



HOITAJANTIE 4

Kaavatunnus 09:078

Asemakaavaselostus

21.1.2026

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Yhteystiedot.....	4
2	Tavoitteet.....	4
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	4
2.2	Tavoitteet.....	5
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	8
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1	Aloitusvaihe	11
4.2	Luonnosvaihe	11
4.3	Ehdotusvaihe.....	11
4.4	Hyväksymisvaihe.....	12
5	Asemakaavan kuvaus.....	12
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	12
5.2	Aluevaraukset.....	13
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	13
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
5.5	Vaikutusten arviointi	14
6	Asemakaavan toteutus.....	15
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.3	Toteutuksen seuranta.....	16

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) Asemakaavan muutosluonnos
- 3) Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet
- 4) Asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 3.2.1 Kaavan selvitykset. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan 37. korttelin tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta.

Alueella on aiemmin hyväksytty tonttijako.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Asemakaava mahdollistaa käyttötarkoituksen muutokset olemassa olevaan, alun perin 1960-luvulla rakennettuun asuinrakennukseen. Lisäksi selvitetään käyttötarkoituksiin ja toimintoihin liittyvä pysäköinti ja päivitetään kaavamääräykset.

Kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistönomistajan aloitteesta. Tavoitteena on rakennuksen osittainen käyttötarkoituksen muutos hoitolaitostoimintaa varten sekä mm. terveydenhoidon toimialaan liittyvien liiketilojen sijoittamiseen rakennukseen. Tavoitteena on myös asemakaavalla suojellun rakennuksen käytön ja suojelun edellytysten säilyminen.

Maankäytösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

Asemakaavan hyväksyy kaupunkirakennelautakunta.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskiuomalaisessa 24.10.2025.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 24.10.2025. luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä 24.10.–7.11.2025 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 2.12.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä 12.12.–29.12.2025.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan hyväksymiskäsittelyssä 3.2.2026.

1.4 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

Kaavamuuotos on lähtenyt liikkeelle yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta.

2.2 TAVOITTEET

Tavoitteena on rakennuksen osittainen käyttötarkoituksen muutos mm. hoitolaitostoimintaa varten sekä liiketilojen sijoittamisen tutkiminen (esim. terveydenhoidon ja hyvinvoinnin toimialaan liittyvät tilat). Lisäksi selvitetään käyttötarkoituksiin ja toimintoihin liittyvä pysäköinti sekä päivitetään kaavamääräykset.

Maankäyttösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Suunnittelualue sijaitsee Kukkumäen kaupunginosassa kaupungin keskusta-alueen lounaispuolella, etäisyys keskustaan on noin 2 km. Alue rajautuu etelässä Hoitajantiehen, muilta osin sitä ympäröi Gradian Kukkulan kampuksen kiinteistö. Alueen etelä – ja lounaispuolella sijaitsevat v. 2021 käyttöön otettu sairaala Nova sekä entisen keskussairaalan rakennuksia.

Kaavamuutosalue käsittää pinta-alaltaan noin 2 600 neliömetrin suuruisen asuinkerrostalotontin. Tontilla sijaitsee entisen sairaanhoito-oppilaitoksen vuonna 1963 valmistunut, maakunnallisesti arvokkaaseen keskussairaala-alueen rakennusten kokonaisuuteen kuuluva 13-kerroksinen asuntolarakennus sekä vuonna 2011 valmistunut talousrakennus. Rakennuksessa on asuntoja sekä hoitolaitos- ja toimistotiloja.

Alueen ajoneuvoliikenteen tonttiliittymä on Hoitajantiellä. Alueen korkeusvaihtelut ovat suuret, suunnittelualue sijaitsee nk. Keskussairaalanmäen päällä.



Ilmakuva Kukkulan alueelta (Jyväskylän kaupunki)

3.1.1 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualue käsittää yhden tontin (kortteli 37, tontti 3), jolla sijaitsee entisen sairaanhoito-oppilaitoksen 13-kerroksinen asuntolarakennus sekä vuonna 2011 valmistunut talousrakennus. Asuntolarakennus on valmistunut vuonna 1963 osaksi silloista oppilaitosrakennusten kokonaisuutta arkkitehtitoimisto Cedercreutz & Railon suunnitelmien mukaisesti. Myöhemmin suunnittelualue on erotettu omaksi kiinteistöksi, nykyisin kiinteistön omistaa asunto-osakeyhtiö.

Rakennus kuuluu myös maakunnallisesti arvokkaaseen keskussairaala-alueen rakennusten kokonaisuuteen.

Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu nykyinen Ammattiopisto Gradian kampus, joka vanhimmilta osiltaan kuuluu asuntolarakennusten kanssa samaan oppilaitosalueen kokonaisuuteen. Uudempi oppilaitosrakennus on rakennettu v. 1993. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee entisen Keskussairaalan F-siipi, joka on valmistunut kahdessa osassa vuosina 2007 ja 2014. Länsipuolella sijaitsee vuonna 2005 rakennettu pysäköintitalo.

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee v. 2021 käyttöön otettu saitaala Nova.

Suunnittelualueella on tehty liito-oravakartoituksia viimeksi vuosina 2022 ja 2025. Kartoituksen yhteydessä on tehty havaintoja liito-oravan kulkureitistä alueella.

Alue sijaitsee vilkasliikenteisen Keskussairaalan tien tuntumassa erinomaisten liikenneyhteyksien läheisyydessä. Seudullinen saavutettavuus etelän ja lännen suunnasta toimii pääosin Keuruuntieltä Länsiväylän kautta. Alueen ajoneuvoliikenteen tonttiliittymä on Hoitajantieltä.

Suunnittelualue sijaitsee useiden joukkoliikennelinjojen varrella. Alueen ohitse kulkee merkittävä osa kaupungin linja-autoliikenteen linjoista.

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



Sairaalanmäki Myllyjärven suunnasta nähtynä. Suunnittelualueella sijaitseva tornimainen asuinrakennus erottuu korkeana kuvan vasemmassa ylälaudassa. (Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus)

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.



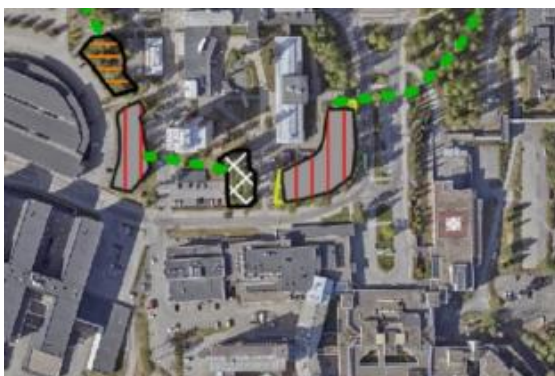
Suunnittelualueen ympäristöä (Jyväskylän kaupunki)

Alueen korkeuserot ovat suuret. Keskussairaalantie nousee Valajankadun risteyskohdalla alueen korkeimmalle kohdalle noin 18 metriä 300 metrin matkalla.

Lähialue on tällä hetkellä pääosin rakennettua entistä ja nykyistä sairaala- ja oppilaitosaluetta. Luonnonympäristöä on mm. Keskussairaalantien varressa sekä Kukkulan alueen eteläosissa sairaalarakennuksen etelä-/kaakkoispuolella. Alueen luonnonympäristö muodostuu lähinnä varttuneista kuusi- ja mäntyvaltaisista sekametsiköistä sekä puistomaisista alueista.

Suunnittelualueen luontoympäristö koostuu avoimesta puistomaisesta piha-alueesta (maanvaraiset piha) ja pysäköintialueen kasvillisuudesta.

Suunnittelualueella on tehty liito-orava kartoituksia viimeksi vuosina 2022 ja 2025. Kartoituksen yhteydessä on tehty havaintoja liito-oravan kulkureitistä alueella.



Kukkula_arvoluokat

- 1
- 2
- 3
- 4

Luokka 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet
Luokka 2: Erityisen tärkeät kohteet
Luokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet
Luokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet

Ote Kukkulan osayleiskaava-alueen luontoarvojen koosteesta 2025, liito-oravaselvitysalueen arvoluokat (Jyväskylän kaupunki 2025)

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

Hoitajantie 4 asemakaavan osalta keskitytään erityisesti toimivan yhdyskunnan ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen ja kehittämiseen.

3.2.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

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-alueita.

Yleiskaavat

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



Voimassa oleva asemakaava (hyväksytty 20.4.2009).

Lähiympäristön kaavatilanne

Lähiympäristö on toteutunut ennen asemakaavan laatimista tai aiemman tai nykyisin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lähiympäristössä on vireillä entisen sairaalan alueen kehittämistä koskevat asemakaavat: Kukkulan aloituskorttelin uudisrakentamista koskeva asemakaava Keskussairaalantien ja Hoitajantien läheisyydessä sekä entisiä sairaala-alueen rakennuksia koskeva vaiheasemakaava, jolla tutkitaan rakennusten käyttötarkoituksia.

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)
- Kukkulan maisemasuunnitelma (Maanlumo Oy 2025)
- Kukkulan alueen asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi (Sweco Oy 2025)
- Kukkulan osayleiskaava-alueen rakennusdokumentointi (Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus 2025)
- Kukkulan osayleiskaava-alueen luontoarvojen kooste 2025 (Jyväskylän kaupunki)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta, ja hakemus asemakaavan muuttamiseksi on tullut kaupungin kirjaamoon 13.8.2025. Asemakaavoituksen aloituskokous on pidetty 15.9.2025.

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Asemakaavaluonnosta valmisteltaessa on huomioitu kaavamuutoksen hakijan esittämät toiveet asuinkerrostalon käyttötarkoituksimuutoksia koskien. Suurin osa rakennuksen ylimmistä kerroksista on asuinkäytössä, ja rakennuksen alimpien kerrosten käyttötarkoituksenvaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia on selvitetty kaavaprosessin aikana. Käyttötarkoituksista on esitetty mm. hoitolaitostoimintaa, palveluasumista sekä terveydenhoitoa ja hyvinvointia koskevien liikeyritysten sijoittumismahdollisuuksia rakennukseen.

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

Asemakaava asetettiin kuulutuksella vireillä ja luonnoksena nähtäväksi 24.10.-7.11.2025. Luonnoksen nähtävänäoloaikana jätettiin neljä lausuntoa (K-S Ely-keskus, Alva yhtiöt Oy, Telia Oyj ja K-S museo), mielipiteitä ei jätetty. K-S Ely-keskuksella ei ollut kaavaluonnoksesta lausuttavaa.

Lausunnoissa edellytettiin olemassa olevan asuinkerrostalon suojelumääräyksen täydentämistä sekä maakunnallisesti arvokkaan keskussairaalan rakennuskokonaisuuden huomioimista Kukkulan alueen kaavamuutoksissa.

Luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Kaavaehdotus on pääosin kaavalonnoksen mukainen. Käyttötarkoitusta on tarkennettu liike- ja toimistotilojen sekä hoitolaitos- ja palveluasumisen osalta, sekä suojelumääräystä on täsmennetty K-S museon lausunnon johdosta.

Saadun palautteen johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen:

- Tontin käyttötarkoituksmerkintään (ALY-1) on tarkennettu liike- ja toimisto- sekä palvelu- ja hoitolaitosasumisen osuuksia kokonaisrakennusoikeudesta
- Suojeltavan rakennuksen määräystä (sr-1) on täydennetty
- Kaavaselostusta on täydennetty

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

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.12.–29.12.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana yksi lausunto (Keski-Suomen museo). Lausunnossa ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun. Muistutuksia ei annettu.

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavaan ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 16 §).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Kaava mahdollistaa rakennuksen osittaisen käyttötarkoituksen muutoksen hoitolaitostoimintaa varten sekä liiketilojen sijoittamisen rakennukseen (esim. terveydenhoidon ja hyvinvoinnin toimialaan liittyvät tilat). Lisäksi kaava ohjaa käyttötarkoituksiin ja toimintoihin liittyvää pysäköintiä sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojelua.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuutosalueen (tontin 179-9-37--3) pinta-ala on noin 0,26ha. Kaavassa on rakennusoikeutta päärakennukselle 4 880 k-m² ja talousrakennukselle 125k-m². Asemakaavan muutoksella alueen kokonaisrakennusoikeus nousee 125k-m² (talousrakennuksen rakennusoikeus) Kaavan tehokkuudeksi muodostuu $e=1,9$.

Kaavassa määrätään eri käyttötarkoituksen mahdollistavia tiloja seuraavasti:

Rakennusoikeudesta vähintään 55% (vähintään n. 2 700 k-m²) tulee käyttää asumiseen.

Yhteensä liike- ja toimistotiloihin sekä hoitolaitos- ja palveluasumiseen saa käyttää enintään 45% rakennusoikeudesta, kuitenkin siten, että Hoitolaitos- ja palveluasumista saa olla enintään 30% (n. 1400 k-m²).

Liiketiloihin ei saa sijoittaa erillisiä ravintola- ja myymälätiloja. Lisäksi liike- ja toimistotilojen sekä hoitolaitos- ja palveluasumisen tulee sijaita rakennuksen alimmissa kerroksissa.

Mitoituksen perusteella autopaikkojen tarve alueella on noin 30-35 autopaikkaa.

5.1.2 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavan lähiympäristössä ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Asemakaavalla yhdestä kiinteistöstä muodostuu asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue ALY-1, jonka määräyksessä täsmennetään rakennusoikeuksia eri käyttötarkoituksia varten: Rakennusoikeudesta vähintään 55% tulee käyttää asumiseen. Liike- ja toimistotiloihin sekä hoitolaitos- ja palveluasumiseen saa käyttää yhteensä enintään 45% rakennusoikeudesta, kuitenkin siten, että hoitolaitos- ja palveluasumisen osuus on enintään 30% rakennusoikeudesta. Liiketiloihin ei saa sijoittaa erillisiä ravintola- ja myymälätiloja. Liike- ja toimistotilojen sekä hoitolaitos- ja palveluasumisen tulee pääosin sijaita rakennuksen alimmissa kerroksissa.

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Asemakaavalla mahdollistetaan tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen laajempi käyttötarkoitus myös hoiva-asumiseen ja liiketoimintaan. Rakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALY-1- korttelialueen kaavamääräyksellä ohjataan asumisen, palvelujen sekä liikkeiden määrää rakennuksessa.

Kaavassa on suojeltavaa rakennusta koskeva määräys sr-1: Suojeltu rakennus, rakennusta ei saa purkaa. Rakennus muodostaa osan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen eivätkä Kukkulan alueen maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Korjaustoimenpiteiden tulee perustua riittäviin selvityksiin kulttuurihistoriallisista arvoista. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteissä tulee säilyttää rakennusten ulkoasun

arkkitehtoniset ominaispiirteet kuten väritys, materiaalit, ikkuna-aukotus ja kattomuoto ja käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja ja ratkaisuja. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen luvan myöntämistä.

Korttelialuetta koskee myös liito-oravan kulkuyhteyttä koskeva määräys s-1: 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.

5.5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.5.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan vaikutusalueena on kortteli 37 ja sen lähiympäristö. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Asemakaava ei mahdollista uusien rakennusten rakentamista alueelle.

Asemakaavalla on positiivinen vaikutus luontoarvojen säilymiselle; kaavamööröyksillä turvataan liito-oravan kulkureitti ja piha-alueen säilyminen puustoisena. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön, viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin, tai liikenteeseen.

Kaavan mukaisten käyttötarkoitusten mahdolliset vaikutukset kaupungin palveluverkkoon kohdistuvat alueen lähiympäristössä sijaitsevien koulu- ja päiväkotipaikkoihin.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen suojellun rakennuksen käyttöön tulevaisuudessa. Asemakaava mahdollistaa nykyistä monipuolisemmat käyttötarkoitukset ja näin ollen edesautetaan olemassa olevien rakennusten säilyminen käytössä ja osana toiminnallista aluekokonaisuutta. Asemakaavalla ei heikennetä rakennussuojelun edellytyksiä. Suojeltua rakennusta koskevan kaavamääräyksen vaikutukset ovat rakennuksen säilymisen kannalta positiiviset, ja ohjaavat rakennuksessa tehtäviä korjaus- ja muutostoimenpiteitä. Kaavamääräys: Suojeltu rakennus, rakennusta ei saa purkaa. Rakennus muodostaa osan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen eivätkä Kukkulan alueen maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Korjaustoimenpiteiden tulee perustua riittäviin selvityksiin kulttuurihistoriallisista arvoista. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteissä tulee säilyttää rakennusten ulkoasun arkkitehtoniset ominaispiirteet kuten väritys, materiaalit, ikkuna-aukotus ja kattomuoto ja käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja ja ratkaisuja. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen luvan myöntämistä.”

Hoitajantie 4 kaavamuutokseen on ryhdytty yksityisen omistajatahon omistuksessa olevaa yhtä kiinteistöä koskevan kaavamuutoshakemuksen perusteella. Kukkulan alueen osayleiskaavan yhteydessä on selvitetty alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kokonaisuutena, mikä edesauttaa mahdollisimman yhdenmukaisten suojelumerkintöjen käyttämisen alueen asemakaavamuutoksia laadittaessa.

Suunnittelualueella ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, eikä kaavahankkeella ole vaikutusta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteisiin.

Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Hoitajantie 4 sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla sairaala Novan läheisyydessä. Asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen liikennemääriin.

Vaikutukset alueen pysäköintiin ovat vähäiset. Pysäköinti tapahtuu tontilla kaavamääräysten normien mukaisesti. Lähietäisyydellä sijaitse pysäköintitalo, jossa on myös yleisessä pysäköintikäytössä olevia maksullisia pysäköintipaikkoja. Kukkulan alueen kehittäminen on käynnissä, ja alueen pysäköintiratkaisut tarkentuvat kaavamuutosten yhteydessä. Hoitajantie 4 tontin olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksia varten tutkittua pysäköintiratkaisu ei perustu kehittämisvaiheessa olevaan, usean eri kiinteistönomistajan omistaman Kukkulan alueen maankäyttöön. Tontin pysäköintiratkaisut eivät heikennä Hoitajantie 4 tontilla olevan rakennuksen suojelun edellytyksiä.

Asemakaavan suhde vireillä olevaan Kukkulan osayleiskaavaan

Kukkulan alueella on asemakaavamuutoksen kanssa samanaikaisesti käynnissä osayleiskaavan laatiminen, jolla ohjataan kokonaisaluekehitystä. Asemakaavamuutos on ehdotusvaiheessa olevan osayleiskaavan mukainen, asemakaavamääräykset noudattavat vireillä olevan osayleiskaavan määräyksiä. Asemakaavassa on annettu korttelialueen käyttötarkoituksia ja rakennussuojelua koskevia tarkempia määräyksiä, kuten osayleiskaava ohjaa. Lisäksi luontoa ja liito-oravan kulkureittiä koskevat määräykset turvaavat osayleiskaavassa esitettyjä liito-oravan kulkureittejä, ja rakennussuojelumääräykset edistävät koko Kukkulan alueen maakunnallisesti arvokkaan rakennuskokonaisuuden säilymistä ja suojelua, ja toimivat lähtökohtana alueen seuraavia asemakaavoja laadittaessa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Toteutumista ohjataan asemakaavakartan ja -määräysten avulla.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen on mahdollista heti sen saatua lainvoiman. Toteuttamisesta vastaavat yksityinen kiinteistönomistaja ja toimijat.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

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

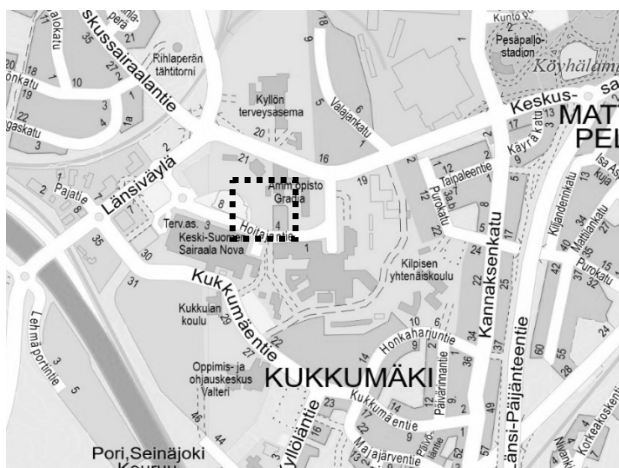
JYVÄSKYLÄ



HOITAJANTIE 4

Kaavatunnus 09:078

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan korttelin 37 tonttia 3. Kaava-alue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta Hoitajantien varressa ja rajoittuu Ammattiopisto Gradian Kukkulan kampukseen. Alueella sijaitsee 13-kerroksinen entinen oppilasasuntola, joka on asemakaavalla suojeltu.

Kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistönomistajan aloitteesta. Tavoitteena on rakennuksen osittainen käyttötarkoituksen muutos, jolla mahdollistetaan palveluasumista ja terveydenhoidon sekä hyvinvoinnin toimialoihin liittyvät liiketilat. Lisäksi selvitetään käyttötarkoituksiin ja toimintoihin liittyvä pysäköinti ja päivitetään kaavamääräykset.

Maankäyttösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

YHTEYSHENKIÖ

Nana Pentti
 asemakaava-arkkitehti
nana.pentti@jyvaskyla.fi
 p. 014 569 5043



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kaavoitustilanne

- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C).
- Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikumisen taajama-alue.
- Vireillä olevassa Kukkulan osayleiskaavassa (ehdotusvaiheessa syksyllä 2025) alue on merkitty asuinkerrostalojen alueeksi (AK)
- Asemakaavassa (hyväksytty 20.4.2009) suunnittelualue on asuinkerrostalojen aluetta (AK). Lisäksi alueelle saa sijoittaa toimisto- ja opetustiloja. Alueen maakunnallisesti merkittävä, 1960-luvun tornitalo on suojeltu sr-1 määräyksellä sekä puita erillisillä s-merkinnöillä. Rakennusoikeutta on osoitettu 4 880 kerrosalaneliömetriä, josta erillisellä kaavamääräyksellä (ktyo 38%) toimisto- ja opetustiloja varten 38% (1 850k-m2). Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: 1 ap/160 asuinkerrosalaneliömetriä.

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

- Asemakaavojen pysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2021)
- Jyväskylän Kukkula, hulevesi-, maisema- ja viherrakentamisselvitys (WSP Finland Oy 2022)
- Kukkulan kestävä liikumisen suunnitelma (Sitowise Oy 2021)
- Kukkulan maisemasuunnitelma (Maanlumo Oy 2025)
- Kukkulan alueen asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi (Sweco Oy 2025, tekeillä)
- Liito-orava ja luontoselvitys (Jyväskylän kaupunki 2022)

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue on voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti 9-27-3, joka on kooltaan noin 0,26 hehtaaria. Tontilla sijaitsee vuonna 1963 valmistunut arkkitehtitoimisto Cedercreutz & Railon suunnitelmien mukaisesti rakennettu 13-kerroksinen asuntorakennus, sekä vuonna 2011 valmistunut talousrakennus. Kiinteistön omistaa yksityinen asunto-osaakeyhtiö.

Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu nykyinen Ammattiopisto Gradian kampus, joka vanhimmilta osiltaan kuuluu samaan oppilaitosalueen kokonaisuuteen suunnittelualueen asuntorakennuksen kanssa. Gradian uudempi oppilaitosrakennus on valmistunut vuonna 1993. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee entisen Keskussairaalan F-siipi, joka on valmistunut vaihteittain vuosina 2007 ja 2014, ja joka on Keski-Suomen hyvinvointialueen käytössä. Länsipuolella sijaitsee pysäköintitalo vuodelta 2005.

Kaavoitettavalla alueella on tehty liito-orava kartoituksia viimeksi vuonna 2022. Kartoituksen perusteella alueella sijaitsee liito-oravan kulkureitti.

Alueella on kaukolämpö-, vesi-, viemäri-, teleliikenne- ja sähköverkostoa.

OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (Alueidenkäyttölaki 62§).

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamuutoksen hakija (asunto-osaakeyhtiö)
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Jyväskylän kaupunki, Kadut ja puistot
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
- Keski-Suomen museo

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA LAADITTAVAT LISÄSELVITYKSET

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Alustavan tarkastelun perusteella asemakaavan muutoksella ei ole alueidenkäyttölain mukaisia merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osallistua kaavan vaikutusten arviointiin.

Laadittavien lisäselvitysten tarve selviää kaavaproessin aikana.

VIRANOMAISNEUVOTTELU

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken tulisi järjestää. (Alueidenkäyttölaki 66 § 2 mom.)

KAAVAPROSESSIN KULKU JA OSALLISTUMINEN

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Aloitusvaihe (syksy 2025)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla asetetaan kaavalle tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kirjallisesti tai suullisesti kaavan valmistelijoille.

Luonnosvaihe (syksy 2025)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii mielipiteistä koosteen kaavaselostukseen.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää postituslistalle liittyneille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon (kirjaamo@jyvaskyla.fi) tai PL 193, 40101 Jyväskylä) tai suoraan kaavan valmistelijoille.

Ehdotusvaihe (talvi 2025–2026)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 14 päiväksi, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

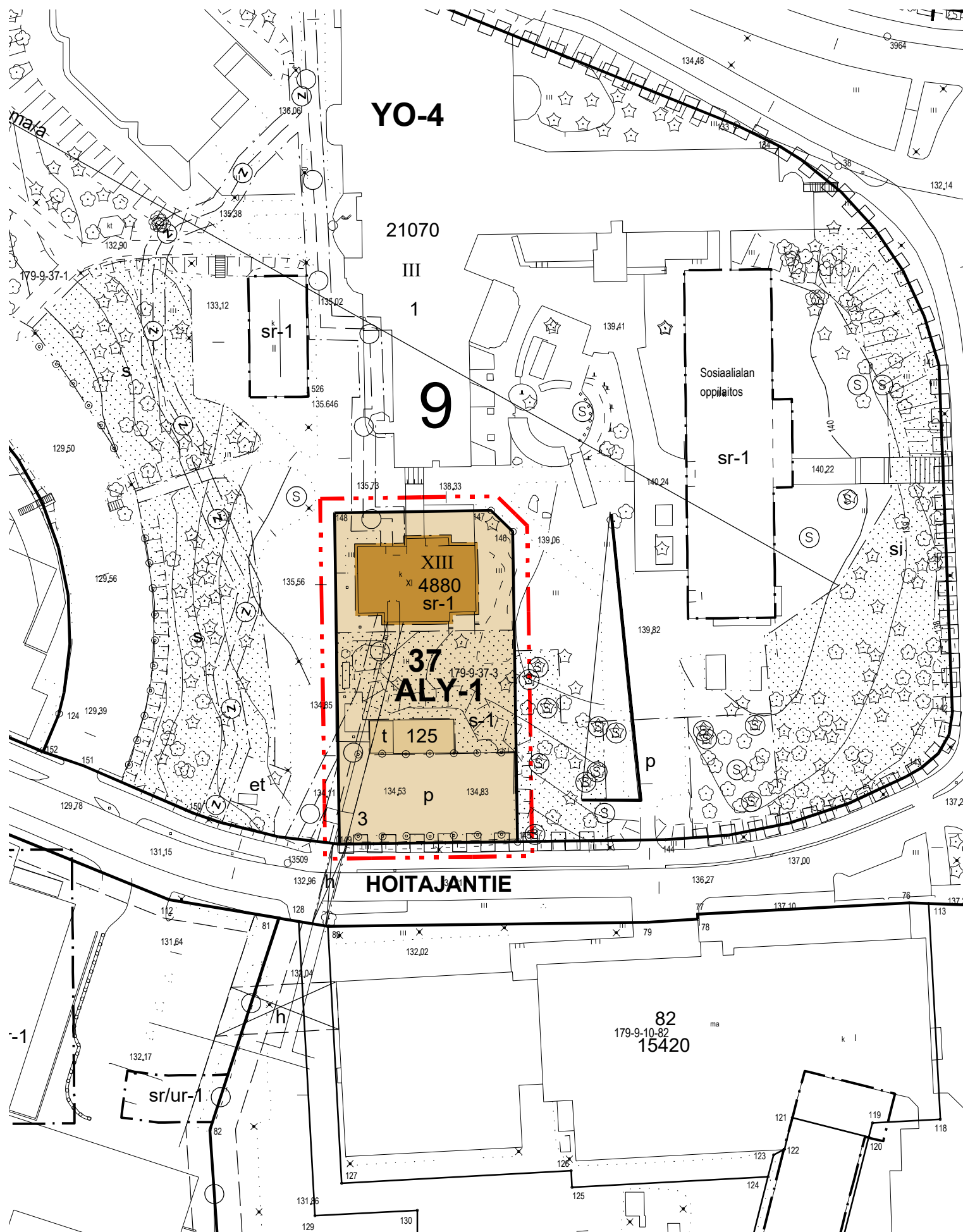
- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon (kirjaamo@jyvaskyla.fi) tai PL 193, 40101 Jyväskylä) ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

Hyväksymisvaihe (talvi 2025–2026)

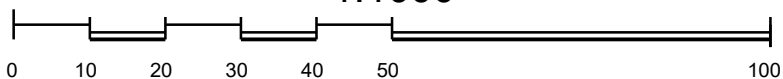
Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.
- Voit hakea muutosta hyväksymispäätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.

Jyväskylän kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus
PL 233, 40101 Jyväskylä
Kaupunkirakenteen neuvonta: Hannikaisenkatu 17 www.jyvaskyla.fi/kaavoitus



1:1000



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

ALY-1

Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue. Rakennusoikeudesta vähintään 55% tulee käyttää asumiseen. Liike- ja toimistotiloihin sekä hoitolaitos- ja palveluasumiseen saa käyttää yhteensä enintään 45% rakennusoikeudesta, kuitenkin siten, että hoitolaitos- ja palveluasumisen osuus on enintään 30% rakennusoikeudesta. Liiketiloihin ei saa sijoittaa erillisiä ravintola- ja myymälätiloja. Liike- ja toimistotilojen sekä hoitolaitos- ja palveluasumisen tulee pääosin sijaita rakennuksen alimmissa kerroksissa.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

9

Kaupunginosan numero.

37

Korttelin numero.

3

Tontin numero.

4880

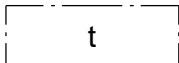
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

XIII

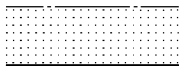
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



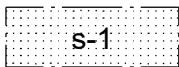
Rakennusala.



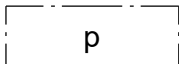
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



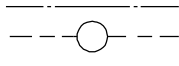
Istutettava alueen osa.



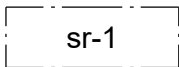
Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien kulkureittejä. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa ja rakenteita varten varattu alueen osa.



Suojeltu rakennus, rakennusta ei saa purkaa. Rakennus muodostaa osan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen eivätkä Kukkulan alueen maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Korjaustoimenpiteiden tulee perustua riittäviin selvityksiin kulttuurihistoriallisista arvoista. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteissä tulee säilyttää rakennusten ulkoasun arkkitehtoniset ominaispiirteet kuten värit, materiaalit, ikkuna-aukotus ja kattomuoto ja käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja ja ratkaisuja. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen luvan myöntämistä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/120 asuinkerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/250 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/130 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 % 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.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliömetriä,
- 1 pp/90 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 pp/100 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliömetriä.

Pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa ja helppokäyttöisiä. Pyöräpaikat on varustettava runkolukitusmahdollisuudella.

Polkupyörien pysäköimispaikkoja ja polkupyörien säilytystiloja tulee lisätä tonteilla mahdollisuuksien mukaan kuitenkin rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioon ottaen. Pyöräpaikkojen rakenteiden ja varusteiden tulee olla arvokkaaseen kulttuuriympäristöön soveltuvia.

PIHA-ALUEET

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

Jos tontilta tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttaa tontilla. Viivytyksrakenteiden 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 (mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

Tonttia ei saa aidata.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Kaava-alueen talousrakennusten ja muiden siihen rinnastettavien rakennusten ja rakennelmien tulee muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään soveltua rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tämän asemakaavan alueella on aiemmin hyväksytty sitova tonttijako.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Hoitajantie 4

Asemakaavan muutos koskee:

9. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 37

TONTTIA 3

Käsittelyt:

MRA 30 näht. 24.10.2025

Näht.olo päättyy 07.11.2025

Ltk 02.12.2025

AKL 65 näht. 12.12.2025

Näht.olo päättyy 29.12.2025

Ltk hyv 03.02.2026

Korjaukset:

19.11.2025

KAAVOITUS

Suunn. Nana Pentti

Suunn.avust. Noora Kokkinen

Arkisto n:o 09:078

Pvm 21.1.2026

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

4.9.2025

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

09:078, HOITAJANTIE 4 ASEMAKAAVAN MUUTOS**Kooste luonnosvaiheen palautteesta (lausunnot) sekä vastineet niihin**

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 24.10.–7.11.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana neljä (4) lausuntoa, mielipiteitä ei annettu.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Keski-Suomen ELY-keskus, Telia Finland Oyj ja Alva yhtiöt Oy. Lausunnoista ELY-keskuksella ei ollut kaavasta lausuttavaa.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot (joissa huomautettavaa) ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNNOTKeski-Suomen museo

Lausunnon mukaan suunnitteluasiakirjoihin tulee lisätä tieto, että suunnittelualueella ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, eikä kaavahankkeella ole vaikutusta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteisiin.

Lausunnossa kiinnitetään huomiota maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueen kehityksen ratkaisemista tonttikohtaisilla kaavoilla, ja huomautetaan, että suojelumerkintöjä koskevien tavoitteiden, suojelumerkintöjen sekä niitä koskevien määräyssisältöjen osalta Kukkulan alueen ja entisen Keskussairaalanmäen maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä olisi ensisijaisesti syytä ohjata yhdenmukaisin suojelumerkinnöin kokonaisuutena. Lisäksi kaavaan kuuluvaa tausta-aineistoa sekä asemakaavan selostusta ja vaikutusten arviointia tulee täydentää.

Lausunnon mukaan ”rakennuksen suojelumääräys tulee muuttaa muotoon, jossa muutos- ja korjaustoimenpiteet eivät saa heikentää itse rakennuksen eikä maakunnallisen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, johon se liittyy. Lähtökohtana on, etteivät mahdolliset korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Korjaustoimenpiteiden tulee perustua riittäviin selvityksiin kulttuurihistoriallisista arvoista. Lisäksi kaavamääräyksestä tulee poistaa sana ”tai” toiseksi viimeisestä lauseesta ja korvata se sanalla ”ja”.

Lisäksi lausunnossa esitetään, että kiinteistön pysäköintiratkaisuissa olisi pitänyt hyödyntää kaavamuutosalueen ulkopuolella olevia mahdollisuuksia, jotka kokonaissuunnittelulla olisivat olleet hyödynnettävissä.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty arkeologista kulttuuriperintöä koskevia tietoja koskien sekä alueelta laadittujen selvitysten sekä vaikutusarviointien osalta.

Hoitajantie 4 kaavamuutokseen on ryhdytty yksityisen omistajatahon omistuksessa olevaa yhtä kiinteistöä koskevan kaavamutoshakemuksen perusteella. Kukkulan alueen osayleiskaavan yhteydessä on selvitetty alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kokonaisuutena, mikä edesauttaa mahdollisimman yhdenmukaisten suojelumerkintöjen käyttämisen alueen asemakaavamutoksia laadittaessa.

Rakennuksen suojelua koskeva kaavamääräys on palautteen perusteella muutettu muotoon ”Suojeltu rakennus, rakennusta ei saa purkaa. Rakennus muodostaa osan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen eivätkä Kukkulan alueen maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Korjaustoimenpiteiden tulee perustua riittäviin selvityksiin kulttuurihistoriallisista arvoista. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteissä tulee säilyttää rakennusten ulkoasun

*arkkitehtoniset ominaispiirteet kuten värit, materiaalit, ikkuna-aukotus ja kattomuoto ja käyttää alkupe-
räistä vastaavia materiaaleja ja ratkaisuja. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lau-
sunto museoviranomaiselta ennen luvan myöntämistä.”*

*Kukkulan alueen kehittäminen on käynnissä, ja alueen pysäköintiratkaisut tarkentuvat kaavamuutosten yh-
teydessä. Hoitajantie 4 tontin olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksia varten tutkittua pysäköinti-
ratkaisua ei voida perustaa vielä kehittämisvaiheessa olevaan, usean eri kiinteistönomistajan omistaman
Kukkulan alueen maankäyttöön. Tontin pysäköintiratkaisut eivät heikennä Hoitajantie 4 tontilla olevan ra-
kennuksen suojelun edellytyksiä.*

Telia Finland Oy

Teliällä on infraa asemakaava-alueella.

Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siir-
totarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja.

Kaavoittajan vastine:

*Asemakaavassa on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Mahdolliset kaapeleiden siirrot
ja niistä aiheutuvat kustannukset ajoittuvat asemakaavan toteuttamisvaiheeseen.*

Alva yhtiöt Oy

Käyttötarkoituksen muutokset voivat aiheuttaa kiinteistöille muutoksia nykyisiin veden
liittymismaksuihin ja -sopimuksiin, jotka tulee tarkistaa suunnittelun/rakentamisen yhteydessä. Muutoksista
tulee olla yhteydessä Alva-yhtiöt Oy:n liittymäpalveluun.

Kaavoittajan vastine:

*Asemakaavassa on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Mahdolliset johtosiirrot ja niistä
aiheutuvat kustannukset ajoittuvat asemakaavan toteuttamisvaiheeseen.*

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 4

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	9.12.2025
Kaavan nimi	Hoitajantie 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	2.12.2025
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	24.10.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 09:078
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2572	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2572

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2572	100,00	4880	1,90	0,0000	0
A yhteensä	0,2572	100,0	4880	1,90	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	4880	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,2572	100,00	4880	1,90	0,0000	0
A yhteensä	0,2572	100,0	4880	1,90	0,0000	0
AK	0,0000	0,0	0		-0,2572	-4880
ALY-1	0,2572	100,0	4880	1,90	0,2572	4880
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	1	4880	0	0
Asemakaava	1	4880	0	0