



Kukkulan osayleiskaava

Kaavaselostus
Kaavatunnus y:110

18.5.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.3	Yhteystiedot.....	4
2	TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	4
2.2	Tavoitteet.....	5
2.3	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
2.4	Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat	8
3	SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE	9
3.1	Alueen yleiskuvaus.....	9
3.2	Rakennettu ympäristö	10
3.3	Maisema ja luonnonympäristö	18
3.4	Maanomistus	24
4	OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Aloitusvaihe	26
4.2	Luonnosvaihe	26
4.3	Ehdotusvaihe.....	27
4.4	Hyväksymisvaihe.....	28
4.5	Uusi hyväksymisvaihe	28
4.6	Kaavaratkaisun muodostaminen.....	29
5	OSAYLEISKAAVAHDOTUS	38
5.1	Osayleiskaavaehdotuksen mitoitus.....	38
5.2	Osayleiskaavamerkinnot ja määräykset.....	38
6	OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	45
6.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	45
6.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	45
6.3	Vaikutukset luontoon, maisemaan ja kulttuuriympäristöön	46
6.4	Vaikutukset liikenteeseen.....	48
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	48
6.6	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen ja hulevesiin	49
6.7	Vaikutukset elinkeinoihin	49
6.8	Vaikutukset ilmastonmuutokseen.....	50
7	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	51
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	51
7.2	Toteutuksen seuranta.....	51

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Osayleiskaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja kaavoittajan vastineet

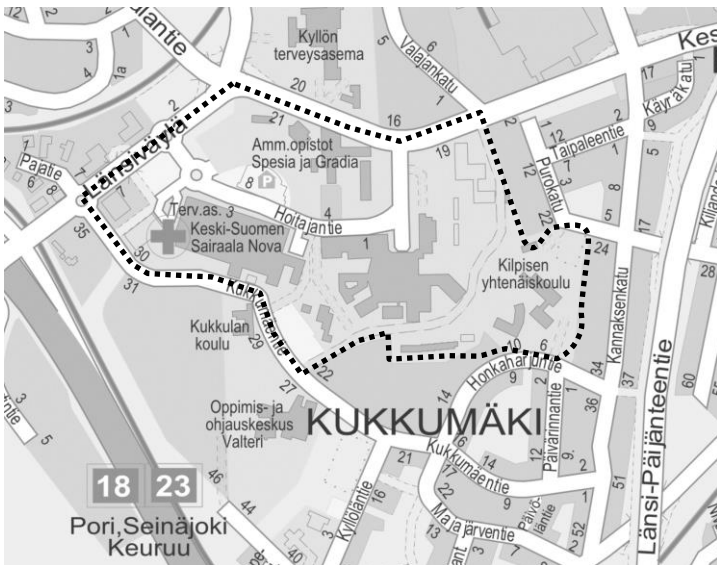
Liite 3. Osayleiskaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja kaavoittajan vastineet

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 2.4 Kaavan selvitykset. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua yhdyskuntasuunnittelussa.

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue

Kukkulan osayleiskaavan suunnittelualue muodostuu keskeisestä Keskussairaalanmäen alueesta. Alue sijaitsee noin 2,5 km Jyväskylän keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueeseen sisältyvät Keski-Suomen Sairaala Novan ja vanhan keskussairaalan alueet, Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradian Kukkulan kampusalue sekä Kilpisen yhtenäiskoulun ja Kukkumäen päiväkodin alue. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Keskussairaalandtiehen, lännessä Länsiväylään ja etelässä Kukkumäentiehen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja raja-
aus.

Suunnittelualue on valtaosin rakennettua sairaala-aluetta, jota hallitsevat vuonna 2020 avatun Sairaala Novan ja vanhan keskussairaalan rakennusten lisäksi Gradian Kukkulan kampusrakennukset.

Alueelle laaditaan aluevarausosayleiskaava mittakaavassa 1:5 000, joka toimii pohjana alueen asemakaavoitukselle.

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Valmisteluvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 8.12.2023.
- Kukkulan aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 4.4.2024.

Luonnosvaihe

- Osayleiskaavaluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 5.11.2024.
- Osayleiskaavaluonnos alueidenkäyttölain 30§:n mukaisesti nähtävillä 15.11. –16.12.2024 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 28.11.2024.

Ehdotusvaihe

- Osayleiskaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 2.12.2025.
- Alueidenkäyttölain 65§:n mukaisesti nähtävillä 12.12.2025–19.1.2026.
- Ehdotusvaiheen kaavapäivystys järjestettiin 17.12.2025.

Hyväksymisvaihe

- Osayleiskaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 16.3.2026.
- Osayleiskaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 30.3.2026.

Uusi hyväksymisvaihe

- Osayleiskaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 19.5.2026.
- Osayleiskaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 1.6.2026.
- Osayleiskaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.x.2026.

1.3 Yhteystiedot

Jouni Mäkäräinen, yleiskaavasunnittelija

Jyväskylän kaupunki

Yhdyskuntasuunnittelu ja kaupunkiliikenne

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 186 5093

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet ja lähtökohdat

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Osayleiskaava laaditaan Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Osayleiskaavan tarkoituksena on muodostaa Kukkulan alueen maankäytön ja liikenteen kehittämisen periaatteet, osoittaa eri päätoimintojen sijoittuminen sekä osoittaa alueen keskeiset kulttuurihistorialliset ja luontoarvot. Osayleiskaava ohjaa alueen myöhempää ja vaiheittain etenevää asemakaavoitusta.

Keski-Suomen Sairaala Nova valmistui loppuvuodesta 2020 ja se otettiin käyttöön tammikuussa 2021. Uuden sairaalan rakentamisen myötä suuri osa vanhan keskussairaalan kiinteistöistä jäi ilman käyttöä.

Kukkulan osayleiskaavan laatiminen liittyy Kukkulan kiinteistökehityshankkeeseen. Keski-Suomen sairaanhoitopiiri ja kolmen yrityksen muodostama konsortio sopivat vanhan keskussairaalan alueiden kiinteistökaupasta vuonna 2021. Kiinteistösopimusta on keväällä 2023 tarkennettu Keski-Suomen hyvinvointialueen päätöksellä. Keski-Suomen keskussairaalan alueen vanhojen kiinteistöjen

omistuksissa on tapahtunut useita muutoksia vuoden 2023 jälkeen. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy vastaa vanhan keskussairaalan alueen kiinteistökehittämisestä. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n täysin omistama yhtiö.

Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradia on osayleiskaavan yhteydessä tutkinut omistamansa Kukkulan kampuksen kiinteistökehitysmahdollisuuksia. Koulutuskuntayhtymän valtuusto on hyväksynyt keväällä 2025 kiinteistöjen kehittämissuunnitelman, jonka mukaan Kukkulan kampuksen toiminnot siirtyvät muille kampuksille kesään 2029 mennessä.

2.2 Tavoitteet

2.2.1 Yleiset tavoitteet

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka toimii pohjana alueen asemakaavoitukselle.

Kukkulan alueen kehittämisen tavoitteena on monipuolisen työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueen muodostaminen. Suunnittelun tavoitteena on myös turvata keskeiset viher- ja virkistysalueet sekä niiden yhteydet.

Osayleiskaavassa esitetään tavoitellun maankäytön kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

2.2.2 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:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

2.2.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava sekä alueidenkäyttölain 39 §:n asettamat muut sisältövaatimukset:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvítettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

2.3 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi tiivistettäväksi taajamaksi. Suunnittelualueen länsiosaan on merkitty nyt purettu ja maakaapelilla korvattu voimalinja. Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat laajemmat keskeistä Jyväskylän kaupunkialueelle osoitetut kaupan vyöhykkeen ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueen merkinnät. Maakuntakaavassa Keski-Suomen keskussairaala ja ns. Keskussairaalanmäki on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena.

Maakunnallisesta merkittävän tiivistettävän taajaman suunnittelumääräys on seuraava: *Taajamaa ylläpidetään ja kehitetään seudullisesti kattavien palvelujen keskuksena. Kehittämisessä hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta kiinnittäen huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelun kohteet.*



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

Keski-Suomen maakuntakaavan lisäksi alueella on voimassa maakuntavaltuuston 8.12.2023 hyväksymä ja 1.10.2025 lainvoimaiseksi tullut Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa Kukkulan osayleiskaavan alueelle ei ole esitetty uusia tai kumottavia merkintöjä.

Maakuntakaavassa Keski-Suomen keskussairaalan alue ja ns. Keskussairaalanmäki on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

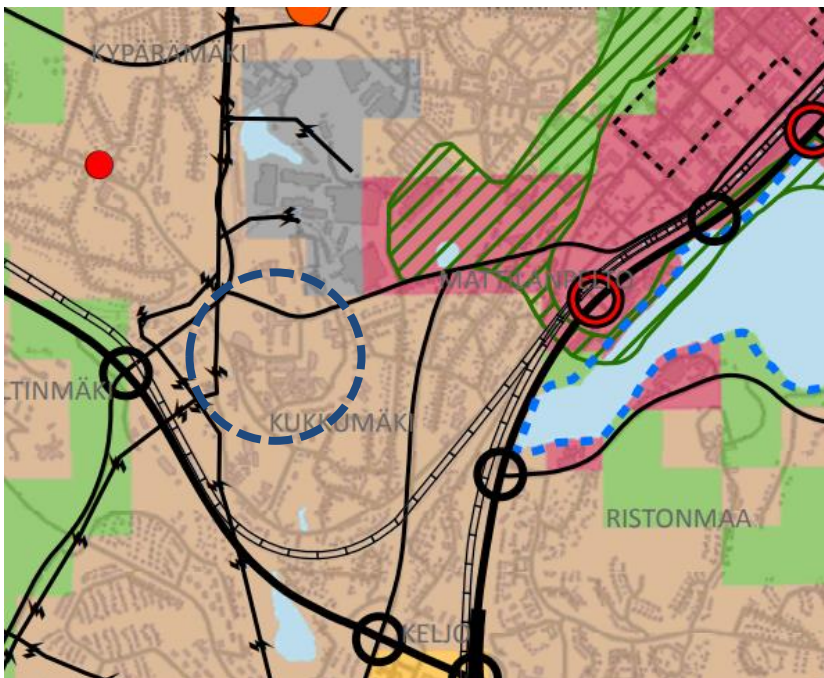
Jyväskylän kaupungin yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Jyväskylän kaupungin yleiskaava (hyväksytty 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016), joka koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta kaavakartasta.

Jyväskylän yleiskaavakartalla 1/7 suunnittelualue on osoitettu kestävän liikumisen taajamaksi. Suunnittelualueita rajaavat Länsiväylä ja Keskussairaalanatie on kaavassa osoitettu pääkaduiksi. Edellä mainitut katuyhteydet on osoitettu yleiskaavassa myös keskeisen joukkoliikennekäytäväksi ja pyöräilyn pääreitiksi yleiskaavakartalla 6/7.

Myös yleiskaavassa alueelle on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi kartalla 5/7.

Laadittava osayleiskaava tarkentaa suunnittelualueen yleiskaavaa. Osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi, se korvaa alueella voimassa olevan Jyväskylän kaupungin yleiskaavan.



Kuva 3. Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

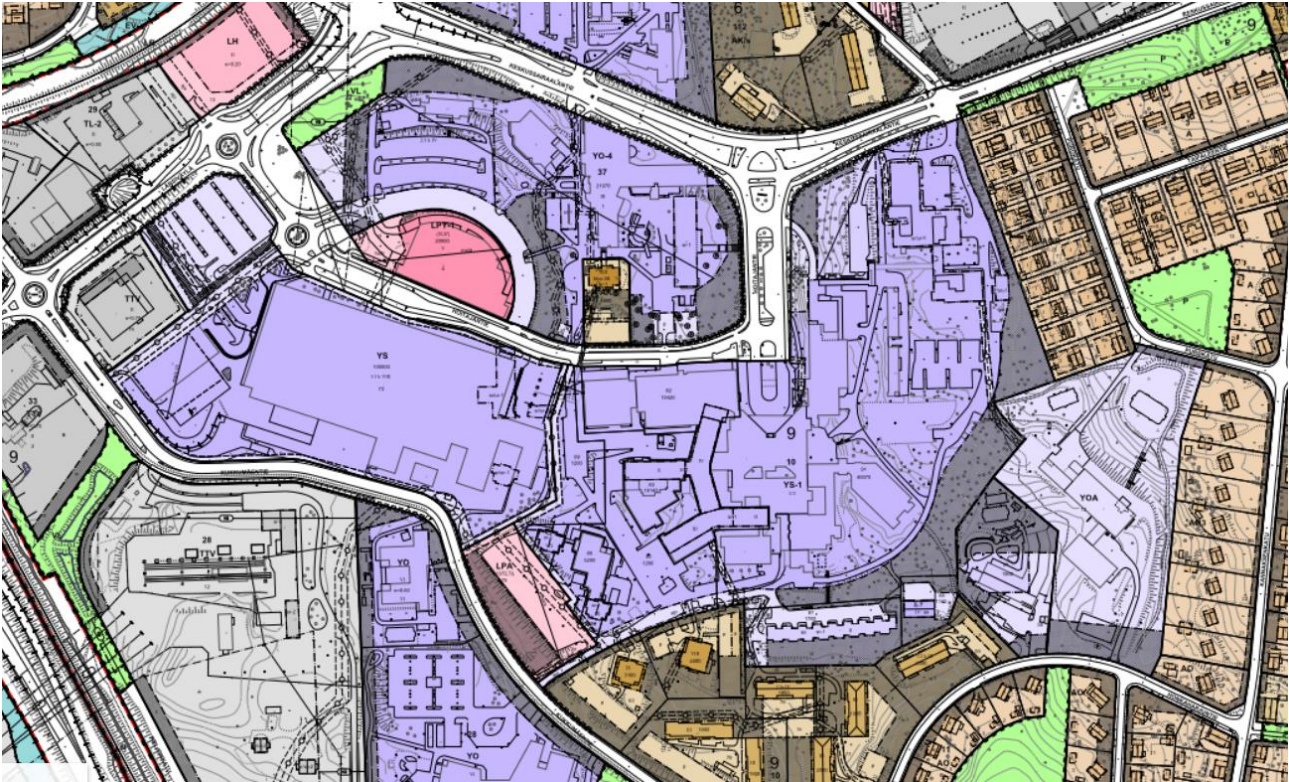
Jyväskylän yleiskaava 2050

Jyväskylän yleiskaava 2050 on tullut vireille 9.1.2024. Jyväskylän yleiskaavan päätarkoitus on ohjata Jyväskylän yhdyskuntarakenteen kehitystä seuraavina vuosikymmeninä kaupungin tavoitteiden suuntaan. Yleiskaavan tavoitevuosi on yleiskaavan nimen mukaisesti 2050. Jyväskylän yleiskaavan 2050 ensimmäinen luonnos oli nähtävillä alkuvuodesta 2025.

Jyväskylän yleiskaava 2050 korvaa Jyväskylän kaupungin yleiskaavan niillä alueilla, missä ei ole voimassa yksityiskohtaisempaa osayleiskaavaa. Jyväskylän yleiskaavan 2050 ei ole tarkoitus tulla voimaan Kukkulan osayleiskaavan alueella, koska alueen osayleiskaavaa on laadittu yhtäaikaaisesti Jyväskylän yleiskaavan 2050 kanssa.

Asemakaavatilanne

Asemakaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS, YS-1) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-4). Lisäksi asemakaavassa alueelle on osoitettu liikennejärjestelyt katualuein ja ajoyhteyksin sekä pysäköintijärjestelyt. Asemakaavoissa on osoitettu suojeltavat rakennukset sekä luonnonmuokaisena säilytettävät metsäalueet ja puustoisena säilytettävät alueet. Suurimmalla osalla suunnittelualueesta on voimassa vuonna 2011 ja vuonna 2015 hyväksytyt asemakaavat. Vuonna 2024 vanhan keskussairaalan alueelle hyväksyttiin vaiheasemakaava, jonka tavoitteena on mahdollistaa vanhan keskussairaalan alueen rakennusten käyttäminen voimassa olevan asemakaavan määräyksiä monipuolisempiin käyttötarkoituksiin.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

1.1.2017 voimaan tullut Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys ohjaa rakentamista koko Jyväskylän alueella. Jyväskylän kaupunki on aloittanut alkuvuodesta 2025 rakennusjärjestyksen uudistamisen.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Jyväskylän kaupungin maastokarttaa.

2.4 Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu useita asemakaavoja 2000-luvun kuluessa. Niiden yhteydessä on laadittu liikenne-, hulevesi-, luonto- ja rakennushistoriaselvityksiä.

Keski-Suomen sairaanhoitopiirin toimesta vanhan keskussairaalan alueelle laadittiin Kukkulan täydennysrakentamisen ideasuunnitelmaa (2019). Suunnitelman lisäksi tässä yhteydessä laadittiin:

- Kukkulan kestävän liikkumisen suunnitelma (2019)

- Hulevesi-, maisema- ja viherrakenneselvitys (2019)

Kukkulan osayleiskaavaluonnoksen laadinnan aikana ja yhteydessä alueelle on laadittu:

- Rakennesuunnitelmia vanhan keskussairaalan ja Gradian alueelle (2023-2024)
- Osayleiskaavan liikenneselvitys (2024)
- Hulevesiselvitys (2024)
- Selvitys kaupan sijaintiperiaatteista (2024)

Kukkulan osayleiskaavaehdotuksen valmistelun aikana on laadittu seuraavat selvitykset:

- Maisema-, hulevesi- ja viherrakenneselvitys sekä viheralueiden ideasuunnitelma (2025)
- Kukkulan alueen luontoarvojen kooste (2025)
- Alueellinen selvitys ja rakennusinventointi Kukkulan alueelta (2025)
- Alueen rakennusdokumentointi (2025)
- Keuruuntien liittymän toimivuuden lisätarkastelu (2025)

Muut keskeiset asiakirjat ja taustaselvitykset:

- Jyväskylän kaupunkistrategia
- Jyväskylän seudun MAL kehityskuva
- Jyväskylän kaupungin yleiskaavaa ja Jyväskylän yleiskaavaa 2050 koskevat selvitykset
- Linkki tulevaisuuteen 2030
- Jyväskylän pyöräilyn edistämishjelma. Pyöräilyn pää- ja aluereittisuunnitelmat.

3 Suunnittelualan nykytilanne

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue on valtaosin rakennettua sairaala-alueetta, jota hallitsevat vuonna 2020 avattu Sairaala Novan ja vanhan keskussairaalan rakennusten lisäksi Gradian Kukkulan kampusrakennukset. Suunnittelualan itäosassa sijaitsevat Kilpisen yhtenäiskoulun ja Kukkumäen päiväkodin rakennukset.



Kuva 5. Kukkulan aluetta syyskuussa 2024.

Maisemakuvassa suunnittelualue on merkittävällä ja näkyvällä paikalla vilkasliikenteisten teiden varrella. Alue on osa selännealuetta, joka jatkuu Laajavuoresta etelän suuntaan. Suunnittelualan korkeuserot ovat suuret. Alueen luonnonympäristöjen määrä on vähäinen, mutta olemassa olevilla metsäisillä alueilla on merkitystä mm. liito-oravan kulkuyhteyksinä.

Alueen pääkatuverkko muodostuu alueen pohjoispuolisesta Keskussairaalantiestä ja länsipuolisesta Länsiväylästä sekä eteläpuolisesti Kukkumäentiestä. Alueen sisäinen katuverkko perustuu Hoitajantiehen. Alueen pysäköinti on nykytilanteessa sijoittunut pääosin keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja maantasopysäköintiin. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet perustuvat Länsiväylän, Keskussairaalantien ja Kukkumäentien yhteydessä kulkeviin pyöräily- ja jalankulkuväyliin. Länsiväylän varteen ja osin Keskussairaalantien varteen on toteutettu pyöräilyn pääreittiä, jossa jalankulku ja pyöräily on eroteltu omille kaistoilleen.

3.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on valtaosin rakennettua sairaala-aluetta, jota hallitsevat vuonna Sairaala Novan ja vanhan keskussairaalan rakennusten lisäksi Gradian Kukkulan kampusrakennukset. Suunnittelualan itäosassa sijaitsevat Kilpisen yhtenäiskoulun ja Kukkumäen päiväkodin rakennukset.

Keski-Suomen keskussairaalan alueen rakennukset ovat valmistuneet usean vuosikymmenen aikana. Ensimmäiset rakennukset valmistuivat vuosina 1950–1954 arkkitehtitoimisto Cedercreutz & Railon suunnitelmien mukaisesti. 1960–1970-luvuilla valmistuivat rakennukset sairaanhoito-oppilaitosta ja sädesairaala sekä asuin-, kerros- ja rivitaloja varten. 1980- ja 1990-luvuilla alueelle on valmistunut sairaalaan laajennusosia. 2000-luvulla alueelle on valmistunut sairaalan laajennusosien lisäksi myös pysäköintitalo.

Gradian Kukkulan kampuksen alueen ensimmäiset oppilaitos- ja asuntolarakennukset valmistuivat 1960-luvulla. Oppilaitosten suurimmat laajennusosat Keskussairaalantien varteen rakennettiin 1990-luvulla. Alueelle viimeisenä suurempana rakennuksena on valmistunut länsiosassa oleva asuntolarakennus, joka valmistui 2015. Oppilaitosten kanssa samalla alueella sijaitsee myös

Hoitajantie 4:n asuinkerrostalo, joka on valmistunut muiden keskussairaalan asuntolarakennusten tavoin 1960-luvulla.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Kilpisen koulun ensimmäiset rakennusosat ovat valmistuneet 1960-luvulla, ja merkittävimmät laajennukset on tehty 1990-luvulla. Kukkulan päiväkoti on valmistunut koulun viereen 2017.

Sairaala Nova valmistui vuonna 2020. Novan viereinen pysäköintilaitos- ja keittiörakennus valmistui 2022. Pysäköintilaitoksen vieressä osoitteessa Länsiväylä 7 sijaitseva teollisuusrakennus on valmistunut vuonna 1979.

Alueen kaikista nykyisistä rakennuksista on laadittu erillinen tarkempi dokumentointi, johon on koottu keskeiset rakennusten historia- ja ominaisuustiedot. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista on laadittu erillinen selvitys.



Kuva 6. Alueen rakennettua ympäristöä hallitsevat suuret sairaala- ja oppilaitosrakennukset.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu lännessä kaupungin sisääntuloväylänä toimivaan Länsiväylään, pohjoisessa keskustaan johtavaan Keskussairaalan tiehen, etelässä Kukkumäen kokoojakatuun Kukkumäentiehen ja länsiosiltaan olevaan pientaloasutukseen sekä julkisiin lähipalveluihin. Nykyisellään alue kytkeytyy ympäröivään liikenneverkkoon tonttikatuna toimivan Hoitajantien kautta sekä Keskussairaalan tielle että Länsiväylälle.

Jalankulku sijoittuu suunnittelualueella ja sen läheisyydessä pääosin jalkakäytävälle, mutta alueella on myös yhdistettyjä jalkakäytäviä ja pyöräteitä. Yleisten väylien lisäksi suunnittelualueella on tontin sisäisiä kulkuväyliä, joita käytetään myös alueen läpikulkevassa jalankulussa. Vanhan keskussairaalan tontille sijoittuvaa, läpikulkevaa jalankulkuliikennettä arvioidaan sijoittuvan erityisesti Hoitajantien ja Kilpisen koulun välille sekä Valajankadun ja Kukkumäentien yhdistävälle alueen sisäiselle väylälle.

Suunnittelualueella on nykyisin jo rakennettuja pyöräilyn pääreittejä. Sairaalan Novan länsipuoliselle Länsiväylän varrelle on toteutettu pääpyöräreitti, jossa pyöräily on erotettu jalankulusta. Keskussairaalan tien varressa pyöräilyn pääreittiä on toteutettu eroteltuna Kyllön terveysasemalle saakka ja edelleen Valajankadusta keskustan suuntaan. Kyllön terveysaseman ja Valajankadun väliseltä osuudelta laaditaan parhaillaan katusuunnitelmia.

Suunnittelualueella palvelee erittäin hyvä joukkoliikenteen tarjonta. Aluetta palvelevat pysäkit sijaitsevat lähimmillään Hoitajantiellä Keskussairaalan tien eteläpuolella sekä Sairaala Novan edessä.

Lisäksi osa linjoista kulkee vain Keskussairaalan tietä, jossa aluetta lähinnä olevat pysäkit sijaitsevat Kyllön terveysaseman liittymän sekä Rautpohjankadun liittymän yhteydessä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee katu- ja osin tonttialueille sijoitettu vesi-, viemäri-, hulevesi-, kauko- lämpö- ja sähköverkostoa. Alva-Yhtiöiden mukaan Kukkulan alueen rakentaminen ei vaadi laajemman vesi- ja viemäriverkoston kapasiteetin nosto- tai saneeraustarpeita. Alustavien tarkasteluiden perusteella Kukkulan alueen rakentamisen suurimmat vaikutukset vesihuoltoon kohdistuvat vanhan keskussairaalan alueella muodostuvien hulevesien johtamiseen.

Pilaantuneet ja puhdistetut maa-alueet

Kukkulan osayleiskaavan alueella on tiedossa pilaantuneiden ja puhdistettujen maa-alueiden kohteita Keski-Suomen ELY-keskuksen maaperän tilan tietojärjestelmässä. Kaikki kohteet sijaitsevat nykyisellä Sairaala Novan tontilla.

Vanhan huoltoaseman (Teboil) maaperää on puhdistettu vuosina 2001 ja 2019-2020, eikä alueelle ei kohdistu puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä. Pohjolan Turistiauto Oy:n vanhan varikon maaperää on puhdistettu vuosina 2015-2016, eikä alueelle kohdistu puhdistustarvetta nykyisellä maaperällä. Lisäksi alueella on pilaantunut maa-aineksia Keski-Suomen sairaanhoitopiirin vanhan keskussairaalan toimintojen myötä. Maaperää on puhdistettu vuosina 2017-2018, eikä alueelle kohdistu puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä.

Hulevedet

Nykytilanteessa Kukkulan hulevedet johdetaan Purokadun kautta Keljonkadulle saakka, missä hulevedet puretaan valtaojaan.

Kukkulan alueen hulevesien johtamista on tutkittu vuoden 2019 ja 2024 selvityksissä. Nykytilan mallinnus osoittaa etenkin Keskussairaalan tien ja Purokadun hulevesiverkoston olevan tulvaherkkää. Kasvaneet valuma-alueet ja voimistuneet rankkasateet ovat yhdessä kasvattaneet tulvariskiä paikallisesti.

Mallinnustulosten ja tulevaisuudessa lisääntyvien rankkasateiden perusteella Kukkulan alueen kaavoituksessa on varauduttava nykyisiä vaatimuksia suurempaan hulevesien viivytykseen. Kiinteistöille on hyvä määrätä nykyistä suurempi viivytyksivaatimus, joka vähentää paremmin rankkasateiden aiheuttamia virtaamahuippuja (yli 200 l/s*ha rankkasateet) ja sateiden aiheuttamia yhä suurempia virtauksia hulevesiverkostossa.

Jotta alueella syntyvät hulevedet saadaan johdettua alueelta pois hallitusti kiinteistöille ja hulevesiverkostolle haittaa aiheuttamatta, tulee kiinteistöjen viivytyksen lisäksi saneerata hulevesiviemäriä Hoitajantiellä, Keskussairaalan tiellä sekä Purokadulla. Näiden lisäksi Kukkulan alueen sisällä on varmistettava toimivat tulvareitit ja pyrittävä johtamaan hulevesiä putkiverkoston lisäksi myös avo-ojissa. Purokadun puistoon on varauduttava rakentamaan maastoon sopiva viivytyksipainanne.

Hulevesien hallinnasta annetaan tarkemmat määräykset alueiden asemakaavoituksen yhteydessä.

Palvelut ja toiminnot

Suunnittelualueella sijaitsee Sairaala Nova, joka on Keski-Suomen merkittävin terveydenhuollon keskittymä. Keski-Suomen hyvinvointialueen toimintoja on sijoittunut myös vanhan keskussairaalan uusimpiin rakennusosiin. Sairaala Novassa sijaitsee myös kioski-, ravintola- ja kahvilapalveluja

tarjoavia yrityksiä. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee Kyllön terveysasema, jonka yhteydessä on myös apteekki. Kukkulan alueen kehittämisen myötä vanhan keskussairaalan rakennuskokonaisuuksiin on sijoittunut ensimmäisiä palvelutoimintoja.

Gradian Kukkulan kampuksella toimii sosiaali- ja terveysalan oppilaitos, jossa opiskellaan sosiaali- ja terveysalan perustutkintoa. Gradian kiinteistöohjelman mukaan oppilaitostoiminnot siirtyvät pois Kukkulan kampukselta vuonna 2029.

Suunnittelualan lähimmät päivittäistavarakaupan palvelut sijaitsevat tällä hetkellä Savelassa, Kypärämäessä, Keltinmäessä ja Keljon keskuksessa.

Kukkulan alue on yksi Jyväskylän merkittävimmistä työpaikkakeskittymistä. Suunnittelualueella on nykyisin noin 4000 työpaikkaa.

Väestö

Suunnittelualueella asui vuoden 2023 lopussa noin 50 asukasta.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee vilkasliikenteisten katujen varrella. Jyväskylän kaupungin meluselvityksen 2022 mukaan liikenteen melualueita on erityisesti Länsiväylän ja Keskussairaalan tien varrella. Lisäksi Rautopohjan tehtaiden ja valimon melualueet ulottuvat suunnittelualan itäosaan. Raideliikenteen melualueet eivät ulotu suunnittelualueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Keski-Suomen maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön kohdeluettelossa (2016) aluetta on kuvattu seuraavasti:

Uuden keskussairaalan myötä vuonna 1943 Keski-Suomessakin alettiin suunnitella koko maakuntaa palvelevaa, modernia keskussairaala. Sairaalan paikaksi valittiin Jyväskylän kaupungin lahjoittama tontti. Sairaala-alueen suunnittelu annettiin Arkkitehtitoimisto Cedercreutz & Railolle. Sairaalarakennuksen lisäksi alueelle rakennettiin ensimmäisessä vaiheessa keittiö- ja ruokalarakennus, lämpökeskus ja pesularakennus sekä neljä henkilökunnan asuinkerrostaloa. Punatiilisen, alkujaan 375 paikkaisen Keski-Suomen keskussairaalan hallitseva piirre on 10-kerroksinen vuodeosasto-osa, johon matalammat siipirakennukset on liitetty. Suuri osa laitteista ja kalusteista hankittiin Helsingin vuoden 1952 olympialaisia varten. Ne siirrettiin kisojen jälkeen Keski-Suomen keskussairaalan tiloihin ja henkilökunnan asuntoihin.

Lähes kaikki sairaala-alueelle ensimmäisessä vaiheessa suunnitellut rakennukset valmistuivat vuoden 1953 loppuun mennessä. Sairaaloiminta alkoi vuonna 1954. Keskussairaalan päärakennusta on korjattu ja laajennettu useassa eri vaiheessa vuodesta 1964 alkaen. Aluekokonaisuuteen liittyi myös Sädesairaala ja laboratorio, lampola sekä lääkäreiden rivitalo. Sairaalan läheisyyteen rakennettiin myös kouluja ja päiväkotia. Sairaala-alueelle puolestaan rakennettiin sairaanhoito-oppilaitos vuonna 1964. Alue on sittemmin kokenut myös muutoksia, kun osa Keskussairaalan rakennuksista on purettu ja uutta keskussairaala rakennetaan. Toisena suomalaisena keskussairaala valmistunut Keski-Suomen keskussairaala edustaa tasokasta 1950-luvun arkkitehtuuria yhdessä vuotta aiemmin valmistuneen Pohjois-Karjalan keskussairaalan kanssa.

Sairaala-alueen perustaminen ja myöhemmät kehitysvaiheet

Kukkulan osayleiskaavaa varten on laadittu selvitys kulttuuriympäristöstä ja maakunnallisesti arvokkaiksi tunnetuista ja asemakaavalla suojelluista rakennuksista. Selvityksessä on kuvattu sairaala-alueen kehitystä mm. seuraavasti:

Keski-Suomen keskussairaala on rakennettu rinnealueelle, noin kahden kilometrin päähän ruutu-kaavakeskustasta lounaaseen. Sairaala-alueita rajaa idässä pientaloalue, etelässä pien- ja pienkerrostalojen sekä oppilaitosrakennusten alue, lännessä pienteollisuusalue ja pohjoisessa Kyllön terveyskeskus ja entinen tykkitehtaan valimon asuntoalue. Keskellä aluetta sijaitsee Keski-Suomen keskussairaalan päärakennus.

Alue on muuttunut sairaalatoiminnan kehityksen mukaan useassa vaiheessa. Keskussairaala-alue on liitetty osaksi kaupunkia osana laajempaa Mattilan alueliitosta 1940-luvulla. Sairaala-alue lähiympäristöineen rakentui seuraavan vuosikymmenen aikana pääosin edelleen tähän päivään saakka säilyneen perusrakenteen mukaisesti: sairaala sijaitsee männikköisellä rinteellä selänteen päällä pientalojen kiertäessä aluetta idässä ja osin etelässä. Myöhemmin kaupungista katsottaessa selänteen laelle ja taakse on rakentunut lisää terveydenhoidon rakennuksia sekä teollisuusalue.



Kuva 7. Vanhan Keskussairaalan keskeisiä rakennuksia.

Uusi keskussairaallaki astui voimaan 1943. Jatkosodan aikana päätettiin ryhtyä kehittämään sekä avo- että laitoshoittoa, vaikka taloudelliset resurssit uudistusten toteuttamiselle eivät sodan vuoksi olleet hyvät. Keskussairaallain pääperiaate oli, että valtion perustaessa yleistä sairaanhoitoa varten keskussairaalan tai laajentaessaan sairaalansa keskussairaalaksi, määräsi valtioneuvosto keskussairaalan nimen, sijaintipaikan ja ne kunnat, jotka kuuluivat keskussairaalan toiminta-alueeseen.

Tuon lain voimaantulon myötä alettiin Keski-Suomessakin suunnitella koko maakuntaa palvelevaa modernia keskussairaala. Sekä Jyväskylän kaupungilla että maalaiskunnalla oli tarjota tontti perustettavalle keskussairaallalle. Hyvien kulkuyhteyksien takia sairaalan paikaksi valittiin Jyväskylän kaupungin lahjoittama tontti. Alustavien suunnitelmien valmistuttua Keski-Suomen keskussairaalan perustaminen hyväksyttiin Sisäasiainministeriössä ja perustamisasiakirja allekirjoitettiin 25.4.1947.

Professori Jussi Paatelaa pyydettiin sairaalan arkkitehdiksi, mutta hän kieltäytyi vedoten työkiireisiin, joten sairaala-alueen suunnittelu annettiin arkkitehtitoimisto Cedercreuz & Railolle. Sairaala-alueen lopulliset piirustukset hyväksyttiin Sisäasiainministeriössä 29.6.1949. Keskussairaala-alue on alkanut rakentua 1951. Se edusti aikansa edistyneintä sairaala-arkkitehtuuria. Punatiilisen, 375 -paikkaisen sairaalan suunnittelussa yksi pääperiaatteista oli sairaalan sisäisen liikenteen keskittäminen. Rakennusta hallitsi ja hallitsee edelleenkin 10-kerroksinen vuodeosasto-osa, johon

matalammat siipirakennukset on tähtimäisesti liitetty. Ajan ideologian mukaisesti potilashuoneiden ikkunat suunnattiin valoisaan etelään päin parantumisen edistämiseksi. Keskussairaalan alkuperäisiin suunnitelmiin kuului kymmenen erillistä rakennusta: sairaalarakennus, voima-asema- ja pesularakennus, konehenkilökunnan asuinrakennus, kaksi seitsemänkerroksista sairaanhoitajien asuinrakennusta, kaksi seitsemänkerroksista taloushenkilöstön asuinrakennusta, ylilääkärien asuinrakennus, alilääkärien asuinrakennus ja viisikerroksinen asuinrakennus apulaislääkäreitä sekä muita vastuunalaisissa asemissa olevia toimihenkilöitä varten. Myöhemmin valtio teki suunnitelmiin muutoksia niin, että apulaislääkärien asuinrakennus ja toinen taloushenkilöstön asuinrakennus jätettiin rakentamatta. Taloushenkilöstölle valmistunut asuinrakennus rakennettiin kuitenkin kahta kerrosta muita korkeammaksi. Asuntoja valmistui niin, että niihin pystyttiin sijoittaman 67% koko toimihenkilövahvuudesta. Valmistunut rakennusryhmä käsitti kahdeksan eri rakennusta. Potilaspaiikkoja oli 375. Rakennustyöt aloitettiin vuonna 1950 elokuussa ja ne suoritettiin neljässä eri vaiheessa.

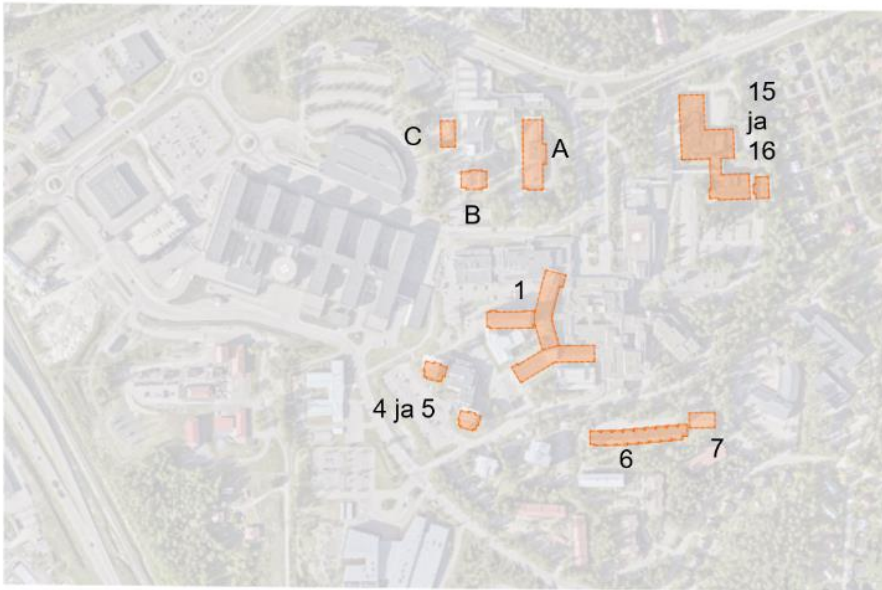
Juhlalliset vihkiäiset pidettiin 4.9.1955. Toisena suomalaisena keskussairaalan valmistunut Keski-Suomen keskussairaala edustaa tasokasta 50-luvun arkkitehtuuria yhdessä vuotta aikaisemmin valmistuneen Pohjois-Karjalan keskussairaalan kanssa. Keskussairaalan yhteyteen rakennettiin vuonna 1963 sairaanhoitajaopisto, joka käsitti varsinaisen opistorakennuksen lisäksi opettajien asuntolarakennuksen sekä oppilaiden korkean asuntolarakennuksen. Rakennukset ovat arkkitehti-toimisto Cedercreutz & Railon suunnittelemia. Sairaalan itäpuolelle rakennettiin vuonna 1967 sädesairaala. Jo tätä ennen rakennuttajana toimineen Suomen Syöpäyhdistyksen paikallisosasto oli perustanut alueellisten hoitomahdollisuuksien parantamiseksi hoitokodin, joka kuitenkin ei lopulta täyttänyt tarpeita. Sädesairaalan suunnitteli arkkitehtitoimisto Helge Railo.

Sairaala-alue on myöhemmin laajentunut useassa vaiheessa, ja laajennusten tieltä on myös purettu joitain rakennuksia. Sairaalarakennuksen merkittävimmät laajennukset ovat 1980- ja 2000-luvuilla tehdyt suuret siipirakennukset. Sairaanhoitajaopistoa on laajennettu kahdessa vaiheessa. Sädesairaala ei ole laajennettu, mutta se on liitetty kulkuyhteydellä kantasairaalaan. 2010-luvulla sairaalan länsipuolelle on rakennettu uusi sairaala Nova, ja vanha sairaala on poistunut käytöstä vuonna 2021.

Asemakaavalla suojellut rakennukset


Kukkulan alueen asemakaavoissa on osoitettu suojellut ja alueen rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaimmat rakennukset. Nämä rakennukset ovat tärkeitä maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön näkökulmasta.

Alueen suojelluista rakennuksista on laadittu päivitettyt rakennusinventoinnit osana kulttuuriympäristöselvitystä. Asemakaavalla suojellut rakennukset ja rakennuskokonaisuudet on osoitettu seuraavassa karttakuvassa ja taulukossa.



Kuva 8. Asemakaavalla suojellut rakennukset, numerot ja kirjaimet viittaavat seuraavassa olevaan listaukseen.

1	Keskussairaalan päärakennus. Suojeltuun rakennuskokonaisuuteen kuuluvat A-, B-, C-, ja D-siivet.	
4 ja 5	Hoito- ja apuhenkilökunnan asuinrakennukset	
6	Ylilääkärien asuinrivitalo	

7	Alilääkärien asuinkerrostalo	
15 ja 16	Sädesairaala ja sädesairaalan apurakennus	
A	Sairaanhoitajaopisto	
B	Sairaanhoitajaopiston oppilaiden asuntola	
C	Sairaanhoitajaopiston opettajien asuntola	

Rakennukset ovat Sädesairaalaan lukuun ottamatta osoitettu asemakaavalla sr-1-suojelumerkinnällä. Kaavamääräys on seuraava: *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.*

Sädesairaalan rakennukset on osoitettu merkinnällä sr/ur-1. Kaavamääräys on: *Suojeltu rakennus/uusi rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkirakenteellisesti arvokas osa sairaalarakennusten historiallista kokonaisuutta oleva rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin museoviranomaiselta on saatu lausunto purkamisluvasta, joka sisältää uudisrakentamista koskevat suunnitelmat.*

Kukkulan alueen käynnissä olevassa jatkosuunnittelussa sädesairaalan rakennuksia ei ole tarkoitus säilyttää. Sädesairaalan alue sisältyi Kukkulan aloituskorttelin arkkitehtuurikilpailun kilpailualueeseen.

3.3 Maisema ja luonnonympäristö

Maa- ja kallioperä

Kukkulan alueen maaperä on enimmäkseen hiekka- ja sora-moreenia. Suunnittelualueen luonteis-osassa maaperä muuttuu kalliomaaksi, jossa maanpeite on enimmillään metrin paksuinen. Alavampi alue kukkulan itäpuolella, missä myös Mattilanpellon pientaloalue sekä Hippoksen alue sijaitsevat, on kerrallista savi- ja silttikerrostumaa.

Sijoittuminen kaukomaisemassa

Kaukomaisemassa Kukkulan alue näyttää metsäiseltä mäeltä, missä puiden välistä pilkottavat sairaalan rakennukset. Vaikka rakennukset ovat korkeita, peittyvät ne pääosin kookkaan puuston suojiin. Etelän suunnasta, Keljonkadulta katsottuna, punatiiliset ”tornitalot” hallitsevat maisemaa. Sairaala Nova on muuttanut maisemaa huomattavasti, etenkin lounaan suunnasta katsottuna. Rakennus on mittakaavaltaan aiempaa rakennuskantaa kookkaampi ja myös sen värit ja pintamateriaali poikkeavat muista rakennuksista.

Merkittävimmät näkymäsuunnat suunnittelualueelta ovat itään ja lounaaseen. Alueen itäosasta pystyy maan tasostakin hahmottamaan itään avautuvat maisemat, ja tulevien rakennusten ylimmistä kerroksista aukeakin hienot maisemat Jyväsjärven suuntaan. Tällä hetkellä idän suuntainen näkymä avautuu parhaiten alueen korkeimmalta kohdalta sairaalan nykyisen päärakennuksen pohjoispuolelta. Myös Harjun vesitorni on merkittävä maamerkki, joka tulee näkymään uusista rakennuksista koillisen suunnalla.

Etelän suunnalla näkymää hallitsee metsäinen Myllyjärven rinne. Ympäröiviltä pientaloalueilta ja esimerkiksi Länsi-Päijänteen tieltä Kukkulan alue hahmottuu metsäisenä maiseman rajauksena.

SIOJITTUMINEN KAUKOMAISEMASSA 1:20 000



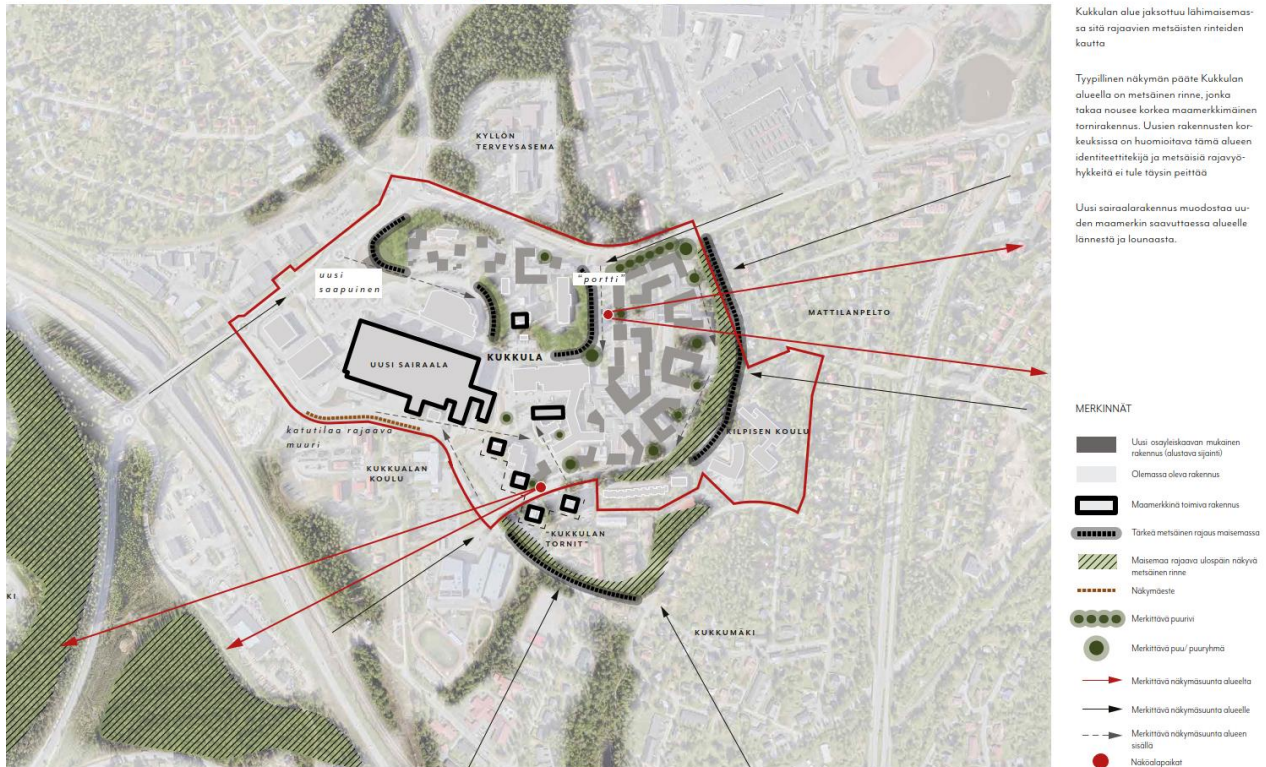
Kuva 9. Sijoittuminen kaukomaaisemassa (Maanlumo 2025).

Sijoittuminen lähimaisemassa

Lähimaisemassa suunnittelu rajautuu idän ja kaakon suunnassa vehreisiin Mattilanpellon, Kukku-
mäen ja Tarhamäen pientaloalueisiin. Välissä on Kilpisen koulun metsäinen ympäristö sekä muuta-
mia sairaala-alueeseen liittyviä kerrostaloja metsäisessä ympäristössä. Eteläpuolella on avointa
maisematilaa, jossa sijaitsevat Kukkulan koulu sekä uusi oppimis- ja ohjauskeskus Valteri. Selvi-
tysalueen länsipuolella Länsiväylän molemmiin puolin on teollisuus- ja liiketiloja, joiden takana jat-
tuu taas Kõhniön pientalovaltainen asutus.

Selvitysalueen pohjoispuolella on Kyllön sairaalan metsäinen ympäristö sekä Rautpohjan teolli-
suusalue sekä siihen liittyvää asuinrakentamista Valajankadulla.

SIJOTTUMINEN LÄHIMAISEMASSA JA MAISEMAKUVA 1:5000



Kuva 10. Sijoittuminen lähimaisemassa ja maisemakuva (Maanlumo 2025).

Maiseman arvot

Suunnittelualan keskiössä on keskussairaalan alue lukuisine lisärakennuksineen. Alueella on eri-ikäisiä ja erikorkuisia sairaalatoimintojen rakennuksia sekä alun perin sairaalan henkilökuntaa varten rakennettuja asuintaloja. Alueen vihreän selkärangan muodostavat korkeat havupuut. Aluetta ympäröivät lähes joka suunnassa vehreät pientaloalueet.

Suunnittelualue sisältää maisemaltaan ja tunnelmaltaan erilaisia osa-alueita. Alueen itä- ja kaakkoisosat ovat väljää, puoliavointa maisematilaa, jossa viherympäristö ja kookas puusto antavat alueelle rauhallisen, puistomaisen ilmeen. Laajat paikoitusalueet vievät runsaasti tilaa.

Alueen keski- ja eteläosissa vanhan keskussairaalan päärakennus laajennusosineen muodostaa vaikeammin hahmotettavaa ympäristöä. Sairaalan vanhat rakennukset antavat maisemaan historiallista ulottuvuutta, jota uudemmat rakennukset taas rikkovat. Suurin osa ulkoalueesta toimii pysäköintialueena. Viheralueet ovat pääosin nurmea joitakin puistomaisia istutuksia lukuun ottamatta. Yleisilme sairaalan nykyisen päärakennuksen ympäristössä on jäsentymätön ja sekava. Alue ei ole sen enempää puistoa kuin katu ympäristöäkään.

Kokonaiskuvassa alueen vanha puusto, pääasiassa männyt, antavat maisemalle vihreän ja metsäisen ilmeen. Mäntyjen lisäksi vanhan sairaalan alueella, etenkin sädesairaalan ympäristössä, kasvaa kookkaita kuusia ja lehtikuusia. Alueen itäosan puistomainen vyöhyke onkin koko alueen yleisilmeen, maiseman ja viherverkoston kannalta merkittävä.

Näkymät suunnittelualan sisällä ovat enimmäkseen melko avarat, sillä kasvillisuus on pääasiassa korkeaa runkopuustoa. Alkuperäinen rakennuskanta on ollut harvaa ja sopusoinnussa metsäisen maiseman kanssa. Rakennukset on ikään kuin rakennettu maiseman ehdoilla, maaston muotoja mukailien ja olevaa puustoa säilyttäen. Eri vuosikymmenillä rakennetut uudisrakennukset ovat kuitenkin sulkeneet näkymiä ja tehneet alueesta vaikeammin hahmotettavan.

Sairaalan nykyisen pääsisäänkäynnin ja Hoitajantien kulmauksessa on säilynyt luonnontilainen metsikkö, jossa on myös matalampaa pensaskerroksen kasvillisuutta. Metsikkö muodostaa maisemaan selkeän rajauksen. Vanhan keskussairaalan sisäänkäynnin edustalla on pari maisemallisesti merkittävää vanhaa mäntyä. Muutoin Hoitajantien ”sisäänkäynti” sairaala-alueelle on väljästi istutettua liikennevihreän aluetta.

Selvitysalueen itäisen reunan metsikkökaistaleella on matalampaa vesaikkoa, joka muodostaa tehokkaan visuaalisen suojan ja rajauksen viereiselle Mattilanpellon pientaloalueelle. Kilpisen koulun ympäristö on metsäinen, mutta matalan kenttäkerroksen vuoksi läpinäkyvä.

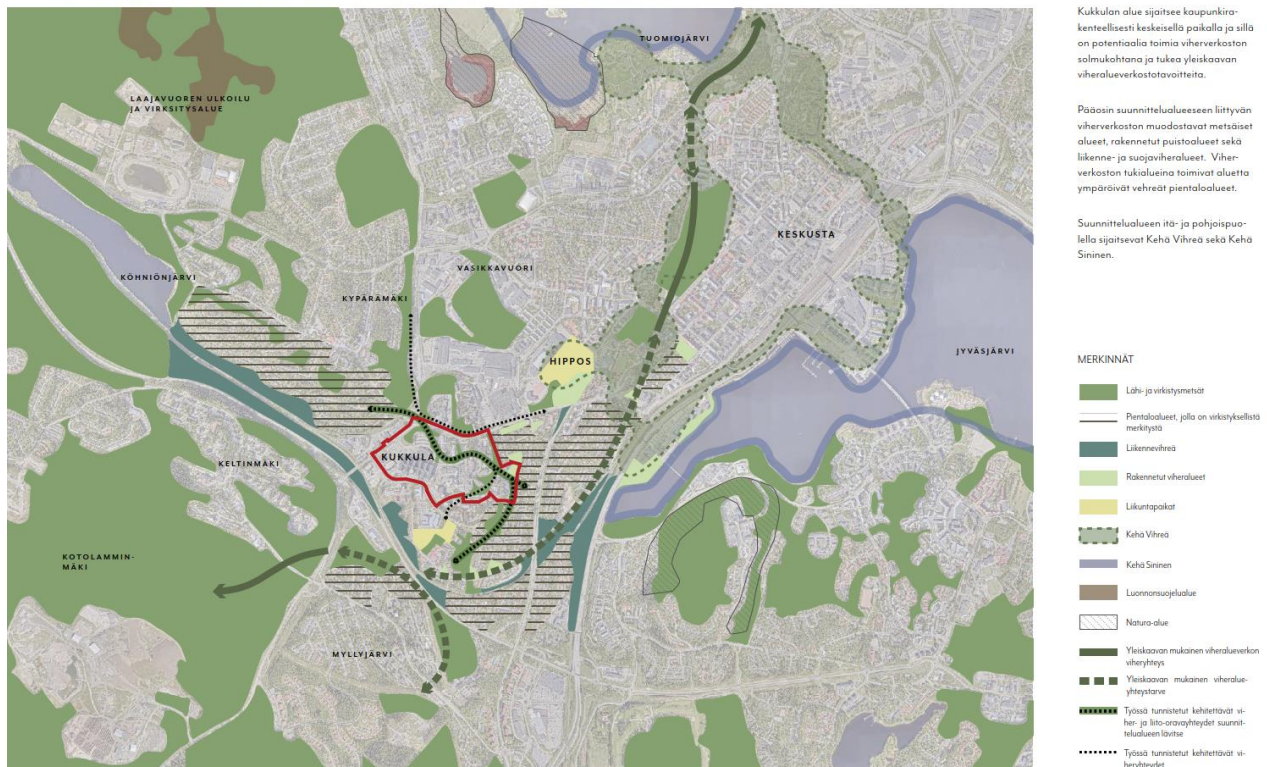
Kukkulan alueelta on laadittu hulevesi-, maisema- ja viherrakenneselvitys vuonna 2019. Tätä selvitystä on päivitetty vuonna 2025 laaditulla maisema- ja hulevesi- ja viherrakenneselvityksen päivityksellä.

Liittyminen viheralueverkostoon

Kukkula sijaitsee kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla, ja sillä on potentiaalia toimia viherverkoston merkittävänä solmukohtana ja tukea viheralueverkoston kokonaistavoitteita.

Pääosin suunnittelualueeseen liittyvän viherverkoston muodostavat metsäiset alueet, rakennetut puistoalueet sekä liikenne- ja suojaviheralueet. Viherverkoston tukialueina toimivat aluetta ympäröivät vehreät pientaloalueet.

LIITTYMINEN VIHERALUEVERKOSTOON 1:20 000



Kuva 11. Liittyminen viheralueverkostoon (Maanlumo 2025).

Luontoarvot

Luontotyytit

Alueen luontotyytit on kartoitettu 5.8.2025 ja raportoitu vuonna 2025 valmistuneessa Luontoarvojen kooste -selvityksessä. Luontoarvoluokkiin vaikuttaa luontotyytitiedon lisäksi alueelta tehdyt

lajihavainnot. Kukkulan alueella lajihavainnoista arvoluokkiin vaikuttavat liito-oravan esiintymätiedot alueelta.

Alueelta kuvioitiin yhteensä 18 luontotyyppikuvioita. Yksi kuvio edustaa luontotyyppin suhteellisen samanlaatuista ja alueellisesti yhtenäistä aluetta. Alueella esiintyy useampi lehtokuvio. Lehdot esiintyvät pääasiallisesti alueen reunavyöhykkeellä, asuintonttien rajoilla. Alueen lehdot ovat kaikki tuoreita keskiravinteisia lehtoja, jotka ovat kuitenkin luonnontilaltaan merkittävästi alentuneita. Luonnontilaa alentavia tekijöitä on mm. maapohjan muokkaukset (esim. kaivut ja luiskaukset), kuvioiden kapeus, vähäinen lahoppuun määrä ja vieraslajiesiintymät. Lehdot ovat puustoltaan pääasiallisesti nuoria.

Alueen lehtomaiset kangaskuviot ovat edustavuudeltaan vaihtelevia. Osa on vahvasti harvennettuja, ja tämän vuoksi vahvasti vesoittuneita. Osa on kuvioina hyvin kapeita, puusto hoidettua ja ovat maastonmuodoltaan muuntuneita (esim. luiskat). Puuston rakenteeltaan edustavia kuvioita on kaksi ja kumpikin näistä kuvioista edustavat liito-oravan elinympäristön ydinaluetta.

Vieraslajeja esiintyy yksittäisinä kasvustoina ympäri aluetta (esim. tertuselja). Yhtenäisimmät vieraslajiesiintymät esiintyvät muutamilla kuvioilla, joissa esiintyy sekä laaja kasvusto lupiinia sekä japanintatarta.

Luontotyyppien arvoluokitus perustuu Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -oppaassa (Mäkelä & Salo 2023) esitettyyn ohjeistukseen.

Erotettavat arvoluokat ovat:

Luokka 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet

Luokka 2: Erityisen tärkeät kohteet

Luokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet

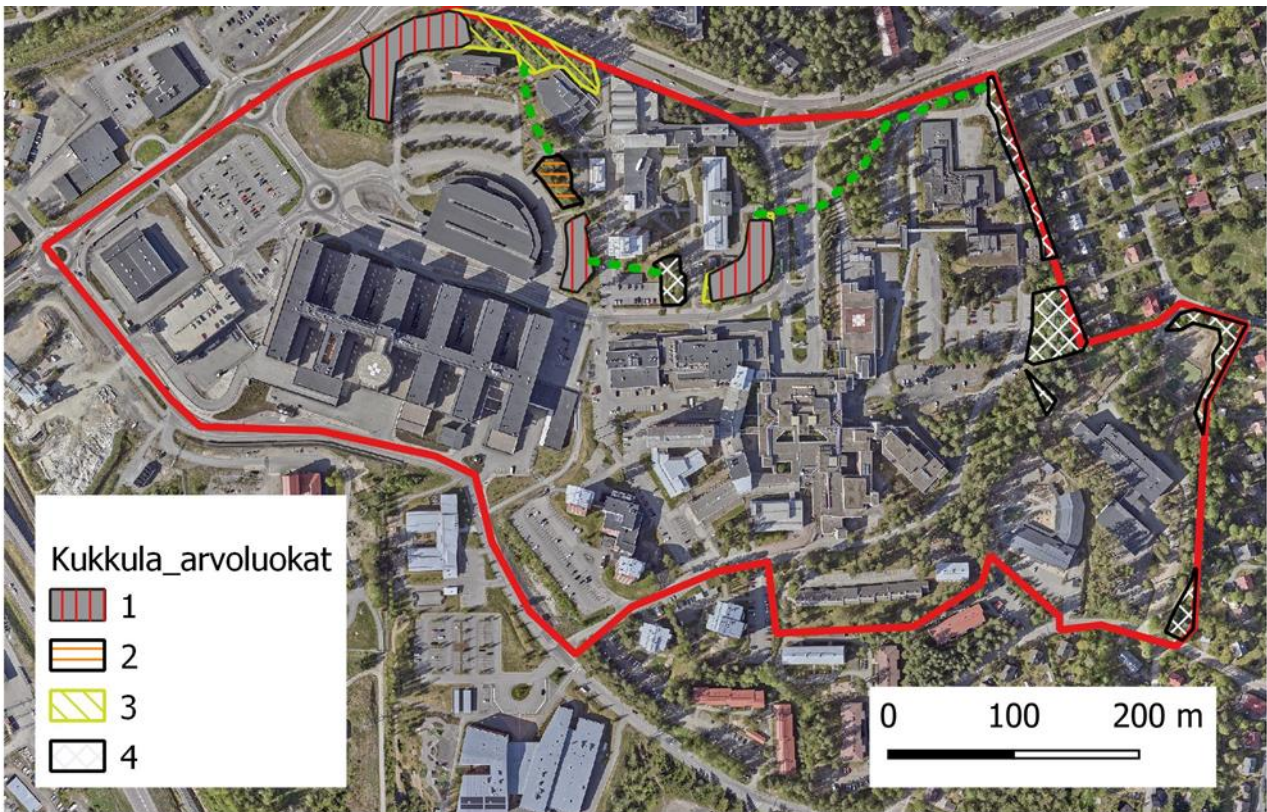
Luokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet

Arvoluokkaan 1 sisältyvät liito-oravan esiintymisen ydinalueet. Ydinaluerajaukset perustuvat vuoden 2019 selvitykseen, mutta niiden rajauksia on tarkennettu metsäkuviorajojen suhteen (jotta rajauksiin ei sisälly mm. puustottomia piha-alueita). Joiltakin osin rajauksia on myös laajennettu vastaamaan metsäkuvion rajoja.

Lehtokuviot on luokiteltu uhanalaisen luontotyyppin (tuore keskiravinteinen lehto; uhanalaisuusluokka VU, vaarantunut) luonnontilaltaan merkittävästi alentuneina esiintyminä luokkaan 4. Ainostaan yksi lehtokuvio on luokiteltu arvoluokkaan 2, koska se on myös liito-oravan tärkeä kulkuyhteys.

Luokkaan 4 on luokiteltu ne lehtomaisen kankaan kuviot, joilla on merkitystä osana liito-oravan elinympäristöverkostoa (esim. kulkureitti), mutta jotka ovat luontotyyppinsä edustajina selvästi luonnontilaltaan alentuneita. Luokassa 3 ovat puolestaan ne lehtomaisen kankaan kuviot, jotka ovat myös luonnontilaltaan vähintään kohtalaisia. Luokkaan 3 kuuluvilla kuvioilla on merkitystä myös liito-oravan ruokailualueena.

Liito-oravan selvitysalueen sisäiset kulkureitit on esitetty kuvassa 5 vihrein katkonuolin. Ne on esitetty nuolina niillä kohdin, kun niiden kohdalla ei ole mitään luontotyyppiä luokiteltavaa kuvioita (eli kulkureitit perustuvat puihin tai niiden muodostamiin ryhmiin) tai kun tunnistettu reitti on lähinnä ohjeellinen (itäisin kulkureittiiviiva, joka kuvaa nykyistä yhteyttä ja yhteystarvetta alueelta itäänpäin).



Kuva 12. Luontotyyppien arvoluokitus (Anne Laita 2025).

Liito-orava

Liito-oravien esiintymistä alueella on seurattu varsin pitkäjänteisesti, ja alueelta löytyy seurantatietoa useammalta vuodelta. Alueen liito-oravatilanne on ollut varsin vakiintunut. Alueelle on laitettu vuosien varrella kolme pönttöä, mikä on tuonut yhden uuden ydinalueen alueelle. Alueelta (tai osalta alueelta) on liito-oravatietoa mm. vuosilta 2004, 2008, 2014, 2015, 2016, 2017, 2019, 2022 ja 2025. Lisäksi alueelta on tehty liito-oravan kulkuyhteystarkastelua, jossa tarkastellaan myös laajemmalla maisematasolla liito-oravan kulkuyhteyksiä niin alueen sisäisesti kuin alueen ulkopuolisille liito-oravan elinpiireille. Sairaala Novan rakentamiseksi on myönnetty luonnonsuojelulain mukainen poikkeamislupa poiketa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen- ja heikentämiskielosta. Liito-oravan ydinalueita ja kulkuyhteyksiä osana alueen viherrakennetta on käsitelty osayleiskaavan pohjaksi tehdyssä maisema-, hulevesi- ja viherrakenneselvityksen päivityksessä.

Kilpisen yhtenäiskoulun ja Kukkumäen päiväkotikiinteistöjen alueelle tehtiin liito-oravainventointi 14.5.2025, mutta näiltä alueilta ei tehty minkäänlaisia havaintoja liito-oravasta. Tämän selvityksen myötä liito-oravainventoinnit kattavat koko osayleiskaava-alueen.

Liito-oravan kulkuyhteydet

Liito-oravien kulkuyhteyksiä on tarkasteltu tulevassa maankäytön muutostilanteessa luontoselvityksessä esitettyjä yhteyksiä tarkemmin. Tarkastelu on tehty osayleiskaavan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Maankäytön muutostilanteen muodostaa Kukkulan alueen kehittäminen, Kukkulan aloituskorttelin asemakaava ja Keskussairaalantien uudistus, johon ollaan tällä hetkellä laatimassa katusuunnitelmaa. Keskussairaalantien katusuunnitelman vihersuunnitelmassa on suunniteltu liito-oravan kulkuyhteyksiä ja niitä turvaavaa puustoa niin, että ne tukevat myös Kukkulan osayleiskaavan osoittamaa maankäyttöratkaisua liito-oravayhteyksien osalta. Kuvassa 15. on esitetty tulevassa

tilanteessa turvattavat alueen sisäiset kulkuyhteydet, ja alueelta ulospäin suuntautuvat yhteydet liito-oravan muille elinpiireille.



Kuva 13. Kukkulan alueen liito-oravan kulkuyhteyksien lisätarkastelu.

Muut luontoarvot

Laji.fi -järjestelmässä ei ole liito-oravaa lukuun ottamatta tallennettuna uhanalaisten lajien havaintoja tarkastelualueelta. Keltamatarasta oli tallennettu havainto sairaala Novan sisäänkäynnin edustalta, mutta tällä alueella on sairaalan viheristutuksia, ja havainto ei edusta luonnonvaraista lajistoa.

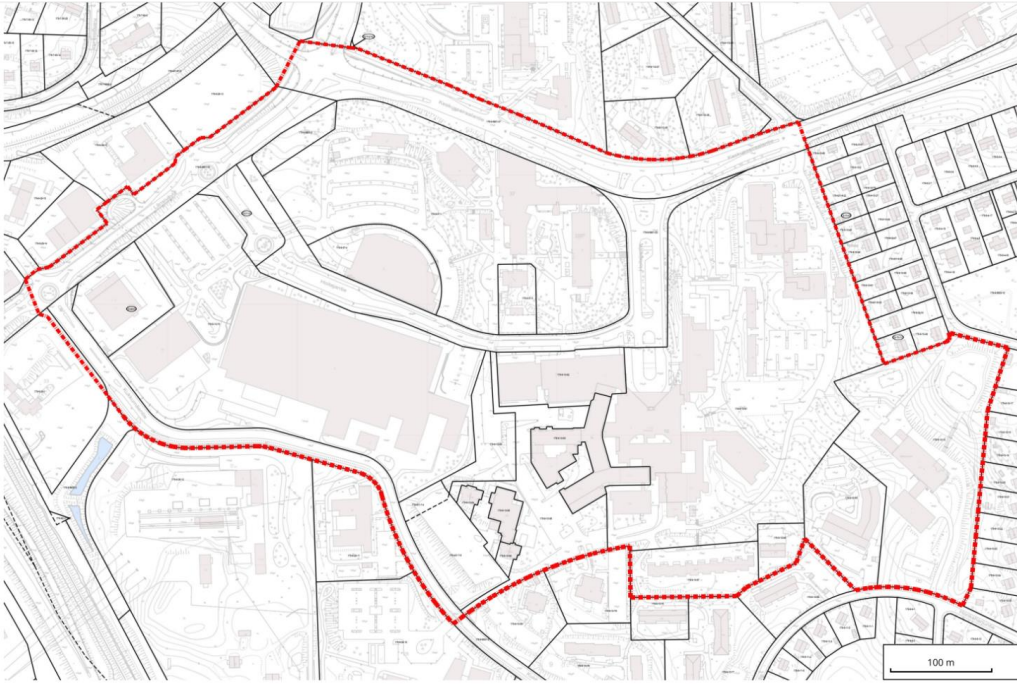
Vuonna 2014 tehty lepakkoselvitys kattaa suurimman osan tarkastelualueesta. Alueelta tehtiin lentohavaintoa sekä pohjanlepakoista ja siipatyypin lepakoista. Havaintomäärät jäivät varsin vähäisiksi ja havainnot tehtiin lähinnä sairaala-alueen ulkopuolelta, viheralueilta tai asuinalueiden varrelta. Sairaala-alueen yhdeksästä selvitetystä rakennuksesta yhdestäkään ei havaittu lepakoiden käyttämiä piiloja. Biologit Anne Laita ja Matti Häkkinen ovat kiertäneet alueen lävitse joulukuussa 2024 ja tarkastelleet rakennuksia, joissa voisi olla lepakkopiilopotentiaalia. Lepakkopiiloiksi soveltuvia rakennuksia ei tunnistettu, ja rakennukset olivat varsin tiiviitä ja niissä ei nähty ulkoapäin tarkastellen yksilöiden sisäänmenoaukkoja.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 33 hehtaaria.

Suunnittelualue on marraskuussa 2025 pääosin Keski-Suomen hyvinvointialueen, Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradian ja Jyväskylän kaupungin omistuksessa.

Vanhan keskussairaalan alueet ovat siirtyneet tai siirtymässä Jyväskylän Kukkulan kehitys Oy:n omistukseen. Näillä alueilla on tehty tonttijakoja ja osa muodostetuista tonteista on jo siirtynyt uusille omistajille.



Kuva 14. Kukkulan alueen kiinteistöjaotus marraskuussa 2025.

4 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloituskvaihe

Osayleiskaava on tullut vireille alueen Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Osayleiskaavan vireille tulosta on kuulutettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 8.12.2023.

Osayleiskaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 10.5.2022.

Kukkulan aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 4.4.2024.

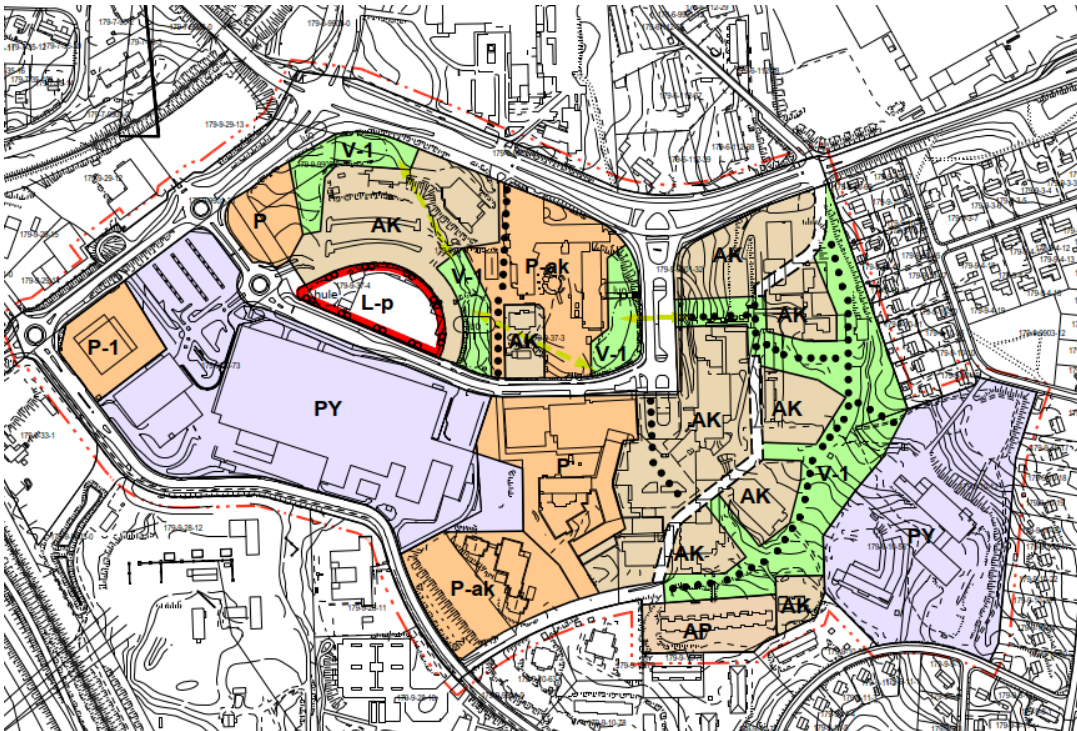
4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu ja nähtävillä olo

Osayleiskaavaluonnoksen ratkaisu perustuu alueen Kukkulan alueen kehittämistavoitteisiin, aluelta laadittuihin suunnitelmiin ja selvityksiin.

Osayleiskaavaluonnoksen nähtävänä olosta kuulutettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 15.11.2024. Kaavaluonnos pidettiin julkisesti nähtävänä 15.11.-16.12.2024

Kaavaluonnoksen ratkaisua esiteltiin yleisötilaisuudessa 29.11.2024.



Kuva 15. Osayleiskaavaluonnoksen kartta.

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet) ja vastineet

Osayleiskaavan luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana saatiin yhteensä seitsemän lausuntoa. Osayleiskaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä. Osayleiskaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja vastineet on esitetty liitteessä 2.

4.2.3 Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen osayleiskaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia saatujen lausuntojen, suunnittelutilanteen muutoksien ja kaavaan tehtyjen tarkennusten perusteella. Keskeisiä osayleiskaavaan ja -määräyksiin tehtyjä muutoksia ovat:

- Suunnittelualueen koillisin asuinkerrostalojen alue (AK) muutettiin palvelujen ja asumisen alueeksi (P-ak). Muutoksen taustalla on alkuvuodesta järjestetty Kukkulan arkkitehtuurikilpailu, jonka yhteydessä on tutkittu päivittäistavarakaupan sijoittumista Keskussairaalan tien varteen.
- Hoitajantie 4:n kiinteistön osayleiskaavamerkintä muutettiin asuinkerrostalojen alueesta (AK) osaksi laajempaa palvelujen ja asumisen (P-ak) aluetta. Merkinnän muuttaminen perustuu kiinteistöä koskevan asemakaavan muutoksen sisältöön. Muutos on myös osayleiskaavan yleispiirteisemmän esitystavan kannalta perusteltu.
- Keski-Suomen museon ja Keski-Suomen ELY-keskuksen lausuntojen perusteella on lisätty maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden merkinnät Kukkulan alueen arvokkaimpiin rakennuksiin ja rakennuskokonaisuuksiin. Myös kulttuuriympäristön arvoihin liittyvää yleismääräystä on täsmennetty.
- Liito-oravan elinpiiriä koskevia luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo-1) ja viheryhteystarpeen merkintöjä ja määräyksiä on täsmennetty selvityksiin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon perustuen.
- Pysäköinnin määrää koskevaa yleismääräystä on muutettu siten, että asemakaavoitettaessa pysäköintipaikkojen määrä perustuu kulloinkin voimassa olevaan pysäköintinormiin tai laajempaan alueelliseen pysäköintitarkasteluun.
- Kortteli- ja aluerajoja on hieman täsmennetty mm. kiinteistöjaotuksen muutosten seurauksena. Myös kaavamääräyksiä on täsmennetty ja selkeytetty. Palveluiden alueen (P) määräyksessä oleva tavanomaisen asumisen enimmäisprosenttiosuus on nostettu 20 prosentista 35 prosenttiin.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Osayleiskaavan kaavaehdotusta on tarkennettu saadun palautteen, valmistuneiden uusien selvityksien ja suunnittelutilanteen kehittymisen myötä. Alustavaa yleiskaavaehdotusta käsiteltiin viranomaisten kanssa pidetyssä työneuvottelussa 10.10.2025.

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävänä olosta kuulutettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 12.12.2025. Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä 12.12.2025.-19.1.2026. Kaavaehdotuksesta järjestettiin kaavapäivystys 17.12.2025.

4.3.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Osayleiskaavan ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saatiin yhteensä viisi lausuntoa. Osayleiskaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Osayleiskaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja vastineet on esitetty liitteessä 3.

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen viranomaisneuvottelun tarvetta on arvioitu Lupa- ja valvontaviraston kanssa, ja todettu, ettei sille ole tarvetta.

4.3.3 Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen osayleiskaavaan ja kaavaselostukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Keski-Suomen museon lausunnon perusteella rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaa yleismääräystä täsmennettiin. Myös rakennetun kulttuuriympäristöön kohdistuvaa vaikutusten arviointia on täydennetty.
- Liito-oravan kulkuyhteyksistä tehty tarkastelu on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 3.3. Myös vaikutusten arviointi on täydennetty liito-oravan kulkuyhteyksiä koskien.

4.4 Hyväksymisvaihe

Osayleiskaavaehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 16.3.2026.

Osayleiskaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 30.3.2026.

4.5 Uusi hyväksymisvaihe

Lupa- ja valvontavirasto on tehnyt osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä alueidenkäyttölain 195 §:n mukaisen oikaisukehotuksen 5.5.2026.

Lupa- ja valvontavirasto on antanut lausunnon osayleiskaavaehdotuksesta 19.1.2026. Lausunnossa on nostettu esiin vuoden 2025 luontoselvityksessä tunnistettu liito-oravan olennainen kulkuyhteys Keskussairaalantien vartta Hippokselle päin. Yhteyden tärkeyttä ELY-keskus on korostanut myös edellisessä lausunnossa luonnosvaiheessa. Yhteyden turvaava kaavamääräys on puuttunut edelleen ja sen poisjättämistä ei ole perusteltu.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että huomautukset lausunnoissa eivät ole johtaneet mainittujen puutteiden korjaamiseen kaavakartalla. Liito-oravalle merkittävät kulkuyhteydet on tunnistettu vuoden 2025 luontoselvityksessä ja kulkuyhteydet on esitetty kaavaselostuksessa. Olennainen on ollut liito-oravan tunnistettu kulkuyhteys Keskussairaalantien vartta Hippokselle päin. Kaavaselostuksen mukaan kulkuyhteyksiä on tarkasteltu tulevassa maankäytön muutostilanteessa ja kulkuyhteyksiä on suunniteltu katusuunnitelmassa. Kun merkityt kulkuyhteydet puuttuvat osayleiskaavasta, kaava ei turvaa luonnonarvojen vaalimista eikä ohjaa jatkosuunnittelua siten, että liito-oravan elinympäristöjen toiminnallinen kokonaisuus säilyisi. Kaava mahdollistaa maankäytön muutokset, joiden yhteydessä kulkuyhteydet voivat katketa ilman, että tätä on kaavatasolla rajoitettu. Tämän vuoksi asian nostaminen esiin vain kaavaselostuksessa ei ole riittävä ratkaisu.

Kun otetaan huomioon kaavaa varten laaditut selvitykset, niissä tunnistetut liito-oravalle merkittävät kulkuyhteydet sekä viranomaislausunnoissa esitetyt huomautukset, Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että hyväksytyssä kaavassa ei ole huomioitu riittävällä tavalla valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä alueidenkäyttölain säännöksiä. Kaavakarttaan tulee lisätä liito-oravan kulkuyhteyksien kannalta merkittävät viheryhteystarve-merkinnät.

Osayleiskaavakarttaan on lisätty oikaisukehotuksen mukainen viheryhteystarvemerkintä Keskussairaalantien ylitse.

Osayleiskaavaehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 19.5.2026.

Osayleiskaavaehdotus on kaupunginhallituksen käsittelyssä 1.6.2026.

4.6 Kaavaratkaisun muodostaminen

Kukkulan osayleiskaavan ratkaisu pohjautuu useissa eri vaiheissa tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

Kukkulan ja vanhan keskussairaalan alueen suunnittelu käynnistyi uuden sairaalan rakentamispäätöksen jälkeen. Alueelle laadittiin jo 2010-luvulla maankäyttötarkasteluja ja eri selvityksiä. Näitä suunnitelmia tarkennettiin vuoden 2022 jälkeen, kun Keski-Suomen sairaanhoitopiiri sopi alueen kiinteistöjen luovutuksesta. Osayleiskaavan laadinnan aikana vanhan keskussairaalan alueelle tehtiin päivitetty rakenneluonnos vaihtoehtoiseen. Myös koulutuskuntayhtymä Gradia on tutkinut osayleiskaavan laadinnan aikana omistamansa kiinteistön kehittymismahdollisuuksia. Osayleiskaavan laadinnan aikana alueelta on laadittu useita selvityksiä, jotka ovat ohjanneet osaltaan osayleiskaavan laadintaa.

4.6.1 Suunnittelun aiempia vaiheita ja vaihtoehtoja

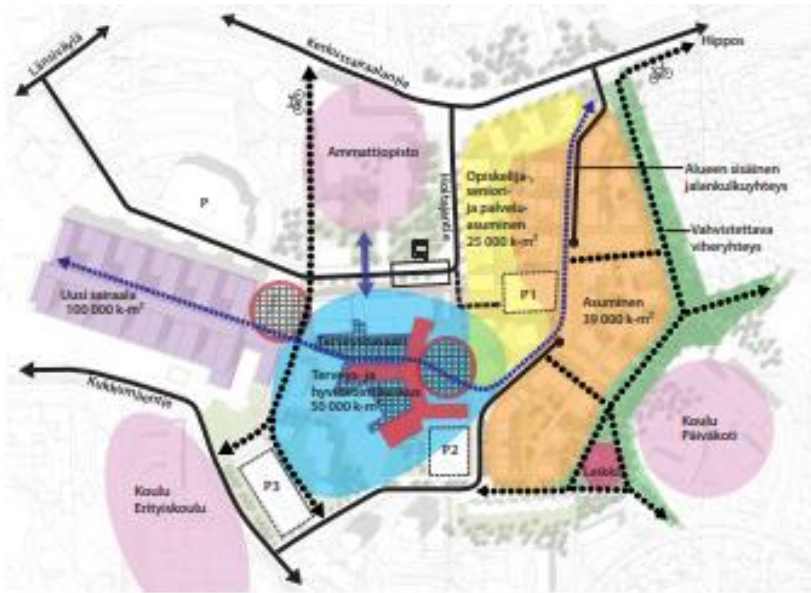
Vanhan keskussairaalan alueen maankäytön suunnittelu käynnistyi vuonna 2016–2017, jolloin Jyväskylän kaupunki ja Keski-Suomen sairaanhoitopiiri käynnistivät alueen kaavarunkosuunnittelun. Kaavarunkotyön suunnittelijaksi valittiin Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

Kaavarunkotyön vaiheissa tutkittiin erilaisia rakennevaihtoehtoja, jotka erosivat toisistaan mm. alueiden mitoituksen ja rakenteen osalta. Alueiden kokonaisrakenteen kannalta vaihtoehdot olivat samankaltaisia, jolloin vanhan keskussairaalan päärakennuksen ympäristöä kehitettäisiin terveys- ja hyvinvointikeskuksena ja sen itäpuolisia alueita pääosin erilaiseen asumiseen. Uuden asumisen ja itäpuolisten asuinalueiden väliin jäisi viheryhteys.

VE1

Yhteensä n. 115 000 k-m²

- 39 000 k-m² asuminen
- 25 000 k-m² palvelu-, opiskelija- ja senioriasuminen
- 50 000 k-m² liike-, toimisto- kuntoutus-, vastaanotto-, klinikka-, koulutus- ja tuotekehitystilat



VE2

Yhteensä n. 140 000 k-m²

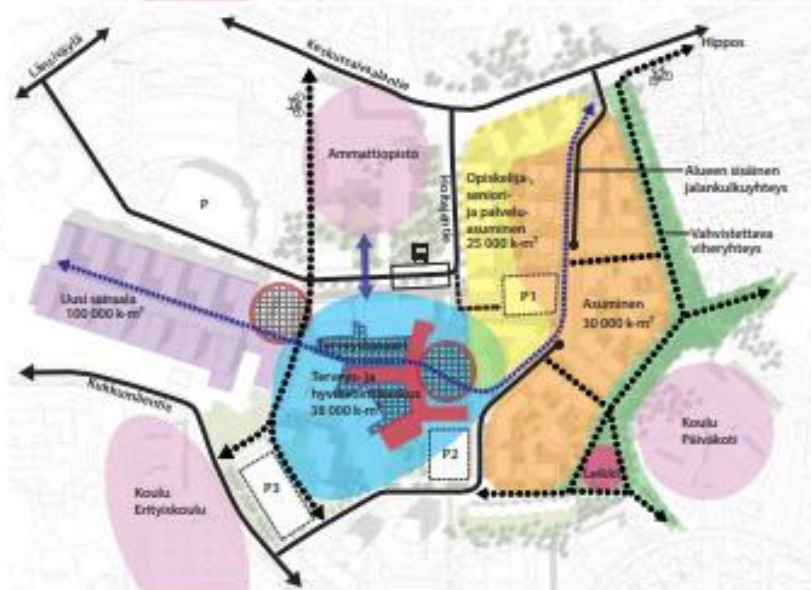
- 55 000 k-m² asuminen
- 30 000 k-m² palvelu-, opiskelija- ja senioriasuminen
- 55 000 k-m² liike-, toimisto- kuntoutus-, vastaanotto-, klinikka-, koulutus- ja tuotekehitystilat



VE3

Yhteensä n. 88 000 k-m²

- 30 000 k-m² asuminen
- 25 000 k-m² palvelu-, opiskelija- ja senioriasuminen
- 38 000 k-m² liike-, toimisto- kuntoutus-, vastaanotto-, klinikka-, koulutus- ja tuotekehitystilat



Kuva 16. Kaavarunkovaihtoehtotarkastelun vaihtoehdot vuodelta 2017.

4.6.2 Selvitysten huomioiminen kaavaratkaisuissa

Kukkulan suunnittelun yhteydessä on laadittu eri selvityksiä. Selvitykset ovat vaikuttaneet monilta osin osayleiskaavaratkaisuihin. Keskeisiä selvitysten perusteella tehtyjä kaavaratkaisuja ovat:

- Alueen liikenneverkon perusratkaisut perustuvat laadittuun liikenneselvitykseen sekä erityisesti Kukkumäentien ja Keskussairaalantien välille muodostuvaan yhteyteen. Liikenneselvityksen periaatteiden mukaan yhteys ei ole läpiajatteva.
- Alueelta laaditut luonto- ja liito-oravaselvitykset ovat ohjanneet osayleiskaavan viherrakennetta ja osayleiskaavassa on otettu huomioon liito-oravan elinpiirin ja kulkuyhteyksien säilyminen.
- Rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset ovat vaikuttaneet sekä alueen kaavaratkaisuun että kaavamääräyksiin.
- Laadittu selvitys kaupan palveluiden sijoittumisperiaatteista on ohjannut alueen perusratkaisuja. Selvityksessä tutkittiin erityisesti päivittäistavarakaupan eri sijaintivaihtoehtoja Kukkulan alueella. Selvityksen suositukset kahden päivittäistavarakaupan sijoittumiselle on otettu huomioon osayleiskaavamerkinnoissä ja -määräyksissä. Selvityksessä myös vertailtiin eri sijaintivaihtoja sekä kahden kauppapaikan muodostamia kombinaatioita. Osayleiskaavaratkaisu mahdollistaa kaupan sijoittumista kaikkiin tutkittuihin vaihtoehtoihin, ja kaupan tarkka sijoittuminen ja mitoitus ratkaistaan asemakaavavaiheessa.

Tutkittavat sijaintivaihtoehdot

Selvityksessä tutkittavat sijaintivaihtoehdot on saatu kaupungilta. Selvityksessä arvioidaan neljää eri vaihtoehtoa.

Gradian alue Hoitajtien ja Länsiväylän risteyksessä. Tällä hetkellä alue on pysäköintialuetta ja osin rakentamaton. Gradia on esittänyt kaksi vaihtoehtoista sijaintia alueella, mutta tässä arvioidaan aluetta kokonaisuutena.

Kukkulan keskus vanhan sairaalan ja suojeltavien rakennusten eteen muodostuvan aukion äärellä.

Keskussairaalantien varsi Kukkulan keskuksen "alavaihtoehto", Keskussairaalantien ja Hoitajtien risteyksessä. Tarkempaa sijaintipaikkaa laatikossa ei ole määritelty.

Länsiväylän varsi oyk-alueen ulkopuolella: Voimassa olevassa asemakaavassa huoltoasemarakennusten korttelialue, jossa liiketilan rakennusoikeutta noin 300 k-m². Selvityksessä tutkitaan, onko soveltuva suuremmalle päivittäistavarakaupan yksikölle. Tällä hetkellä alueella on keskussairaalan työntekijöiden pysäköintiä.



Tutkittavat sijaintivaihtoehdot
Ilmakuva, Jyväskylän karttapalvelu

Kuva 17. Kaupallisessa selvityksessä tutkitut kaupan sijaintivaihtoehdot.

Kahden kauppapaikkakombinaation vertailu

Gradian alue ja Kukkulan keskus

Toinen näistä kauppapaikoista, Gradian alue, on sijainniltaan, näkyvyydeltään ja saavutettavuudeltaan erittäin toimiva kauppapaikka. Siihen kohdistuu kiinnostusta kaupan toimijoilta, ja se on todennäköisesti toteutettavissa nopealla aikataululla.

Kukkulan keskus sijoittuu kaupunkirakenteeseen ja sen saavutettavuus ja näkyvyys on huonompi. Lisäksi sen toteutus hybridirakenteessa on todennäköisesti kalliimpaa kuin Gradian alueella. Toteutukseen se edellyttää merkittävää asukaskasvua Kukkulan alueella. Kauppapaikka soveltuu lähikaupalle markettia paremmin. Koska kauppapaikka on kilpailukyvyttään heikompi kuin alueen toisen myymälän, sen toteutuminen on epävarmaa.

Pitkällä aikavälillä, jos molemmat myymälät toteutuvat, tämä kombinaatio tarjoaa monipuolisia asointimahdollisuuksia alueella, sekä helppoa, nopeaa ja kestävästi saavutettavaa lähikauppaa että myös monipuolisempaa ja autolla hyvin saavutettavaa myymälää.

Tämä on ainoa vaihtoehtoista ainoa, joka tukee Kukkulan keskuksen rakentumista alueen palvelukeskukseksi.

Molemmat myymälät tulisi suunnitella niin, että ovat hyvin saavutettavissa sekä kestävästi että autolla. Gradian alue edellyttää jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien kehittämistä Kukkulan uudistuvalla asuinalueella sekä lähialueilla. Kukkulan keskuksen myymälä edellyttää myös maantasopysäköintiä.

Lyhyellä aikavälillä alueelle saadaan yksi laajaa vaikutusalueita palveleva myymälä. Pitkällä aikavälillä tämä kombinaatio on kaupunkirakenteeltaan ja monipuoliselta saavutettavuudeltaan paras, jos molemmat myymälät toteutuvat. Kilpailun näkökulmasta toisen myymälän toteutuminen on epävarmaa, mikä heikentää tämän kombinaation suositeltavuutta.

Gradian alue ja Keskussairaalantien varsi

Nämä kaksi kauppapaikkaa ovat kaupan toimintaedellytyksiltään ja näin ollen kilpailukyvyttään vastaavia kauppapaikkoja. Molempiin sijaintipaikkoihin on kiinnostusta toteuttaa myymälä jo lähivuosina. Todennäköisesti ne toteutuisivat kuitenkin vaiheittain.

Kumpikaan sijainneista ei ole täysin optimaalinen kaupunkirakenteen ja lähialueen kestävä liikuttamisen näkökulmasta. Kauppapaikat yhdessä muodostavat kuitenkin kokonaisuuden, joka on melko hyvin kestävästi saavutettavissa osayleiskaava-alueelta ja lähialueelta.

Gradian alue edellyttää jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien kehittämistä Kukkulan uudistuvalla asuinalueella sekä lähialueilla. Keskussairaalantien varsi edellyttää autoliikennesaavutettavuuden ja pysäköinnin sekä korkeuserojen ratkaisua, jotta kauppapaikasta saataisiin lähestyttävä ja toimiva. Hoitajantien kulmauksessa on autoliikenteelle haasteita löytää toimivaa ratkaisua, mutta nykyisen Sadesairaalan liittymän kulmauksessa autoliikenteen järjestelyt ovat mahdollisesti ratkaistavissa.

Tämän kombinaation myötä Kukkulan alueelle muodostuisi kaksi kaupan painopistettä, joista molemmilla on omat vahvuutensa sijainnin näkökulmasta.

Kukkulan keskuksen lähipalveluiden toimintaedellytykset jäävät tässä vaihtoehdossa heikommaksi, kuin jos Kukkulan keskuksen sijoittuisi pt-myymlä. Näin ollen lähipalveluita olisi hyvä pyrkiä sovittamaan lähemmäksi Keskussairaalantien myymälää.

Jos Keskussairaalantien saavutettavuus onnistutaa ratkaisemaan, on tässä kombinaatiossa eniten positiivisia näkökulmia ja on siksi kaikkein suositeltavin.

Gradian alue ja Länsiväylän varsi

Nämä kaksi kauppapaikkaa ovat kaupan toimintaedellytyksiltään ja näin ollen kilpailukyvyttään vastaavia kauppapaikkoja. Molempiin kauppapaikkoihin on mahdollista suunnitella ratkaisultaan vastaavat itsenäiset myymälät, mikä olisi kaupan toimijoille optimaalisinta.

Molempiin sijaintipaikkoihin on mahdollista toteuttaa myymälä jo lähivuosina, koska ne pystyvät palvelemaan Kukkulaa laajempaa asiakaskuntaa. Todennäköisesti ne toteutuisivat vaiheittain.

Tässä kombinaatiossa kaupan painopiste muodostuisi Kukkulan alueen länsireunaan. Alueella asioitaisiin herkästi autolla myös Kukkulan alueelta. Keskitymän profiili muodostuu muista vaihtoehtoista enemmän autolla asioitavaksi kauppapaikaksi. Kombinaatio palvelee kaikkein huonoiten nykyisiä alueen asukkaita.

Molemmat kauppapaikat edellyttävät panostusta kestävästi saavutettavuuden ratkaisuihin. Gradian alue edellyttää jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien kehittämistä Kukkulan uudistuvalla asuinalueelta sekä lähialueilla. Länsiväylän varsi jää osayleiskaava-alueen ulkopuolelle, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet tontille uudelta asuinalueelta sekä Sairaala Novasta tulee ratkaista turvallisesti.

Kukkulan keskuksen lähipalveluiden toimintaedellytykset jäävät tässä vaihtoehdossa heikommaksi kuin, jos Kukkulan keskuksen sijoittuisi pt-myymlä. Näin ollen lähipalveluita olisi hyvä pyrkiä sovittamaan myös päivittäistavarakauppojen läheisyyteen.

Autopainotteisuus heikentää tämän kombinaation suositeltavuutta. Mikäli kuitenkin halutaan painottaa kahden toimijan toimintaedellytyksiä, on tämä kombinaatio parempi kuin Kukkulan keskuksen ja Gradian kombinaatio.

Kuva 20. Kahden kauppapaikkakombinaation vertailu kaupallisessa selvityksessä.

4.6.3 Rakenneluonnokset osayleiskaavojen perustana

Osayleiskaavan laadinnan pohjana ovat olleet vanhan Keskussairaalan alueelle ja Gradian alueelle laaditut rakenneluonnokset.

Rakenneluonnos vanhan keskussairaalan alueesta

Kukkulan Vanhan keskussairaalan alueen rakenneluonnoksen laatiminen käynnistyi vuoden 2022 aikana, kun Keski-Suomen sairaanhoitopiiri ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy olivat sopineet alueen kaupoista. Rakenneluonnostyo keskeytyi välillä, mutta jatkui Keski-Suomen hyvinvointialueen kesällä 2023 tekemien päätösten jälkeen. Rakenneluonnoksien laadinnasta vastasi Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy. Osayleiskaavaa ja alueen asemakaavoitusta varten laadittiin kaksi vaihtoehtoista rakenneluonnosta. Vaihtoehdot eroavat toisistaan uuden rakentamisen sijainneiltaan ja mitoitukseltaan.

	Vaihtoehto A	Vaihtoehto B
Uusi asuinrakentaminen (sis. opiskelija-asumisen), k-m ²	79 000	89 000
Uudet liiketilat ja palvelut, k-m ²	1000	1000
Olemassa olevat ja suojeltavat rakennukset, k-m ²	44500	44500
Yhteensä, k-m ²	124500	134500

Rakenneluonnos Gradian alueesta

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradia on myös tutkinut omistamansa kiinteistön kehittämistä. Gradian tutkielmien taustalla on suunnitelma, jossa heidän nykyinen sosiaali- ja terveysalan perustutkinnon opetus siirtyisi muualle Kukkulan kampukselta. Gradian alueen suunnitelmista vastasi Sweco Arkkitehdit Oy.

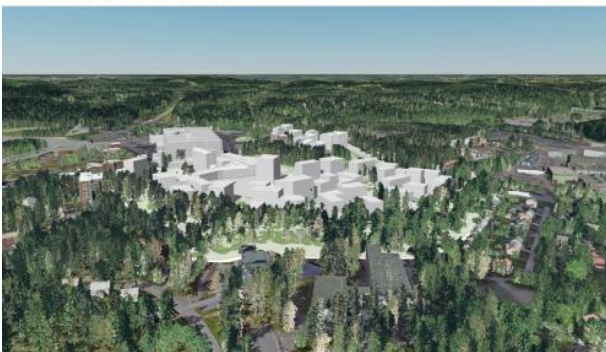
Suunnitelmissa esitettiin kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehdot on esitetty osayleiskaavaluonnoksen havainnollistavassa aineistossa. Vaihtoehtojen uudisrakentamisen rakennusoikeus on 30 000 k-m², ja säilyvien rakennusten 5000 k-m². Toisessa vaihtoehdossa alueelle on osoitettu päivittäistavara-kauppa Länsiväylän ja Hoitajantien risteyksen tuntumaan. Kiinteistön kehittäminen käynnistyi alueen länsiosasta tontin pysäköintialueiden alueelta.

Rakenneluonnosten perusteella laaditut massoitteluvaihtoehdot

Osayleiskaavaluonnoksen yhteydessä tehdyn aineiston tarkoitus on havainnollistaa, millaiseksi Kukkulan aluetta on suunniteltu osayleiskaavoituksen pohjaksi laadituissa vanhan keskussairaalan alueen ja Gradian alueen rakenneluonnoksissa. Havainnollistava aineisto on laadittu Jyväskylän kaupungin toimesta.

Havainnollistava aineisto perustuu massoittelultaan vanhan keskussairaalan alueella Kukkulan Kehitys Oy:n suunnitelmiin, jonka laadinnasta on vastannut Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy. Vastavasti Gradian alueella suunnittelusta on vastannut Sweco Arkkitehdit Oy koulutuskuntayhtymän tilaamana. Havainnollistavassa aineistossa on esitetty kaksi eri vaihtoehtoa. Vaikka vaihtoehdot eivät merkittävästi eroa toisistaan, ne kuvaavat kuitenkin erityyppisiä osayleiskaavan toteutusmahdollisuuksia.

Vaihtoehto 1



Näkymä länteen. Kuvan etualalla on Kilpisen koulu ja Kukkumäen päiväkot.



Näkymä lounaaseen. Kuvan etualalla on Rautapohjan tehdasrakennuksia ja Keskussairaalantie.

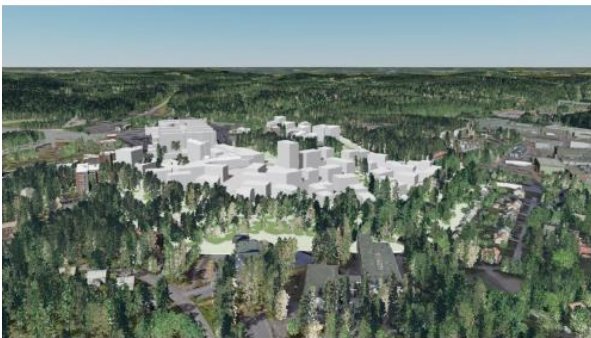
Vaihtoehdossa 1 vanhan keskussairaalan alueelle on esitetty uutta rakentamista 80 000 k-m². Rakentaminen olisi valtaosin asuntorakentamista, jonka lisäksi kerrostalojen alimpiin kerroksiin voisi sijoittua palveluja.

Rakennusten kerroskorkeudet vaihtelisivat alueella kahdesta kahteentoista. Matalimmat rakennukset rajautuvat itäosan puistoon. Olemassa olevia ja suojeltuja rakennuksia on yhteensä 44500 k-m², ja niihin on suunniteltu Keski-Suomen hyvinvointialueen toimintojen lisäksi mm. palvelurakentamista sekä opiskelija- ja palveluasumista.

Vaihtoehdossa 1 Gadian alueelle on esitetty uutta rakentamista 30 000 k-m². Uusi rakentaminen olisi pääosin asuntorakentamista. Kerrostalojen kerroskorkeudet vaihtelevat viidestä kymmeneen kerrokseen. Olemassa olevia rakennuksia alueella olisi 5000 k-m², ja niihin on suunniteltu asuin-, palvelu- ja toimistorakentamista.

Sairaala Nova on esitetty kuvassa nykyisessä laajuudessaan. Osayleiskaava mahdollistaisi sairaalan laajentamisen sairaalan itäpuolelle.

Vaihtoehto 2



Näkymä länteen. Kuvan etualalla on Kilpisen koulu ja Kukkumäen päiväkot.



Näkymä lounaaseen. Kuvan etualalla on Rautapohjan tehdasrakennuksia ja Keskussairaalan tie.

Vaihtoehdossa 2 vanhan keskussairaalan alueelle on esitetty uutta rakentamista 90 000 k-m². Rakentaminen olisi valtaosin asuntorakentamista, jonka lisäksi kerrostalojen alimpiin kerroksiin voisi sijoittua palveluja.

Rakennusten kerroskorkeudet vaihtelisivat alueella kahdesta kolmeentoista. Matalimmat rakennukset rajautuvat itäosan puistoon. Olemassa olevia ja suojeltuja rakennuksia on yhteensä 44500 k-m², ja niihin on suunniteltu Keski-Suomen hyvinvointialueen toimintojen lisäksi mm. palvelurakentamista sekä opiskelija- ja palveluasumista.

Vaihtoehdossa 2 Gradian alueelle on esitetty uutta rakentamista 30 000 k-m². Uusi rakentaminen olisi pääosin asuntorakentamista. Kerrostalojen kerroskorkeudet vaihtelevat viidestä kymmeneen kerrokseen. Vaihtoehdossa 2 Länsiväylä-kadun ja Hoitajantien risteuksen itäpuolelle on sijoitettu päivittäistavarakauppa. Olemassa olevia rakennuksia alueella olisi 5000 k-m², ja niihin on suunniteltu asuin-, palvelu- ja toimistorakentamista.

Sairaala Nova on esitetty kuvassa nykyisessä laajuudessaan. Osayleiskaava mahdollistaisi sairaalan laajentamisen sairaalan itäpuolelle.

4.6.4 Muut suunnitelmat

Kukkulan aloituskorttelin arkkitehtuurikutsukilpailu

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy yhdessä Jyväskylän kaupungin ja Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) on järjestänyt Jyväskylän Kukkulan alueen aloituskorttelin arkkitehtuurikilpailun. Kilpailu toteutettiin kutsukilpailuna ja järjestäjät kutsuivat mukaan neljä arkkitehtitoimistoa.

Kilpailun tavoitteena on kehittää aluetta tulevaisuuden kaupunginosaksi, jonka tilallisesti mielenkiintoisessa ympäristössä olisi erilaisia asumisen muotoja, terveyden ja hyvinvoinnin palveluja, kaupallisia palveluja sekä monipuolista virkistys- ja viherympäristöä. Monipuolisen, kaupunkikuvalisestisesti laadukkaan korttelirakenteen tulee liittyä luontevasti osaksi viheralueita ja -yhteyksiä. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida toimivat pysäköintijärjestelyt ja sujuva liikkuminen aloituskortteleissa. Arkkitehtuuriltaan suunnitelman tulee olla ajallisesti kestävä ja sisältää laadukkaita rakennuksien toimivuuteen, joustavuuteen ja taloudelliseen toteutettavuuteen liittyviä ratkaisuja.

Arkkitehtuurikilpailun voittajaksi on valittu ARCO Architecture Company Oy:n laatima ”Treis”-niminen kilpailuehdotus. Kilpailun voittaneessa työssä kolmen korttelin kokonaisuus kiipeää tuomariston mukaan luontevasti pitkin Kukkulan rinteä.



Kuva 18. Voittaneen ehdotuksen asemapiirros.

Viheralueiden ideasuunnitelma

Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa laadittiin viheralueiden ideasuunnitelma. Sen laatimisesta vastasi Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy. Ideasuunnitelman tavoitteena on ollut laatia Jyväskylän Kukkulan viheralueiden viitesuunnitelma, jossa on määritelty julkisten puisto- ja viheralueiden maisemasuunnittelun periaatteet. Korttelialueille on suunnittelussa esitetty ainoastaan liito-oravan kulkuyhteyksiin ja säästettävään puustoon liittyviä toimenpiteitä; muita suunnitteluratkaisuja ei ole laadittu korttelialueiden sisäisiä pihoja, aukioita tai katuja varten. Ideasuunnitelman tarkoituksena on ollut selvittää alueen tulevan rakentamisen vaikutusta maisemaan, virkistys yhteyksiin, esteettömyyteen, hulevesien hallintaan ja ekologisiin yhteyksiin etenkin liito-oravan kannalta. Viheralueiden ideasuunnittelussa keskeisenä tavoitteena on säilyttää Kukkulan maisemallinen identiteetti ja vahvistaa

alueen ekologisia yhteyksiä. Suunnittelussa on muodostettu yhtenäinen viherverkosto, joka tukee luonnon monimuotoisuutta, erityisesti liito-oravan reittien ja elinympäristöjen osalta. Lisäksi alueen korkoerojen takia, ideasuunnittelussa on tutkittu toimivien virkistysreittien ja esteettömyyden edistämistä, jotta alueen puistot ja viheralueet olisivat kaikkien saavutettavissa. Tavoitteena on, että viheralueet tuovat rakennetulle ympäristölle luonnonläheistä vastapainoa sekä tukevat alueen kestävä hulevesien hallintaa ja virkistyskäyttöä

5 Osayleiskaavaehdotus

5.1 Osayleiskaavaehdotuksen mitoitus

Osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 33 ha. Alla on esitetty osayleiskaavaluonnoksen eri käyttötarkoitusten pinta-alat sekä käyttötarkoituksen osuus kokonaispinta-alasta.

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)
Julkisten palvelujen alue PY	9,5
Asuinkerrostalojen alue AK	5,6
Palvelujen alueet (P, P-ak, P-1)	6,7
Virkistysalue (V-1)	3,7
Asuinpientalojen alue (AP)	0,6
Katualueet ja pysäköinti	7,3
Yhteensä	33,3 ha

Osayleiskaavan väestöarvio on 2300–2700 uutta asukasta. Alueella asuu lisäksi nykyisin noin 50 asukasta. Asukasmäärän kasvu on sidoksissa alueen rakentumisen nopeuteen, mutta alueen rakentamisen arvioidaan kestävän noin 20–25 vuotta. Alue rakentuu vaiheittain.

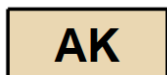
Osayleiskaavan alueella on tällä hetkellä noin 4000 työpaikkaa, joista valtaosa on Sairaala Novassa. Kukkulan alueen kehittämisen tavoitteena on monipuolisen työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueen muodostaminen. Tavoitteiden toteutuessa alueelle syntyisi uusia työpaikkoja noin 500–700.

5.2 Osayleiskaavamerkinnyt ja määräykset

5.2.1 Asuinalueet



PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE
Alue varataan pääasiassa asuinrivitaloille.



ASUINKERROSTALOJEN ALUE
Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Palveluja, toimitiloja ja liiketiloja saa osoittaa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin tai erillisiin asuinkerrostalojen kokonaisuuteen sopiviin rakennuksiin.

Osayleiskaavassa asuinalueiksi on osoitettu rakenneluonnosten mukaiset korttelialueet, joiden pääkäyttötarkoitus on asuminen. Pientalovaltaiseksi asuinalueeksi on osoitettu asemakaavassa suojeltu rivitalokortteli.

Kaavamääräys mahdollistaa palveluiden, toimitilojen ja liiketilojen sijoittamisen kivijalkaan tai alimpiin kerroksiin. Palveluja, toimitiloja tai liiketiloja voidaan osoittaa myös erillisiin rakennuksiin.

Osayleiskaavalla näillä toiminnoilla tarkoitetaan esimerkiksi päivittäistavara-kaupan tai erikoiskaupan myymälöitä, yksityisiä palveluja, toimistotiloja ja asumispalveluja.

Osayleiskaavan synnyttämä ratkaisu mahdollistaa maankäytöltään tehokkaan asuinrakentamiskonaisuuteen suunnittelun Kukkulan alueelle. Osayleiskaavassa ei määritellä alueen kerrostalojen korkeutta tai rakennusoikeutta, vaan ne tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen rakenneluonnoksissa Kukkulaan esitettyjen uusien kerrostalojen kerroskorkeus vaihtelee aina kahdesta kahteentoista kerrokseen.

5.2.2 Palveluiden alueet

P	<p>PALVELUJEN ALUE</p> <p>Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palveluille sekä niiden yhteyteen sopivalle yritystoiminnalle. Alueelle voi sijoittua esimerkiksi terveys- ja hyvinvointipalveluja, opetus-, tutkimus- ja yritystoimintaa, toimistoja sekä liiketiloja. Alueelle voi sijoittua palveluasumisen lisäksi tavanomaista asumista, mutta sen osuus alueen rakennusoikeudesta voi olla enintään 35 prosenttia.</p>
P-ak	<p>PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE</p> <p>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.</p>
P-1	<p>PALVELUJEN ALUE</p> <p>Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palveluille sekä niiden yhteyteen sopivalle yritystoiminnalle. Alueelle voi sijoittua esimerkiksi terveys- ja hyvinvointipalveluja, opetus-, tutkimus- ja yritystoimintaa, toimistoja sekä liiketiloja. Alueelle ei voi sijoittua asumista eikä päivittäistavara-kauppaa.</p>
PY	<p>JULKISTEN PALVELUJEN ALUE</p> <p>Alue varataan pääasiassa julkisille palveluille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia yksityisiä toimitiloja, palveluja ja liiketiloja.</p>

Suurin osa osayleiskaavan aluevarauksista on osoitettu palveluiden alueeksi.

Julkisten palvelujen alueeksi on osoitettu Sairaala Novan korttelialueet, joihin sisältyy myös pysäköintiin varattuja osia sekä sairaalan itäpuolinen alue, mikä mahdollistaisi sairaalatoimintojen myöhemmän laajentamisen. Kilpisen yhtenäiskoulun ja Kukkumäen päiväkodin tontit on osoitettu myös julkisten palveluiden alueeksi. Nykyiseen asemakaavaan nähden pieni ja nykyisin metsäinen osa Kilpisen yhtenäiskoulun tontin luoteisosasta on osoitettu osayleiskaavassa virkistysalueeksi.

Palvelujen alueeksi on osoitettu vanhan keskussairaalan päärakennus sekä siihen kytkeytyvä uudempi F-rakennus Hoitajantien varressa. Osayleiskaavamerkinnällä mahdollistetaan pääosin suojeltujen rakennusten kehittäminen monipuolisiin käyttötarkoituksiin. Myös Länsiväylän ja Hoitajantien risteyksen itäpuolinen alue on osoitettu palvelujen alueeksi, joka mahdollistaa esimerkiksi pienen päivittäistavara-kaupan tai työpaikkarakentamisen sijoittamisen alueelle. Määräyksessä tavanomaisen asumisen osuus on kuitenkin rajattu 35 prosenttiin, millä halutaan turvata Kukkulan alueen ja erityisesti vanhan keskussairaalan päärakennuksen ympäristön kehittämistä monipuolisena työpaikkojen ja palveluiden alueena. Prosenttiosuudella tarkoitetaan osuutta osayleiskaavassa osoitetun P-alueen kokonaisrakennusoikeudesta.

Palvelujen ja asumisen alueeksi on osoitettu Gradian kiinteistön itäosa sekä vanhan keskussairaalan koillisosat. Merkinnän tavoitteena on mahdollistaa alueiden monipuolinen kehittäminen olemassa olevia rakennuksia hyödyntäen. Palvelujen ja asumisen tarkempi määrä ratkaistaan asemakaavoituksessa. Merkinnän pääkäyttötarkoituksen yhtenä tavoitteena on edistää palveluiden ja työpaikkatoimintojen sijoittamista näille alueille esimerkiksi suojeltavia ja säilytettäviä rakennuksia peruskorjaamalla.

Osoitteessa Länsiväylä 7 sijaitseva nykyinen toimitilarakennus tontteineen on esitetty osayleiskaavassa palvelujen alueeksi P-1. Aluetta voidaan kehittää monipuolisesti eri käyttötarkoituksiin, mutta määräyksen mukaisesti asumisen ja päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle ei ole mahdollista.

5.2.3 Virkistysalueet ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet



V-1

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



Viheryhteystarve. Viheryhteyden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varmistaa liito-oravan luonnonsuojelulain tarkoittamien kulkuyhteyksien säilyminen.



luo-1

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE
 Merkinnällä osoitetaan alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Virkistysalueet muodostavat osayleiskaava-alueen viherrakenteen sekä turvaavat liito-oravan kulkuyhteydet Kukkulan alueella. Kukkulan alueen viherrakenteen kannalta keskeinen kokonaisuus on suunnittelualueen itäosaan jäävä vihervyöhyke, joka erottaa alueen myös pienempimittakaavaisesta Purokadun ja Kannaksenkadun asutuksesta. Vihervyöhyke kytkeytyy edelleen länteen Gradian alueen puustosiin osiin, joista keskeiset alueet on osoitettu osayleiskaavassa virkistysalueeksi. Luo-1-merkinnällä on osoitettu liito-oravan elinpiirin ydinalueet. Viheryhteystarpeella on osoitettu yhteystarpeet, jotka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Yhteystarpeiden tarkoituksena on turvata myös liito-oravan kulkuyhteyksien säilyminen jatkossa Kukkulan alueen rakentuessa. Vanhan keskussairaalan alueella asuinkerrostaloalueiden väliin on osoitettu virkistysalueita, jotka katkovat rakennettuja korttelialueita. Osayleiskaavan tavoitteena on kuvata näiden virkistysalueiden osalta suunnittelua ohjaava periaate ja tavoite, virkistysalueiden tarkka sijainti ja leveys tarkentuvat asemakaavoituksessa.

Alueen viherrakennetta ja sen liittymistä laajempaan kokonaisuuteen on kuvattu laaditussa maisema- ja hulevesi- ja viherrakenneselvityksen päivityksessä. Selvityksessä on kuvattu myös Kukkulan viherrakenteen liittyminen ja kytkeytyminen laajempaan ympäristöön. Selvityksen ideasuunnitelmassa on kuvattu lähtökohtia ja periaatteita näiden alueiden suunnittelulle ja asemakaavoitukselle.

5.2.4 Rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaat kohteet



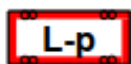
MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOHDE
Merkinnällä on osoitettu Keskussairaalanmäen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvokkaat rakennukset ja rakennuskokonaisuudet. Alueen asemakaavoituksessa ja muussa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueen arvoihin, monimuotoisuuteen ja ajalliseen kerroksellisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen asemakaavoituksessa tulee osoittaa rakennus- tai rakennusosakokonaisuuksien suojele ja niille tarkemmat määräykset. Kohteita koskevissa hankkeissa on kuultava museoviranomaista.

Maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteina on osoitettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvokkaat rakennukset ja rakennuskokonaisuudet. Nämä kohteet on myös suojeltu asemakaavan sr-1-merkinnällä. Merkinnällä osoitettuja rakennuksia tai rakennuskokonaisuuksia ovat:

- Keskussairaalan päärakennus. Rakennuskokonaisuuteen kuuluvat A-, B-, C- ja D-siivet.
- Hoito- ja apuhenkilökunnan asuinrakennukset
- Ylilääkärien asuinrivitalo
- Alilääkärien asuinkerrostalo
- Sairaanhoidajaopisto
- Sairaanhoidajaopiston oppilaiden asuntola
- Sairaanhoidajaopiston opettajien asuntola.

Merkinnän kaavamääräys ohjaa alueen asemakaavoitusta ja asemakaavojen muutoksia. Merkinnän tarkoitus on turvata yhdessä kulttuuriympäristöä koskevan yleismääräyksen kanssa Keskussairaalan maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Kohteiden suojele ja niiden tarkemmat määräykset osoitetaan jatkossakin asemakaavoissa.

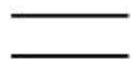
5.2.5 Liikkumista koskevat merkinnät



PYSÄKÖINTILAITOS
Alue on varattu yleiselle pysäköintilaitokselle.



OHJEELLINEN AVOIN AUKIO
Aukiolle voi sijoittaa pienimittakaavaista liike- tai palvelurakentamista, teknistä huoltoa ja virkistystä palvelevaa rakentamista sekä vähäisesti asiakaspysäköintiä. Alue tulee toteuttaa korkealaatuisena kaupunkitilana. Aukio toimii katuja yhdistävänä kevyen liikenteen yhteytenä ja sen kautta tulee osoittaa esteetön kulkuyhteys jalkaisin ja pyöräillen.



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



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





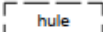
Kevyen liikenteen reitti.

Ohjeellisen avoimen aukion merkinnällä on osoitettu rakennusluonnoksen mukainen Kukkulan keskusaukio, joka sijaitsee vanhan keskussairaalan päärakennuksen edustalla. Yleiskaavamääräys ohjaa järjestämään alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä aukion kautta, mikä parantaa koko Kukkulan alueen sisäistä saavutettavuutta.

Katualueina on osoitettu alueen olemassa olevat pääkadut, Länsiväylä, Keskussairaalantie, Kukkumäentie ja Hoitajantie. Keskussairaalantien ja Länsiväylän katujen yhteyteen on määräyksessä veloitettu pyöräilyn pääreitit rakentaminen. Pääreitti on jo toteutettu lukuun ottamatta Kyllön terveysaseman ja Valimontien välistä osuutta. Tämänkin osuuden katusuunnittelu on käynnistynyt loppuvuodesta 2025.

Ohjeellinen kortteleiden sisäinen kulkuyhteys on vanhan keskussairaalan alueen halki kulkeva uusi kulkuyhteys, joka yhdistää Kukkumäentien ja Keskussairaalantien toisiinsa. Yleiskaavaratkaisun mukaan yhteys ei ole tarkoitettu ajoneuvoliikenteellä läpiajettavaksi, vaan se katkeaa viheryhteyden kohdalta. Kulkuyhteyden tyyppi, leveys ja sijainti tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Nykyinen Jyväskylän-Parkki Oy:n pysäköintitalo P-Sairaala on osoitettu osayleiskaavassa pysäköintilaitokseksi.

5.2.6 Muut merkinnät ja yleismääräykset

	10 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
	Alueen raja.
	Ohjeellinen hulevesien viivyttykseen varattu alue.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Asemakaavoituksessa tulee varmistaa alueen kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen toteutus. Alueen jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen vaihteellaisen asemakaavoituksen ja rakentamisen hallintaan asuinympäristön laadun varmistamiseksi. Yleisten ja korttelialueiden kehittämisessä tulee erityisesti edistää kaupunkivihreän määrän lisäämistä.

Asemakaavoituksessa tulee varmistaa Keskussairaalanmäen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Rakennusten suojelu toteutetaan asemakaavalla. Puustoisien siluettien säilyminen kaukomaisemassa on varmistettava maisemallisesti merkittävässä kohdissa.

Alueen katu ympäristön kehittämisessä tulee ottaa erityisesti huomioon joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn tarpeet. Alueen suurista korkeuseroista johtuen suunnittelussa tulee edistää mahdollisimman esteettömien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien muodostamista erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille ja palveluihin.

Alueelle muodostettavien tonttien hulevedet tulee imeyttää ja/tai viivyttaa tontilla. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot.

Alueen pysäköinti on ensisijaisesti sijoitettava pysäköintilaitoksiin tai maanalaisiin tiloihin. PY-, P- ja P-ak alueiden pysäköinnissä tulee edistää pysäköinnin tehokkuutta lisäävää vuorottaispysäköintiä läheisten asuinrakentamiskortteleiden kanssa.

Uusien rakennusten asemakaavoituksessa ajoneuvo- ja pyöräpysäköinnin vähimmäismäärät perustuvat kulloinkin voimassa oleviin pysäköintinormeihin tai laajempaan alueelliseen pysäköintitarkasteluun.

Olemassa olevien ja säilyvien rakennusten pysäköinnin vähimmäismäärät ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä erikseen.

Osayleiskaavan yleismääräyksiin on kuvattu alueen asemakaavoitusta ja jatkosuunnittelua ohjavia periaatteita.

Yleismääräyksissä on kiinnitetty huomiota alueen rakentamisen kaupunkikuvalliseen laatuun ja rakentamisen vaiheittaisen toteutuksen hallintaan sekä kaupunkivihreän määrän lisäämiseen. Kulttuuriympäristön osalta korostetaan maakunnallisesti arvokkaan alueen ominaispiirteiden säilymistä. Maisemaan liittyvä puustoisien siluettien säilyminen kytkeytyy myös sairaala-alueen rakennetun ympäristön yhteen ominaispiirteeseen.

Yleismääräyksissä on lisäksi painotettu kestävien kulkumuotojen erityistä huomioinnista, varsinkin kun alueen korkeuserot ovat suuria.

Hulevesien osalta yleismääräyksissä on annettu yleismääräys niiden käsittelyn periaatetta koskien. Tarkemmat viivytysmääräykset annetaan asemakaavoilla. Kaavakartalle on osoitettu myös asemakaavan mukainen hulevesien viivytykseen varattu alue Hoitajantien varressa sijaitsevan pysäköintilaitoksen länsipuolelle.

Yleismääräyksissä on annettu myös määräykset alueen pysäköintipaikkojen järjestämiseen sekä pyöräpysäköinnin osoittamiseen asemakaavoituksessa. Alueen pysäköintimäärät ratkaistaan asemakaavoissa olemassa oleviin pysäköintinormeihin tai laajempaan alueelliseen pysäköintitarkasteluun perustuen. Pysäköinnissä määräysten tavoitteena on edistää joustavaa, taloudellista ja tehokasta pysäköintimallia.

5.2.7 Osayleiskaavaehdotusta havainnollistava aineisto

Osayleiskaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä aiemmin laadittuja havainnollistavia aineistoja päivitettiin. Tämän aineiston tarkoitus on havainnollistaa, millaiseksi Kukuluan aluetta on suunniteltu osayleiskaavoituksen pohjaksi laadituissa vanhan keskussairaalan alueen ja Gradian alueen rakenneluonnoksissa. Lisäksi aineistoon on päivitetty Keskussairaalan varren aloituskorttelin rakenne arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisella suunnitelmalla.

Havainnollistava aineisto on laadittu Jyväskylän kaupungin toimesta.

Havainnollistavassa aineistossa vanhan keskussairaalan alueelle on esitetty uutta rakentamista 80 000–90 000 k-m². Rakentaminen olisi valtaosin asuntorakentamista, jonka lisäksi kerrostalojen alimpiin kerroksiin voisi sijoittua palveluja. Keskussairaalan varteen on sijoitettu päivittäistavarakauppa arkkitehtuurikilpailun suunnitelmiin perustuen. Rakennusten kerroskorkeudet vaihtelisivat alueella kahdesta kolmeentoista. Matalimmat rakennukset rajautuvat itäosan puistoon. Olemassa olevia ja suojeltuja rakennuksia on yhteensä 44 500 k-m², ja niihin on suunniteltu Keski-Suomen hyvinvointialueen toimintojen lisäksi mm. palvelurakentamista sekä opiskelija- ja palveluasumista.

Gradian alueelle on esitetty uutta rakentamista 30 000 k-m². Uusi rakentaminen olisi pääosin asuntorakentamista. Kerrostalojen kerroskorkeudet vaihtelevat viidestä kymmeneen kerrokseen. Länsiväylä-kadun ja Hoitajantien risteyksen itäpuolelle on sijoitettu päivittäistavarakauppa. Olemassa olevia rakennuksia alueella olisi 5000 k-m², ja niihin on suunniteltu asuin-, palvelu- ja toimistorakentamista.

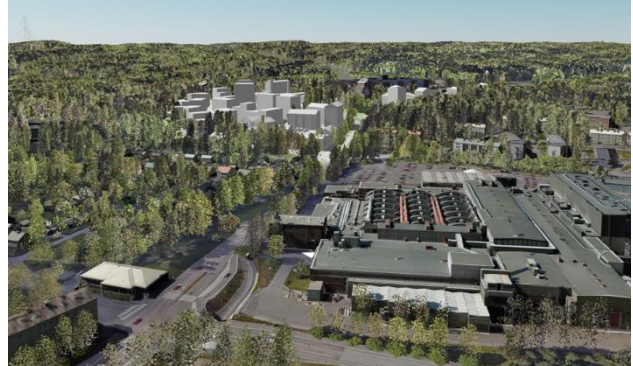
Sairaala Nova on esitetty kuvassa nykyisessä laajuudessaan. Osayleiskaava mahdollistaisi sairaalan laajentamisen sairaalan itäpuolelle.



Näkymä länteen



Näkymä lounaaseen



Kuva 19. Osayleiskaavaa havainnollistava aineisto alueen rakentumisesta.

6 Osayleiskaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointia on tehty perustuen olemassa oleviin lähtötietoihin, tehtyihin selvityksiin ja niiden yhteydessä tehtyihin analyysihin.

6.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakaantuvat viiteen eri kokonaisuuteen. Monet alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan maakuntakaavaratkaisun kautta. Kukkulan osayleiskaavassa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat mm. seuraavien ratkaisujen kautta:

- Osayleiskaavassa varataan alueita asuntotuotannolle sekä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Kukkulan alue tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen, ja yleiskaavan ratkaisut vahvistavat yhdyskuntarakenteen eheyttä sekä edistävät kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Yleiskaavaratkaisussa ja yleismääräyksissä on varauduttu sään ääri-ilmiöiden synnyttämiin hulevesitulvariskeihin.

Keski-Suomen voimassa olevassa maakuntakaavassa korostuu maakunnan strateginen aluerakenne. Maakuntakaavassa Jyväskylä on osoitettu maakuntakeskuksena ja Jyväskylän asuinvaltaisista taajama-alueista on osoitettu seudullisesti merkittävänä tiivistettävänä taajamina.

Maakuntakaavassa Kukkulan osayleiskaavan suunnitteluala on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä tiivistettävänä taajamaksi. Suunnittelualan länsiosaan on merkitty nyt purettu ja maakaapelilla korvattu voimalinja. Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat laajemmat keskeistä Jyväskylän kaupunkialueelle osoitetut kaupan vyöhykkeen ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueen merkinnät. Maakuntakaavassa Keski-Suomen keskussairaala ja ns. Keskussairaalanmäki on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena.

Laadittu osayleiskaava toteuttaa maakuntakaavan tiivistettävän taajaman suunnittelumääräyksiä. Alueen kehittämisessä on hyödynnetty olemassa olevaa rakennetta, kiinnitetty huomiota esteettömyyteen ja viihtyisyyteen. Ratkaisussa on otettu huomioon kevyen liikenteen tarpeet sekä turvattu maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kannalta keskeiset rakennukset ja ominaispiirteet kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kukkulan osayleiskaavan suunnitteluala sijaitsee keskeisesti Jyväskylän yhdyskuntarakenteessa. Alueen saavutettavuus on erinomainen kestäväillä kulkumuodoilla. Alue on nykytilassa pääosin rakennettua ympäristöä, jossa on suurten sairaalarakennusten lisäksi runsaasti maantasopysäköintiin varattua aluetta. Osayleiskaavan ratkaisujen myötä alueen maankäyttö tehostuu, rakennuksille varatut korttelialueet lisääntyvät ja pysäköinti on ensisijaisesti rakenteellista.

Kukkulan alue on nykytilanteessa yksi Jyväskylän keskeisistä työpaikka-alueista. Alueella on noin 4000 työpaikkaa. Osayleiskaava mahdollistaa alueen työpaikkamäärän kasvamisen, vaikka esimerkiksi oppilaitostoimintojen siirtyminen pois alueelta voi vähentää koulutuksen työpaikkojen määrää alueella. Osayleiskaavan palvelujen alueet mahdollistavat alueen kehittämisen merkittävänä työpaikkojen ja palveluiden keskittymänä.

Osayleiskaavan myötä Kukkulan alue muuttuisi keskussairaalan ja palveluiden alueesta myös suurelta osin asuinalueeksi. Alueelle syntyisi uutta tehokasta kerrostaloasumista ja alueen uusien asukkaiden määrä olisi 2300–2700 asukasta. Uusi asutus muodostuisi nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen kytkeytyen. Asukasmäärän kasvaessa alueelle syntyisi myös palveluita, joita käyttäisivät myös laajemman vaikutusalueen asukkaat esimerkiksi Kukkumäestä. Laaditun kaupallisen selvityksen mukaan alue olisi alkuvaiheessa kiinnostava päivittäistavarakaupan sijoittumiselle.

6.3 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Osayleiskaava-alue muodostuu pääosin rakentuneesta ja voimakkaasti muokatusta ympäristöstä ja luonnonmukaisten metsäalueiden osuus on varsin pieni. Luontoselvityksissä todetut arvokkaimmat luontotyypit ovat kaavaratkaisujen myötä turvattu ja ne ovat myös tärkeitä liito-oravan elinpiirien näkökulmasta.

Osayleiskaavaratkaisussa on otettu huomioon liito-oravan esiintyminen alueella, ja turvattu elinpiirien ydinalueiden säilyminen. Viheryhteystarvemerkinnoin turvataan liito-oravan kulkuyhteyksien säilyminen. Alueen asemakaavoituksessa ja rakentamisessa tulee varmistaa, että kulkuyhteydet turvataan rakentamisen kaikissa vaiheissa riittävällä tavalla. Kulkuyhteyksien turvaamista on tehty myös osana Keskussairaalan tien katusuunnittelua. Liito-oravan kulkuyhteydet niin alueen sisällä kuin muillekin alueen ulkopuolisille liito-oravan elinpiireille on mahdollista saada säilytettyä myös alueen kehittämisen aikana, niin etteivät kulkuyhteydet tule katkeamaan mihinkään tarvittavaan suuntaan.

Kukkulan merkittävin maisemallinen identiteettitekijä on mäntyvaltaiset puustoiset rinteet, jotka asetuvat vieressä kulkevan Sisä-Suomen reunamuodostelman suuntaisesti. Niiden vaaliminen muodostaa viher- ja virkistysalueen rungon. Puustoisten alueiden säilyttäminen tukee myös alueen liito-oravan reitistöjen sekä elinympäristöjen ja viheralueverkoston kehittämisen tavoitteita. Toinen alueen merkittävä identiteettitekijä on sairaala-arkkitehtuuri: vanha punatiilisen ja uuden sairaala Novan muodostama kokonaisuus. Osayleiskaavan yhteydessä laadittu viheralueiden ideasuunnitelma kuvaa, millaisilla ratkaisuilla voidaan lisätä alueen rauhallisen oleskelun mahdollisuuksia sekä kokemuksellisuutta. Viheralueet tuovat rakennetun ympäristön vastapainoksi puustoisen luonnonympäristön, joka tarjoaa elvyttävää puistotilaa.

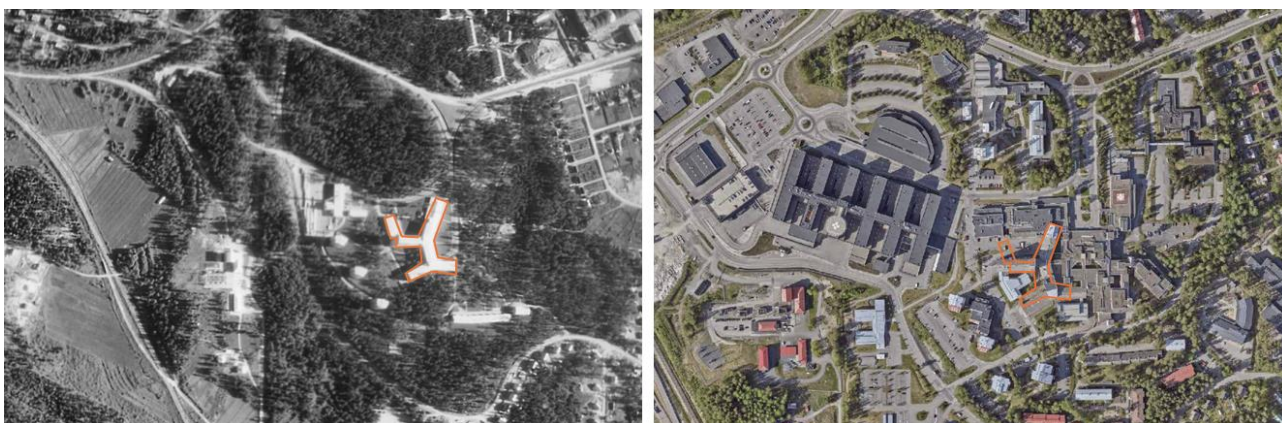
Osayleiskaavaratkaisu muuttaa merkittävästi keskussairaalan alueen maisemaa. Nykytilanteessa suunnittelualueen keskiössä on keskussairaalan alue lukuisine lisärakennuksineen sekä uusi Sairaala Nova. Alueella on eri-ikäisiä ja erikorkuisia sairaalatoimintojen rakennuksia sekä alun perin sairaalan henkilökuntaa varten rakennettuja asuintaloja. Alueen vihreän selkärangan muodostavat korkeiden havupuiden muodostamat metsäiset rajaukset.

Eryteisesti uusi asuinrakentaminen muuttaa vanhan keskussairaalan alueen maisemaa. Lähiympäristössä maisemallinen luonne muuttuu voimakkaasti, kun alue täydentyy kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Muutos on voimakkainta Keskussairaalan tien suuntaisissa maisemissa. Osayleiskaavan virkistysalueiden määräyksen mukaan virkistysalueilla tulee pyrkiä säilyttämään puustoa, mikä osaltaan säilyttää alueen nykyistä maiseman luonnetta. Osayleiskaavaratkaisu turvaa kuitenkin lähimaiseman ja maisemakuvan kannalta tärkeät metsäiset rajaukset. Maisemakuvan kannalta keskeiset rakennukset on Sairaala Novaa lukuun ottamatta osoitettu myös maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteina. Osayleiskaavaratkaisu turvaa näiden maisemaan liittyvien ominaispiirteiden säilymistä.

Keskussairaalanmäki näkyy myös laajemmassa kaukomaisemassa avoimille alueille mm. Jyväsjärven ranta-alueille ja Kuokkalan sillalle. Jo nykytilanteessa vanhan Keskussairaalan potilastornit on

havaittavissa maisemassa, mutta etäisyyden vuoksi Keskussairaalanmäkeä ei voi pitää maiseman kannalta hallitsevana. Osayleiskaavan myötä rakentamisen määrä maisemassa lisääntyy ja uudet kerrostalot tulevat näkymään maisemassa vanhojen sairaalarakennusten lisäksi. Osayleiskaavassa on ohjattu alueen puustoisien siluettien säilymistä.

Keskussairaalanmäki on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alueelta laadittujen selvityksien mukaan alueen arvot kohdistuvat erityisesti 1950- ja 1960-luvuilla rakennettuihin sairaalarakennuksiin. Monet sairaalan laajennukset ja Sairaala Novan rakentaminen ovat muuttaneet voimakkaasti alueen rakennetun ympäristön luonnetta. Laajarakenteiset ja matalat laajennusosat ovat muuttaneet keskussairaala-alueen ilmettä, ja rakennetun ja pysäköintialueeksi pinnoitetun alueen määrä on kasvanut. Alkuperäistä rakennuskantaa on purettu ja muutettu voimakkaasti, kun laajennusosia on rakennettu kiinni alkuperäisiin sairaalarakennuksiin.



Kuva 20. Ilmakuva vuodelta 1955 ja oikealla ilmakuva 2020-luvulta (Kukkulan alueellinen selvitys ja rakennusinventointi, Sweco 2025). Kuviin on viitteellisesti oranssilla merkitty päärakennus alkuperäisessä laajuudessaan.

Osayleiskaavaratkaisussa on tunnistettu keskeiset maakunnalliset arvot ja ominaispiirteet. Maakunnallisen merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön keskeisimmät rakennukset ja rakennuskokonaisuudet on osoitettu omalla kohdemerkinnällään. Nämä rakennukset on suojeltu alueella voimassa olevissa asemakaavoissa. Merkinnät turvaavat alueen arvokkaimpien rakennusten ja rakennuskokonaisuuksien säilymistä, ja siten myös koko alueen keskeisten maakunnallisen rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä suurista muutoksista huolimatta. Nämä rakennukset ja rakennuskokonaisuudet muodostavat alueelle kerroksellista ja monimuotoista kaupunkiympäristöä sekä tuovat esille alueen historian vanhana sairaala-alueena. Osayleiskaavamerkinnät ohjaavat alueelle laadittavia asemakaavoja ja niiden rakennussuojelua koskevia merkintöjä.

Osayleiskaavan ja Kukkulan kehittämisen myötä vanhan keskussairaalan alueen rakennettu ympäristö muuttuu voimakkaasti. Alueelta puretaan uudempiä vanhan keskussairaalan rakennuksia ja rakennusosia, jolloin nykytilan kaltainen erittäin laaja sairaalakokonaisuus häviää ja vanhoista keskussairaalan rakennuksista jäljelle jäävät vain 1950- ja 1960-luvulla rakennetut rakennukset ja rakennuskokonaisuudet. Uusi kerrostalovaltainen asuminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa nykyistä tehokkaammaksi ja asuinpainotteiseksi erityisesti alueen itäosassa. Jo Sairaala Novan rakentaminen on muuttanut voimakkaasti alueen vanhaa mittakaavaa ja kaupunkikuvaa. Alueen asemakaavoitus ja rakennussuunnittelu määrittelevät tarkemmin, millaisin ratkaisuin uusi ja vanha rakentaminen sovitetaan yhteen.

Osayleiskaavan myötä suurimmat muutokset asemakaavalla suojeltujen rakennusten välittömässä läheisyydessä tapahtuvat vanhan keskussairaalan päärakennuksen ympäristössä, kun siihen

kytkeytyviä uudempia sairaalan osia tullaan purkamaan. Osayleiskaavaratkaisun aukio mahdollistaa vanhan keskussairaalan päärakennuksen rakennusmassojen alimpien kerrosten palauttamisen jälleen näkyviin. Rakennuksen eteen on osayleiskaavamerkinnällä osoitettu ohjeellinen avoin aukio, jolloin osayleiskaava ohjaa alkuperäisen kaltaisen rakenteen palauttamiseen päärakennuksen läheisyydessä. Muiden maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden välittömät lähiympäristöt on nykyisissä asemakaavoissa ohjattu säilymään pääosin nykyisen kaltaisina sekä Hoitajantien pohjoispuolisella Gradian alueella, että vanhan keskussairaalan entisten asuinrakennusten 6 ja 7 ympäristössä. Näille alueille sijoittuvien suurten mäntyjen säilyminen on turvattu asemakaavamerkinnöin.

6.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kukkulan alue sijaitsee kestävän liikkumisen kannalta edullisesti yhdyskuntarakenteessa. Alueen etäisyys kaupungin keskustasta on hieman yli kaksi kilometriä, jolloin keskusta on hyvin saavutettavissa pyöräillen, mutta myös jalankulkuetäisyys on vielä kohtuullinen.

Kukkulan alue sijaitsee edullisesti myös pyöräilyn pääreitteihin nähden. Alueen lähialueella Länsiväylällä ja Keskussairaalan tiellä pääreitit on jo pääosin rakennettu. Myös pääreitti keskustan suuntaan on pääosin rakennettu, jolloin pyöräily on nopeampaa ja turvallisempaa.

Kukkulan alueen sijainti Jyväskylän seudun joukkoliikenteen ja joukkoliikenteen saavutettavuuden kannalta on erinomainen. Hoitajantien ja Keskussairaalan tien kautta kulkee kaksi superlinkki-yhteyttä ja muita joukkoliikenteen linjoja.

Kukkulan alueen suunnitteluratkaisuissa on pyritty edistämään kestävän liikkumisen edellytyksiä alueen sisällä. Aluetta ympäröivien katujen ja Hoitajantien lisäksi alueen pohjoiseteläsuuntainen poikkiyhteys ja puistoyhteys palvelevat jalankulkijoita ja pyöräilijöitä. Lisäksi vanhan keskussairaalan eteen muodostuva aukio palvelee alueen sisäisenä yhteytenä. Alueella on kuitenkin suuret korkeuserot, mikä hankaloittaa osin alueella liikkumista. Alueelle tulee kuitenkin toteuttaa esteettömiä yhteyksiä mahdollisimman hyvillä suunnitteluratkaisuilla.

Alueen suunnittelun yhteydessä ja liikenneselvityksen yhteydessä on tutkittu alueen katuverkkoa, ajoneuvoliikenteen toimivuutta ja katuverkon parantamistoimia erityisesti Keskussairaalan tien osalta. Laadittujen tarkastelujen perusteella ajoneuvoliikenteen ja myös joukkoliikenteen toimivuus alueella säilyy hyvällä tasolla. Tehdyn lisätarkastelun perusteella Kukkulan alueen rakentaminen ei vaikuta myöskään merkittävästi läheisen Keuruuntien liittymän toimivuuteen.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kukkulan alue muodostaa uuden kerrostalovaltaisen asuinaluekokonaisuuden, vaikka keskussairaalan alueella ja lähistöllä on jo nykyisin kerrostaloasutusta. Uuden asutuksen myötä alueelle voi syntyä laajempaa aluetta palvelevia kaupallisia ja muita yksityisiä palveluja. Tämä voi parantaa sujuvan arjen edellytyksiä laajemmalla alueella.

Kukkulan alue rakentuu vaiheittain, ja alueen rakentuminen voi kestää 20 vuotta. Rakentamisen pitkä aikajänne tarkoittaa, että alueelta syntyy rakentamisen häiriöitä niin lähiympäristöön kuin aiemmissa vaiheissa rakentuneille osa-alueilla. Alueella on myös tarkoitus purkaa paljon rakennuksia, mikä lisää häiriöitä. Rakennusten purku aikaisemmassa vaiheessa kuitenkin varmistaisi, että alueen viihtyisyys säilyisi parempana, kun alueella ei olisi rakennuksia ilman vakituista käyttöä.

Kukkulan alue mahdollistaa hyvin eri-ikäisen väestön asumisen. Alueen lähistöllä on hyvin saavutettavissa niin päivähoito-, perusopetus-, terveys- ja liikuntapalveluita. Kaupungin keskusta

palveluineen on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja pyöräillen. Jalankulkuetäisyys on myös kohtuullinen.

Kukkulan alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota monipuolisen asuntorakenteen syntymiseen, mikä edistäisi edelleen eri väestöryhmien asumista alueella.

6.6 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen ja hulevesiin

Kukkulan alueen rakentaminen ei vaadi laajemman vesi- ja viemäriverkoston kapasiteetin nostotai saneeraustarpeita. Alustavien tarkasteluiden perusteella Kukkulan alueen rakentamisen suurimmat vaikutukset vesihuoltoon kohdistuvat vanhan keskussairaalan alueella muodostuvien hulevesien johtamiseen. Merkittävimmät saneeraustarpeet kohdistuvat hulevesien johtamiseen.

Alueen sähköverkon kehittämiseksi alueelle tulee asemakaavoituksessa osoittaa useita muuntamoiden sijoituspaikkoja.

Alueen hulevesien hallintaa on tarkasteltu mallinnuksen avulla, ja arvioinnin perusteella lisääntyvät rankkasateet edellyttävät nykyistä tehokkaampia viivytystratkaisuja. Viivytystarve kasvaa erityisesti tonteilla, mikä tulee huomioida kaavan toteutuksessa. Suunnittelualueen ulkopuolelle kohdistuu myös vaikutuksia, erityisesti Keskussairaalan tien ja Purokadun suuntaan, missä hulevesiverkoston kapasiteetti ei riitä vastaanottamaan kasvavia vesimääriä. Verkoston saneeraustarve on siten ilmeinen.

Alueen rakentaminen vaiheittain aiheuttaa haasteita työmaa-aikaisten vesien hallintaan. Purkavan rakennuskannan osalta tulee huolehtia purkujätteiden ja maa-ainesten asianmukaisesta käsittelystä, jotta estetään haitalliset valumat ympäröiville alueille.

Kukkulan alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota säilyviin viheralueisiin, tulvareittien turvaamiseen, olemassa olevan hulevesiverkoston saneeraukseen sekä riittäviin viivytystratkaisuihin niin tonteilla kuin puistoalueilla. Näiden toimenpiteiden avulla voidaan parantaa alueen tulvariskien hallintaa ja varmistaa hulevesien hallinnan toimivuus muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa.

6.7 Vaikutukset elinkeinoihin

Kukkulan alue on merkittävä työpaikkakeskittymä Jyväskylässä. Osayleiskaavaratkaistu turvaa alueella sijaitsevan Sairaala Novan kehittämis- ja laajentamismahdollisuudet. Yleiskaavaratkaistu mahdollistaa myös työpaikka- ja palvelutoimintojen kehittämisen vanhan keskussairaalan ja Gradian alueilla. Alue voisi tulevaisuudessa kehittyä yhä merkittäväksi terveys- ja hyvinvointialan osaamisen keskittymäksi Keski-Suomessa.

Osayleiskaavassa mahdollistetaan asukkaiden tarvitsemien päivittäistavarakaupan ja muiden yksityisten palveluiden sijoittuminen. Niiden määrä ja tarkemmat sijainnit määrittyvät asemakaavoituksessa. Palveluiden sijoittumisessa tulisi ottaa huomioon toimivat jalankulkuyhteydet sekä riittävät mahdollisuudet myös lyhyempään asiakaspysäköintiin. Alueelle sijoittuvien yritysten näkökulmasta palvelut tulisi sijoittaa niin, että ne voivat asukkaiden lisäksi palvella sujuvasti myös Kukkulan alueen työntekijöitä ja siellä vierailevia.

6.8 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Vanhan keskussairaalan (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n) alueen ilmastovaikutusten arvioimiseksi alueelta on laadittu erillinen GreenScenario -tarkastelu Ramboll Finland Oy:n toimesta alueen suunnittelua ja myös asemakaavoitusta varten. Skenaariotyökalu on varhaisen suunnitteluvaiheen työkalu, jolla voidaan niputtaa yhteen erilaisia asiantuntija-analyysejä (hulevedet, tulvat, kuumuus, mikroilmasto ja luonnon monimuotoisuus).

Laaditun tarkastelun keskeisiä johtopäätöksiä ovat:

- Kukkulan alue on jo valmiiksi melko tiiviisti rakennettu alue. Tarkasteltavat vaihtoehdot muuttavat alueen rakennetta rakennusmassojen sijainnin ja määrän mutta, mutta muutos nykytilanteeseen nähden ei ole kovinkaan suuri verrattuna siihen, jos alue olisi rakentamaton.
- Kukkulan tarkastelualueen itälaidalla sijaitseva laaja yhtenäinen viheralue tulee säilymään myös tulevaisuudessa. Viheralueiden osalta vaihtoehtojen erot muodostuvat lähinnä pihojen viheralueiden ja puiden määrän muutoksesta.
- Kukkulan alueen viheralueiden ja puiden määrä pienenee molemmissa tarkasteltavissa vaihtoehdoissa. Tämä vaikuttaa ilmanlaatuun ja hiilidioksidin sidontaan.
- Hulevesien hallintaa voisi molemmissa vaihtoehdoissa parantaa lisäämällä painanteita ja muista hulevesienhallintaratkaisuja. Myös viherkatoilla on mahdollista vaikuttaa katoilta valuviin vesiin.

7 Osayleiskaavan toteutus

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kukkulan alueen asemakaavoitus tulee toteutumaan vaiheittain. Kukkulan alueen ensimmäisen asemakaavan laadinta on vireillä.

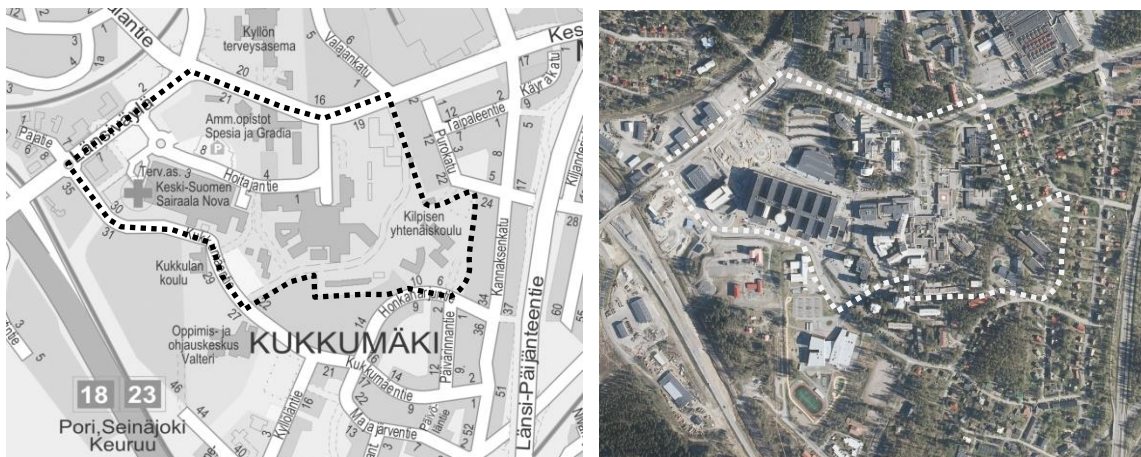
7.2 Toteutuksen seuranta

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

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kukkulan osayleiskaava

Kaavatunnus y:110
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
29.11.2023 (päivitetty 24.10.2024, 21.11.2025)



Alueidenkäyttölain 63 § 1 momentin mukaan kaavaa laadittaessa tulee laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Suunnittelualue

Kukkulan osayleiskaavan suunnittelualue muodostuu keskeisestä Keskussairaalanmäen alueesta. Alue sijaitsee noin 2,5 km Jyväskylän keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueeseen sisältyvät Keski-Suomen Sairaala Novan ja vanhan keskussairaalan alueet, Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradian Kukkulan kampusalue sekä Kilpisen yhtenäiskoulun ja Kukkumäen päiväkodin alue. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Keskussairaalanmäentiehen, lännessä Länsiväylään ja etelässä Kukkumäentiehen.

Osayleiskaavan tarkoitus ja tavoitteet

Osayleiskaava laaditaan Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Osayleiskaavan tarkoituksena on muodostaa Kukkulan alueen maankäytön ja liikenteen kehittämisen periaatteet, osoittaa eri päätoimintojen sijoittuminen sekä osoittaa alueen keskeiset kulttuurihistorialliset ja luontoarvot. Osayleiskaava ohjaa alueen myöhempiä ja vaiheittain etenevää asemakaavoitusta.

Kukkulan osayleiskaavan laatiminen liittyy Kukkulan kehityshankkeeseen. Keski-Suomen sairaanhoitopiiri ja kolmen yrityksen muodostama konsortio ovat sopineet entisen keskussairaalan alueiden kiinteistökaupasta. Kiinteistösopimusta on keväällä 2023 tarkennettu Keski-Suomen hyvinvointialueen päätöksellä. Jyväskylän kaupunki suunnittelee aluetta yhteistyössä kehittäjäyrityksen ja maanomistajien kanssa. Osayleiskaavassa hyödynnetään Kukkulan suunnittelun yhteydessä laadittavaa rakenneluonnosta ja yleissuunnitelmaa.

Kukkulan alueen kehittämisen tavoitteena on monipuolisen työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueen muodostaminen.



Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi tiivistettäväksi taajamaksi. Suunnittelualueen länsiosaan on merkitty nyt purettu voimalinja. Maakuntakaavassa suunnittelualueita koskevat laajemmat keskeistä Jyväskylän kaupunkialueelle osoitetut kaupan vyöhykkeen ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueen merkinnät. Maakuntakaavassa Keski-Suomen keskussairaala ja ns. Keskussairaalanmäki on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena.

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on osoitettu kestävän liikkumisen taajamaksi. Suunnittelualueita rajavat Länsiväylä ja Keskussairaalan tie on kaavassa osoitettu pääkaduiksi. Edellä mainitut katuyhteydet on osoitettu yleiskaavassa myös keskeisen joukkoliikennekäytäväksi ja pyöräilyn pääreitiksi.

Asemakaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS, YS-1) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-4). Lisäksi asemakaavassa alueelle on osoitettu liikennejärjestelyt katualuein ja ajoyhteyksin sekä pysäköintijärjestelyt. Asemakaavoissa on osoitettu suojeltavat rakennukset sekä luonnonmuokaisena säilytettävät metsäalueet ja puustoisena säilytettävät alueet. Suurimmalla osalla suunnittelualueesta on voimassa vuonna 2011 ja vuonna 2015 hyväksytyt asemakaavat.

Kukkulan osayleiskaava sisältyy Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelmaan.

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

Osayleiskaavan maankäyttöä ja liikennettä koskevien periaatteiden muodostamisessa hyödynnetään Jyväskylän yleiskaavan lisäksi muita koko kaupunkia koskevia kehittämissuunnitelmia kuten pyöräilyn kehittämissuunnitelmaa (2015).

Aluetta koskevista tarkemmista selvityksistä hyödynnetään Keskussairaalan asemakaavan (2015) yhteydessä tehtyjä liikenne-, hulevesi-, luonto- ja rakennushistoriaselvityksiä sekä Kukkulan täydennysrakentamisen ideasuunnitelman (2019) yhteydessä laadittua hulevesi-, maisema- ja viherrakenneselvitystä sekä kestävän liikkumisen suunnitelmaa.

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualue on nykyisin pääosin Keski-Suomen hyvinvointialueen ja Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradian omistuksessa. Vanhan keskussairaalan alueen kiinteistöt ovat osin siirtyneet ja tulevat siirtymään myöhemmin kokonaan Kukkulan kehittäjäyrityksen (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy) omistukseen hyväksytyin kiinteistösopimuksen mukaisesti.

Suunnittelualue on valtaosin rakennettua sairaala-alueita, jota hallitsevat vuonna 2020 avattu Sairaala Novan ja entisen keskussairaalan rakennusten lisäksi Gradian Kukkulan kampusrakennukset.

Maisemakuvassa suunnittelualue on merkittävällä ja näkyvällä paikalla vilkasliikenteisten teiden varrella. Alue on osa selännealuetta, joka jatkuu Laajavuoresta etelän suuntaan. Suunnittelualueen korkeuserot ovat suuret. Alueen luonnonympäristöjen määrä on vähäinen, mutta olemassa olevilla metsäisillä alueilla on merkitystä mm. liito-oravan kulkuyhteyksinä.

Alueen pääkatuverkko muodostuu alueen pohjois- ja länsipuolisista Keskussairaalan tiestä ja Länsiväylästä sekä eteläpuolisesti Kukkumäentiestä. Alueen sisäinen katuverkko alueen perustuu Hoitajantiehen. Alueen pysäköinti on nykytilanteessa sijoittunut pääosin keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja maantasopysäköintiin. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet perustuvat Länsiväylän, Keskussairaalan tien ja Kukkumäentien yhteydessä kulkeviin pyöräily- ja jalankulkuväyliin.

Osalliset

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

Tässä osayleiskaavan muutoksessa osallisia ovat:

Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat

Viranomaiset ja yhteisöt

- Keski-Suomen ELY-keskus (vuoden 2026 alusta Lupa- ja valvontavirasto ja Keski-Suomen elinvoimakeskus)
- Keski-Suomen liitto
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Fingrid Oyj
- Jyväsparkki Oy
- Jyväskylän kaupunki, Kadut ja puistot
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen pelastuslaitos
- YRVA-työryhmä

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Osayleiskaavan 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 osayleiskaavassa alustavan tarkastelun perusteella ovat (esim.):

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset virkistysalueisiin ja -yhteyksiin
- vaikutukset luontoon
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön
- sosiaaliset vaikutukset
- yritysvaikutukset

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.

Laadittavat lisäselvitykset

Osayleiskaavassa hyödynnetään Kukkulan alueen yleis- ja muun suunnittelun yhteydessä tehtäviä liikenne-, pysäköinti-, vesihuolto-, hulevesi, liito-orava- ja viheralueselvityksiä sekä alueen mitoitusta ja vaiheistusta koskevia selvityksiä. Lisäksi alueelle laaditaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja koskeva selvitys, maisema-, hulevesi- ja viherrakenneselvityksen päivitys sekä kooste alueen luontoarvoista.

Viranomaisneuvottelu

Kaavan laadintaan voi liittyä sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken osayleiskaavoituksen alkuvaiheessa.

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 (2022–3/2024)

Kaavoittaja 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 kaavoittajalle kirjallisesti tai suullisesti.

Luonnosvaihe (3/2024–12/2024)

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen, jonka kaupunkirakennelautakunta käsittelee. Kaavaluonnos asetetaan alueidenkäyttölain 62 §:n mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii mielipiteistä koosteen kaavaselostukseen.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää osallisille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Ilmoita mielipiteesi kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.

Ehdotusvaihe (1/2025–1/2026)

Kaavoittaja laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on

ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

Hyväksymisvaihe (2-5/2026)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.
- Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.

Yhteystiedot

Jouni Mäkräinen
yleiskaavasuunnittelija
etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi
puh. 040 186 5093

Jyväskylän kaupunki
Yhdyskuntasuunnittelu
PL 233, 40101 Jyväskylä
Palvelupiste Hannikainen: Hannikaisenkatu 17
www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupungin kirjaamoon
kirjaamo@jyvaskyla.fi
PL 193, 40101 Jyväskylä

Liite 2. Osayleiskaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja kaavoittajan vastineet

Alva-yhtiöt Oy

Alva-yhtiöt Oy esittää osayleiskaavan luonnoksesta seuraavaa:

Kaava-alueelta tulee lisätä kulkuyhteys Purokadulle PY-kiinteistön pohjoispäässä, joka mahdollistaa vesihuoltolinjojen sijoittelun väylän alle.

Viemäri-vesien hallinta

Alueen jätevesiverkostosta on tehty alustava tarkastelu, joka tukeutuu pääosin Purokadun, Keskussairaalan ja Länsiväylä nykyiseen jätevesiverkoston. Viemäri-vesien alustavissa mallinnus-tarkasteluissa Kukkulan alueen rakentamisen vaikutukset viemäriverkoston jäävät kohtalaisen pieniksi. Käytetty viemäreiden kapasiteetti kasvaa 4...18 % alustavan viemärimallinnuksen tulosten perusteella, mutta nykyiset viemäreiden kapasiteetit ovat riittävät. Kukkulan alueen rakentaminen ei aiheuta välitöntä verkoston saneeraustarvetta. Tarkasteltavan alueen viemäri-vedet johdetaan kartalla vihreällä merkittyjen viemäreiden kautta kahdessa eri pääviemäri-ssä Keljonkadun ja Kylmänoron jätevedenpumppaamoille.

Vedenjakelun toiminta

Kukkulan osayleiskaava-alue on osa Kypärämäen verkostoaluetta. Alustavassa tarkastelussa Kukkulan alueen tuleva vedenkulutus (500 m³/d) kohdistuu viereisellä kartalla esitettyyn liitospisteeseen. Vesijohtoverkoston alustavissa mallinnus-tarkasteluissa Kukkulan alueen vedenjakelu lisää Kypärämäen verkostoalueen vedenkulutusta ja virtaamia alueen vesijohdoissa kohtalaisen merkittävästi. Vaikutus verkostopaineeseen on hyvin vähäinen. Kukkulan alueen rakentaminen ei alustavan tarkastelun perusteella edellytä välitöntä verkoston kapasiteetin parantamisen toimenpiteitä.

Kukkulan hulevedet johdetaan Purokadun kautta Keljonkadulle saakka, missä hulevedet puretaan valtaosaan. Nykytilanteessa noin 21 % maksimivirtauksesta johdetaan Keljonkadun hulevesiviemäriin (35 % kokonaisvirtaamasta). Alustavien tarkasteluiden perusteella Kukkulan alueen rakentamisen suurimmat vaikutukset vesihuoltoon kohdistuvat Kukkulan alueella muodostuvien hulevesien johtamiseen. Hulevesien hallinta suositellaan alustavien tarkasteluiden perusteella tehtäväksi Kukkulan alueen sisäisillä ratkaisulla, siten ettei sateiden aiheuttamat virtaukset kasva nykyisessä olemassa olevassa hulevesiverkostossa. Hulevesiverkoston mallinnuksen perusteella hulevesiverkoston kapasiteetti edellyttää jo nykytilanteessa hulevesiverkoston viivytyksratkaisuja Keskussairaalan ja Purokadun alueelle. Olemassa olevan hulevesiverkoston alueella ei ole Purokadun pienen puistoalueen lisäksi ole viheraluetta varattavaksi hulevesien viivytykseen.

Uusien hulevesiviemäreiden mitoituksessa on Jyväskylässä viime vuosien aikana havaittujen sadetutkatietojen perusteella toteutuneiden sateiden vuoksi, suositeltavaa käyttää mitoitus-sateena minimissään arvoa 200 l/s*ha. Kukkulan saneerattavaksi määriteltävien hulevesiviemäreiden kapasiteetti on tarkastettu mitoitus-sateella 240l/s*ha.

Hulevesiverkostossa tarvittavat saneeraustoimenpiteet Kukkulan ja Purokadun alueella:

- Keskussairaalan tien (300B, rak. 1953) ja Purokadun hulevesiviemäri (600B, rak.1949) ovat ikänsä vuoksi välttämättä saneerattavia lähivuosina. Saneerauksen yhteydessä hulevesiviemäreiden kokoa suurennetaan.
- Keskussairaalan tie 300B=>500M

- Hoitajantie 300B=>400M
- Purokatu 600B => 800M (mallinnettu 788PP, ds=700mm). Purokadun puistoon toteutetaan maastoon sopiva viivytyispainanne, tilavuus minimissään 100 m³

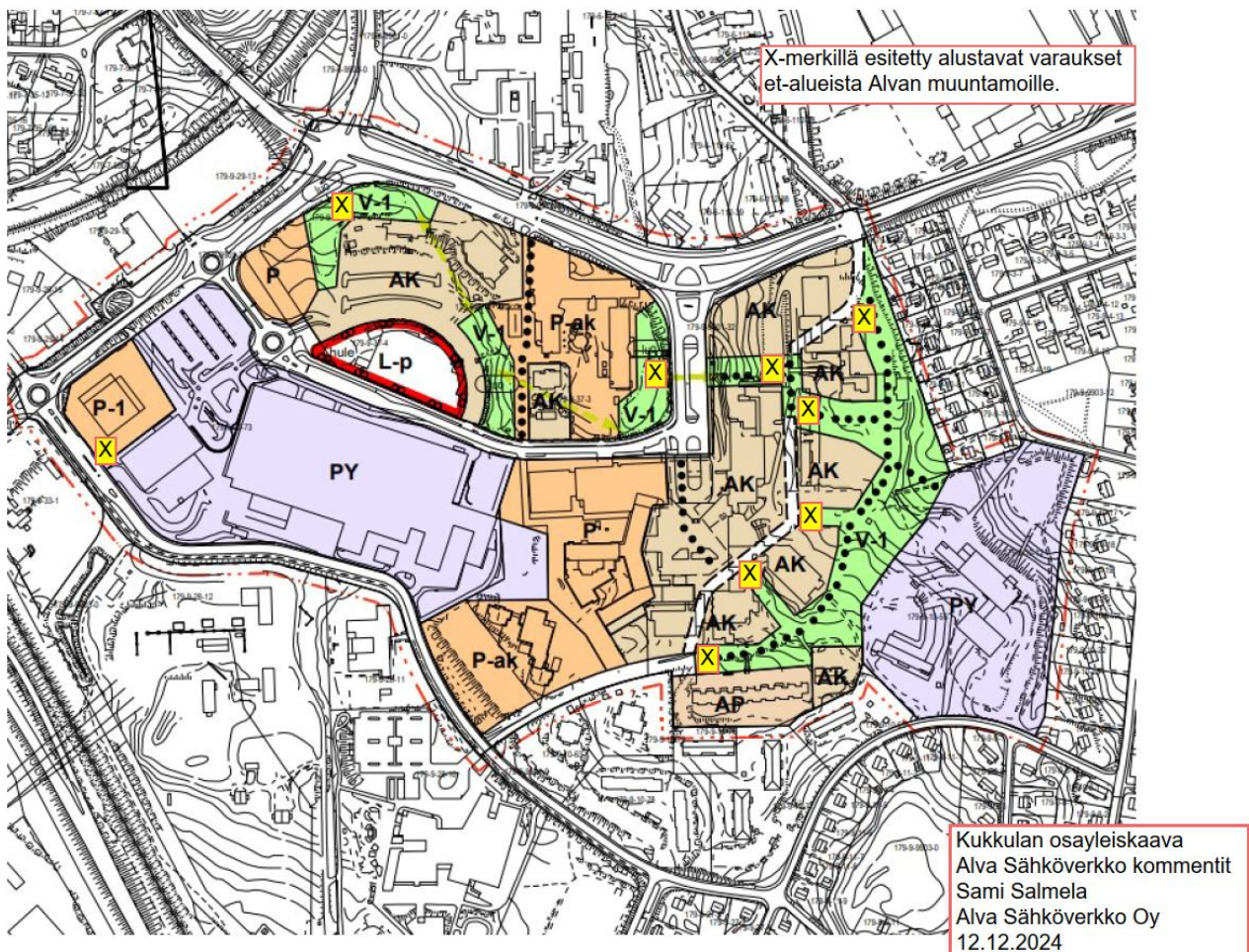
Hulevesiviemäreiden koot on määritelty siten, että Kukkulan alueella kiinteistöt toteuttavat viivytyksen 2m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa.

Kaavoittajan vastine: Kulkuyhteys lisätään Purokadulle kevyen liikenteen reitin merkinnällä. Osayleiskaavassa hulevesien hallinnassa annetaan yleismääräys, yksityiskohtaisemmat määräykset osoitetaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Alva Sähköverkko Oy

Alva sähköverkko Oy tarvitsee alueen sähkönjakelua varten kukkulan alueelta muuntamoille sijoituspaikkoja. Muuntamot on tarkoitus rakentaa viheralueille ja alustava paikat on esitetty liitteenä olevaan kaavaluonnokseen.

Muuntamoita voi tulla vähemmän tai enemmän kuin esitetty riippuen kaavoitus- ja rakentamisjärjestysratkaisuista. Muuntamoita varten kaavoituksen edetessä varataan 10mx10m et-alueita muuntamoille.



Kaavoittajan vastine: Muuntamot voidaan sijoittaa osayleiskaavan virkistysalueille, ja niiden tarkka sijainti osoitetaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Keski-Suomen museo

Keski-Suomen museo on saanut lausuntopyynnön koskien Kukkulan alueen eli maakunnallisesti merkittävän entisen Keski-Suomen keskussairaala-alueen osayleiskaavan muutosluonnosta.

Keski-Suomen museo ilmaisee huolensa osayleiskaavan yleispiirteisyydestä, maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osalta puutteellisista suojelumääräyksistä sekä uudisrakentamisen osalta varsin avoimena valtakirjana toimivasta kaavaluonnoksesta. Verrattuna vastaavalla tavalla maakunnallisia kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaan Kankaan entisen paperitehdasalueen osayleiskaavaan ja se toteutumiseen asemakaavatasolla on tältä osin aihetta kriittisesti tarkastella osayleiskaavan sisältöä suhteessa alueen arvoihin.

Alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja rakennuskannan maakunnallista merkittävyyttä on käsitelty vain yleismääräyksissä. Siellä asia on todettu seuraavalla tavalla: ”Asemakaavoituksella tulee varmistaa maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkittävimpien ominaispiirteiden säilyminen. Alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot kohdistuvat 1950-luvulla rakennettuihin sairaalarakennuksiin ja henkilökunnan asuinrakennuksiin. Rakennusten suojelu toteutetaan asemakaavoilla.”

Ennen ehdotusvaihetta osayleiskaavaan tulee tehdä tarkennuksia maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä tueksi ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennuksien suojelun varmistamiseksi.

Keski-Suomen museo toteaa kokonaisuutena osayleiskaavan olevan huonosti valmisteltu rakennettua kulttuuriympäristöä koskevin osin. Osayleiskaavaa tulee täydentää sekä osayleiskaavan että kaavaselostuksen osalta ennen ehdotusvaihetta.

Keski-Suomen museo katsoo, että osayleiskaavan yleismääräys antaa virheellisen tai vähintäänkin hyvin kapean kuvan alueen arvoista ja niiden huomioimisesta asemakaavasuojelun ohjauksena.

Keski-Suomen museo katsoo, että osayleiskaavakartassa oleva määritelmä asemakaavalla suojeltavista rakennuksista ei huomioi kaikkia alueella olevia ja nykyisin asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Tämä saattaa aiheuttaa asemakaavassa sen, että osa suojelluista rakennuksista ei enää tulisi suojelluksi asemakaavoitusvaiheessa.

Keski-Suomen museo edellyttää, että suojelua koskevia määräyksiä tulee tarkentaa. Keski-Suomen museo katsoo, että yleismääräystä tulee muuttaa vastaamaan Keski-Suomen maakuntakaavan sekä Jyväskylän yleiskaavan suunnittelumääräyksiensä sisältöä, jossa ajantasainen tieto tulee aina varmistaa kaavaa uudistettaessa aluevastuumuseolta / museoviranomaiselta. Lausunnolla oleva osayleiskaavan yleismääräys ei perustu ajantasaiseen tietoon, eikä asiantuntijatyönä tehtyyn, kulttuurihistoriallisten arvojen määrittelyyn. Myöskään rakennuskohtaisia rakennusinventointitietoja ei ole liitetty kaavaselostukseen tai liitteeksi, kaava-aineistoa ei ole myöskään ajantasaisesti tai arvioitu uusien selvityksien tarpeellisuutta osayleiskaavatasolla.

Alueen ja rakennuksien maakunnallinen arvo rakennettuna ympäristönä tulee osoittaa kaavakartalla. Se tulee tehdä esimerkiksi osoittamalla suojelumerkinnot osayleiskaavassa vähintään käyttötarkoitusta osoittavien määräyksiensä yhteydessä / s-merkinnöillä. Merkintään tulee liittää tieto maakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä sekä siihen liittyviä mahdollisia ohjaavia tai rajoittavia merkintöitä rakennuksien suojelun tarkoituksen toteutumiseksi ja arvojen säilymistä varmistamiseksi. Lisäksi tulee harkita, tuleeko osayleiskaavaan merkitä rakennuskohtaisesti suojeltavat rakennukset.

Keski-Suomen museo muistuttaa, että rakennustutkimustieto Suomen rakennusperinnöstä erityisesti modernia, sotien jälkeistä aikaa koskien lisääntyy koko ajan. Kaavakartalla olevasta

yleismääräyksestä tulee poistaa määritelmä suojeltavien aikakausien rakennuskannasta (1950-luku) ja perustaa suojelun määritelmä Keski-Suomen museon hyväksymiin rakennusinventointeihin tai muihin selvityksiin, jotka tulee toimittaa museolle hyväksyttäväksi ennen niiden liittämistä kaava-selvityksiin. On siten jätettävä avoimeksi mahdollisuus, että asemakaavatasoisessa suunnittelussa voi tulla mukaan myös sellaisia uusia kulttuurihistoriallisia arvokokonaisuuksia, jotka ovat nousseet esiin modernin rakennusperinnön tutkimuksen lisääntymisen myötä edellisen asemakaavan ja maakuntakaavan hyväksymisen jälkeen.

Keski-Suomen museo edellyttää poistettavaksi osayleiskaavan yleismääräyksestä osuus, jossa määritellään säilyttämisen arvoiseksi vain 1950-luvun sairaala- ja asuntolarakennukset. Kyseinen määräys rajaa osan kulttuurihistoriallisesti merkittävistä rakennuksista suojelun ulkopuolelle alem-paa kaavatasoa ohjatesa. Osayleiskaavan yleismääräys sulkisi siten suojelun ulkopuolelle esi-merkiksi 1960-luvun oppilaitosrakennukset tai asemakaavavaiheen selvityksissä mahdollisesti to-dettavat muut, nuorempaa rakennuskantaa tai ympäristöä koskevat suojelutavoitteet. Määräys on maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen kuvaustekstiin ja maakuntakaavassa osoitettuun tavoitteeseen nähden suppeampi. Myöskään alueelta jo aikaisemmin tehtyyn rakennusinventointiin nähden määräys ei vastaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä siten suoje-lun tavoitteita. Kyseinen yleismääräyksen osa voi pahimmillaan toimia perusteluna sille, että nykyi-sin voimassa olevassa asemakaavassa suojeltuja rakennuksia ei suojella alueen seuraavassa asemakaavassa. Se tarkoittaisi 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaan rakennuksien purkamista. Määräys lisäksi sulkisi pois asemakaavan ajantasaiseen tietoon perustuvan ohjausvai-kutuksen, jos osayleiskaavatasolla määritellään ilman ajantasaisia kulttuurihistoriallisia inventoin-teja alueen ainoaksi suojelun arvoiseksi rakennuskannaksi 1950-luvun sairaala- ja asuntolaraken-nukset. Keski-Suomen museo katsoo siten nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 39 § jäävän täyt-tymättä. Lisäksi Keski-Suomen museo katsoo, ettei 41 § (Yleiskaavamääräykset) erityisten arvojen vuoksi toteudu kaavassa eikä suojelun tavoitteiden peruseriaatteiden lähtökohdista. Keski-Suo-men museo katsoo, että maankäyttö ja rakennuslain nojalla tulee yleiskaavassa antaa lain mahdol-listamia ja maakunnallisten arvojen edellyttämiä tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Luonnosvaiheen osayleiskaavan yleismääräys ja kaavakartan suojelumääräyksiä puuttuminen antaa aihetta pohtia, estääkö osayleiskaava jopa asemakaavan sisältövaatimuksien täyttymisen ja asemakaavan tavoitteiden toteutumisen osalta, liittyen maakunnallisten erityisarvojen säilymiseen.

Keski-Suomen museo katsoo, että yleismääräyksiin tulee kirjata rakennuksien asemakaavasuoje-luun liittyen, että asemakaavan yhteydessä osoitetaan rakennus- tai rakennusosakohtaisesti suo-jelu ja niille tarkemmat määräykset.

Keski-Suomen museo edellyttää, että kaavakartalla tulee olla osoitettuna erityisin merkinnöin suo-jelutavoitteisiin liittyvät alueet tai korttelit, mahdollisesti jopa rakennusaloittain. Esimerkkinä maa-kunnallisesti merkittävän Kankaan alueen osayleiskaava, joka oli pinta-alaltaan laajemmalle alu-eelle kohdentuva ja suojeltavien rakennuksien tai rakennusosien osalta tavoitteiltaan mittavampi kuin Kukkulan osayleiskaava. Siinä rakennukset oli osoitettu asianmukaisesti suojelumerkinnöin ja niitä koskevin määräyksin. Keski-Suomen museo katsoo, että Kukkulan osayleiskaavassa tulee selvittää suojeltavien rakennuksien osoittaminen kaavakartassa niiden arvot turvaavalla tavalla. Lisäksi kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennuksien purkaminen tulee kieltää maakunnallisten kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Kun suojelun peruseriaate on ratkaistu osayleiskaa-vassa riittävällä tasolla, rakennuskohtaiset tarkemmat suojelumääräykset laaditaan rakennustapa-ohjeiden kanssa asemakaavoituksen yhteydessä.

Keski-Suomen museo huomauttaa, että osayleiskaavan selostuksesta puuttuu kokonaan Kukkulan alueen maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kuvausteksti, rakennuksien inventointitiedot sekä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kokonaisuutena koskeva kuvaus. Lisäksi

kaavaselostuksessa oleva vaikutusten arviointi on rakennetun kulttuuriympäristön osalta riittämätön ja perustuu väärin lähtötietoihin, jos vaikutuksia arvioidaan vain 1950-luvun rakennuskannan osalta. On tärkeää selvittää, miten näin merkittävä osayleiskaava vaikuttaisi toteutuessaan rakennettuun kulttuuriympäristöön tai sen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin. Mitä rakennuksia tai arvoja häviäisi, mitkä asiat muuttuisivat paremmaksi ja tukisivat alueen säilymistä? Kuinka merkittävä rakentaminen muuttaa maakunnallisesti merkittävää kokonaisuutta? Tukea ympäristövaikutusten arvioinnille rakennetun kulttuuriympäristön osalta voi hakea jo aikaisemmin mainitun Kankaan alueen kulttuuriympäristöön kohdentuneiden vaikutusten onnistumisista ja epäonnistumisista. Sen yhteydessä voidaan oppia niistä vaikutuksista, mitä tapahtuu mittavien rakennusmassojen sijoituksessa maakunnallisesti merkittävään aluekokonaisuuteen, jolla on ollut tietty erityinen käyttötarkoitus ja toimintoihin mukautuneet, erikoistuneet rakennustyyppinsä.

Tarpeen mukaan tulee laatia osayleiskaavavaiheessa lisäselvitys myös alueen muiden kuin 1950-luvun rakennuksien osalta, jos kaavan laadinnassa ei niiden osalta ole riittävää tietopohjaa alueen arvojen osoittamiseksi ja turvaamiseksi. Lisäselvityksiä saamiseksi olla yhteydessä aluevastuuseen, jotta rakennetun kulttuuriympäristön rakennusinventointitieto sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot saadaan asianmukaisesti kaavan tausta-aineistoksi lisättyä.

Keski-Suomen museo osoittaa huolensa uudisrakentamisen vaikutuksesta sekä puustoiseen maisemaan että erityisesti alueen kulttuurihistorialliseen rakennuskantaan, jos osayleiskaavan ohjausvaikutus jää näin vähäiseksi. Suojeltavat keskussairaalan rakennukset ja uusi Nova ovat korkealuokkaisesti suunniteltuja, huolimatta erilaisuudestaan ne yhdistyvät toisiinsa maisemassa ja sijoittelussaan suurine massoitteluineen. Osayleiskaavan oheismateriaali tarjoaa enemmän tutkittavaa kuin erittäin väljäksi jäänyt osayleiskaava, joka mahdollistaa lähes kaiken. Kaavaluonnos vaikuttaa olevan vaihtoehtona 2 mukainen, jossa vanhan keskussairaalan B-siipi poistetaan eikä suojeltujen rakennuksien merkitystä kokonaisuudessa ole tutkittu, vaikka se tulisi olla suunnittelun lähtökohdalla arvoalueella. Kaava-aineistossa esitetyt uudet rakennusmassat eivät huomioi ympäröivää rakennuskantaa kukkulalla eikä ympäröivien pientaloalueiden kohdilla. Keskussairaalan tornit tulisi huomioida uudisrakentamisen massoittelussa, lisäksi rakennuskannan ja ympäristön hierarkiaan perustuva massoittelu, arkkitehtuuria ja muotoja yhdistävän kaupunkitilan tulisi tukea jo olemassa olevaa arvokasta rakennuskantaa. Keski-Suomen museo muistuttaa kaavoituksen tavoitteista ja rakennetun kulttuuriympäristön huomioimisesta alueen kehittämisessä sekä kaavoituksessa, uudisrakentamisen määrä ja laatu eivät saa vaarantaa eivätkä heikentää alueella olevia kulttuurihistoriallisia arvoja.

Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa osayleiskaavan luonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavoittajan vastine:

Osayleiskaavan kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laaditaan erillinen alueellinen selvitys ja rakennusinventointi maakunnallisesti arvokkaasta kulttuuriympäristöstä. Selvitys laaditaan yhteistyössä Keski-Suomen museon kanssa. Myös koko alueen nykyisestä rakennuskannasta laaditaan dokumentointi.

Vaikka lausunnossa viitataan Kankaan osayleiskaavan suojelumääräyksiin, ei varsinaisia suojelumääräyksiä ole juurikaan Jyväskylän yleiskaavoissa käytetty. Esimerkiksi Jyväskylän kaupungin vuonna 2014 hyväksytyssä yleiskaavassa ei ole esitetty valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaille rakennetun kulttuuriympäristön alueille rakennuskohtaisia suojelumääräyksiä. Varsinaiset suojelumääräykset on osoitettu asemakaavoituksen yhteydessä.

Osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa täsmennetään arvokasta kulttuuriympäristöä koskevia kaavamääräyksiä sekä täydennetään kaavaselostusta. Kaavamääräyksistä poistetaan viittaukset vain 1950-luvun rakennuskantaan.

Keski-Suomen liitto

Kukkulan osayleiskaavan laatiminen liittyy Kukkulan kiinteistökehityshankkeeseen. Alueen kehittämisen tavoitteena on monipuolisen työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueen muodostaminen sekä keskeisten viher- ja virkistysalueiden ja niiden yhteyksien turvaaminen. Tavoitteena on oikeusvaikutteinen aluevarausosayleiskaava, joka toimii pohjana alueen asemakaavoitukselle. Alueella on voimassa olevia asemakaavoja. Keski-Suomen keskussairaalan alue ja ns. Keskussairaalanmäki on maakunnallisesti merkittäväksi arvoitettua rakennettua kulttuuriympäristöä. Voimassa olevissa asemakaavoissa keskeiset suojeltavat rakennukset on osoitettu merkinnöillä sr-1.

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa laadittaessa. Keski-Suomen maakuntakaavan merkinnät on huomioitu kaavaselostuksessa. Lisäksi tulevat huomioitaviksi merkintöihin liittyvät määräykset ja maakuntakaavan koko maakuntaa koskevat määräykset, kuten Kulttuuriympäristö-määräys, joka ohjaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ottamaan huomioon mm. maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja tarkistamaan ajankohtaisen tiedon museoviranomaiselta. Maakuntakaavan seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman aluevarausmerkinnän määräyksen mukaan taajamaa ylläpidetään ja kehitetään seudullisesti kattavien palvelujen keskuksena. Kehittämisessä hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta kiinnittäen huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelun kohteet. Kulttuuriympäristön vetovoima-alueen kehittämisperiaatemarkinnän mukaan mm. alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa.

Kukkulan osayleiskaavan esitetyt tavoitteet ovat periaatteessa maakuntakaavan tavoitteiden mukaisia. Jyväskylän yleiskaavassa kartalla 3/7 on ansiokkaasti esitetty kaupungin kaukomaisemassa muusta maastosta korkeammalle kohoavat maisemallisesti merkittävät selännealueet, joilla on erityistä arvoa suuralueen maisemakuvassa ja maiseman rajaajana, sekä tärkeiden näkymien suunnat. Kukkulan alueen kehittämisessä on tärkeää huomioida muiden tavoitteiden rinnalla alueen ja sen keskeisten rakennusten merkitys rakennettuna kulttuuriympäristönä sekä alueen luonne osana kaukomaisemaa.

Kaavoittajan vastine:

Osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa täsmennetään arvokasta kulttuuriympäristöä koskevia kaavamääräyksiä sekä täydennetään kaavaselostusta.

Fingrid Oyj

Fingridin Jyväskylän sähköasema sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle.

Osayleiskaavan päätarkoituksena on muodostaa Kukkulan alueen maankäytön ja liikenteen kehittämisen periaatteet sekä osoittaa eri päätoimintojen sijainnit. Meillä ei ole lausuttavaa osayleiskaavan luonnoksesta.

Sähköaseman tai voimajohtojen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto myös suunnitelmien päivittyessä ks. www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/luvat-ja-lausunnot. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen jaamo@fingrid.fi.

Kaavoittajan vastine:

Todetaan.

Jyväskylän yrittäjähdistysten YRVA-ryhmä

Hankkeen arvioidaan olevan yritysvaikutuksiltaan merkittävä kaava (luokka II). Yritysvaikutusten arviointitarve oli mainittu osallistamis- ja arviointisuunnitelmassa sivulla 3, jossa sanottiin myös että: ”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.” Pidämme tärkeänä, että YRVA ryhmä voi olla tässä mukana myös tulevilla kaavavaiheissa.

Kaavaselostuksessa (kaavaselostuksen kohta 6 Osayleiskaavan vaikutukset, alkaen sivulla 28) oli tehty vaikutusten arviointia yhdyskuntarakenteeseen, luontoon, maisemaan ja kulttuuriympäristöön ja liikenteeseen. Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ilmastonmuutokseen oli myös nostettu omiksi kappaleikseen. Yritysvaikutusten arviointia oli tehty nyt ripotellen, vaikkakin vaikutukset oli tunnistettu. Olisimme toivoneet, että yritysvaikutusten arviointi olisi nostettu omaksi, erilliseksi kappaleikseen tässä samassa yhteydessä ja tuotu kootusti esiin yritysvaikutusten moninaisuus eri toteutusvaihtoehdoissa.

Näimme hyvänä, että liiketoimintaa mahdollistetaan laajasti kaava-alueella ja että se mahdollistetaan myös maantasokerroksessa (Kukkulan osayleiskaava D/5104/10.02.02/2023: ”Asuinkerrosten alueen kaavamääräys mahdollistaa palvelujen, toimitilojen ja liiketilöiden sijoittamisen alimpiin kerroksiin tai myös erillisiin rakennuksiin”). Jatkosuunnittelussa on tärkeää huomioida liiketilöiden saavutettavuus ja riittävä pysäköintimitoitus myös kivijalkamyymälöiden yhteydessä, jolla on suuri vaikutus liiketilöiden vetovoimaan ja kannattavuuteen. Kivijalkamyymälöiden yhteydessä pitäisi mahdollistaa ainakin lyhytaikainen pysäköinti liiketilän edustalla.

Liiketilöiden sijaintia on syytä tarkastella myös alueen lähipalveluiden saavutettavuuden, alueen elinvoiman ja kaupunkikuvan näkökulmasta, joka ei välttämättä toteudu parhaalla mahdollisella tavalla, mikäli kaikki palvelut keskitetään ainoastaan päivittäistavaramyymälöiden yhteyteen.

Osayleiskaavassa ei olla mainittu yhteyttä Hippoksen suunnitteluun, joten jäimme miettimään missä määrin näillä hankkeilla on vaikutuksia toisiinsa ja missä määrin näissä olisi synergiaetua myös yritysvaikutusten näkökulmasta.

Kaavoittajan vastine:

Osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa kaavan vaikutusten arviointia täsmennetään ja vaikutuksia elinkeinoihin kuvataan.

Osayleiskaavassa ei ole annettu yksityiskohtaisia määräyksiä pysäköinnin sijoittamisesta. Liiketilöiden pysäköinti tullaan ratkaisemaan tarkemmin alueen vaihteittain etenevän asemakaavoituksen yhteydessä.

Hippoksen alue sijaitsee varsin lähellä Kukkulan aluetta ja Hippoksen alue palvelee myös tulevia alueen asukkaita mm. liikuntapalveluiden osaksi. On myös toivottavaa, että Kukkulan ja Hippoksen alueiden läheisyys synnyttää mahdollisuuksia hyvinvointi- ja liikunta-alan osaamisen ja tutkimuksen yhteistyölle ja innovaatiotoiminnalle.

Keski-Suomen ELY-keskus

Kukkulan osayleiskaavan suunnittelualue muodostuu Keskussairaalanmäen alueesta. Suunnittelualueeseen sisältyvät Sairaala Novan ja vanhan keskussairaalan alueet, Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradian Kukkulan kampusalue sekä Kilpisen yhtenäiskoulun ja Kukkumäen päiväkodin alue. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Keskussairaalandiehen, lännessä Länsiväylään ja etelässä Kukkumäentiehen.

Osayleiskaavan tarkoituksena on muodostaa Kukkulan alueen maankäytön ja liikenteen kehittämisen periaatteet, osoittaa eri päätoimintojen sijoittuminen sekä osoittaa alueen keskeiset kulttuurihistorialliset ja luontoarvot. Aluetta on tarkoitus kehittää monipuolisena työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueena. Osayleiskaava ohjaa alueen myöhempää ja vaiheittain etenevää asemakaavotusta.

Keski-Suomen ELY-keskus on tutustunut osayleiskaavaluonnoksen aineistoihin ja lausuu niiden johdosta seuraavaa:

Rakennettu kulttuuriympäristö

Keskussairaalan alue on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella sijaitsee useita asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Osayleiskaavaluonnoksen yleismääräyksissä todetaan, että alueen rakennusten suojelu toteutetaan asemakaavoilla. Pelkkä lause yleismääräyksessä ei turvaa riittävällä tavalla arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä. Suojellut ja mahdolliset suojelua vielä tarvitsevat rakennukset on osoitettava myös kaavakartalla asianmukaisilla merkinnöillä. Myös selostuksen vielä varsin vajavaista kulttuuriympäristön kuvausta on syytä täydentää. Osayleiskaavan jatkosuunnittelussa on myös syytä huomioida Keski-Suomen museon kaavaluonnoksesta antama lausunto.

Maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki) yleiskaavaa koskevien sisältövaatimusten mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. rakennetun ympäristön vaaliminen. Lisäksi yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaluonnos ei nykyisellään täytä MRL 39 §:n sisältövaatimusta rakennetun ympäristön vaalimisen osalta eikä myöskään riittävästi ohjaa alueen asemakaavojen muuttamista rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu katuverkolle, mutta kaavassa osoitetun maankäytön vaikutukset ulottuvat myös laajemmalle kaava-alueen ulkopuoliselle katu- ja maantieverkolle. Valtatie 18 kulkee kaava-alueen lounaispuolella ja toimii yhtenä reittinä kaava-alueelle Kukkumäen eritasoliittymän ja Länsiväylän katuyhteyden kautta. Valtatien liikennemäärä Kukkumäen eritasoliittymän kohdalla on reilu 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavan taustaselvityksenä tehdyssä liikenneselvityksessä ei ole esitetty alueelle tavoiteltavan asukasmäärän voimakkaan kasvun aiheuttamaa liikennetuotosta tai tarkasteltu liikennevirtojen suuntia alueelle ja sieltä pois. Osayleiskaavaluonnoksen nähtävänä olevasta aineistosta puuttuu toimivuustarkastelut (liite 1), johon liikenneselvityksessä viitataan.

Maankäytön lisääntyminen ei saa aiheuttaa häiriötä valtatie liikenteelle. Kukkumäen eritasoliittymän toimivuus on erittäin kriittistä huomioiden sairaala Novan toiminta. ELY-keskus pitää tärkeänä, että tarvittavat järjestelyt maantieverkolla tehdään silloin, kun maankäytön muutokset sitä vaativat. ELY-keskuksen näkökulmasta liikenneselvitystä tulisi laajentaa kaava-alueen ulkopuolelle siten, että tarkasteluissa huomioidaan valtatie 18 ja Kukkumäen eritasoliittymä. Yleiskaavassa tulee varmistaa Kukkumäen eritasoliittymän ja muiden liikennejärjestelyjen toimivuus lisääntyvällä maankäytöllä. Kaavassa tulee varmistaa Kukkumäen eritasoliittymän ramppiliittymien toimivuus lisääntyvällä liikennemäärällä ja se, ettei tätä kautta muodostu negatiivisia vaikutuksia valtatie liikenteelle.

tai liittymän turvallisuudelle. Eritaso- ja ramppliittymien toimivuuteen vaikuttaa voimakkaasti, kuinka hyvin alueen katuverkko toimii, joten tämän varmistaminen kaavassa on ensiarvoisen tärkeää.

Kaavassa esitetyt asuin- tai virkistysalueet eivät sijoitu Valtatien 18 tai rautatien melualueelle nykytilanteessa. Meluvaikutusten arvioinnin tulee perustua valtatie osalta liikenne-ennusteeseen pohjautuvaan melumalliin.

Maisema

Kukkulan suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän kaupungin maisemarakenteessa ja -kuvassa keskeisellä, ympäristöstään erottuvalla selännealueella. Osayleiskaavan taustaselvityksenä aiemmassa suunnitteluvaiheessa laadittu Hulevesi-, maisema- ja viherrakenneselvitys (2019) kuvaa kohdealueen sijoittumista maisema- ja viherrakenteessa sekä avaa maisemälähtökohtia alueen suunnittelulle ja täydennysrakentamiselle. Työssä on tutkittu alueen sijaintia niin kauko- kuin lähimaisemassa, tarkasteltu alueelta avautuvia näkymiä, kartoitettu nykyisen viherrakenteen elementtejä ja viheryhteyksiä sekä analysoitu näiden tuottamia ekosysteemipalveluita. Kaava-alueen luoteis- ja kaakkososat eivät ole kuuluneet v. 2019 laadittuun selvitykseen. Taustaselvitystä on tarpeen täydentää, niin että se kattaa yhteismitallisesti koko suunnittelualueen.

Selvityksen mukaan alueen vihreän selkärangan muodostavat korkeat havupuut. Nykytilassaan Kukkulan alue näyttää kaukomaisemassa metsäiseltä mäeltä, missä puiden välistä pilkottavat sairaalan rakennukset. Alueen itäosan puistomainen vyöhyke on koko alueen yleisilmeen, maiseman ja viherverkoston kannalta tärkeä ja se toimii myös linkkinä ympäröiville viheralueille. Viheralueet tarjoavat myös hyvinvointipalveluja sairaala-alueella.

Suunnittelun tavoitteena on osoittaa alueelle suuri määrä uutta palvelu-, työpaikka- ja asuinrakentamista ja turvata keskeiset viher- ja virkistysalueet sekä niiden yhteydet. Kaava-aineistoon liitetyissä havainnekuviissa on kuvattu kahta erilaista osayleiskaavan toteutusmahdollisuutta. Havainnekuviissa huomio kiinnittyy tiiviiseen korkeaan täydennysrakentamiseen Kukkulan lakialueella. Uusien kerrostalojen sijoittelu, kerroskorkeudet ja rakennusoikeudet määritellään osayleiskaavan pohjalta laadittavissa asemakaavoissa, mutta on selvää, että yleiskaavaluonnoksen mukaisen ratkaisun myötä Kukkulan alueen luonne selännealueena ja tärkeänä maiseman rajaajana muuttuu voimakkaasti.

Maisemaselvityksen johtopäätöksissä selännealueen metsäisen silhuetin säilyttämistä on pidetty tärkeänä. Kaavan yleismääräyksen mukaan ”Puustoisien siluettien säilyminen kaukomaisemassa on varmistettava maisemallisesti merkittävissä kohdissa”. Kaavaselostuksessa on kuvattu maiseman arvoja sanallisesti. Selostukseen tulisi liittää ajantasainen suunnittelualueen maisema-analyysi, joka täydentää tekstikuvausta ja tukee em. kaavamääräyksen tulkintaa. Selvitykset tarkentuvat asemakaavoitusvaiheessa, mutta yleiskaavalla ohjataan Kukkulan maisemakokonaisuuden visuaalisen eheyden ja tasapainon säilyttämistä. Nykyisen puuston säilyttämisen ohella on myös tärkeää lisätä kaupunkivihreää läpi alueen.

Kukkulan hulevesi-, maisema- ja viherrakenneselvitykseen on sisältynyt myös vihreän infrastruktuurin auditointia osana laajempaa pilottihanketta. Eri elementtien luomia ekosysteemipalveluita ja niiden muutosta on arvioitu alustavasti niin määrällisesti kuin laadullisesti. Selvityksen mukaan erityisesti luonnon monimuotoisuuden kytkeytyvät, hyvinvointiin ja elinympäristöjen tarjontaan sekä ilmaston muutoksen hillintään ja sopeutumiseen liittyvät luontohyödyt ovat vaarassa heikentyä alueella, ellei niitä tuottavaan vihreän infrastruktuurin kehittämiseen kiinnitetä alueen suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetä huomiota. Kaavan vaikutusten arviointia tulisi täydentää suhteessa hulevesi-, maisema- ja viherrakenneselvitykseen.

Kaavakartalla on osoitettu kaava-alueen sisäisiä viheryhteystarpeita. Itäreunan VL-1-alue on myös tärkeä poikittainen ekologinen yhteys, jonka jatkuvuus molemmissa päissä voitaisiin osoittaa viheryhteystarpeella. Viheryhteyksiä tulisi osoittaa myös kaava-alueelta ulospäin, niin että jatkuvuus ja kytkytyminen myös ympäriin viheralueisiin tulee huomioiduksi.

Luonto

Luontoselvitykset puuttuivat kaava-aineistosta. Erillisestä pyynnöstä ELY-keskukseen on toimitettu seitsemän erillistä pääosin asemakaavoja varten laadittua liito-oravaselvitystä vuosilta 2014-2022 sekä yksi lepakkoselvitys vuodelta 2014. Kokonaisuuden hahmottaminen osayleiskaavatasolla olisi helpompaa, jos selvityksistä olisi laadittu päivitetty kokoava selvitys. Vuosien 2023 ja 2024 käynnistä (selostus s. 15) ei ollut minkäänlaisia raportteja, joten niiden kattamaa aluetta ei ole tiedossa.

Lepakkoselvitys on kattanut vuonna 2014 piilotutkimusten osalta vain pienen osan kaava-alueesta, ja selvitetystä rakennuksista valtaosa on jäänyt Novan rakentamisen alle. Näin ollen selvitys ei tässä vaiheessa anna enää juuri mitään tietoa lepakkojen esiintymisen nykytilanteesta kaava-alueella. Purettavien rakennusten osalta on varmistettava, ettei niissä ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Rakennuksissa voi olla myös rauhoitettujen lintujen pesiä (esim. tervapääsky).

Kaavaselostuksen mukaan alueen luonnonympäristöjen määrä on vähäinen, mutta olemassa olevilla metsäisillä alueilla on merkitystä mm. liito-oravan kulkuyhteyksinä. Kaava-alueelle sijoittuu useita luonnonsuojelulain suojaamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, ei pelkästään kulkuyhteyksiä, vaikka luonnonympäristöjen määrä onkin suhteellisen vähäinen. Yksikään liito-oravaselvitys ei näytä kattaneen koko kaava-aluetta, joten ”viimeisimmät kokonais selvitykset” johtaa harhaan kaavaselostuksessa.

luo-1-kaavamerkinnästä puuttuu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat turvaava määräys. Kartalla ja kaavamääräyksissä merkinnät ovat myös erilaisia, kartalla luo ja määräyksissä luo-1 (ilmeisesti tarkoitetaan kuitenkin samaa). Viheryhteystarve-nuolimerkinnästä puuttuu liito-oravan kulkuyhteydet turvaava kaavamääräys liito-oravan olennaisilta kulkuyhteyksiltä. VL-1-merkintään liito-oravan kulkuyhteys on jollain lailla merkitty, mutta määräys ei takaa esim. sitä, että kulkuyhteys muodostuisi elävistä puista eikä hyppytolpista. Selostustekstissä mainitaan, että asemakaavoituksessa ja rakentamisessa tulee varmistaa kulkuyhteyksien turvaaminen riittävällä tavalla, mutta kaavamääräyksestä se ei käy ilmi. Tällä hetkellä Keskussairaalantien varren puusto näyttäisi toimivan mahdollisesti jopa parempana kulkuyhteytenä liito-oravalle kuin AK-korttelien keskelle esitetty kulkuyhteys, jossa yhteys on osittain vain yksittäisten puiden varassa eikä kaava-aineistojen perusteella selviä, onko yhteys kuljettavissa myös ylämäkeen eli länteen. Kaavaratkaisussa ei ole perusteltu kaavaan valittuja kulkuyhteyksiä; esim. vuoden 2018 selvityksessä on esitetty kulkuyhteys Keskussairaalantien vartta pitkin Köyhälammen suuntaan, jota kaavassa ei ole otettu huomioon. Myös pohjois-eteläsuuntaisen kulkuyhteyden toteutuminen jää kaavaratkaisussa epäselväksi (selostus s. 15).

Muista luontoarvoista on mainittu mm. pienialainen lehtokuvio, josta ei esitetty tarkempia tietoja (esim. luontotyyppin kuvaus, sijainti kartalla, valokuvat). Kaavaratkaisun vaikutuksiin on vaikea ottaa kantaa näin vähäisillä tiedoilla.

ELY-keskus suosittelee kokoavan ja päivitetyn luontoselvityksen laatimista, joka kattaisi koko kaava-alueen ja jossa olennaiset luontoarvot ja direktiivilajien esiintymät olisivat helposti nähtävissä koko alueelta, jolloin kaavan vaikutuksia niihin pystyttäisiin arvioimaan kokonaisvaltaisesti.

Hulevedet

Hulevesien osalta tarkemmassa jatkosuunnittelussa on tärkeää huomioida vesien riittävä puhdistuminen ennen niiden mahdollista päätymistä vesistöön. Kaava-alue sijoittuu 4. tason valuma-alueelle F11-14.02017, johon kuuluu mm. kaava-alueen eteläpuoleinen Köyhänoja, ja josta vedet päätyvät Jyväsjärveen. Köyhänojaa ei ole luokiteltu vesienhoidossa. Köyhänojan yläpuolisessa Keljonpurossa esiintyy taimenta (lähde: Pohjois-Päijänteen kalatalousalueen käyttö- ja hoitosuunnitelma). Jyväsjärven ekologinen tila on tyydyttävä, ja vesienhoidon tavoitteena on vähintään hyvä tila viimeistään vuonna 2027. Vesi.fi-palvelun kuormitustietojen mukaan Jyväsjärven fosforikuormituksesta jopa 33,6 % tulee hulevesistä, kun luonnonhuuhtouman osuus kokonaiskuormituksesta on 17,4 %.

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella sijaitsee kolme PIMA-kohdetta, jotka on puhdistettu. Kohteiden merkitsemistä kaavakartalle tulisi harkita. ELY-keskus toimittaa kohteiden kohderaportit kaavanlaatijalle.

Kaavoittajan vastine:

Osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa täsmennetään arvokasta kulttuuriympäristöä koskevia kaavamääräyksiä sekä täydennetään kaavaselistusta.

Kukkulan alueen rakentamisen vaikutuksista Keuruuntien liittymän vaikutuksiin laaditaan erillinen tarkastelu.

Osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa laaditaan koko suunnittelualuetta koskevia selvityksiä maisemaa, viherrakennetta ja luontoarvoja koskien. Selvityksen yhteydessä tarkistetaan Kukkulan alueen rakennusten lepakkopiilopotentiaali. Kaavaehdotusta laadittaessa tarkennetaan luo- ja viheryhteystarvetta koskevia määräyksiä.

Puhdistetuista PIMA-kohteista lisätään maininta kaavaselistukseen.

Liite 3. Osayleiskaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja kaavoittajan vastineet

Lausunto 1. Fingrid Oyj

Fingridin Jyväskylän sähköasema sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle. Meillä ei ole lausuttavaa osayleiskaavan ehdotuksesta.

Fingridin sähköaseman tai voimajohdon läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Pyydämme toimittamaan risteämälausuntoa koskevan pyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamalausunnot.

Kaavoittajan vastine: Todetaan

Lausunto 2. Keski-Suomen liitto

Kukkulan alueen kehittämisen tavoitteena on monipuolisen työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueen muodostaminen. Suunnittelun tavoitteena on myös turvata keskeiset viher- ja virkistysalueet ja niiden yhteydet. Tarkoituksena on myös osoittaa alueen keskeiset kulttuurihistorialliset arvot. Kukkulan alueen osayleiskaavaa on tarkennettu ehdotusvaiheeseen mm. luonnoksesta saatujen viranomaislausuntojen ja ehdotusvaiheen valmistelun aikana laadittujen selvitysten pohjalta.

Maakuntakaavan merkinnät ja määräykset ja osayleiskaavan suhde maakuntakaavaan on huomioitu kaavaehdotuksessa. Maakuntakaavan koko maakuntaa koskeva Kulttuuriympäristö-määräys ohjaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ottamaan huomioon mm. maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja tarkistamaan ajankohtaisen tiedon museoviranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävän Keskussairaalan alueen ja ns. Keskussairaalanmäen arvojen huomioimisen osalta asiantuntijaviranomainen on Keski-Suomen alueellinen vastuumuseo.

Kaavoittajan vastine: Todetaan

Lausunto 3. Keski-Suomen museo

Keski-Suomen aluevastuumuseolle on tullut lausuntopyyntö Jyväskylän kaupungilta otsikon mukaisesta kaavahankkeesta. Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 km Jyväskylän keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueeseen sisältyvät Keski-Suomen Sairaala Novan ja vanhan keskussairaalan alueet, Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradian Kukkulan kampusalue sekä Kilpisen yhtenäiskoulun ja Kukkumäen päiväkodin alue. Suunnittelualue on valtaosin rakennettua sairaala-aluetta, jota hallitsevat vuonna 2020 avatun Sairaala Novan ja vanhan keskussairaalan rakennukset sekä Gradia Kukkulan kampusrakennukset. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Keskussairaalanrantatiehen, lännessä Länsiväylään ja etelässä Kukkumäentiehen. Kukkulan osayleiskaavan laatiminen liittyy Kukkulan kiinteistökehityshankkeeseen. Osayleiskaavan tarkoituksena on muodostaa Kukkulan alueen maankäytön ja liikenteen kehittämisen periaatteet, osoittaa eri päätoimintojen sijoittuminen sekä osoittaa alueen keskeiset kulttuurihistorialliset arvot ja luontoarvot.

Keski-Suomen museo on lausunut aikaisemmin (13.12.2024) luonnosvaiheen aineistoista. Keski-Suomen museolla ei ollut tuolloin huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa ei kaava-aineisto ole tältä osin muuttunut. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta osayleiskaavan ehdotukseen.

Keski-Suomen museo ilmaisee edelleen huolensa osayleiskaavan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osalta puutteellisesti esitetyistä suojelutavoitteista osayleiskaavan

ehdotusvaiheessa. Keski-Suomen museo on jo osayleiskaavan luonnosvaiheessa esittänyt huolensa maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuden säilymisestä tilanteessa, jossa alueelle kohdistuu runsaasti muutospaineita ja lisärakentamista. Keski-Suomen museo huomauttaa, että alueella on voimassa varsin tuoreita asemakaavoja, joissa suojelu on huomioitu. Silti tästä huolimatta ei osayleiskaavaan ole täydennetty kulttuurihistoriallisiin arvoihin liittyvää kaavallista ohjausta olemassa olevaa tilannetta osayleiskaavamerkinnoin tukien.

Keski-Suomen museo muistuttaa, että kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti merkittävä Keskussairaalanmäen kokonaisuus on yhdenmukainen osayleiskaava-alueen aluerajauksen kanssa. Kaava koskee siis arvoaluetta, eikä tämä tule osayleiskaavassa esiin siten, että suojelun tavoitteet tai rakennussuojelun tarkoitus tulisi esiin erityisellä tavalla. Koko kaava-alue on siten arvoaluetta. Sen osalta ei kyse ole vain alueen yksittäisten rakennuksien osoittamisesta, vaan niiden muodostaman kokonaisuuden muodostamasta arvosta. Keskussairaalanmäellä on ollut kulttuurihistoriallisten arvojen osalta tähän mennessä kolme rakennuksia ja ympäristöä suojelevaa asemakaavaa 2000-luvulla. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen voimassa olevissa asemakaavoissa Keski-Suomen museon näkökulmasta lisää tarvetta osayleiskaavatyössä vahvistaa arvojen huomiointia muutoinkin kuin vain rakennuskohtaisina merkintöinä tai yleismääräyksissä olevana lauseena.

Keski-Suomen museo esitti edellisellä lausunnossaan, että kaavojen käyttötarkoituksimerkintöihin tulisi lisätä tieto maakunnallisesta erityisarvosta, jotta kulttuurihistorialliset arvot huomioitaisiin alueen kokonaiskehittämisessä ja asemakaavoja uudistettaessa. Keski-Suomen museo edellä mainituin perusteluin uudistaa näkemyksensä asiasta, jotta jatkossakin osayleiskaavan ohjausvaikutus kohdentuu kulttuuriympäristön arvot huomioivaan maankäyttöön ja rakentamiseen. Edellä mainitut seikat huomioiden, Keski-Suomen museo katsoo, että pelkästään vihreällä neliöllä osoitetun rakennusalan viivan tulkinta kaavakartalla voi olla tulkinnanvarainen ilman lisämääräystä pääkäyttötarkoituksen yhteydessä. Keski-Suomen museo huomauttaa, että jo voimassa olevien, varsin tuoreiden suojelumääräyksiä sisällään pitävien asemakaavojen osoittama suojelun tarkoitus tulee näin yksiselitteisesti huomioitua ylemmällä kaavatasolla, kun kyseessä on maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus. Kaava-aineiston liitteinä olevien havainne- ja ideakuvien pohjalta on mahdollista hahmottaa hankkeessa tavoiteltava rakentamisen määrä ja samalla niiden vaikutus maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Siltä osin arvoihin kohdentuvat vaikutukset sekä positiivisella että negatiivisella vaikutustasolla ovat riittämättömällä tavalla arvioitu osayleiskaavassa, osoittaen tarpeen paremmin turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot suuren mittakaavan muutoksista huolimatta. Siten oheisaineistot tukevat myös tarvetta osoittaa käyttötarkoituksimerkinnoissa myös kulttuurihistoriallisen arvon huomioimisen tarpeen.

Lisäksi Keski-Suomen museo pitää kyseenalaisena osayleiskaavan yleismääräyksessä sanamuotoa ”... maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkittävimpien ominaispiirteiden säilyminen.” Keski-Suomen museo katsoo, että kyseinen muotoilu vaarantaa rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymisen ja sitä voidaan käyttää asemakaavoituksessa perusteluina ilman kulttuurihistoriallista asiantuntijuutta. Keski-Suomen museo muistuttaa, että kokonaisuudessa ominaispiirteet eivät muodostu yksittäisistä asioista. Kyseessä on useasta rakennuksesta, niiden välisistä tiloista ja viheralueista sekä näkymistä muodostuva kulttuurihistoriallinen kokonaisuus, jonka merkittävyys on jo itsessään todettu maakunnallisella tasolla. Keski-Suomen museo huomauttaa, että kaavamääräyksessä ei ole osoitettu, kuka määrittelee merkittävyyden ja säilymisen. Kyseinen muotoilu voi aiheuttaa selkeitä ongelmia osayleiskaavan tulkinnassa, joka näkyy uudempien asemakaavan laatimiseen kulttuurihistoriallisten arvojen osalta. Keski-Suomen museo ehdottomasti edellyttää sanan ”merkittävimpien” poistamista kaavamääräyksestä.

Keski-Suomen museo pitää rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä riittävänä kaavatyön ja suoje-
lua koskevien kaavallisten perusteluiden muodostamiseksi rakennuskohtaisella tasolla. Keski-Suo-
men museo kuitenkin muistuttaa, että lopulliset selvitysaineistot tulee olla hyväksytyinä aluevas-
tuuseumuseossa hyvissä ajoin, jotta niiden sisällön oikeellisuus ja riittävyys voidaan varmistaa kaava-
prosessien lähtötietona rakennussuojelua koskevin osin.

Keski-Suomen museolla ei ole muuta huomautettavaa osayleiskaavan ehdotukseen rakennetun
kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoittajan vastine:

*Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen
huomioon ottaminen sekä koko kaava-alueella koskevalla yleismääräyksellä että arvokkaita raken-
nuksia ja rakennuskokonaisuuksia koskevin kohdemerkinnöin. Kaavamääräyksissä on otettu huo-
mioon keskussairaalan alueen arvokkaat rakennuskohteet, niiden muodostama kokonaisuus ja
ominaispiirteet. Yleismääräyksessä on lisäksi kiinnitetty huomiota puustoisuuden säilymiseen mai-
semakuvassa.*

*Osayleiskaavaehdotuksen kaavamääräykset turvaavat kulttuuriympäristön arvojen ja ominaispiir-
teiden huomioon ottamisen asemakaavoja laadittaessa. Kaavamääräyksen mukaisesti suoje-
lu toteutetaan asemakaavoissa. Merkintätapa vastaa esimerkiksi vuonna 2014 hyväksytyn Jyväskylän
kaupungin yleiskaavaa ja parhaillaan laadittavaa Jyväskylän yleiskaavaa 2050. Kaavahierarkian
mukaan yleiskaavan tehtävä on ohjata asemakaavoitusta.*

*Keski-Suomen museon lausunnon perusteella muutetaan yleismääräyksen sanamuotoa ja siitä
poistetaan sana ”merkittävimpien” sekä täydennetään vaikutusten arviointia kaavaselostukseen.*

Lausunto 4. Keski-Suomen elinvoimakeskus

Keski-Suomen elinvoimakeskuksen osalta ilmoitan, että meillä ei ole enää lausuttavaa Kukkulan
osayleiskaavaehdotuksesta.

Toimivaltamme osalta ehdotuksessa on huomioitu aiemmat kannanottomme ELY-keskuksena.

Kaavoittajan vastine: Todetaan

Lausunto 5. Lupa- ja valvontavirasto

Jyväskylän kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Kukkulan osayleiskaavaeh-
dotuksesta 19.1.2026 mennessä.

Kukkulan osayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 km Jyväskylän keskustasta lounaa-
seen. Suunnittelualueeseen sisältyvät Keski-Suomen Sairaala Novan ja entisen keskussairaalan
alueet, Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradian Kukkulan kampusalue sekä Kilpisen yhtenäis-
koulun alue. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Keskussairaalandiehen, lännessä Länsiväylään
ja etelässä Kukkumäentiehen.

Osayleiskaavan suunnittelualueen pinta-ala on noin 33 ha. Keski-Suomen ELY-keskus lausui ko.
osayleiskaavan luonnoksesta 19.12.2024.

Keskeisiä kaavan jatkotyössä huomioitavia asioita olivat tuolloin rakennetun kulttuuriympäristön
huomioiminen ja luontoasioiden osalta lähinnä liito-oravan kulkuyhteyksien turvaaminen alueella.

Lupa- ja valvontavirasto lausuu osayleiskaavaehdotuksesta seuraavaa:

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) toteaa, että rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaehdotuk-
sessa on huomioitu maakunnallisesti arvokas rakennuskanta luonnosvaiheen lausunnon ja myös
luonnosvaiheen jälkeen pidetyssä viranomaisneuvottelussa sovitun mukaisesti.

Liito-oravan elinolojen osalta LVV huomauttaa vielä seuraavaa:

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden määräyksestä (luo-1) puuttuu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan turvaavat kaavamääräykset puuston käsittelyn osalta. Tämä on olennaista, koska luo-1-alueet sijoittuvat virkistysalueille V-1, joiden puuston säilymistä ei ole varmistettu.

Vuoden 2025 luontoselvityksessä on tunnistettu liito-oravan olennainen kulkuyhteys Keskussairaalantien vartta Hippokselle päin. Yhteyden tärkeyttä Keski-Suomen ELY-keskus korosti myös edellisessä lausunnossa. Yhteyden turvaava kaavamääräys puuttuu kaavaehdotuksesta edelleen eikä sen poisjättämistä ole perusteltu. LVV:n käsityksen mukaan tuon yhteyden katkaiseminen ilman korvaavan yhteyden kehittämistä etukäteen vaatii luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan. Liito-oravaselvityksessä 2025 ei ole tunnistettu Sädesairaalan eteläpuolista itä-länsisuuntaista kulkuyhteyttä, johon kaavaratkaisu vahvasti perustuu ja ilmakuva perusteella toimivaa kulkuyhteyttä siinä ei nykyisellään ole. Maisema-, hulevesi- ja viherrakenneselvitys -raportissa on käsitelty liito-oravan kulkuyhteyksiä myös, mutta näitä havaintoja ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa esim. Keskussairaalantien ylityskohtien kehittämisen osalta.

Kaavoittajan vastine:

Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden merkintää (luo-1) on täydennetty kaavaluonnoksen jälkeen ELY-keskuksen antaman lausunnon mukaisesti. Merkinnällä on osoitettu alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Luo-1 merkinnät sijoittuvat osayleiskaavassa virkistysalueille, jolla oleva puusto pyritään säilyttämään (V-1). Nämä merkinnät ja määräykset turvaavat yleiskaavatasolla riittävästi puuston säilymistä. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa on annettu määräyksen puuston säilyttämiseksi ja puuston säilymistä ohjataan myös jatkossa asemakaavoja uudistettaessa yksityiskohtaisemmin.

Virkistysalueen, jolla oleva puusto pyritään säilyttämään (V-1) kaavamääräyksen mukaan: ”virkistysalueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varmistaa liito-oravan luonnonsuojelulain mukaisten tarkoitettujen kulkuyhteyksien säilyminen”. Osayleiskaavassa on riittävällä tavalla osoitettu liito-oravan luonnonsuojelulain turvaamat lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä varmistettu määräyksin kulkuyhteyksien säilyminen. Kaavaselostuksen kohtaan 3.3. täydennetään tarkentuneet liito-oravan säilytettävät kulkuyhteydet Kukkulan aloituskorttelin asemakaavan (entisen sädesairaalan) ja osayleiskaavan alueella. Myös vaikutusten arviointia täydennetään. Yksityiskohtaiset kaavamääräykset kulkuyhteyksistä ja niiden kehittämisestä annetaan alueen asemakaavoituksessa.



AVO*in*
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

**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

