



HOITAJANTIE 4

Kaavatunnus 09:078
Asemakaavaselostus

19.11.2025

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.....	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
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.....	12
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.....	16
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
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.

Maankäyttösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

Asemakaavan hyväksyy kaupunkirakennelautakunta.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 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 xx.xx.–xx.xx.202x.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan hyväksymiskäsittelyssä xx.xx.202x.

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.

Kaavamuuotosalue 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 kiinteistökseen, 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 saitala 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 yläosassa. (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.



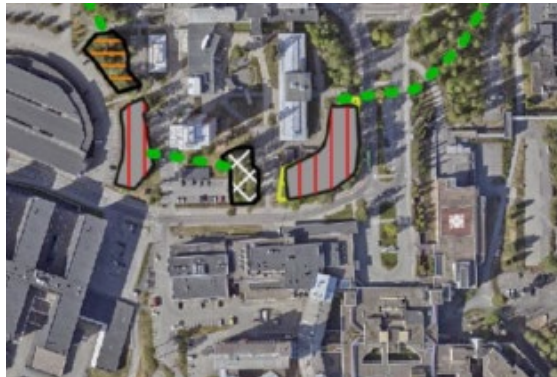
Suunnittelualueen ympäristöä (Jyväskylän kaupunki)

Alueen korkeuserot ovat suuret. Keskussairaalantie nousee Valajankadun risteyksen kohdalta 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.

Voimassa olevat asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 20.4.2009) suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 4 880 kerrosalaneliömetriä, josta erillisellä kaavamääräyksellä (ktyo 38%) toimisto- ja opetustiloja varten 38% (1850k-m²). Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: 1 ap/160 asuinkerrosalaneliömetriä.

Tontilla olevaa asuinkerrostaloa koskee suojelumerkintä sr-1: Suojeltava rakennus, joka on säilytettävä kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana osana sairaalarakennusten historiallista kokonaisuutta.

Lisäksi asemakaavassa on esitetty suojeltavia puita erillisillä merkinnöillä (s).



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

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

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 värit, 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 värit, 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

