



KUKKUMÄENTIE 28 A JA C

Kaavatunnus 09:079
Asemakaavaselostus

16.9.2026

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Kaavan laatija	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	10
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
4.1	Aloituskvaihe	14
4.2	Luonnosvaihe.....	14
4.3	Ehdotusvaihe	15
4.4	Hyväksymisvaihe	15
5	Asemakaavan kuvaus	15
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	15
5.2	Aluevaraukset	16
5.3	Liikenne.....	17
5.4	Kaavaratkaisun perustelut	17
5.5	Vaikutusten arviointi	18
6	Asemakaavan toteutus	20
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.3	Toteutuksen seuranta.....	21
7	Kaavatyöhön osallistuneet	21

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 3) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) yhteiskäyttöautosopimuksen sisältö ja ehdot
- 5) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 3. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti turkoosilla värillä.

Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan korttelin 10 tontteja 84 ja 86.

Alueella on aiemmin hyväksytty sitova tonttijako.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan korttelin 10 tontteja 84 ja 86. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kukkulan alueella Kukkumäentien varressa osoitteessa Kukkumäentie 28 A ja C. Alueella sijaitsevat entisen Keski-Suomen keskussairaalan rakennusosat nro 4 ja 5.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa alueella olemassa olevien, asemakaavalla suojeltujen rakennusten käyttötarkoitusta siten, että rakennuksiin mahdollistetaan asuntojen rakentaminen. Lisäksi kaavassa määritellään tarkoituksenmukaiset kaavamerkinnot ja -määräykset rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseksi.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 12.5.2026.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 12.5.2026 luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Luonnosvaiheen sisäinen viranomaisneuvottelu 16.4.2026.

- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä 12.5.–26.5.2026 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.8.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä 18.8.–1.9.2026.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 30.9.2026.

1.4 KAAVAN LAATIJA

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

Valmistelija:
Nana Pentti
Asemakaava-arkkitehti
P. 014 569 5043
Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta.

2.2 TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa alueella olemassa olevien, asemakaavalla suojeltujen rakennusten käyttötarkoitusta siten, että rakennuksiin mahdollistetaan asuntojen rakentaminen. Kaavassa myös määritellään tarkoituksenmukaiset kaavamerkinnot ja -määräykset rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

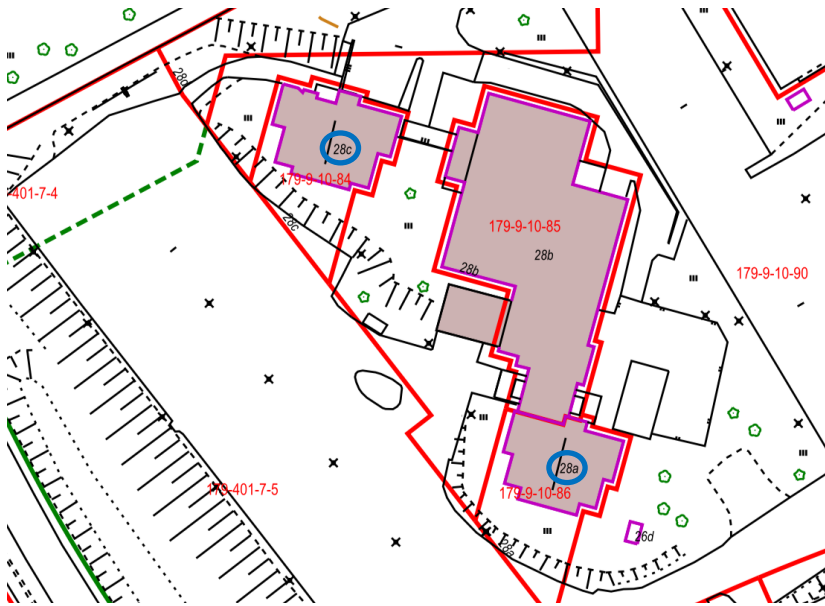
Suunnittelualue käsittää entiseltä sairaala-alueelta erotetut tontit nro 84 ja 86. Alueella sijaitsee Keski-Suomen keskussairaalan rakennuskokonaisuuteen kuuluneet kaksi asuntolarakennusta, jotka ovat alun perin valmistuneet vuosina 1950–1954 arkkitehtitoimisto Cedercreutz & Railon suunnitelmien mukaisesti. Rakennusten käyttötarkoituksia ja sisätiloja on muutettu usean vuosikymmenten aikana, julkisivut ovat säilyneet lähes alkuperäisinä. Alueella on kaukolämpö-, vesi-, viemäri-, teleliikenne- ja sähköverkostoa.

Alueen luoteispuolella sijaitsee sairaala Novan rakennus (laajuus noin 100 000 k-m²), joka on otettu käyttöön vuonna 2021.

Nykytilanteessa entisen sairaalan alue on Kukkumäentien suunnasta katsottuna osin väljä ja hajanainen. Voimassa olevalla asemakaavalla suojellut alkuperäiset punatiiliset rakennukset erottuvat selvästi maisemassa. Tyypillistä alueen kaupunkikuvalle ovat myös laajat maantasopysäköintialueet. Luonnontilaisia metsiköitä ja puistoalueita on vähän, alueella olevissa pienialaisissa puistometsiköissä kasvaa suurikokoisia mäntyjä.



Kuva: Suunnittelualueen rakennukset, Kukkumäentie 28 A ja C (Jyväskylän kaupunki)



Kuva: Ote maastokartasta, josta näkyvät rakennusten osoitenumeroinnit ympyröityinä sinisellä (Kukkumäentie 28 A ja Kukkumäentie 28 C)(Jyväskylän kaupunki)

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualue kuuluu alun perin 1950-luvulla rakennettuun Keski-Suomen keskussairaalan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennuskokonaisuuteen, jonka ominaispiirteitä ovat punatiiliset harjakattoiset rakennusosat sekä kokonaisuuteen kuuluvat tornit. Usean vuosikymmenen aikana kokonaisuutta on laajennettu uusilla rakennusosilla, ja osa alkuperäisistä rakennuksista on laajennusosien rakentamisen myötä purettu.



Kuva: Sairaalanmäki Myllyjärven suunnasta nähtynä (Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus)

Suunnittelualueen asuinkäyttöön suunniteltujen rakennusten käyttötarkoitus on usean vuosikymmenen aikana muuttunut toimistotiloiksi sekä tutkimus- ja hoitotiloiksi. Rakennuksia on saneerattu vaiheittain 1990-luvulla, jolloin erityisesti niiden sisätilat ovat merkittävästi muuttuneet alkuperäisestä. Julkisivuissa tapahtuneita muutoksia on vähän.

Lähiympäristössä sijaitsevassa sairaala Novassa on monipuolisia terveyspalveluita. Sairaalassa on myös merkittävä määrä työpaikkoja. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat tällä hetkellä Keljossa ja Savelassa.

TOIMINNALLISUUS JA RAKENNUSTEN PERUSHAHMO

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

Rakennukset nro 4 ja 5 on rakennettu samaa yksiporrashuoneisen asuinkerrostalon perusrakennetta varioimalla. Rakennus 5 on yhdeksänkerroksinen asuinkerrostalo kellari- ja ullakkokerroksella. Rakennus 4 on seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo kellari- ja ullakkokerroksella. Molemmat rakennuksista on rakennettu etelään viettävään rinteeseen, kellarikerroksen ollessa osittain maanvastainen pohjoispuolella rakennusta. Rakennusten hoikkaa perushahmoa korostaa eteläjulkisivun keskiosan kaksiosainen, ulostyöntyvä porrastus, samalla rikastaen aukotukseltaan tasarytmisen rakennuksen ilmettä. Rakennuksessa 4 on ollut yhteensä kuusi ja rakennuksessa 5 yhteensä kahdeksan laajuudeltaan vaihtelevia, noin 12 m²- 34 m² suuruista asuntoa kerrostasoa kohden, joiden lisäksi rakennuksessa 5 on lisäksi kerrostasokohtainen kahvio. Rakennuksen 4 asunnot ovat hieman rakennuksen 5 asuntoja suurempia, ja lisäksi kerrostasossa kahteen asuntoon liittyy parveke. Kummankin rakennuksen ullakkokerroksessa on etelään avautuva, erkkeriosan päälle sijoittuva kattoterassi. Rakennusten sisäänkäynnit ovat olleet ylärinteen puolella kellarikerroksesta. Rakennusten väliin on rakennettu myöhemmin laajennusosa, joka muuttaa erityisesti rakennusten pistemäistä ulkohahmoa sekä rakennusten sisäänkäyntien luonnetta laajennuksen peittäessä rakennuksen 5 alkuperäisen sisäänkäynnin ja jättäessä rakennuksen 4 alkuperäisen sisäänkäynnin toissijaiseksi sisäänkäynniksi. Kummankin rakennuksen sisätiloissa on tehty merkittäviä huonetilamuutoksia.



Kuva: Ilmakuva sairaalan alueelta 1950-luvulta. Pistemäiset tornit etualalla, alkuperäinen kolmas, kuvassa läntisin torni on purettu sairaala Novan rakentamisen yhteydessä 2010-luvulla (K-S museo).



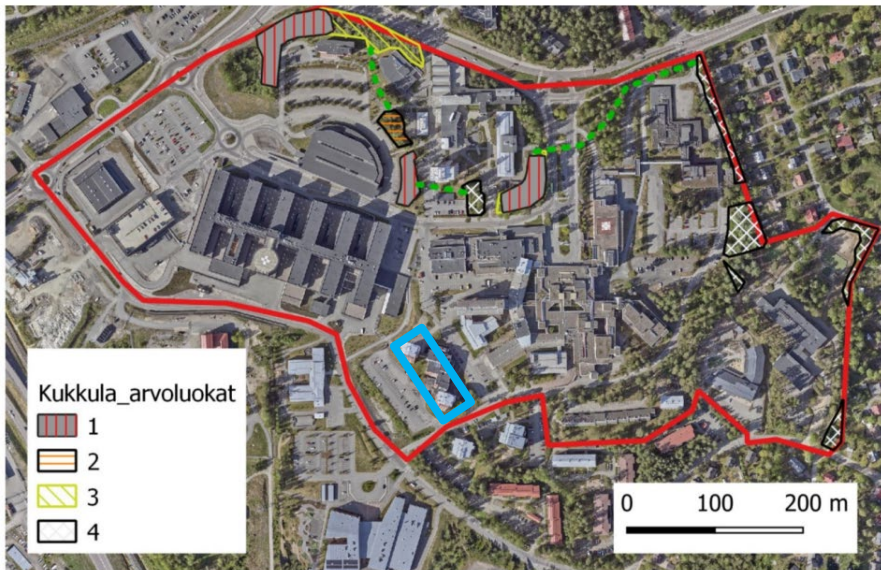
Kuvat: Rakennukset nro 4 (Kukkumäentie 28 C, vas.) ja 5 (Kukkumäentie 28 A, oik.) viistokuvassa etelän suunnasta (Jyväskylän kaupunki 2018).

3.1.3 LIIKENNE

Suunnittelualan ajoneuvoliikenteen liittymä sijaitsee Kukkumäentiellä, josta ajoyhteys on muodostettu rasiiteella voimassa olevan asemakaavan mukaisen YS-1 – sekä LPA-tontin kautta. Autopaikat on osoitettu rasitesopimuksella tontteja 84 ja 86 ympäröiville alueille (pääosin tontille 90), joilla sijaitsee laajoja maantasopysäköinnin alueita. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Kukkumäentiellä ja Hoitajantiellä.

3.1.4 LUONNONYMPÄRISTÖ

Kukkulan alue on tällä hetkellä pääosin rakennettua ympäristöä, luonnonympäristöä on mm. Keskussairaalantien varressa sekä alueen eteläosissa entisen sairaalan päärakennuksen etelä-/kaakkoispuolella. Alueen luonnonympäristö muodostuu lähinnä varttuneista, kuusi- ja mäntyvaltaisista sekametsiköistä sekä puistomaisista alueista ja pihaympäristöstä. Kukkulan alueen pohjoisosassa sijaitsee liito-oravan kulkureitti.



Kuva: Kukkulan alueen arvokkaat luontotyypit, arvoluokat ja liito-oravan kulkureitti (vihreä katkoviiva) alueen pohjoisosassa. Suunnittelualue (tontit 84 ja 86 rajattu viitteellisesti turkoosilla värillä) Lähde: Kukkulan alueen luontotyyppien kartoitus on laadittu v. 2025

Suunnittelualueella (tontit 84 ja 86) sijaitsevat rakennusosat nro 4 ja 5 sijaitsevat etelään viettävällä rinteellä avoimessa ja väljästi rakentuneessa entisen keskussairaalan alueen lounaisosassa. Suunnittelualueen rakennukset sekä alkuperäiseen rakennuskantaan kuuluvat entisen sairaalan päärakennuksen torniosa ja osoitteessa Hoitajantie 4 sijaitseva asuinkerrostalo muodostavat etelän suunnasta katsottuna aluekokonaisuuden, joka avoimen maisematilan ansiosta näkyy kauas etelän suuntaan. Korkeiden rakennusosien kokonaisuus näkyy ympäristön topografian vuoksi laajalti myös kaupungin keskustan suuntaan ja muodostaa alueen tunnistettavan identiteetin.

Maisemallisesti ympäristö on muuttunut erityisesti sairaala Novan rakentamisen myötä merkittävästi. Sairaala Nova muodostaa maisemassa näkyvän hahmon erityisesti etelän suunnasta nähtynä. Lisäksi lähialueille 1980-2000-luvuilla rakennetut asuinkerrostalot, koulurakennukset sekä muuttuneet katulinjaukset ja liikennejärjestelyt ovat muuttaneet maisema- ja kaupunkikuvaa lähi- ja kaukomaisemassa. Lähiympäristön maisemakuvassa korostuvat myös sähköasema sekä voimalinjat sekä niiden vaatimat johtoaukeat.

Suunnittelualueen (tontit 84 ja 86) viheralueet ovat rakennetun ympäristön luontotyyppejä; mm. pienialaisia maanvaraisia hoidettuja pihvoja ja pysäköintialueiden kasvillisuutta.

Kukkulan alueen luontotyyppien kartoitus on laadittu v. 2025 Kukkulan osayleiskaavan taustatyönä (Jyväskylän kaupunki 2025). Suunnittelualueelta ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita.

3.1.5 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Aiemmin Keski-Suomen sairaanhoitopiirin ja Keski-Suomen hyvinvointialueen omistuksessa olleen entinen sairaala-alueen omistaa yksityinen maanomistaja, ja alueella on tehty useita tonttijakoja.

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

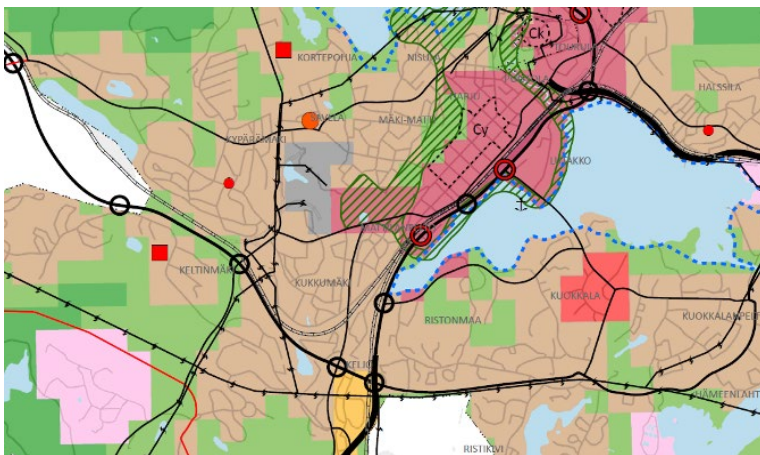
Tätä kaavahanketta koskevat erityisesti toimivaa yhdyskuntaa, kestävää liikkumista sekä terveellistä ja turvallista elinympäristöä koskevat tavoitteet

Maakuntakaavat

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018.

Yleiskaavat

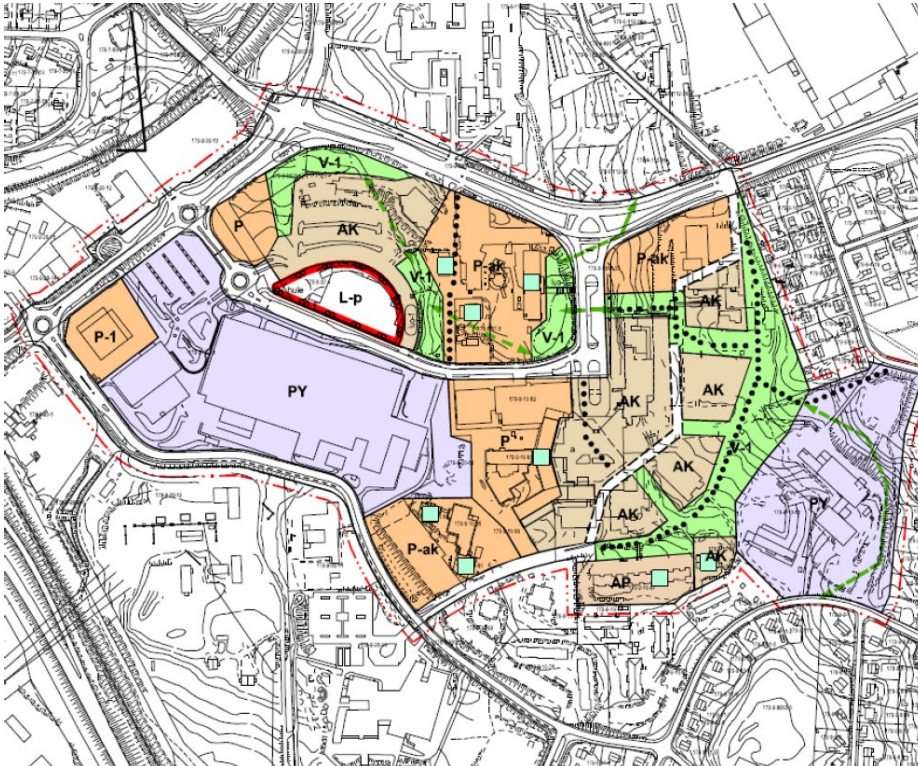
Jyväskylän kaupunginvaltuuston 10.11.2014 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikumisen taajamaa (pääkartta) ja ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä.



Kuva: Ote Jyväskylän yleiskaavasta v. 2014

Jyväskylän yleiskaava 2050 toinen luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2026. Luonnoksessa suunnittelualue on kestävä liikumisen taajamaa (pääkartta) ja ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä.

Kukkulan osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 31.7.2026. Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta. Aluetta sivuaa katuyhteys. Kaavassa on osoitettu suojellut rakennukset kohdemerkinnöin.



P-ak

PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE

Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palveluille sekä niiden yhteyteen sopivalle yritystoiminnalle. Alueelle voi sijoittua esim. terveys- ja hyvinvointipalveluja, opetus-, tutkimus- ja yritystoimintaa sekä liiketiloja. Alueelle voi sijoittua myös kerrostalovaillaista asumista. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa. Asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.



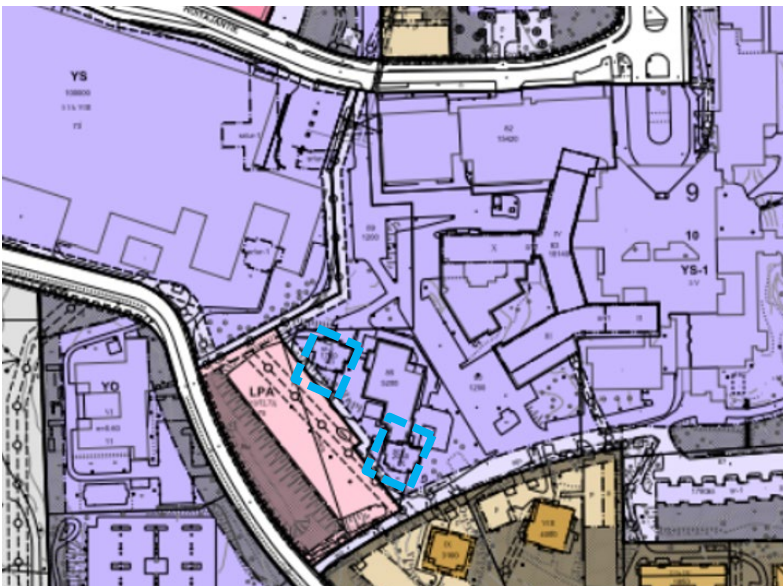
Kuva: Kukkulan osayleiskaava-alueen asemakaavalla suojellut rakennukset (Kukkulan alueen alueellinen selvitys ja asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi, Sweco Oy 2025) Kukkumäentie 28 A ja C: n likimääräinen alue on ympyröity sinisellä värillä.

Voimassa olevat asemakaavat

Voimassa olevissa asemakaavoissa (hyväksytty 26.10.2015 ja 9.8.2024) suunnittelualue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1). 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-määräyksillä. Rakennusoikeus ja kerrosluku on osoitettu rakennuskohtaisesti.

sr-1-kaavamääräys: Suojeltava rakennus, joka on säilytettävä kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana osana sairaalarakennusten historiallista kokonaisuutta. Rakennuksen kunnostussuunnittelussa sekä kunnostus- ja muutostöissä on pyydetty lausunto Keski-Suomen museolta.

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.



Kuva: Ote ajantasa-asetmakaavasta. Tontit nro 84 ja 86 on viitteellisesti rajattu sinisellä katkoviivalla (Jyväskylän kaupunki)

Lähiympäristön kaavatilanne

Lähiympäristö on toteutunut aiemman tai nykyisin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lähiympäristössä on vireillä Kukkulan alueen aloituskorttelin asemakaavan muutos ja suunnittelualueen lähiympäristöineen koskee Kukkulan alueen osayleiskaava.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

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 luontopohjaisin ratkaisuin, 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.

Asemakaavamuutos on yksi AVOin kaupunkiympäristö -politiikkaa toteuttavista suunnitteluhankkeista. Keskiössä ovat erityisesti maiseman ja historian arvojen huomioiminen. Näitä on kaavahankkeessa yhteydessä huomioitu muuttamalla olemassa olevien entisten asuntolatornien käyttötarkoitusta sallimaan asuminen, ja näin ollen edistämällä rakennusten käyttöä ja suojelua kestäväällä ja niiden ominaispiirteet sekä arvot säilyttävällä tavalla.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

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

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

Asemakaavamuutos on Resurssiviisas Jyväskylä 2040 – ohjelmaa toteuttava suunnitteluhanke. Asemakaavan toteuttamisen aiheuttamat päästöt ja muut ilmastovaikutukset jäävät pieniksi, koska kyseessä on olemassa olevien, asemakaavalla suojeltujen rakennusten käyttötarkoituksen muutos ja rakenteisiin kohdistuvat muutokset tapahtuvat pääosin rakennusrungon sisällä.

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 kestävä liikkuksen 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)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoshakemukset on saatu erillisinä rakennuksista nro 4 ja 5, päivämäärällä 13.8.2025. Asemakaavoituksen aloituskokous, johon on osallistunut asemakaavamuutoksen hakijan edustaja, on pidetty 15.12.2025.

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Kaavaratkaisu on periaatteiltaan kaavahakemuksen mukainen. Kaavamuutoksella entisiin Keski-Suomen keskussairaalan rakennuskokonaisuuteen kuuluviin asuntola-, toimisto- ja toimitilarakennuksiin mahdollistetaan asuminen. Rakennusten suojelua koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu vastaamaan yksityiskohtaisemmin rakennusten ominaispiirteiden säilymistä ja aluekokonaisuuden arvoja. Suojelumääräyksiä on tarkasteltu myös suhteessa suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsevaan, 20.2.2026 vahvistettuun Hoitajantie 4 -asemakaavamuutokseen, jossa tutkittiin Kukkulan alueen alkuperäiseen rakennuskantaan kuuluneen entisen asuntolarakennuksen käyttötarkoituksenmuutosta ja suojelumääräyksiä.

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

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä 12.5.–26.5.2026, jona aikana saatiin viisi lausuntoa. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Lupa- ja valvontavirasto, Keski-Suomen elinvoimakeskus, Alva yhtiöt Oy Vesi ja Keski-Suomen pelastuslaitos. Mielipiteitä ei jätetty.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Rakentamistapaa ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä tulee tarkentaa
- Maakunnallisesti arvokkaan keskussairaalan rakennuskokonaisuus tulee huomioida Kukkulan alueen kaavamuutoksissa
- Pelastustoimen laitteiden sijoittaminen ja saavutettavuus sekä palo-osastointi edellytetään huomioitavaksi erityisesti seniori- ja palveluasumisen osalta

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen:

- Rakentamistapaa koskevia määräyksiä on täydennetty suojeltavien rakennusten muutos- ja korjaustöitä, palo-osastointia ja hulevesien käsittelyä ja koskevilla määräyksillä
- Kaavaselostusta on täydennetty mm. rakentamistapaa sekä vaikutusarviointia koskevilta osiltaan

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Asemakaavan muutosehdotuksessa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (AKY-1). Liike- ja toimistotilojen sekä hoitolaitos- ja palveluasumisen tulee sijaita rakennuksen alimmissa kerroksissa. Lisäksi liiketiloihin ei saa sijoittaa erillisiä ravintola- ja myymälätiloja.

Tonttien pysäköinti sekä oleskelualueet ja ajoyhteys tonteille tulee osoittaa rasiitteena tontille 90. Rakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Suunnittelualueen rakennukset on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1. Kaavan ehdotusvaiheeseen on luonnosvaiheessa saadun palautteen johdosta täsmennetty ja täydennetty rakentamistapaa sekä hulevesiä koskevia asemakaavamääräyksiä.

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

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä 18.8.–1.9.2026. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävänäolon aikana yksi lausunto. Lausunnon antoi Keski-Suomen museo, jolla ei ollut huomauttamista kaavaan. Muistutuksia ei annettu.

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavaan ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheen nähtävänäolon jälkeen.

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Asemakaavan muutosehdotus noudattaa 1.6.2026 hyväksytyn Kukkulan osayleiskaavan periaatteita. Kaavan käyttötarkoitukset mahdollistavat erilaisten asumismuotojen ja palvelujen sijoittumisen kahteen olemassa olevaan rakennukseen. Alueen pysäköinti tapahtuu rasiestesopimuksen mukaisesti tonteilla nro

90 ja 75. Kaavamuutoksella entisiin Keski-Suomen keskussairaalan rakennuskokonaisuuteen kuuluviin asuntola-, toimisto- ja toimitilarakennuksiin mahdollistetaan asuminen. Rakennusten suojelua koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu vastaamaan yksityiskohtaisemmin rakennusten ominaispiirteiden säilymistä ja aluekokonaisuuden arvoja.

5.1.1 MITOITUS

Kaava-alueen koko on noin 1020m² (Tontti A 509m² ja tontti C 509m²). Rakennusoikeus on olemassa olevan rakennusoikeuden mukainen:

- Rakennusoikeutta 2050k-m² kerrosluku IX (rakennus A, ent. rakennus nro 5)
- Rakennusoikeutta 1780k-m² kerrosluku VII (rakennus C, ent. rakennus nro 4)

Alueen arvioitu asukasmäärä on noin 110, asuntoja noin 70 kpl.



Kuva: Suunnittelualueen rakennukset, Kukkumäentie 28 A (ent. sairaalan rak. nro 5) ja C (ent. sairaalan rak. nro 4)

5.1.2 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueen lähiympäristössä ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Suunnittelualueen tontit muodostavat asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialuetta (AKY-1), jolle saa sijoittaa myös seniori- ja palveluasuntoja ja niiden yhteiskäyttöisiä tiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa vähäisiä, ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike-, toimisto- ja tuotantotiloja, joiden tulee sijaita rakennuksen alimmissa kerroksissa. Liiketiloihin ei saa sijoittaa erillisiä ravintola- ja myymälätiloja.

Lisäksi alueen rakennuksia koskee sr-1-määräys: 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.

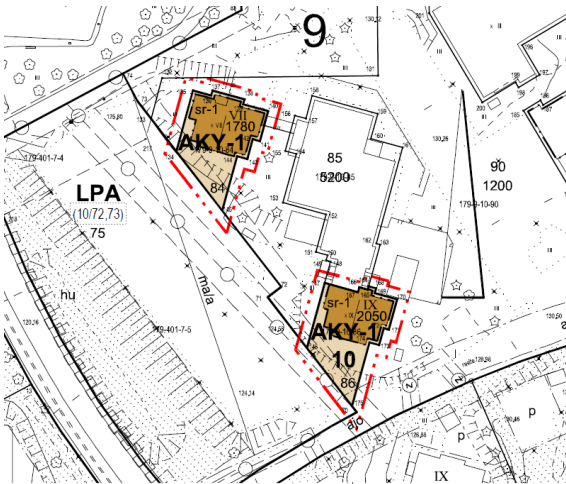
Rakentamistapaa koskevat kaavamääräykset:

Rakennuksiin tehtävät muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää niiden ominaispiirteitä ja suojeluarvoja. Rakennuksiin ei saa toteuttaa erillisiä uusia parvekkeita tai parveketorneja. Olemassa olevia parvekkeita ei saa lasittaa.

Rakennusten yhtenäisiin tiilijulkisivuihin ei saa asentaa teknisiä laitteita eikä niiden läpivientejä. Julkisivuihin ei saa muodostaa uusia ikkuna-aukkoja.

Rakennusten pohjoissivulle olemassa olevien parvekkeiden yhteyteen saa rakentaa erillisen poistumistieportaan, jonka materiaalin ja väriyksen tulee soveltua maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön materiaaleihin ja väreihin. Rakennuksen poistumistieporras saa sijoittua rakennusalan ulkopuolelle.

Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi asemakaavassa määrätystä tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta riippumatta.



Kuva: Ote ehdotusvaiheen kaavakartasta (Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus).

5.3 LIIKENNE

Kaava-alueen liikennöinti tapahtuu Kukkumäentieltä rasitesopimuksella ajoyhteyden kautta. Pysäköinti on rasitesopimuksella osoitettu tonteille nro 75 (LPA-tontti) ja 90 (YS-1-tontti).

5.4 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 yhteysverkoihin 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.

5.5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.5.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRL 9 §:

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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.

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.

Asemakaavamääräyksillä mahdollistetaan olemassa olevien suojeltujen rakennusten säilyminen.

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.

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.

2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, -tekniikkaan ja -talouteen

Alueen kehittäminen parantaa Kukkulan alueen toimintaedellytyksiä, sekä monipuolistaa asumista ja siihen liittyvää alueen liike- ja palvelutarjontaa ja luo mahdollisuuksia uusille työpaikoille.

3. Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia aluetta ympäröivään liikenneverkkoon, alueelle liikennöinti on nykyisestä liittymästä Kukkumäentieltä. Joukkoliikenteen lähimmät pysäkit sijaitsevat Hoitajantiellä ja Kukkumäenttiellä. Pysäkkien kautta on kattava vuorotarjonta ja jalankulkuyhteys pysäkeille on hyvä ja matka pysäkeille on kohtuullinen alueen eri osista.

Pysäköintinormien käyttäminen luo edellytykset pysäköinnin kehittämiseksi. Alueen pysäköinnin järjestäminen tapahtuu rasitesopimuksilla tonteilla 75 ja 90. Pysäköintiratkaisut eivät heikennä tonteilla olevien rakennusten suojelun edellytyksiä.

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

4. Vaikutukset viheralueisiin ja virkistykseen

Kaavalla on vähäisiä vaikutuksia alueen virkistysyhteyksiin ja viheralueisiin. Kaavan myötä mahdollistetaan asuminen olemassa oleviin rakennuksiin, jonka vuoksi kaavassa edellytetään oleskelu- ja piha-alueiden riittävyttä asumisen tarpeisiin. Piha-alueet on määrätty rasitesopimuksella tontille 90. Kaava luo edellytykset ja veloitteen viihtyisän asuin ympäristön kehittämiseksi tulevaisuudessa.

5. Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontoympäristöön

Kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ovat kaavan toteuduttua pääasiassa neutraaleja. Kaava luo edellytykset ja veloitteen viihtyisän asuin ympäristön kehittämiseksi tulevaisuudessa, joka tarkoittaa myös luonnon luontoympäristön kehittämisen ja ennallistamista.

6. Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutukset ovat pääosin positiiviset. 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. Ilmastonmuutoksen sopeutuminen merkitsee tulevaisuuden sää- ja ilmastoriskien hallitsemista ja niiden aiheuttamien riskien minimoimista.

Asemakaavamuutos mahdollistaa rakennusten säilymisen. Alueen käytönaikaisia ilmastovaikutuksia muodostuu liikkumisesta ja energiankulutuksesta. Vanhan rakennuskannan säilyttäminen, uudiskäyttö ja peruskorjaaminen tuovat positiivisia ilmastovaikutuksia suhteessa purkamiseen ja uudisrakentamiseen. Alueen sijainti keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa tukee kestäviä kulkutapoja. Energian osalta uusiutuvan energian ja kulttuuriympäristöjen päällekkäiset tavoitteet luovat kuitenkin haasteita uusiutuvan energian tuottamiseen. Kaavassa on määräyksiä myös hulevesien käsittelystä alueella.

7. Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja asumiseen

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

Kaava mahdollistaa monipuolisia asumisen muotoja, mikä tuo toiminnallisuutta ja elävyyttä alueelle, sekä luo palveluliiketoiminnan uusia mahdollisuuksia.

8. Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Kaava mahdollistaa uusia asukkaita alueelle, ja vaikuttaa positiivisesti alueen kaupallisten palvelujen kysyntään.

Kaavan mukaisten käyttötarkoitusten mahdolliset vaikutukset kaupungin palveluverkkoon kohdistuvat alueen lähiympäristössä sijaitseviin koulu- ja päiväkotipaikkojen riittävyyteen.

9. Vaikutukset maanomistajan tavoitteisiin

Maanomistajan tavoitteiden mukainen maankäyttö on mahdollista kaavassa osoitetuilla määräyksillä.

Asemakaavan suhde Kukkulan osayleiskaavaan:

Kukkulan aluetta koskee 31.7.2026 lainvoimaseksi tullut osayleiskaava, jolla ohjataan alueen kokonaisaluekehitystä. Asemakaavamuutos on Kukkulan osayleiskaavan mukainen, asemakaavamääräykset noudattavat osayleiskaavan periaatteita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Alueen rakennuksista on laadittu muutossuunnitelmia, joka ohjaavat asemakaavan toteutusta.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Toteutuksen tarkasta ajankohdasta ei ole tietoa kaavan laadinnan aikana

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
- hulevesien hallintaan
- tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen
- palveluverkon seurantaan

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista tulee keskustella asemakaavoituksen edustajien kanssa.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asiantuntijat Jyväskylän kaupungilta, jotka ovat olleet mukana kaavan laatimisessa:

Asemakaavoitus	Nana Pentti	Asemakaava-arkkitehti
	Outi Hänninen	Suunnitteluassistentti
Keski-Suomen museo	Jouko Koskinen	Arkkitehti
Rakennusvalvonta	Emilia Taponen	Lupainsinööri



**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.

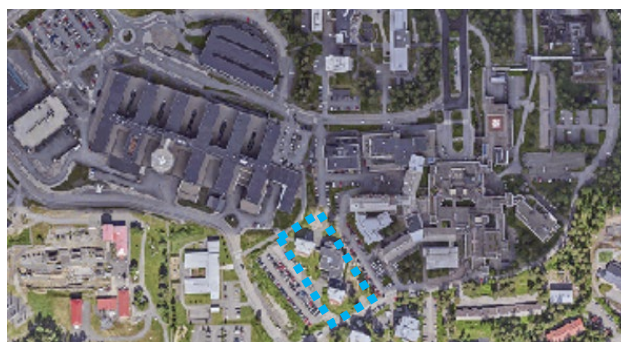
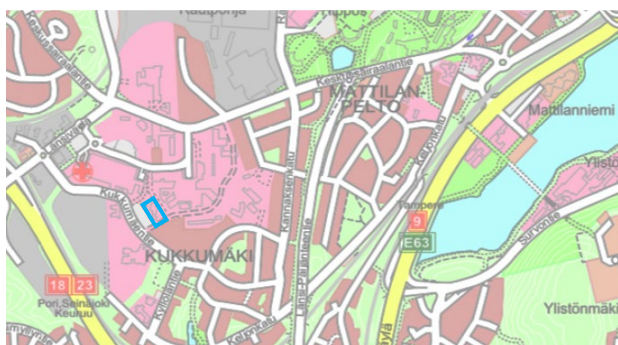
www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ



KUKKUMÄENTIE 28 A ja C

Kaavatunnus 09:079 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan korttelin 10 tontteja 84 ja 86. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kukkulan alueella Hoitajantien varressa, ja koskee tontteja, joilla sijaitsevat entisen Keski-Suomen keskussairaalan rakennusosat 4 ja 5.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa alueella olemassa olevien, asemakaavalla suojeltujen rakennusten käyttötarkoitusta siten, että rakennuksiin mahdollistetaan asuntojen rakentaminen. Kaavassa myös määritellään tarkoituksenmukaiset kaavamerkinnot ja -määräykset rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseksi.

Maankäyttösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi. Alueella on sitova tonttijako.

YHTEYSHENKIÖ

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

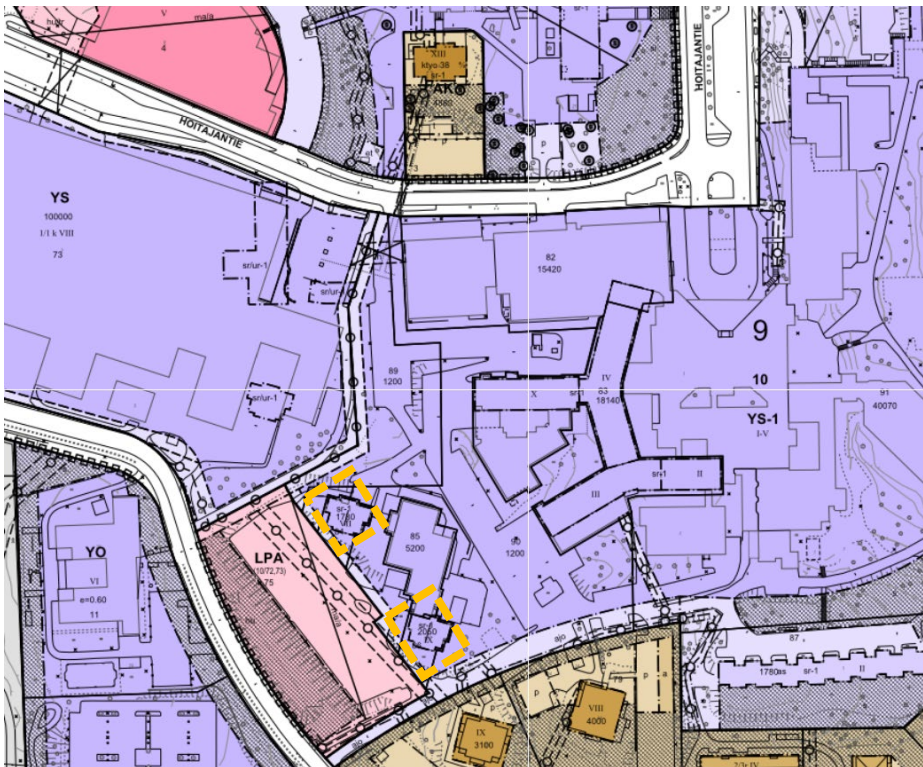
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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 liikunnan taajama-alue.
- Asemakaavassa (hyväksytty 26.10.2015) 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.

Vaiheasemakaavassa (hyväksytty 9.8.2024) aluetta koskevat seuraavat asemakaavan käyttötarkoitusta täydentävät lisämääräykset: Edellä mainittujen lisäksi olemassa oleviin rakennuksiin saa sijoittaa mm. liikenteellisiltä ja yhdyskuntarakenteellisilta vaikutuksiltaan vähäisiä ja ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike-, toimisto- ja tuotantotiloja. Opiskelija-asumista saa sijoittaa sr-1 -merkityille rakennusaloille. Asumista saa sijoittaa as -merkityille rakennusaloille.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: 1 ap/100 asuinkerrosalaneliometriä, ja 1 ap/1000 opiskelija-asumisen kerrosalaneliometriä.



Ote ajantasa-asemakaavasta (likimääräinen suunnittelualue, tontit 84 ja 86, on rajattu oranssilla katkoviivalla)

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 kestävän liikkumisen suunnitelma (Sitowise Oy 2021)
- Entisen keskussairaala-alueen kuntoarviotutkimus (Inmeco Oy 2022)
- Kukkulan alueen asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi (Sweco Oy 2025, tekeillä)

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualue käsittää entiseltä sairaala-alueelta erotetut tontit nro 84 ja 86. Alueella sijaitsee entisen Keski-Suomen keskussairaalan rakennuskokonaisuuteen kuuluvat kaksi asuntorakennusta, jotka ovat alun perin valmistuneet vuosina 1950–1954 arkkitehtitoimisto Cedercreutz & Railon suunnitelmien mukaisesti. Rakennusten käyttötarkoituksia ja sisätiloja on muutettu usean vuosikymmenten aikana mm. toimistotiloiksi. Alueella on kaukolämpö-, vesi-, viemäri-, teleliikenne- ja sähköverkostoa.

Alueen luoteispuolella sijaitsee sairaala Novan rakennus (laajuus noin 100 000 k-m²), joka on otettu käyttöön vuonna 2021.



Kuva: Ilmakuva suunnittelualueelta etelän suunnasta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan etualalla olevien entisten asuntorakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen (Jyväskylän kaupunki).

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 (MRL 62§).

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Lupa- ja valvontavirasto
- 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 selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen

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.

VIRANOMAISNEUVOTTELU

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Lupa- ja valvontaviraston kesken tulisi järjestää. (MRL 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 (kevät 2026)

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 (kevät 2026)

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

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olostä 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 (syksy 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.

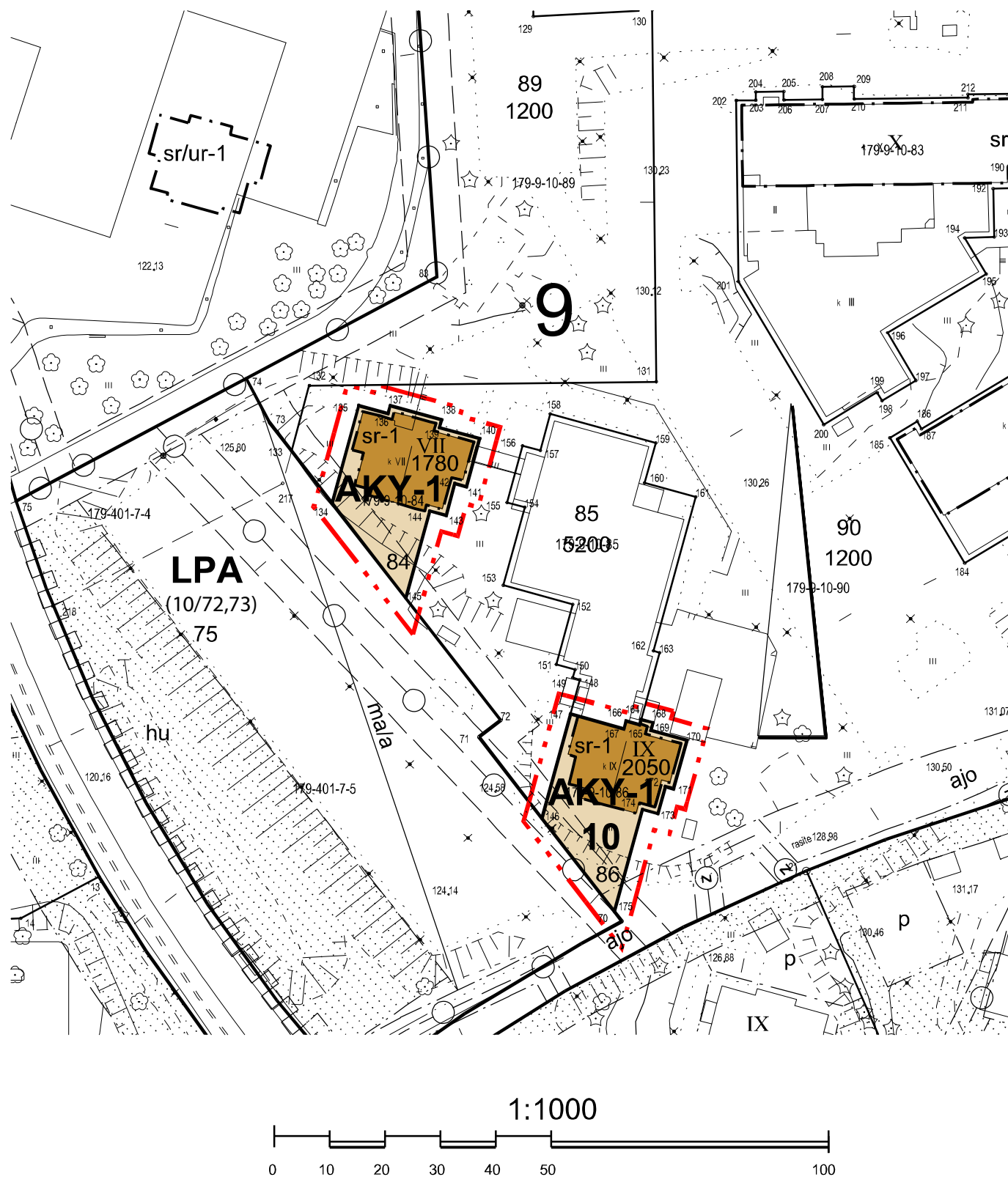
- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olostä Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon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

Hyväksymisvaihe (syksy 2026)

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

- 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



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AKY-1

Asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös seniori- ja palveluasuntoja ja niiden yhteiskäyttöisiä tiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa vähäisiä, ympäristöhäiriötä tuottamattomia liike-, toimisto- ja tuotantotiloja, joiden tulee sijaita rakennuksen alimmissa kerroksissa. Liiketiloihin ei saa sijoittaa erillisiä ravintola- ja myymälätiloja.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Tontin raja.

9

Kaupunginosan numero.

10

Korttelin numero.

84

Tontin numero.

1780

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII

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

Rakennusala.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.

sr-1

Suojeltu rakennus, jota 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.

Tonttien 84 ja 86 pysäköintipaikat tulee osoittaa rasitesopimuksen mukaisesti LPA- tontille 75 ja YS-1- tontille 90.

Ajoyhteys tonteille 85 ja 86 tulee järjestää rasitesopimuksen mukaisesti LPA- tontin 75 ja YS-1- tontin 90 kautta.

RAKENTAMISTAPA

Rakennuksiin tehtävät muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää niiden ominaispiirteitä ja suojeluarvoja. Rakennuksiin ei saa toteuttaa erillisiä uusia parvekkeita tai parveketorneja. Olemassa olevia parvekkeita ei saa lasittaa.

Rakennusten yhtenäisiin tiilijulkisivuihin ei saa asentaa teknisiä laitteita eikä niiden läpivientejä. Julkisivuihin ei saa muodostaa uusia ikkuna-aukkoja.

Rakennusten pohjoissivulle olemassa olevien parvekkeiden yhteyteen saa rakentaa erillisen poistumistieportaan, jonka materiaalin ja värityksen tulee soveltua maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön materiaaleihin ja väreihin. Rakennuksen poistumistieporras saa sijoittua rakennusalan ulkopuolelle.

Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi asemakaavassa määrätystä tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta riippumatta.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDET

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Jos tontilta tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttää tontilla. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 216 l/s/ha, 10 min kesto).

Piha-alueet tulee toteuttaa yhteisjärjestelynä rasitesopimuksen mukaisesti leikki- ja oleskelualueiden, kulkureittien, pysäköinnin, hulevesien viivyttämisen ja johtamisen sekä jätehuollon osalta. Yhteisjärjestelynä toteutettavia toimintoja ja rakenteita voidaan sijoittaa LPA- tontille 75 ja YS-1- tontille 90.

Tontteja ei saa aidata.

YLEISMÄÄRÄYKSET

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

Tonttien 85 ja 86 rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.

Tontteja 84 ja 86 koskee aiemmin hyväksytty sitova tonttijako.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Kukkumäentie 28 A ja C

Asemakaavan muutos koskee:

9. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 10

TONTTEJA 84 JA 86

Käsittelyt:

MRA 30 näht. 12.05.2026

Näht.olo päättyy 26.05.2026

Ltk 11.08.2026

AKL 65 näht. 18.08.2026

Näht.olo päättyy 01.09.2026

Ltk hyv 30.09.2026

Korjaukset:

24.6.2026

KAAVOITUS

Suunn. Nana Pentti

Suunn.avust. Outi Hänninen

Arkisto n:o 09:079

Pvm 16.9.2026

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

28.4.2026

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

KUKKUMÄENTIE 28 A JA C, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 09:079

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 12.5.–26.5.2026, jona aikana saatiin viisi lausuntoa. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Keski-Suomen pelastuslaitos, Lupa- ja valvontavirasto, Alva-Yhtiöt Oy / vesi ja Keski-Suomen elinvoimakeskus. Lausunnoista Keski-Suomen elinvoimakeskuksella ei ollut lausuttavaa kaavaluonnokseen. Mielipiteitä ei jätetty.

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

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

Keski-Suomen museolla ei ole sr-1-kaavamääräykseen huomautettavaa. Muihin kaavakartan asemakaavamääräyksiin liittyen Keski-Suomen museo tuo esiin käyttötarkoituksen muutoksen tuomat muutokset rakennuksen julkisivuarkkitehtuuriin, esimerkiksi parvekkeiden ja poistumisteiden toteutuksen tai esteettömyysvaatimuksien ohjauksen asemakaavan osalta.

Lisäksi kaavaselostuksen osalta Keski-Suomen museo muistuttaa huomioimaan asemakaavan ilmastovaikutuksien osalta vanhan rakennuskannan säilyttämisen, uudiskäytön ja peruskorjaamisen positiivisista ilmastovaikutuksista suhteessa purkamiseen ja uudisrakentamiseen.

Kaavoittajan vastine:

Rakennusten käyttötarkoituksen muutoksien tuomat muutokset julkisivuihin, parvekkeisiin, poistumistieportaisiin sekä esteettömyysvaatimuksien mukaisiin rakenteisiin otetaan huomioon asemakaavaehdotuksessa. Rakentamistapaa ohjaaviin määräyksiin on lisätty mm. parvekkeita ja poistumistieportaan materiaalia ja väriä koskevia määräyksiä. Rakentamistapaa koskevat määräykset on lisätty myös kaavaselostukseen. Lisäksi kaavaselostukseen on täydennetty vanhan rakennuskannan säilyttämisen, uudiskäytön ja peruskorjaamisen positiivisista ilmastovaikutuksista suhteessa purkamiseen ja uudisrakentamiseen.

Keski-Suomen pelastuslaitos

Pelastuslaitos pitää suunniteltua asemakaavamuutosta ja sen kautta mahdollistettua rakennusten käyttötarkoituksen muutosta kokonaisuutenaan hyvänä asiana.

Rakennusten ikä, aiemmin tehdyt muutokset ja korkeus asettavat haasteita asuntokäyttöön muutettaessa poistumisen turvaamisen ja pelastustoiminnan edellytysten toteutukseen.

Lisäksi mahdolliset pelastustoimen laitteiden sijoittamiset kiinteistöihin ja niiden saavutettavuus sekä riittävät palo-osastoinnit tulee huomioida tontin rajaan tai sen lähelle rakennettaessa.

Kaavoittajan vastine:

Rakentamistapaa koskevia määräyksiä täydennetään suojeltavien rakennusten muutos- ja korjaustöitä, palo-osastointia sekä poistumisteitä koskevilla määräyksillä.

Lupa- ja valvontavirasto

Korttelialueiden käyttötarkoituksen laajentaminen tukee rakennusten säilymistä. Kaavaselostuksessa on ilmastovaikutusten osalta todettu, että rakennusten käyttötarkoitusten laajentamisella ja siten niiden säilymisen turvaamisella on myönteisiä ilmastovaikutuksia.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaselostukseen on täydennetty vanhan rakennuskannan säilyttämisen, uudiskäytön ja peruskorjaamisen positiivisista ilmastovaikutuksista suhteessa purkamiseen ja uudisrakentamiseen.

Alva-Yhtiöt Oy / vesi

Kaavoissa tulee käyttää mitoitussateena 216 l/s/ha, 10 min kesto.

Kiinteistöt 28 Aja C on liitetty yhteisjärjestelynä Kukkumäentien vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiviemäriverkostoon. Käyttötarkoituksen muutokset aiheuttavat kiinteistöille muutoksia veden liittymismaksuihin ja -sopimukseen, jotka tulee tarkistaa suunnittelun/rakentamisen yhteydessä. Muutoksista tulee olla yhteydessä Alva-yhtiöt Oy:n verkkopalveluun.

Kaavoittajan vastine:

Vesihuollon liittymämuutokset tarkistetaan toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä kiinteistön omistajan ja toimijan toimesta. Kaavaan on lisätty hulevesien käsittelyä ja mitoitussadetta koskeva tarkennus.

YHTEISKÄYTTÖAUTOT JA AUTOPAIKKAVÄHENNYS

Rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän sopimuksen sisältö ja ehdot

SOPIMUSOSAPUOLET JA SOPIMUKSEN TARKOITUS

Palveluntarjoaja harjoittaa autojen yhteiskäyttöpalveluun liittyvää palvelutoimintaa.

Rakennuttaja rakennuttaa asuinrakennuksia sekä perustaa asunto-osakeyhtiöitä.

Seuraavia sopimusehtoja hyödynnetään silloin, kun asunto-osakeyhtiö sitoutuu pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun ja hakee sen perusteella asemakaavan edellyttämien autopaikkojen kokonaismäärän vähentämisen. Ehtona on, että Jyväskylän kaupunki on asemakaavalla tai muuten todennut asunto-osakeyhtiön soveltuvan yhteiskäyttöautoilukohteeksi. Pysyväksi sitoutumiseksi katsotaan 10 vuoden sopimusaika rakennuslupan myöntämisestä. Mikäli asunto-osakeyhtiön ja *Palveluntarjoajan* välinen sopimus raukeaa ennen 10 vuoden sopimusajan päättymistä, on asunto-osakeyhtiön solmittava uusi sopimus toisen *Palveluntarjoajan* kanssa. Tavoitteena on vähentää henkilöautojen määrää ja niistä johtuvia häiriötekijöitä, tukea kestävän kehityksen mukaista liikkumista, vähentää pysäköintitarvetta ja lisätä näin asumisviihtyvyyttä, edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä tarjota asukkaalle oikean tyyppinen ja edullinen auton käyttömahdollisuus aina tarvittaessa.

Sopimuksen osapuoli voi olla *Rakennuttajan* perustama tai jo olemassa oleva asunto-osakeyhtiö. Ellei asunto-osakeyhtiötä ole vielä perustettu, sopimuksen tekovaiheessa asunto-osakeyhtiötä edustaa *Rakennuttaja*. Kaupunki hyväksyy *Rakennuttajan/asunto-osakeyhtiön* ja *Palveluntarjoajan* välisen sopimuksen erikseen rakennuslupan yhteydessä. Autopaikkavähennystä varten sopimuksen tulee sisältää vähintään seuraavat kohdat ja täyttää seuraavat ehdot.

PALVELUN SISÄLTÖ

- Sopimuksessa tulee kuvata autojen varausjärjestelmän, autojen käyttöönoton ja autojen palautuksen ja varattujen yhteiskäyttöautojen toimittamisen palvelumalli.
- Autojen tulee olla asunto-osakeyhtiön, lähialueen asukkaiden ja palveluntarjoajan muiden asiakkaiden yleisesti vuokrattavissa.
- Yhteiskäyttöautojen käyttöastetta seurataan jatkuvasti.

AJONEUVOT

- Palveluntarjoajan toimittamat autot ovat aina keskimäärin korkeintaan kolme vuotta vanhoja ja mieluiten vähäpäästöisiä.
- Kiinteistön alueella olevista yhteiskäyttöautoista aina vähintään yhden on oltava henkilöauto. Mopo-auto ei täytä kaupungin edellytyksiä yhteiskäyttöautokalustolle.

MAKSUT

Autot vuokrataan asunto-osakeyhtiön asukkaille *Palveluntarjoajan* yleisten sopimusehtojen mukaisesti, ellei toisin sovita.

PYSÄKÖINTIPAIKAT, SIJAINTI JA VARUSTELU

- Sopimuksessa määritellään pysäköintipaikat, joilta varatut autot voi noutaa, joille ne palautetaan ja joilla autoja voidaan säilyttää varausten välisinä aikoina. Autopaikkavähennykseen oikeuttavien yhteiskäyttöautopaikkojen tulee sijaita kiinteistön alueella.
- Yhteiskäyttöautopaikat tulee varustaa vähintään standardin SFS-EN 62196-2 mukaisella puolinopealla, vähintään 22Kw sähköauton latauspisteellä ja autonlämmityspisteellä. Kiinteistön sähköliittymän kapasiteetin tulee olla riittävä. Sähköliittymän riittävyys tulee varmistaa paikalliselta sähköntoimittajalta ja osoittaa yhteiskäyttöautosopimuksessa.

YHTEISKÄYTTÖKALUSTOON JA -ALUEESEEN LIITTYVÄT VASTUUT

- Palveluntarjoaja* vastaa kustannuksellaan autojen hankinnasta, hallinnoinnista, tarvittavista siirroista, huolloista, kunnossapidosta ym. toimenpiteistä. *Palveluntarjoaja* vastaa myös autojen kaikesta ylläpidosta, kuten huolloista, vakuutuksista ja pesuista, ilkivallan aiheuttamista toimenpiteistä ym.
- Rakennuttaja/asunto-osakeyhtiö* vastaa yhteiskäyttöautolle osoitetun autopaikan toteuttamisesta sähköauton lataus- ja autonlämmityspisteineen.
- Yhteiskäyttöautopaikan sähkönkulutuksen mittaamisesta ja korvaamisesta sovitaan erikseen *Rakennuttajan/asunto-osakeyhtiön* ja *Palveluntarjoajan* välisessä sopimuksessa.
- Asunto-osakeyhtiö vastaa alueellaan sijaitsevien pysäköintipaikkojen ylläpidosta, ellei toisin sovita.
- Asunto-osakeyhtiö huolehtii, että yhteiskäyttöautopaikoille on avoin kulku.

MUUT EHDOT

- Rakennuttaja/asunto-osakeyhtiö* osallistuu yhteiskäyttöautopalvelun menekin edistämiseen tuomalla sen asunto-osakeyhtiön asukkaiden tietoisuuteen kulloinkin käytössä olevia asukastiedotuskanavia käyttäen.
- Rakennuttaja* ylläpitää mainintaa yhteiskäyttöautopalvelun saatavuudesta kohteen asukas- ja markkinointimateriaaleissa.
- Yhteiskäyttöautopalvelun ja noutopaikan markkinointi sallitaan myös muiden tiedotuskanavien ja palvelualustojen kautta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLO

Sopimuksen tulee olla voimassa kymmenen (10) vuotta autopaikkavähennykseen oikeuttavan rakennusluvan myöntämispäivästä.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Osapuolet voivat sopia keskenään mm. seuraavista:

- Mikäli *Palveluntarjoaja* syyllistyy vakavaan sopimusrikkomukseen tai toistuviin sopimusrikkomuksiin, asunto-osakeyhtiöllä on oikeus purkaa sopimus välittömin vaikutuksin.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	7.9.2026
Kaavan nimi	Kukkumäentie 28 A ja C		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.8.2026
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	12.5.2026
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 09:079
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1017	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1017

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	0,1017	100,00	3830	3,77	0,0000	0
A yhteensä	0,1017	100,0	3830	3,77	0,1017	3830
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1017	-3830
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	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1017	100,00	3830	3,77	0,0000	0
A yhteensä	0,1017	100,0	3830	3,77	0,1017	3830
AKY-1	0,1017	100,0	3830	3,77	0,1017	3830
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1017	-3830
YS-1	0,0000	0,0	0		-0,1017	-3830
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						