



# KUKKUMÄENTIE 28 A JA C

Kaavatunnus 09:079  
Asemakaavaselostus

24.6.2026

## SISÄLLYSLUETTELO

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Tiivistelmä .....</b>                                    | <b>3</b>  |
| 1.1      | Kaava-alue .....                                            | 3         |
| 1.2      | Tiivistelmä asemakaavasta.....                              | 3         |
| 1.3      | Kaavaprosessin vaiheet .....                                | 3         |
| 1.4      | Kaavan laatija .....                                        | 4         |
| <b>2</b> | <b>Tavoitteet .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| 2.1      | Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....                   | 4         |
| 2.2      | Tavoitteet.....                                             | 4         |
| <b>3</b> | <b>Lähtökohdat.....</b>                                     | <b>4</b>  |
| 3.1      | Selvitys suunnittelualueen oloista.....                     | 4         |
| 3.2      | Suunnittelutilanne .....                                    | 9         |
| <b>4</b> | <b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>                | <b>13</b> |
| 4.1      | Aloituskvaihe .....                                         | 13        |
| 4.2      | Luonnosvaihe.....                                           | 14        |
| 4.3      | Ehdotusvaihe .....                                          | 14        |
| 4.4      | Hyväksymisvaihe .....                                       | 15        |
| <b>5</b> | <b>Asemakaavan kuvaus .....</b>                             | <b>15</b> |
| 5.1      | Kaavaratkaisun yleiskuvaus .....                            | 15        |
| 5.2      | Aluevaraukset .....                                         | 16        |
| 5.3      | Liikenne.....                                               | 17        |
| 5.4      | Kaavaratkaisun perustelut .....                             | 17        |
| 5.5      | Vaikutusten arviointi .....                                 | 18        |
| <b>6</b> | <b>Asemakaavan toteutus .....</b>                           | <b>20</b> |
| 6.1      | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 20        |
| 6.2      | Toteuttaminen ja ajoitus .....                              | 20        |
| 6.3      | Toteutuksen seuranta.....                                   | 20        |
| <b>7</b> | <b>Kaavatyöhön osallistuneet .....</b>                      | <b>21</b> |

### LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 3) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään kaavan hyväksymisvaiheessa)
- 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 xx.xx.–xx.xx.202x.

### Hyväksymisvaihe

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

## 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

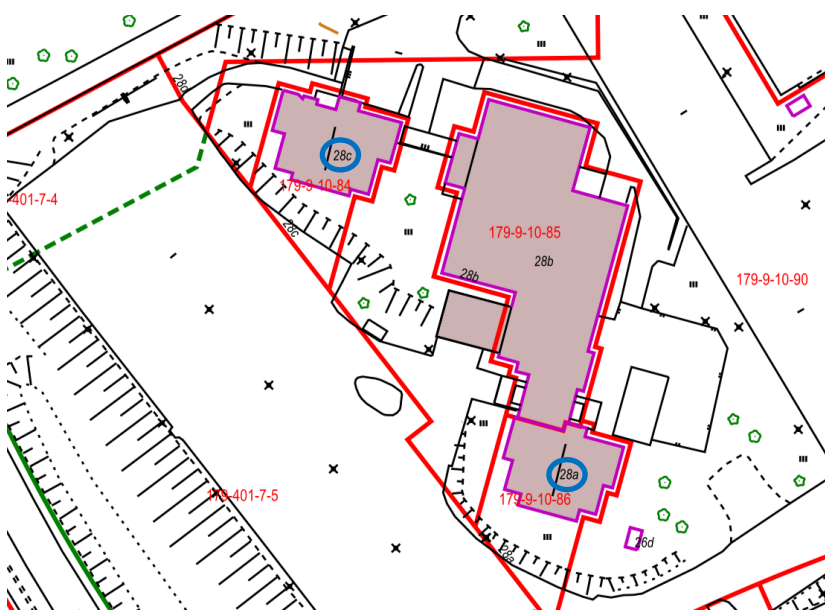
Suunnittelualue käsittää entiseltä sairaala-alueelta erotetut tontit nro 84 ja 86. Alueella sijaitsee Keski-Suomen keskussairaalan rakennuskokonaisuuteen kuuluneet kaksi asuntolarakennusta, jotka ovat alun perin valmistuneet vuosina 1950–1954 arkkitehtitoimisto Cedercreutz & Railon suunnitelmien mukaisesti. 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-m<sup>2</sup>), joka on otettu käyttöön vuonna 2021.

Nykytilanteessa entisen sairaalan alue on Kukkumäentien suunnasta katsottuna osin väljä ja hajanainen. Voimassa olevalla asemakaavalla suojellut alkuperäiset punatilliset 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 vaihteittain 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 m<sup>2</sup>- 34 m<sup>2</sup> 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).



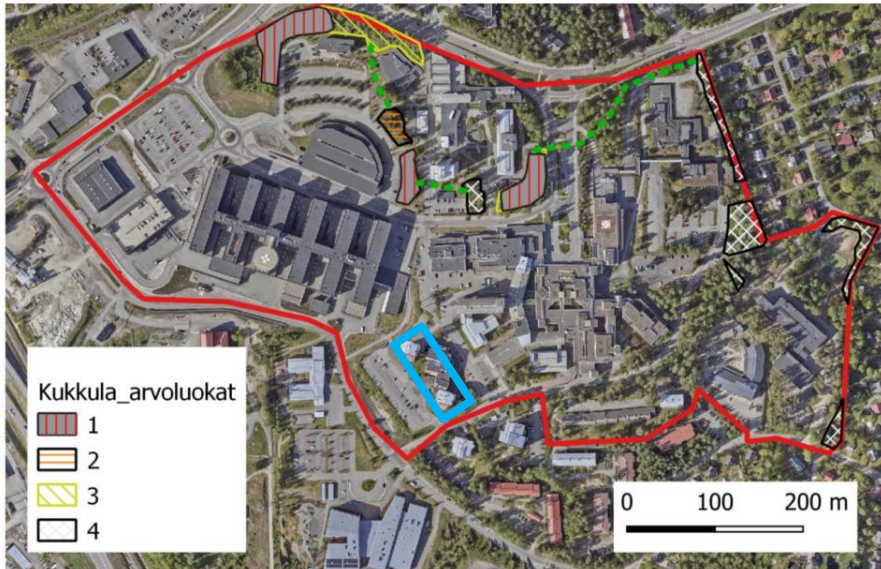
Kuvat: Rakennukset nro 4 (Kukkumäentie 28 C, vas.) ja 5 (Kukkumäentie 28 A, oik.) viistokuvassa etelän suunnasta (Jyväskylän kaupunki 2018).

### 3.1.3 LIIKENNE

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenteen liittymä sijaitsee Kukkumäentiellä, josta ajoyhteys on muodostettu rasiitteella 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

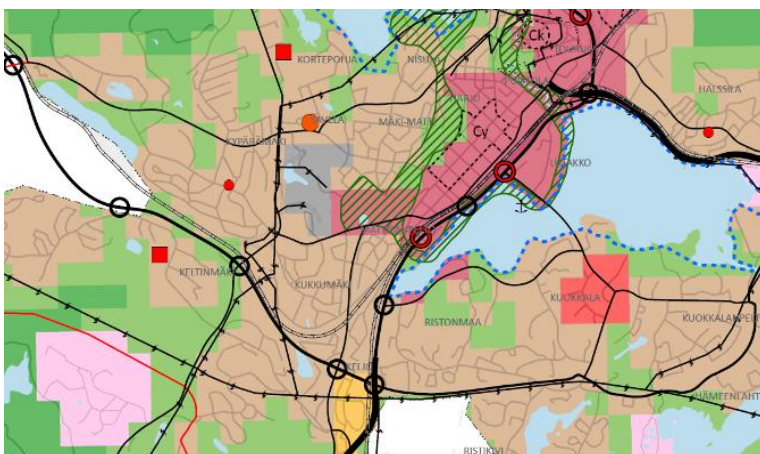
Tätä kaavahanketta koskevat erityisesti toimivaa yhdyskuntaa, kestävää liikkumista sekä terveellistä ja turvallista elinympäristöä koskevat tavoitteet

#### Maakuntakaavat

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

#### Yleiskaavat

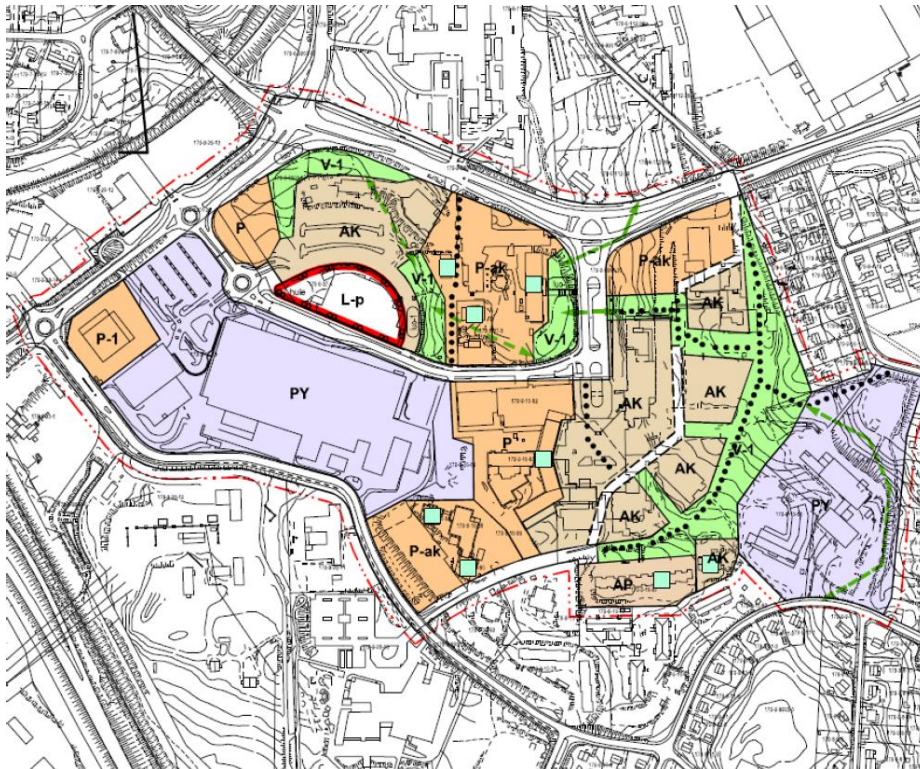
Jyväskylän kaupunginvaltuuston 10.11.2014 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikkumisen taajamaa (pääkartta) ja ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä.



Ote Jyväskylän yleiskaavasta v. 2014

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

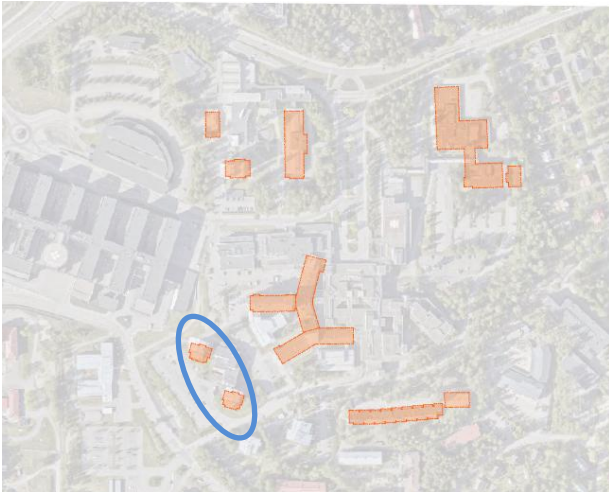
**Kukkulan osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1.6.2026.** Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta. Aluetta sivuaa katuyhteys. Kaavassa on osoitettu suojellut rakennukset kohdemerkinnöin.



**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 kerrostalovaltaista asumista. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa. Asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.



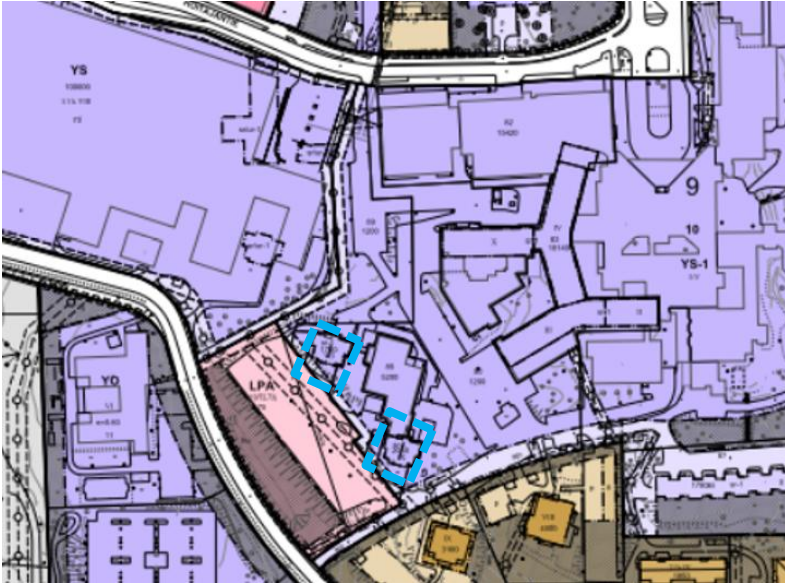
Kuva: Kukkulan osayleiskaava-alueen asemakaavalla suojellut rakennukset (Kukkulan alueen alueellinen selvitys ja asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi, Sweco Oy 2025) Kukkumäentie 28 A ja C: n likimääräinen alue on ympyröity sinisellä värillä.

### **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 pyydettävä 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-asemakaavasta. 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 suunnittelualueetta 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 luontopohjaisiin ratkaisuihin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- **Oppien, tehden, unelmoiden** luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.

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 resurssiviisautsionsa mukaisesti päästötön, jätteetön ja ylikulutukseton kestävästi 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
- ilmastonmuutoksen 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 kestävän liikkumisen suunnitelma (Sitowise Oy 2021)
- Jyväskylän Kukkulan osayleiskaavan liikenneselvitys WSP 2025
- Kukkulan alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu WSP 2024
- Kukkula luontoarvojen kooste (Jyväskylän kaupunki 2025)
- Kaupan selvitys 2024 WSP Oy
- Vanhan keskussairaala-alueen kuntoarviotutkimus (Inmeco Oy 2022)
- Kukkulan alueen alueellinen selvitys ja asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi (Sweco Oy 2025)
- Kukkulan alueen osayleiskaavoitus, liikenteelliset vaikutukset VT 18:lle (WSP 2025)
- Kukkulan alueen maisemaselvitys ja ideasuunnitelma (Maanlumo Oy 2025)

## **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 käyttötarkoituksmuutosta 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 toimitilojen 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

### 4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

## 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 rasitesopimuksen 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 1020m<sup>2</sup> (Tontti A 509m<sup>2</sup> ja tontti C 509m<sup>2</sup>). Rakennusoikeus on olemassa olevan rakennusoikeuden mukainen:

- Rakennusoikeutta 2050k-m<sup>2</sup> kerrosluku IX (rakennus A, ent. rakennus nro 5)
- Rakennusoikeutta 1780k-m<sup>2</sup> 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 väriyty, materiaalit, ikkuna-aukotus ja kattomuoto ja käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja ja ratkaisuja. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen luvan myöntämistä.

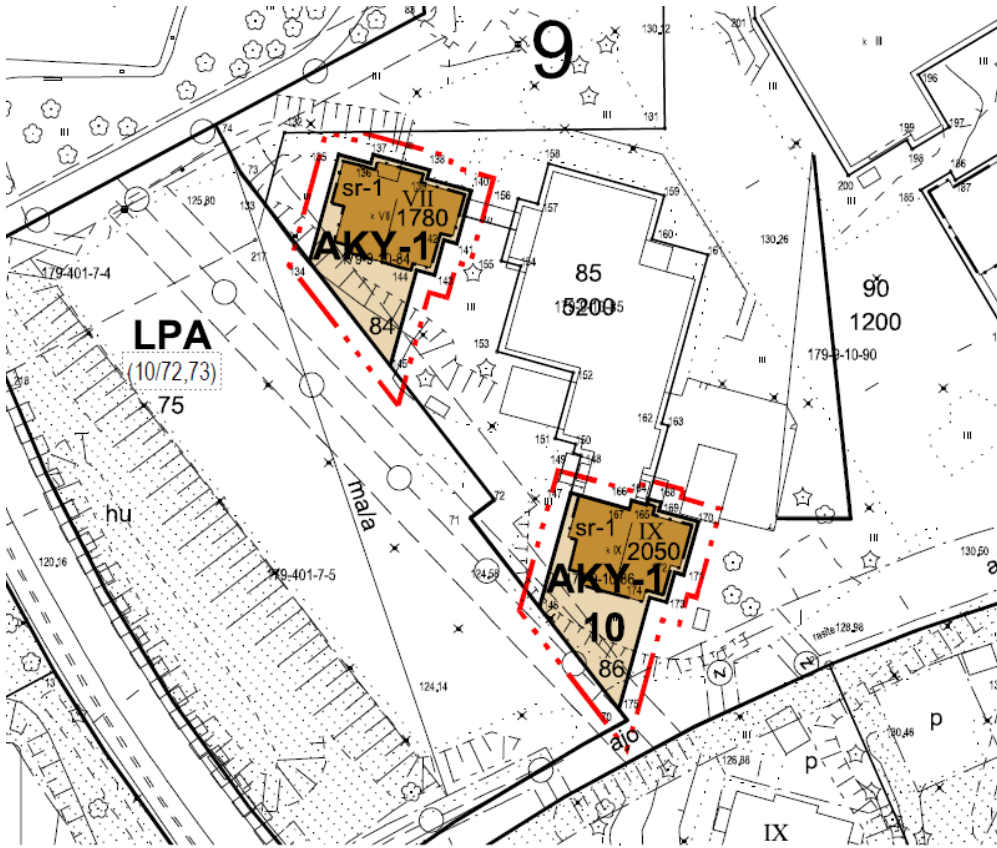
Rakentamistapaa koskevat kaavamääräykset:

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 väriytyksen 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 yhteysverkostoihin tai energiahuoltoon.
5. Helsingin seudun erityiskysymykset; Kaavaratkaisu ei ota kantaa Helsingin seudun erityiskysymyksiin.
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet; Kaava-alue ei sijaitse VAT:n tarkoittamalla erityisalueella.

## 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 Kukkumäentiellä. 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 riittävyyttä asumisen tarpeisiin. Piha-alueet on määrätty rasitesopimuksella tontille 90. Kaava luo edellytykset ja veloitteen viihtyisän asuinympäristön kehittämiseksi tulevaisuudessa.

### 5. Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontoympäristöön

Kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ovat kaavan toteuduttua pääasiassa neutraaleja. Kaava luo edellytykset ja veloitteen viihtyisän asuinympäristön 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. Ilmastomuutoksen 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 1.6.2026 hyväksytty Kukkulan 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, jotka ovat olleet mukana kaavan laatimisessa:

**Asiantuntijat Jyväskylän kaupungilta:**

|                    |                |                        |
|--------------------|----------------|------------------------|
| 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](http://www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto)

JYVÄSKYLÄ

