta "Treis", tekijä Arco Oy

4.2.2 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MIELIPITEET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

4.3.2 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Asemakaavan muutosluonnos noudattaa vireillä olevan Kukkulan osayleiskaavan periaatteita. Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen ja yleisten, palveluasumiseen ja opiskelija-asumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-1), asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä palveluasumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-2), liikerakennusten korttelialue (KL-1), autopaikkojen korttelialue (LPA), uusi katualue (Kukkulankatu) sekä osin Keskussairaalantien katualuetta. Lisäksi asemakaavalla alueen etelä- ja itäreunaan muodostuu lähivirkistysalueen (VL-1) vyöhyke, jolla sijaitsee liito-oravan kulkureitti.

Kaavan käyttötarkoitukset mahdollistavat laajasti erilaisten asumismuotojen ja palvelujen sijoittumisen sekä luontoympäristön säilymisen ja kehittämisen alueella. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 20 300 kerrosalaneliömetriä, josta liikerakennusten korttelialueen osuus on 2 800 kerrosalaneliömetriä. Rakentaminen sijoittuu kolmeen korttelikokonaisuuteen, joissa julkisivujen päämateriaalina on tiili tai puu ja kattomuotona liikerakennusten korttelialuetta lukuun ottamatta harjakatto. Rakennusten kerroskorkeus vaihtelee siten, että matalimmat rakennusmassat sijoittuvat lähimmäksi olevaa asutusta ja korkeimmat Hoitajantien ja Keskussairaalantien risteyksen tuntumaan. Korttelialueiden pihat avautuvat etelään puustoisena säilytettävän ja kehitettävän virkistysalueen suuntaan. Alueen pysäköinti toteutetaan sekä rakenteellisena että maantasoon.

5.1.1 MITOITUS

Kaava-alueen koko on noin 2,5 ha, aluetehtävyys koko alueella $e = 0,83$.

- Rakennusoikeus yht 20 300k-m², josta
 - AKY-1: 10 000k-m², korttelitehtävyys $e = 2,7$, korttelialueen pinta-ala 0,37ha
 - AKY-2: 7 500k-m² korttelitehtävyys $e = 1,4$, korttelialueen pinta-ala 0,52ha
 - KL-1: 2800, korttelitehtävyys $e = 0,85$, korttelialueen pinta-ala 0,33ha
 - autopaikkojen korttelialue LPA: korttelialueen pinta-ala 0,12ha
 - VL-1-alue: pinta-ala 0,84ha
 - katualue Kukulankatu sekä Keskussairaalantien osa yhteensä 0,26ha.

Korttelialueen arvioitu asukasmäärä noin 500, asuntoja arviolta noin 280.

5.1.2 PALVELUT

Alueelle sijoittuu päivittäistavarakaupan ja liiketiloja mahdollistava korttelialue KL-1, jonka rakennusoikeus on 2 800k-m². Kaava mahdollistaa rakenteellisen maanalaisen pysäköinnin sekä maantasopysläköintiä. Kaava mahdollistaa työpaikkojen sijoittumisen alueelle päivittäistavarakaupan, liiketoimintaan ja palvelujen toimialoilla. Vähäisiä liiketiloja sallitaan myös AKY-1-korttelialueelle.

5.1.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualue sijaitsee tehdasalueen läheisyydessä, jolta alueelle voi kantautua ympäristöhäiriöitä (melu, värinä, ilmanlaatu vaikuttavat tekijät).

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Asuinkerrostalojen ja yleisten, palveluasumiseen ja opiskelija-asumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-1) mahdollistaa monipuolisia asumisen muotoja. Yleisten rakennusten (mm. opiskelija-asunnot) rakennusoikeutta kokonaisrakennusoikeudesta (10 000k-m²) on 5000k-m²). Kaavassa on määräyksiä rakennusten julkisivuarkkitehtuurista ja massoitteesta.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue AKY-2 mahdollistaa asumista ja hoitolaitostoimintaa. Kerrosluku vaihtelee siten, että matalimmat rakennukset sijaitsevat lähimpänä olevaa asutusta ja korkeammat kaava-alueen keskiosassa. Kaavassa on määräyksiä rakennusten julkisivuarkkitehtuurista ja massoitteesta.

Liike- ja yleisten rakennusten korttelialue KL-1 Mahdollistaa päivittäistavarakaupan ja liiketilojen sijoittumisen alueelle. Rakennusoikeutta on 2800k-m². Kaavassa on määräyksiä julkisivuarkkitehtuurista.

Autopaikkojen korttelialue LPA Mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen alueelle maantasoon tai rakenteellisenä maan alle. Autopaikat on osoitettu AKY-1-korttelin tarpeisiin.

5.2.2 MUUT ALUEET

VL-1-alueelle sijoittuu virkistys- ja puistoalueita ja kevyen liikenteen reittejä. Lisäksi alueella kulkee liito-oravan kulkureitti. Kaavassa on määräyksiä liito-oravan kulkureitin säilyttämiseksi ja kehittämiseksi.

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) vaikutus kaavaratkaisuun:

1. Toimiva aluerakenne; Kaavaratkaisulla vahvistetaan toimintaedellytyksiä ja Jyväskylän aluetta maakuntakaavan mukaisesti.
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu; Helposti saavutettavalla, keskeisellä paikalla sijaitsevan asumisen ja palvelujen alueen kehittäminen ja jalankulku- ja pyöräilyverkostojen parantaminen ovat tämän erityistavoitteen mukaista suunnittelua.
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat; Aluetta kehittävät toimenpiteet tukevat VAT:n eheytyvän yhdyskunnan ja elinympäristön laadun erityistavoitetta.
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto; Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhteysverkostoihin tai energiahuoltoon.
5. Helsingin seudun erityiskysymykset; Kaavaratkaisu ei ota kantaa Helsingin seudun erityiskysymyksiin.
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet; Kaava-alue ei sijaitse VAT:n tarkoittamalla erityisalueella.

Kaavan suhde voimassa olevaan Jyväskylän yleiskaavaan v. 2014:

Jyväskylän yleiskaavassa v. 2014 alue on strategista keskustatoimintojen aluetta ja osa Kehä Vihreän virkistys- ja viheralueiden kehittämisen kohdealuetta.

Asemakaavamääräykset perustuvat yleiskaavamääräyksiin ja yleiskaavan ohjaukseen. Asemakaava mahdollistaa viihtyisien ja turvallisten oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennemuotojen kehittämisen reittejä ja kulkuyhteyksiä koskevilla aluemääräyksillä.

Kaavan suhde vireillä olevaan kukkulan osayleiskaavaan:

Asemakaavaratkaisu on pääperiaatteiltaan osayleiskaavaehdotuksen mukainen, kaavalla muodostuu asumisen ja palvelujen korttelialueita ja osa aluetta reunustavasta viherkehästä. Kaava mahdollistaa itä-länsisuuntaisen sekä pohjois-eteläsuuntaisen virkistysalueen ja niiden kehittämisen. Poikkeamia kaavaan nähden ovat osin vähäiset muutokset korttelialueiden sekä virkistysalueen koossa, sekä Kukulankadun katulinjauksen suuntauksessa alueen sisäosiin. Kaavaratkaisulla kuitenkin turvataan riittävä liito-oravan kulkureittiä varten varattava virkistysalue suunnittelun alueen etelä- ja itäreunaan, jolla olemassa olevaa puustoa säilytetään.

Kaavan suhde vireillä olevaan yleiskaavaan 2050:

Jyväskylän kaupunginvaltuusto päätti yleiskaavan käynnistämisestä 11.12.2023. Kaava tuli vireille 9.1.2024. Jyväskylän yleiskaavan 2050 tarkoitus on uudistaa ja päivittää vuonna 2014 hyväksyttyä Jyväskylän kaupungin yleiskaavaa tarvittavilta osin. Yleiskaava ohjaa ratkaisullaan asemakaavoitusta ja muuta yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Jyväskylän yleiskaava 2050 tulee täsmentämään v. 2014 yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavaratkaisu noudattaa vireillä olevan yleiskaavan tavoitteita.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

5.5 NIMISTÖ

Asemakaavassa olevasta kadun nimestä on annettu esitys "Kukulankatu" nimistötoimikunnan kokouksessa 19.11.2025.

5.6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.6.1 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavan vaikutusarviointia on tehty kaavaa varten laadittujen selvitysten ja tausta-aineistojen perusteella.

5.6.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRL 9 §:

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kukkulan aloituskorttelin asemakaavassa on selvitetty seuraavia vaikutuksia:

1. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan
2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, -tekniikkaan ja -talouteen
3. Vaikutukset liikenteeseen
4. Vaikutukset viheralueisiin ja virkistykseen
5. Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontoympäristöön
6. Ilmastovaikutukset
7. Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja asumiseen
8. Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin
9. Vaikutukset maanomistajan tavoitteisiin

1. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavalla huomioidaan maakunnallisesti arvokkaan Keski-Suomen keskussairaalan aluekokonaisuuden arvoja.

Täydennysrakentamisen ja voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden käyttämisen mahdollisuuksia lisätään asemakaavamuutoksella. Täydennysrakentamisen sallivilla osilla rakentamista ohjataan ympäristöön soveltuvaksi ja kaupunkikuvallisesti edustavaksi kaavamääräyksillä. Kukkulan alueen korkeimpina rakennuksina säilyvät 1950-luvulla rakennetut entisen sairaala-alueen näkyvimät rakennukset Potilastorni D1 sekä nykyinen asuinrakennus Hoitajantien varressa.

Asemakaava ei kiellä entisen sädesairaalan rakennusten purkamista. Kaavan mahdollistama muutos kaupunkikuvassa on näin ollen merkittävä. Rakentamisen tehokkuus ja korkeus kaavaluonnoksessa kasvavat nykyisestä.

Uudisrakentamisen määrää on tutkittu kaupunkimallia ja viitteellisiä havainnekuvia hyödyntäen. Mahdollista uutta rakentamista on myös monella muulla tavoin sopeutettu ympäristöön, ja sen mittakaavaan, ja kaavamääräykset ohjaavat korkeatasoiseen kaupunkikuvaan.

Nykytilassaan tyhjä ja osin heikkokuntoiset rakennukset eivät edistä viihtyisyyttä ja turvallisuudentunnetta alueella. Tavoitteena on alueen ja tilojen käytettävyys ja kehittäminen tulevaisuudessa sekä käyttötarkoitusten monipuolisuus.

Arkkitehtikilpailun vaikutukset alueen kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin:

Asemakaavamääräyksillä mahdollistetaan korkealaatuisen kaupunkikuvan syntyminen alueelta käydyn arkkitehtikilpailun ja sen myötä laadittujen viitesuunnitelmien avulla.

Asemakaavaratkaisun mahdollistaman täydennysrakentamisen aiheuttamat vaikutukset:

Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen sijoittuu alueen pohjoisosiin, Hoitajantien ja Keskussairaalandien puoleiseen reunaan. Alueen voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa suurimmillaan viisikerroksisia

sosiaalitointia ja terveydenhoitoa palvelevia rakennuksia. Kukkulan aloituskorttelin kaavan mahdollistama rakentaminen ja rakennusalat on sijoitettu niin, että ne visuaalisena reunana Kukkulan alueelle, jättäen kuitenkin tilaa suojeltuihin rakennuksiin.

Havainnekuvilla on esitetty kaavan mahdollistama viitteellinen ratkaisu täydennysrakentamisen massoittelusta. Tarkemmassa suunnittelussa kilpailutuloksen perusteella havainnollistetaan täydennysrakentamisen materiaalisuus, kattomuoto, aukotus, detaljit ja liittyminen suhteessa korttelikokonaisuuteen.

Alueen kaavallinen ja liikenteellinen selkeyttäminen luo edellytykset alueen toiminnalliselle kehittämiselle, kunnostukselle ja hoidolle sekä kaupunkikuvan kohentamiselle.

2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, -tekniikkaan ja -talouteen

Kaava mahdollistaa lisärakentamisen hyvien liikenneyhteyksien ja valmiin yhdyskuntateknisen verkoston äärellä.

Alueen kehittäminen parantaa Kukkulan toimintaedellytyksiä, sekä monipuolistaa asumista ja siihen liittyvää liike- ja palvelutarjontaa. Kaava mahdollistaa myös opiskelija-asumista, mikä tuo toiminnallisuutta ja elävyyttä alueelle, sekä luo palveluliiketoiminnan mahdollisuuksia. Rakentaminen on merkittävä alueellinen investointi, jolla on myös työllistävä vaikutus.

Kaava-alueella ja lähiympäristössä tapahtuvien rakennustöiden suorittaminen voi aiheuttaa vaikutuksia alueen sisääntuloreitteihin ja niiden väliaikaiseen käytettävyyteen sekä liikennöintiin ja pysäköintiin. Rakentamisajankohdalla on vaikutuksia myös luontoympäristöön. Rakennus- ja maansiirtotöiden suunnittelussa on lähiympäristön osalta huomioitava mm. liito-oravan kulkuyhteyden säilyttäminen.

3. Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutos parantaa ja selkeyttää alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä ja luo turvallisemman liikenneympäristön kaikille käyttäjille. Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia aluetta ympäröivään liikenneverkkoon, alueelle liikennöinti tulee tapahtumaan nykyisestä liittymästä Keskussairaalantieltä Valajankadun risteyskohdalla, Hoitajantieltä ei sallita ajoneuvoliittymiä. Liikenteen ja risteysalueen turvallisuutta on selvitetty erillisillä toimeksiannoilla ja Keskussairaalantien katusuunnittelun yhteydessä. Alueelle on tutkittu liikennevaloja, jotka ovat liikenteen toimivuuden ohella tarpeen myös kadunylityksen turvallisuuden näkökulmasta. Joukkoliikenteen lähimmät pysäkit sijaitsevat Hoitajantiellä Keskussairaalantien eteläpuolella. Pysäkkien kautta on erittäin hyvä vuorotarjonta ja jalankulkuyhteys pysäkeille on hyvä ja matka pysäkeille on kohtuullinen alueen eri osista.

Pysäköintinormien käyttäminen luo edellytykset pysäköinnin kehittämiseksi. Alueen pysäköinnin järjestäminen tapahtuu kaavan mahdollistamana suurelta osin rakenteellisena.

Kevyen liikenteen reitit ja polkupyöräpysäköinnin määrän ja laadun edellyttäminen kaavassa edistävät pyöräilyä liikkumismuotona.

4. Vaikutukset viheralueisiin ja virkistykseen

Virkistysyhteydet paranevat, kaavalla muodostuu ehdotusvaiheessa olevan osayleiskaavan mukainen osa aluetta reunustavasta viherkehästä. Kaava mahdollistaa itä-länsisuuntaisen sekä pohjois-eteläsuuntaiset virkistysalueet ja niiden kehittämisen ja jatkamisen myöhempien kehitysvaiheiden osalta.

Asuinkortteleiden keskiosiin muodostuvat piha-alueet mahdollistavat alueiden säilymistä osin puustoisina ja toimivat tärkeinä asukkaiden virkistysalueina.

5. Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontoympäristöön

Kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ovat kaavan toteuduttua pääasiassa neutraaleja. Liito-oravien kulkuyhteydet turvataan VL-1-yleismääräyksellä. Kaavan mahdolliset negatiiviset vaikutukset liito-oravaan kohdistuvat vaihtoehtoisten kulkureittien kaventumiseen erityisesti kaavan toteuttamis- ja rakennustyömaavaiheessa. Muutoksia on läpikäyty erillisessä selvityksessä (nähtävillä asemakaavoituksessa). Rakentamisen vaikutusta lajiin voidaan lieventää väliaikaisilla liito-oravapuilla ennen täydentävän puuston kasvamista. Kaavalla ei ole vaikutuksia muihin uhanalaisiin lajeihin.

6. Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnissa vaikutuksia tarkastellaan sekä ilmastovaikutusten hillitsemisen että ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökulmasta. Ilmastomuutoksen hillintä tarkoittaa sekä rakennetusta ympäristöstä aiheutuvien ilmastopäästöjen vähentämisen ja ehkäisemisen että positiivisten ilmastohyötyjen säilyttämisen ja lisäämisen. Ilmastomuutoksen sopeutuminen merkitsee tulevaisuuden sää- ja ilmastoriskien hallitsemista ja niiden aiheuttamien riskien minimoimista.

Asemakaavamuutosehdotus mahdollistaa purkavaa täydennysrakentamista. Uusien rakennusten rakentaminen ja vanhojen purkaminen aiheuttaa päästöjä. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa kaavan myötä. Uudisrakentamisen päästöihin on pyritty vaikuttamaan ohjaamalla suunniteltu täydennysrakentaminen olemassa olevaa ympäristöä ympäristöä huomioiden ja vireillä olevan Kukkulan osayleiskaavan mukaisesti. Uudisrakentamisen vuoksi alueelta poistuu kuitenkin puustoa, joka vaikuttaa vähäisesti alueen hiilinieluihin ja -varastoihin.

Alueen käytön aikaisia ilmastovaikutuksia muodostuu liikkumisesta ja energiankulutuksesta. Alue sijaitsee kaupunkirakenteessa keskeisellä paikalla, joka tukee kestäviä kulkutapoja. Kaavaratkaisussa on pyritty edistämään kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Energian osalta uusiutuvan energian ja kulttuuriympäristöjen päällekkäiset tavoitteet luovat kuitenkin haasteita uusiutuvan energian tuottamiseen. Asemakaavassa on määrätty aurinkopaneelien tai -keräimien tai sijoittamisesta, jonka tulee olla laadukkaaseen suunnitteluun perustuvaa. Kaavassa on määrätty myös hulevesien käsittelystä alueella (Määräys: ”Korttelialueilla olevilta tonteilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa 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 täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestäään.”)

Kaavassa edellytetään myös hulevesien hallintasuunnitelman laatiminen: ”Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee hoitaa tontilla. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä ennen rakentamista pohjaveden pinnantasot tontilla ja rakennus on perustettava siten, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen ja laatuun.”

7. Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja asumiseen

Kaava mahdollistaa asumisen alueella, jolla ennestään kaavassa on asumisen rajallisia mahdollisuuksia. Asuminen tuo houkuttelevan lisän kaupungin asumisen tarjontaan.

Päivittäistavarakaupan ja palvelujen sijoittuminen alueelle tuo lisää käyttäjiä ja liikkuja alueelle. Toisaalta palvelut hyödyttävät laajemman alueen palvelutarvetta ja tuovat ratkaisun Kukkulan alueella päivittäistavarakaupan verkon täydennystarpeeseen.

Kaavan toteuttaminen kohottaa ja kirkastaa alueen imagoa. Alueen kehittäminen parantaa koko Kukkulan alueen toimintaedellytyksiä, sekä monipuolistaa liike- ja palvelutarjontaa. Kaava mahdollistaa monipuolisia asumisen muotoja, mikä tuo toiminnallisuutta ja elävyyttä alueelle, sekä luo palveluliiketoiminnan uusia mahdollisuuksia.

Alueen liikenteellinen selkeyttäminen ja ympäristön kunnostaminen parantavat koettua ympäristöä ja mahdollistavat sujuvamman ja turvallisemman kulkemisen sekä alueella että sen lähiympäristössä.

8. Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Lisärakentaminen tuo lisää toimitiloja ja työpaikkoja alueelle ja lisää palvelutarjontaa. Päivittäistavarakaupan sijaintia ja vaikutuksia on tutkittu erillisessä kaupan selvityksessä vireillä olevan osayleiskaavan yhteydessä.

Otteita osayleiskaavan yhteydessä laaditusta kaupan selvityksestä (WSP 2025):

Selvityksessä arvioidaan, että osayleiskaava-alueen uusista asukkaista on vuonna 2035 toteutunut noin puolet, eli alueelle on muuttanut noin 1250 uutta asukasta. Olemassa olevan Keskussairaalan pienalueen asukasmäärän arvioidaan pysyvän nykyisellä tasollaan. Osayleiskaavan väestöarvio on 2300–2700 uutta asukasta.

Työpaikat tuovat myös potentiaalia kaupan markkinoille. Kukkulan kaupalle merkityksellisiä ovat Sairaala Novassa ja sen välittömässä läheisyydessä olevat työpaikat. Tällä alueella on tällä hetkellä noin 4000 työpaikkaa, joista valtaosa Sairaala Novassa.

Kukkulan alueen kehittämisen tavoitteena on monipuolisen työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueen muodostaminen. Tavoitteissa on esitetty osayleiskaava-alueelle noin 500–700 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen osalta on arvioitu että noin 300 on toteutunut vuoteen 2035 mennessä. On kuitenkin huomioitava, että työpaikkamäärien tulevaisuuden ennakkointi on hyvin epävarmaa ja työpaikkojen merkitys kaupan potentiaaliin on vähäisempi kuin lähialueen asukkaiden.

Kukkulan lähialueella on aukko palveluverkossa:

- Kukkulan alueella on paljon työpaikkoja ja niiden määrän tavoitellaan edelleen kasvavan.
- Kukkulan alue on pitkän aikavälin kaupunkikehityskohde:
 - Merkittävä asukaskasvu toteutuu vaihteittain pitkällä aikavälillä
 - Haasteena on pitkä rakentamisen aika. Alue on keskeneräinen pitkään, mikä vaikuttaa alueen vetovoimaan ja rakentamisen aika mahdollisesti myös kaupan saavutettavuuteen riippuen siitä, mihin kauppa alkuvaiheessa tulee sijoittumaan.
- Kukkulan lähialueen merkitys on suuri ja kaupan saavutettavuus tärkeää erityisesti lyhyellä aikavälillä, kun Kukkulan alueella vielä vähän asukkaita.
- Alue tehostuu muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Alueella tulee olemaan myös rakenteellistapysäköintiä, mikä vaikuttaa kaupan toimintaedellytyksiin.

9. Vaikutukset maanomistajan tavoitteisiin

Maanomistajan tavoitteiden mukainen maankäyttö on mahdollista kaavassa osoitetuilla määräyksillä. Kaava sallii asumisen eri muodot, päivittäistavarakaupan sekä liike-, palvelu- ja toimistotiloja. Pysäköintipaikkoja osoitetaan LPA-alueelle, tonteille sekä mahdollistetaan rakenteellisen pysäköinnin rakentaminen kortteleihin.

Kaavamääräykset mahdollistavat alueen kehittämisen tavalla, joka vaikuttaa alueen tunnettuuteen sekä luo edellytyksiä alueen vetovoimalle ja luovat mahdollisuuksia alueen yritystoiminnan kehittämiseksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Alueelle on laadittu alueanalyysi- ja havainnekuva-aineistoa sekä liikenteen selvityksiä ja suunnitelmia, joka ohjaavat asemakaavan toteutusta. Havainnekuvat selventävät kuvallisesti kaavamääräysten tarkoituksen ja ohjaavat kaavan toteuttamista.



Kuva: Arco Oy 2025

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alueen toteuttamisesta ja toteuttamisen vaiheistuksesta vastaavat pääosin yksityiset maanomistajat, joiden mahdollisten tulevien hankkeiden mukaisesti asemakaavan toteutuminen ajoittuu.

Yleisten alueiden (katualueiden, puistojen) toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaa Jyväskylän kaupungin kadut ja puistot - palvelualue.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Toteutuksen tarkasta ajankohdasta ei ole tietoa kaavan laadinnan aikana, eivätkä kaavan viitteelliset alustavat havainnekuvat ole toteuttamisen aikaisia havainnekuvia.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen
- kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen
- hulevesien hallintaan
- tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen
- luonnonympäristön arvojen säilymiseen
- Palveluverkon seuranta

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



**Aaltojen lailla
Viihtyisäksi koko kylän voimin
Oppien, tehden, unelmoiden**

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka yhdistää ihmiset, luonnon ja arkkitehtuurin toimivaksi kokonaisuudeksi.

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden.

Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ

