



HUHTAKESKUS

Kaavatunnus 20:041
Asemakaavaselostus

3.6.2026

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.4	Yhteystiedot.....	5
2	Tavoitteet.....	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet.....	5
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	15
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.1	Aloitustaihe	18
4.2	Luonnosvaihe	18
4.3	Ehdotusvaihe.....	22
4.4	Hyväksymisvaihe.....	26
5	Asemakaavan kuvaus.....	26
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	26
5.2	Aluevaraukset.....	28
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	31
5.4	Nimistö	32
5.5	Vaikutusten arviointi.....	32
6	Asemakaavan toteutus.....	35
6.1	toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	35
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	35
6.3	Toteutuksen seuranta.....	36

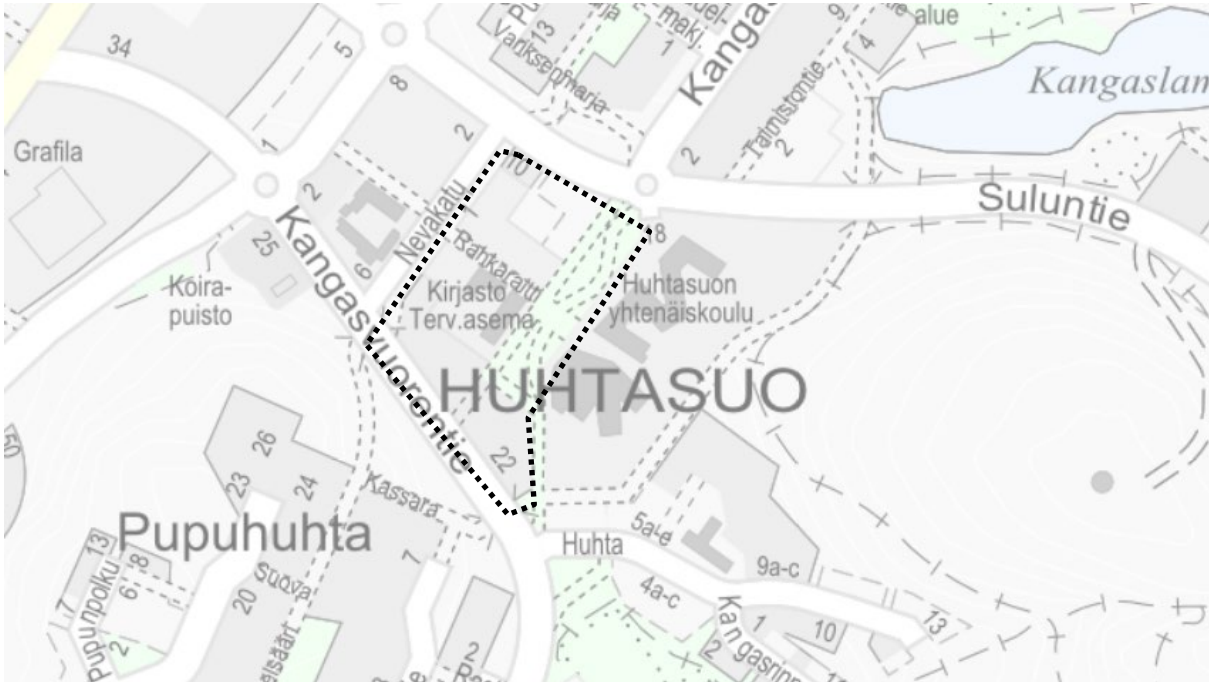
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) ote ajantasa-asemakaavasta
- 3) asemakaavan muutosluonnos
- 4) havainnekuvat
- 5) rakentamistapaohje
- 6) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 7) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 8) tonttijakokartta
- 9) asemakaavan seurantalomake

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

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnitteluarvio on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan korttelia 46, korttelin 80 tonttia 3 sekä katu- ja puistoaluetta. Suunnittelualue sijoittuu 5 km päähän kaupungin keskustasta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusia tontteja.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Huhtakeskus on Huhtasuon suuralueen aluekeskus, jossa on julkisia ja kaupallisia palveluita. Tavoitteena on Huhtakeskuksen alueen kehittäminen vahvistuvana aluekeskuksena, jossa on hyvät edellytykset asumiseen, palveluihin ja liiketoimintaan.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueen pohjoisosa osoitetaan asumiseen. Nelikerroksisten kerrostalojen maantasokerrokseen on mahdollista sijoittaa palveluita ja yhteistiloja. Suluntien ja puiston kulmaan osoitetaan kaksikerroksista rivitalojen tontti. Asumista on yhteensä 9350 kerrosalaneliömetriä, mikä tarkoittaa laskennallisesti noin 200 uutta asukasta.

Suunnittelualueen eteläosa osoitetaan julkisten ja kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa rakentaa yhteensä 6400 kerrosalaneliömetriä. Kerrosluku on kaksi. Toisella tonteista myös palveluasuminen on mahdollista. Ostoskeskuksen keskipihaan perustuva rakenne ja kaksi keskellä pihaan olevista pienistä liikerakennuksista säilytetään. Keskipiha osoitetaan katuaukioksi, jolla säilytetään Huhtakeskuksen keskuspihan rakennetta ja ideaa, mutta rakennelmat on mahdollista uudistaa. Kaavaratkaisu säilyttää muistuman alueen keskeisimmästä rakennuskokonaisuudesta. Asemakaavalla säilytetään liikekeskuksen alkuperäistä tilasommitelmaa, kuitenkin niin että keskusaukiosta tulee ilmeeltään väljempi ja asumisen toiminnot tuovat keskuspihan ympäristöön uudenlaista toimintaa. Aukiosta on tehty ideasuunnitelma ja uudisrakennuksiin liittyvistä katoksista rakentamistapaohje.

Kangasvuorentien varressa olevien toteutettujen kerrostalojen tonteilla oleva ajorasite muutetaan kaduksi.



Ortokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (2023). Suunnittelualue rajattu kuvaan viitteellisesti.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 30.8.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.05.2025.
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä 6.6.-31.7.2025 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus 21.5.2025.
- Asukaskysely oli auki 1.-30.6.2025
- Asukastilaisuudet 4.11. ja 5.11. sekä 11.11.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.3.2026
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä 27.3.-27.4.2026.
- Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 16.4.2026.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.6.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 10.8.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.202x.

1.4 YHTEYSTIEDOT

Virva Hannula
Kaavoitusarkkitehti
P. 0503125286
Sähköpostiosoite: virva.hannula@jyvaskyla.fi

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

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan muutos on ohjelmoitu Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelmassa vuosille 2025-2027 ja kaavamuuotos on käynnistetty kaavoitusohjelman perusteella.

2.2 TAVOITTEET

Tavoitteena on Huhtakeskuksen kehittäminen vahvistuvana aluekeskuksena, jossa on hyvät edellytykset asumiseen, palveluihin ja liiketoimintaan. Huhtakeskuksen alueelle tavoitellaan laadukasta täydennysrakentamista alueen palvelut säilyttäen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää ostoskeskuksen Rahkaraitin sisäpihamaiseen ratkaisuun ja katoksin kytkettyihin rakennuksiin perustuva idea, mutta uudistaa ostoskeskuksen rakennukset. Asemakaavalla säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Huhtakeskuksen liikekeskuksen tilasommitelmaa.

Huhtakeskuksen pohjoisosassa tavoitellaan enemmän asumista ja myös kerrostalorakentamista pienimittakaavaisempaa rivitaloasumista. Tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostaminen.

Tavoitteena on, että Huhtakeskuksen lähiympäristön liikennejärjestelyjä selkeytetään.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kaavan toteuttaminen vaiheittain niin, että suurimmalta osin keskuksen palvelut voivat toimia ilman katkoksia.

Ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen liittyen tavoitellaan, että suunnittelualueella olevaa kookasta puustoa voidaan säilyttää.

Ostoskeskuksen on voimassa suhteellisen tuore asemakaava, jossa alueen rakennetun ympäristön suojelun tarpeet on tutkittu ja suojelu on kohdistettu ostoskeskuksen rakenteen ja Rahkaraitin idean säilyttämiseen. Voimassa oleva asemakaava ohjaa kaavamuutoksen ratkaisua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijoittuu 5 km päähän kaupungin keskustasta. Huhtakeskus on Huhtasuon suuralueen aluekeskus. Suunnittelualue rajautuu Nevakatuun, Suluntiehen, puistoon ja Kangasvuorentiehen. Suunnittelualueen itäpuolella on Huhtasuon yhteiskoulu ja päiväkoti. Lähiympäristössä on kerrostaloja ja Nevakadun varressa tällä hetkellä poissa käytöstä oleva Huhtasuon seurakuntakeskus. Suunnittelualue sijaitsee hyvien palveluiden ja kulkuyhteyksien äärellä. Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan rakennettu. Huhtakeskus on 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu useasta erillisestä katoksien avulla liitetystä rakennuksista koostuva ostoskeskus. Suunnittelualueen eteläosassa ovat JASO:n kaksi 2010-luvulla rakennettua yhteisöllistä asumisoikeustaloa sekä kaksi kerrostaloa, jotka on rakennettu vuonna 2001. Suunnittelualueen itäosassa on puisto, jonka halki kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria.



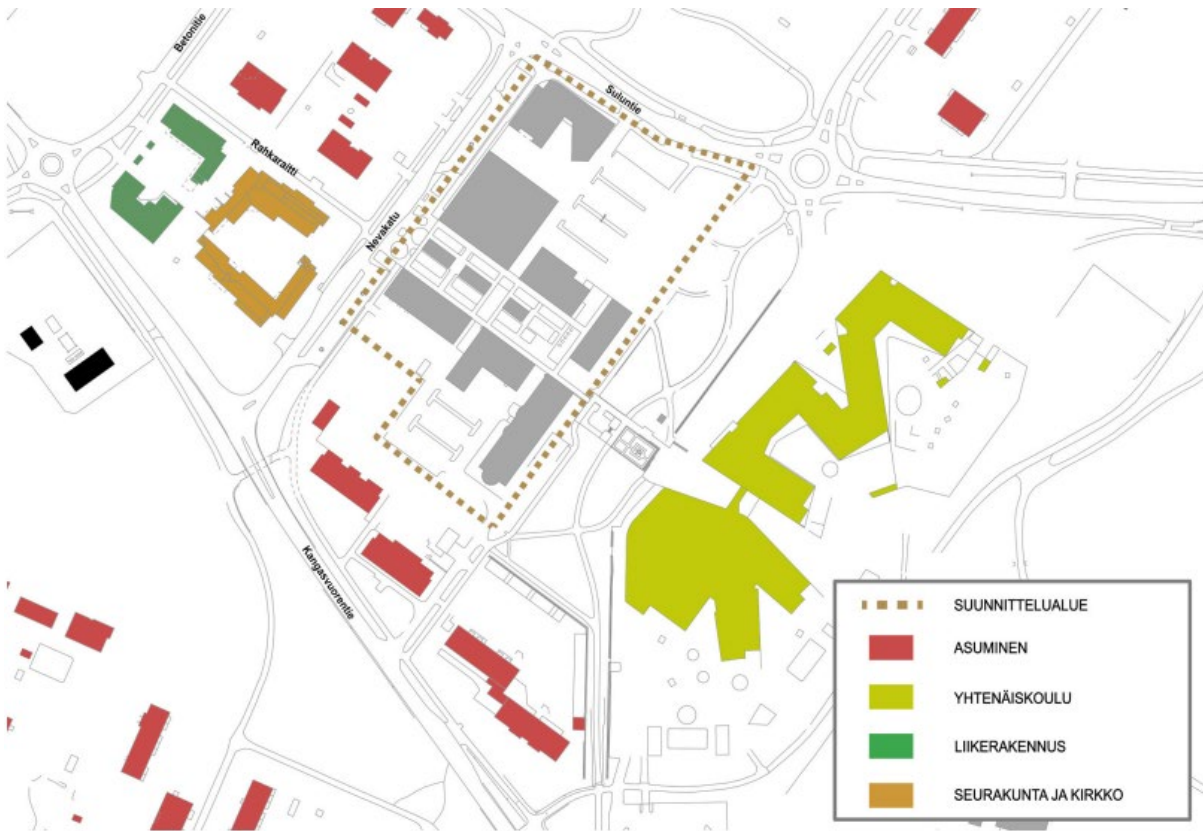
Viistokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (2024). Etualalla Nevakatu ja vasemmalla Suluntie.

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Huhtasuolla, Jyväskylän koillisosassa noin viiden kilometrin etäisyydellä keskustasta. Suunnittelualueella on Huhtasuon suuralueen aluekeskus. Yhdessä Kangasvuoren kaupunginosan kanssa Huhtasuo muodostaa Huhtasuon suuralueen, jossa asui vuonna 2023 yhteensä 9696 asukasta. Huhtasuon suuralueen asemakaavoitustyö alkoi 1960-luvun alkupuolella, jolloin suunnitteluun vaikutti alullepanevana voimana ajalleen ominainen voimakas maaltamuutto. Aluerakenne on väljä. Sitä leimaavat laajat virkistysalueet ja tonteille jätetyt leveät puustovyöhykkeet. Huhtakeskuksen ympäristön aluerakenne on väljä. Rakennukset ovat verraten matalia, ja niitä ympäröivät laajat asfaltoidut pysäköintialueet.

Alueen 1970-luvulla tapahtuneen rakentamisen jälkeen on puusto ja muu kasvillisuus kasvanut huomattavasti ja sen avoimuus on siitä muuttunut. Yhdyskuntataloudellisesti Huhtakeskus ympäristöineen on taloudellinen rakentaa, sillä se on valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen keskellä.



Rakeisuuskaavio Huhtakeskuksesta ja lähialueesta, jossa on osoitettu rakennusten käyttötarkoitukset. Kaavio on Huhtakeskuksen kehittämisestä tehdystä diplomityöstä (Essi Pekkarinen 2024), ja suunnittelualue osoittaa diplomityön kohdealueen, joka on suppeampi kuin asemakaavanmuutoksen suunnittelualue.

Kaupunkikuva, rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Huhtakeskus

Huhtakeskus valmistui vuonna 1979 Huhtasuon ja samannimisen suuralueen palvelukeskukseksi. Keskuksen asemakaavan laativat Anna-Maija ja Matti I. Jaatinen, jotka myös suunnittelivat ostoskeskuksen rakennukset myöhemmin. Asemakaavan tavoitteena oli luoda palveluiden keskus Huhtasuon suuralueelle, jonka asukasluvun ennustettiin olevan 1970-1980- lukujen taitteessa 11000-13000 asukasta. Martti I. Jaatinen suunnitteli yhdeksästä rakennuksesta koostuvan liikekeskuksen, jossa sijaitsi alkuaikoina erilaisia liikkeitä, kahvila, ravintola, pankkeja, posti, apteekki, kiinteistöhuollon toimisto, kirjasto, seurakunnan tiloja, terveysasema sekä pieni koulutila. Huhtakeskukseen tehtiin vielä vuonna 1988 suurehko muutostyö, jossa terveysasemaa laajennettiin.

Huhtakeskus koostuu yhdeksästä rakennusmassasta. Kuusi suurempaa rakennusta muodostavat keskuksen ulkoreunat, joiden keskellä sijaitsee atriumpiha (Rahkaraitti). Atriumpihalla ovat kolme pienempää rakennusta, sekä kaikkia rakennuksia yhdistävä katosrakennelma. Katosrakennelma luo atriumpihalle katetun jalankulkuväylän, joka jatkaa Nevankadun toiselta puolelta alkavaa Rahkaraittia aina Huhtakeskusta ja Huhtasuon yhtenäiskoulua erottavalle viheralueelle. Ostoskeskuksen pysäköintipaikat on sijoitettu keskuksen pohjois- ja eteläpuolille sekä Nevankadun varteen. Ostoskeskuksen liiketilat aukeavat sisäpihalle ja ostoskeskuksen muut julkisivut ovat hyvin umpinaisia.

Atriumpihan ulkoreunojen rakennukset ovat 1970-luvulla yleistyneitä betonielementtirakennuksia. Nämä rakennusmassat ovat umpinaisia ja niiden aukotukset, muun muassa näyteikkunat, sekä sisäänkäynnit sijoittuvat suurimmalta osin atriumpihan puoleisille ja Nevankadun puoleisille sivuille. Ulkoreunoilla sijaitsevista rakennuksista A, C ja L ovat kaksikerroksisia muiden keskuksen rakennusten ollessa yksikerroksisia. Aukotukset ovat vaihtelevasti suuria näyteikkunoita ja tasaisesti sijoiteltuja pyöreitä ikkunoita. Sisäpihalla sijaitsevat pienemmät liikerakennukset ovat muita rakennusmassoja matalampia ja kevyempiä julkisivuiltaan. Nämä kolme rakennusta ovat teräsrunkoisia, ja niiden julkisivumateriaali on lasia. Rakennusten välissä kulkeva katos on teräsrakenteinen. Sisäpihan lasirakennukset muodostavat väleihinsä kaksi luode-kaakko-suuntaista kulkuväylää. Rakennusten muodostamien katettujen kujien väliin jää kaksi aukiota. Suuremmalla aukiolla on ennen sijainnut lasten leikkipaikka.

Keski-Suomen museo on inventoinut Huhtakeskuksen rakennukset vuonna 2009. Liikekeskus on rakennettu alkuperäisten suunnitelmien mukaan ja säilynyt lähes autenttisenä. Huhtakeskus on kokonaisuus, jossa ulkotila muodostuu liikekeskuksen luontevaksi osaksi ja sisätilojen jatkeeksi. Huhtakeskus on toiminnalliselta ja arkkitehtoniselta idealtaan omaperäinen. Moduulijattelun yhdistäminen atriumpihaperiaatteeseen on jo sellaisenaan erityistä. Liikekeskus oli vuoden 2009 inventoinnissa arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi, Huhtakeskuksen arvoja selvitettiin ennen Keski-Suomen maakuntakaavan tarkastusta vuonna 2017 ja silloin liikekeskus arvioitiin paikallisesti arvokkaaksi.



Huhtakeskus kuvattuna heti valmistumisen jälkeen. Kuva on Huhtasuon kirjaston 40-vuotishistoriikista.



Huhtakeskus kuvattuna Nevakadun suunnasta. Kuvassa vasemmalla olevissa rakennuksissa toimii vähittäistavarakauppa ja kylätoimisto. Osa liiketiloista on tyhjiillään. Keskellä Rahkaraitin keskuspihaa olevissa pienissä rakennuksissa toimii mm. kampaamo ja pizzeria. Kuvassa takaa-alalla vasemmalla olevassa rakennuksessa on toimitiloja ja oikealla terveysasema. Oikealla etualalla olevassa rakennuksessa on apteekki sekä seurakunnan Huhtakoti-tila. Oikealla keskellä olevassa rakennuksessa toimii kirjasto sekä nuorisotilat. Takana Rahkaraitin päätteellä näkyy vuonna 2015 valmistunut Huhtasuon yhtenäiskoulu.



Vasemmalla lähinnä puistoa oleva, ilmeeltään väljempi osa keskuspihaa. Keskellä terveyskeskus, jota on laajennettu 1980-luvulla. Oikealla apteekin ja seurakunnan tilojen takaosa. Huhtakeskukseen liittyy myös laajat asfaltoidut pysäköintialueet. (04/2025)



Vasemmalla Huhtakeskus Nevakadun puolelta kuvattuna. Oikealla näkymä Huhtakeskuksen keskuspihalta. (04/2025)



Vasemmalla terveyskeskus sekä toimitilarakennus Huhtakeskuksen puiston puoleisessa osassa. Oikealla Nevakadun puoleisessa osassa olevia istutusaluita sekä pienet liikerakennukset kaupan edestä kuvattuna. (04/2025)



Huhtakeskuksen rakennuksissa on maantasossa pyöreitä ikkunoita. Istutuslaitikoissa kasvillisuus on monipuolista, ja tekee alueen ilmeen vehreäksi. Samalla kasvillisuus rajaa näkymiä. (08/2020)

Huhtakeskuksen rakennukset omistaa Huhtakeskus Oy, jossa on ollut useita erilaisia omistajatahoja. Omistuksen hajanaisuus on vuosikymmenten aikana vaikuttanut siihen, millaisia resursseja rakennusten kunnossapitoon ja korjaamiseen on ollut. Vuosien saatossa myös yhä suurempi osa tiloista on jäänyt ilman käyttäjiä, ja vuokratulojen puuttuessa yhtiön kyky kunnossapitoon ja korjaamiseen on edelleen heikentynyt. Huhtakeskuksen asemakaavaa on muutettu viimeksi vuonna 2012, ja siinä vaiheessa rakennuksien säilyttämistä ei ole otettu lähtökohdaksi, jolloin kiinteistöpidon lähtökohdana on jo yli kymmenen vuoden ajan ollut rakennusten purkaminen, jos suunnittelualueen kiinteistökehittäminen etenee.

KERROSTALO-ASUTUKSEEN

KERROSTALO-ASUTUKSEEN

KAUPPA

PALVELUITA

TYHJÄ LIIKETILA

RAVINTOLA

APTEEKKI

SEURAKUNNAN TILA

KYLÄTOIMISTO

TYHJÄ LIIKETILA

aidattu terassi

hiekka-alue

TOIMISTO-RAKENNUS

KIRJASTO NUORISOTILA

TERVEYSASEMA, HAMMASHOITOLA, NEUVOLA

REITTI KOULUUN JA VIRKISTYKSEEN

KERROSTALO-ASUTUKSEEN

KERROSTALO-ASUTUKSEEN

0 50

+/- läpikulku erityisesti Rauhajärviä pitkin merkittävää, monia polkittaisia yhteyksiä käytetään verraten vähän

+ kauppa aktivoi tehokkaasti pohjois-reunaa

+ laajoja ikkunapintoja on niin pienissä keskellä sijaitsevilla rakennuksilla kuin reunustavissakin rakennuksissa, osassa myös pyöreitä ikkunoita

Alueen muut rakennukset

Suunnittelualueen eteläosassa Kangasvuorentien laidan tuntumassa on neljän kerrostalon ryhmä. Lähempänä Nevakatua olevat kerrostalot (Kangasvuorentie 24 ja 26) ovat viisikerroksisia ja valmistuneet vuonna 2001. Rakennukset ovat asumisoikeusasuntoja ja niiden pysäköinti on tontilla maantasossa. Kangasvuorentien varressa suunnittelualueen eteläosassa ovat lisäksi JASO:n kaksi 2010-luvulla rakennettua yhteisöllistä asumisoikeustaloa, joihin liittyvät oleskelupihat sekä autokatoksin rajatut pysäköintialueet.

11

punatiiliverhoillut rakennukset on suunniteltu vuonna 1985. Rakennukset ovat poissa käytöstä. Suunnittelualueen vieressä Nevakadun varressa on myös viisikerroksisia 1990-luvulla rakennettuja punatiiliverhoiltuja kerrostaloja.

Huhtakeskuksen lähiympäristö on muuttunut voimakkaasti 2010-luvulta lähtien. Vuonna 2015 Huhtasuolle valmistui yhtenäiskoulu- ja päiväkotirakennus, joka on suunnittelualueen itäpuolella. Suunnittelualueesta kaakkoon olevan Kangasvuoren entisen sairaalan alueella on rakentunut kerros-, rivi- ja omakotitaloja 2020-luvulla. Suunnittelualueesta noin 400m kaakkoon on vuonna 2025 otettu käyttöön Huhtahalli, joka on Suomen suurin palloilulajeille soveltuva urheiluhalli. Halliin mahtuu täysimittainen jalkapallokenttä. Sen ympäristössä on jalkapallokenttiä ja muita liikuntapalveluita.



Kuvassa keskellä kaavamuuutosalue. Vasemmalla Huhtasuon kirkon ja seurakuntakeskuksen rakennukset sekä kerrostaloja 1990-luvulta. Kuvassa oikealla metsäinen ja reittien halkoma puisto sekä Huhtasuon yhtenäiskoulu. (2024)



Vasemmalla Huhtasuon palvelutalo kuvattuna puistosta. Keskellä Kangasvuorentien reunalla oleva JASO:n kerrostalo piha- ja pysäköintialueineen. Oikealla suunnittelualueen eteläosassa tonteilla oleva ajoyhteys Huhtakeskuksen eteläpuoleiselle pysäköintialueelle. (04/2025)

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, koska alue on ennestään rakennettua.

Väestön rakenne, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä (400 metrin etäisyydellä, 5/2025) on lapsia (0–14-vuotta) noin 86 nuoria ja työikäisiä (15–64-vuotta) noin 472 ja eläkeläisiä (yli 65-vuotta) noin 227. Kaava-alueen lähiympäristön kokonaisasukasmäärä on noin 785, josta nuorten ja työikäisten osuus on noin 72 prosenttia ja eläkeläisten 28 prosenttia.

Huhtasuon suuralueella asukkaita on 9829. Huhtasuon suuralueen väestön ikärakenne on Jyväskylän vanhimmasta päästä. Yhden hengen asuntokuntien osuus on myös suhteellisen suuri, 35 % väestöstä. Muuhun kaupunkiin verrattuna työttömyyden ja vieraskielisten osuudet alueen asukkaista ovat suuria. Alueen asuntokanta on kerrostalopainotteista; 85,5 % alueen asunnoista sijaitsee kerrostaloissa. Rakennukset ovat pääsääntöisesti 1970-80-luvuilla rakennettuja, mutta alueelle on viime vuosikymmeninä tullut myös uudisrakentamista.

Huhtasuon suuralueella on jo 1980-luvulta lähtien ollut erinäisiä asumalähiön kehitykseen tähtääviä hankkeita, viimeksi valtakunnallinen lähiöohjelma (Lähiöohjelma 2020-2022: Hyvinvointia ja elinvoimaa Huhtasuolle). Lähiöohjelmassa keskityttiin muun muassa rakennetun ympäristön ja asukkaiden hyvinvoinnin parantamiseen.

Palvelut

Huhtakeskuksen ympäristössä on monipuoliset palvelut. Lisäksi alue tukeutuu Seppälän ja Tourulan palveluihin. Huhtakeskuksessa sijaitsevat koko Huhtasuon suuraluetta palvelevat päivittäistavarakauppa, apteekki, kylätoimisto, parturi-kampaamo, ravintola, kirjasto, nuorisotila sekä terveyskeskus. Lisäksi alueelta löytyvät päiväkotit, Huhtasuon yhtenäiskoulu (luokat 1.-9.) ja palvelutalo.

Liikenne

Alueen katuverkkoa ovat Nevakatu, Suluntie ja Kangasvuorentie. Lisäksi suunnittelualueen eteläosassa on ajorasitteena kerrostalotontilla katumaisesti toteutettu kulkuyhteys Huhtakeskukseen. Nevakadun varrella on asiakaspysäköintiä ja bussipysäkit. Myös Sulutiellä ja Kangasvuorentiellä on bussipysäkit. Joukkoliikenneyhteydet ovat kattavat, sillä useita linjoja (S5, 12,14, 3K) kulkee Huhtakeskuksen vierestä. S5-linja on ns. Super-linkki ja sen vuoroväli on 15 talvisin 15 minuuttia.

Pysäköinti on laajoilla pysäköintikentillä Huhtakeskuksen etelä- ja pohjoispuolella sekä asuinkerrostalojen tonteilla. Nevakadun varrella on pysäköintialueet. Huhtasuon palvelutalon pysäköinti on rakennuksen kellarikerroksessa ja osin LPA-alueella Huhtakeskuksen pohjoisosassa.

Huhtakeskuksen ja lähialueen kevyenliikenteen reitit ovat kattavat ja pääsien käyttäjilleen turvalliset tienalituksineen. Kävelyn ja pyöräilyn reittejä on puistossa ja itä-länsi suuntaisesti Rahkaraitilla Huhtakeskuksen läpi. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet joka suuntaan, ja ne liittyvät jouhevasti ympäristön muuhun kevyen liikenteen reittiverkostoon. Suunnittelualueen läpi kulkee koillis-lounassuuntainen pyöräilyn aluereitti, joka palvelee Kangaslammen ja keskustan/Seppälän välisenä yhteytenä. Voimassa olevassa yleiskaavassa reitti on osoitettu Nevakadulle. Nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa (Jyväskylän yleiskaava 2025 luonnos, kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025) aluereitti on osoitettu uuteen paikkaan: Huhtasuonpuistoon.

Virkistys

Huhtasuon alueella sijaitsevat myös monipuoliset liikunta- ja virkistysmahdollisuudet, joista mainittakoon Huhtasuon liikuntapuisto, Kangasvuoren luontopolku, Kaakkolammen uimaranta, Huhtasuon koirapuisto sekä viisi leikkipuistoa. Suunnittelualueesta noin 400m kaakkoon on vuonna 2025 otettu käyttöön Huhtahalli, joka on Suomen suurin palloilulajeille soveltuva urheiluhalli. Halliin mahtuu täysimittainen jalkapallokenttä. Sen ympäristössä on jalkapallokenttiä ja muita liikuntapalveluita, joita täydentää vuosina 2026-7 rakennettava taitoliikuntapuisto.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa olevat teknisen huollon verkostot. Suunnittelualueen lähiympäristöön katualueille ja Huhtakeskuksen halkaisevalla Rahkaraitille on toteutettu kattavasti kunnallisteknistä verkostoa. Katualueille sijoittuu muun muassa kaukolämpö, vesi- ja viemäriverkostot ja teleliikennekaapeleita. Tontilla 80-3 ja puistossa on muuntamot.

3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maasto suunnittelualueella on tasaista ja korkeuserot vähäisiä. Alue on lähes kokonaisuudessaan rakennettu. Huhtakeskuksen ja asuinkerrostalojen tonteilla on yksittäisiä puita ja istutuksia. Puistoalueella ja tontilla 46-13 on kookasta puustoa, runsaimmin mäntyjä. Suunnittelualueella ei ole suojeltavia luontoarvoja, mutta kookkaan puuston säilyttäminen on tavoiteltavaa.



Näkymä Suluntien suunnasta kohti puistoa ja Huhtakeskuksen tontin itäosaa, jolla on kookasta männikköä. (11/2025)



Vasemmalla kuvassa Huhtasuonpuistossa kasvia kookkaita mäntyjä lähellä Huhtakeskuksen tontinrajaa. Oikealla Nevakadulta kuvattuna Huhtakeskuksen tonteilla olevat kookkaat männyt sekä Huhtakeskuksen tontilla ja asuinkerrostalotontilla olevaa lehtipuustoa. (11/2025)

3.1.4 MAANOMISTUS

Alue on kerrostalon ja palvelutalojen tontteja lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Huhtakeskuksen tontti on vuokrattu Huhtakeskus Oy:lle vuoden 2027 loppuun saakka. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat Avara Amplus Oy, Avain Asumisoikeus Oy ja Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja se korvaa aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa siten, että alueelle on mahdollista luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen vahvistaen sen eheyttä. Alue on myös joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisellä on suuri merkitys ilmastonmuutoksen hillitsemisen sekä yhdyskuntien toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta.
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - Suunnittelualueella on syytä varautua sään ääri-ilmiöihin, tulviin ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - Suunnittelualueella on inventoitu rakennettu kulttuuriympäristö. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä voidaan edistää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa suunnittelualue on *Seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa*.

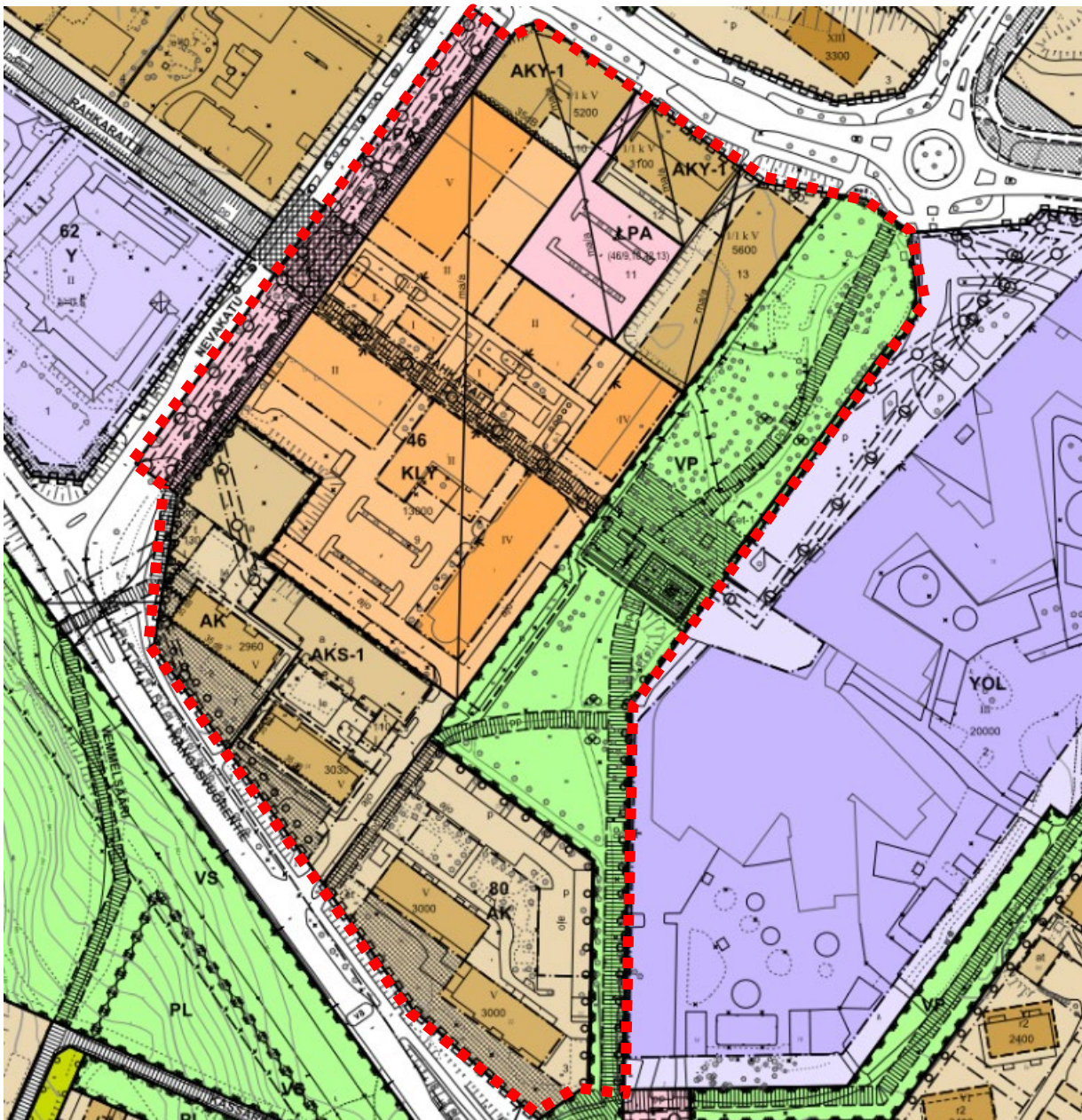
Yleiskaavat

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on *Kestävän liikkumisen taajamaa*. Huhtakeskus on merkitty *Lähikeskukseksi*. Yleiskaavan kartassa, 6/7 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen, suunnittelualue on *Ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä*. Lisäksi Nevakadulle on merkitty *Pyöräilyn aluereitti* ja *Keskeinen joukkoliikennekäytävä*.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa: 20:018 (4.3.1985) ja 20:030 (25.6.2001). Korttelialueiden käyttötarkoitukset ovat liike- ja yleisten rakennusten korttelialue, asuinkerrostalojen korttelialue, asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue, autopaikkojen korttelialue, katualue (Nevakatu) ja puistoalue. Huhtakeskuksen korttelialueella on rakennusoikeutta 13 000 kerrosalaneliömetriä liiketoimintaa ja/tai yleisiä palveluja varten.

Huhtakeskuksen alueen nykyinen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2012. Ostoskeskuksen alue on kaavaan merkitty KLY-tontiksi (Liike- ja yleisten tilojen korttelialue), sen pohjoispuolella olevat rakennukset AKY-1-tonteiksi (seniori- ja palveluasuntojen korttelialue, yhteensä 13 900 kerrosalaneliömetriä) ja etelänpuoleiset tontit AK- ja AKS-1- tonteiksi (asuinkerrostalojen ja sosiaalisen asuntotuotannon korttelialue). Kerrostalotonteille on osoitettu rakenteellinen pysäköinti (ma/a). Kaavan mukaisesti Huhtakeskuksen ostoskeskuksen A-rakennuksen paikalle on mahdollista rakentaa viisikerroksinen liikerakennus, jonka yhteydessä olisi kaksikerroksinen katokseen kiinnittyvä rakennusosa. Myös C-rakennukseen on mahdollista rakentaa kiinni viisikerroksinen asuinkerrostalo, johon on sijoitettava seniori- ja palveluasuntoja. Muut ostoskeskuksen rakennukset ovat kaavassa nykyisenlaisia. Muita rakennuspaikkoja on osoitettu Suluntien varteen. Huhtasuon palvelutalon viereen on mahdollista rakentaa viisikerroksinen asuinkerrostalo, johon tulee sijoittaa seniori- ja palveluasuntoja.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen raja (punainen katkoviiva).

Lähiympäristön kaavatilanne

Yhtenäiskoulun asemakaava on laadittu 2012 ja rakennus on valmistunut 2015. Kangasvuoren sairaala-alueen täydennysrakentamisen kaavamuutos on laadittu 2019. Kaavassa osoitetuista kerrostaloista ja omakotitaloista noin puolet on rakennettu. Kaksi rivitalotonttia on toteutumatta. Toteutumattomien rakennusoikeutta on myös Suluntien pohjoispuolella, jossa on toteuttamattomien kolmetoista- ja neljäkerroksisten kerrostalojen tontti. Viimeisin kaavamuutos Huhtakeskuksen ympäristössä on Huhtahallin rakentamista varten laadittu kaava, joka tuli voimaan 2023 ja halli on valmistunut 2025.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:

- **Aaltojen lailla** rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- **Viihtyisäksi koko kylän voimin** pääsemme luontopohjaisiin ratkaisuihin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- **Oppien, tehden, unelmoiden** luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

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

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

Muut aluetta koskevat päätökset

Kaavamuutosaluetta koskevat erilliset päätökset:

- Asemakaavojen pysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 16.10.2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 12.10.2021)

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Keski-Suomen museo on inventoinut Huhtakeskuksen rakennukset vuonna 2009. Liikekeskus on rakennettu alkuperäisten suunnitelmien mukaan ja säilynyt lähes autenttisena.
- Huhtakeskukseen on tehty peruskuntoarvio (Mittatyö 2010) ja Kehittämisanalyysi Ostari 2.0.
- Alueesta on tehty arkkitehtuurin diplomityö Yhteisön sydän – Huhtakeskuksen kehittämissuunnitelma vuonna 2024. (Essi Pekkarinen)
- Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022 (WSP 8/2022). Koko kaupunkialuetta koskeva meluselvitys sisältää laskennalliset tarkastelut tieliikenteen, raideliikenteen ja teollisuustoimintojen aiheuttamista ympäristömelutasoista. Melulaskennat on tehty erikseen ulkoalueille ja rakennusten julkisivuihin kohdistuville melutasoille. Melulaskentojen tulokset on esitetty kansallisina tunnuslukuina 2 metrin laskentakorkeudella. Melulaskennat on tehty vuoden 2021 mukaisilla liikennemäärillä. Suunnittelualueelle melua kohdistuu asuinalueen ohjearvoja ylittäviä määriä Suluntien ja Kangasvuorentien lähiympäristöön.



Vasemmalla kuvassa tie- ja raideliikenteen yhteismelu ja leviäminen päiväaikaan (vaaleanvihreä >45 dB, tummanvihreä >50 dB, keltainen >55 dB, vaalea oranssi >60 dB, oranssi >65 dB, punainen >70 dB ja lila >75 dB). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla päiväajan (klo 7–22) keskiäänitason ohjearvona on 55 dB ja sisätiloissa 35 dB. Oikealla kuvassa tie- ja raideliikenteen yhteismelu ja leviäminen yöaikaan (vaaleanvihreä >45 dB, vihreä >50 dB, keltainen >55 dB, oranssi >60 dB, punainen >65 dB ja lila >70 dB). Asumiseen käytettävillä ulkoalueilla yöajan (klo 22–7) keskiäänitason ohjearvona on 45–50 dB ja sisätiloissa 30 dB.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

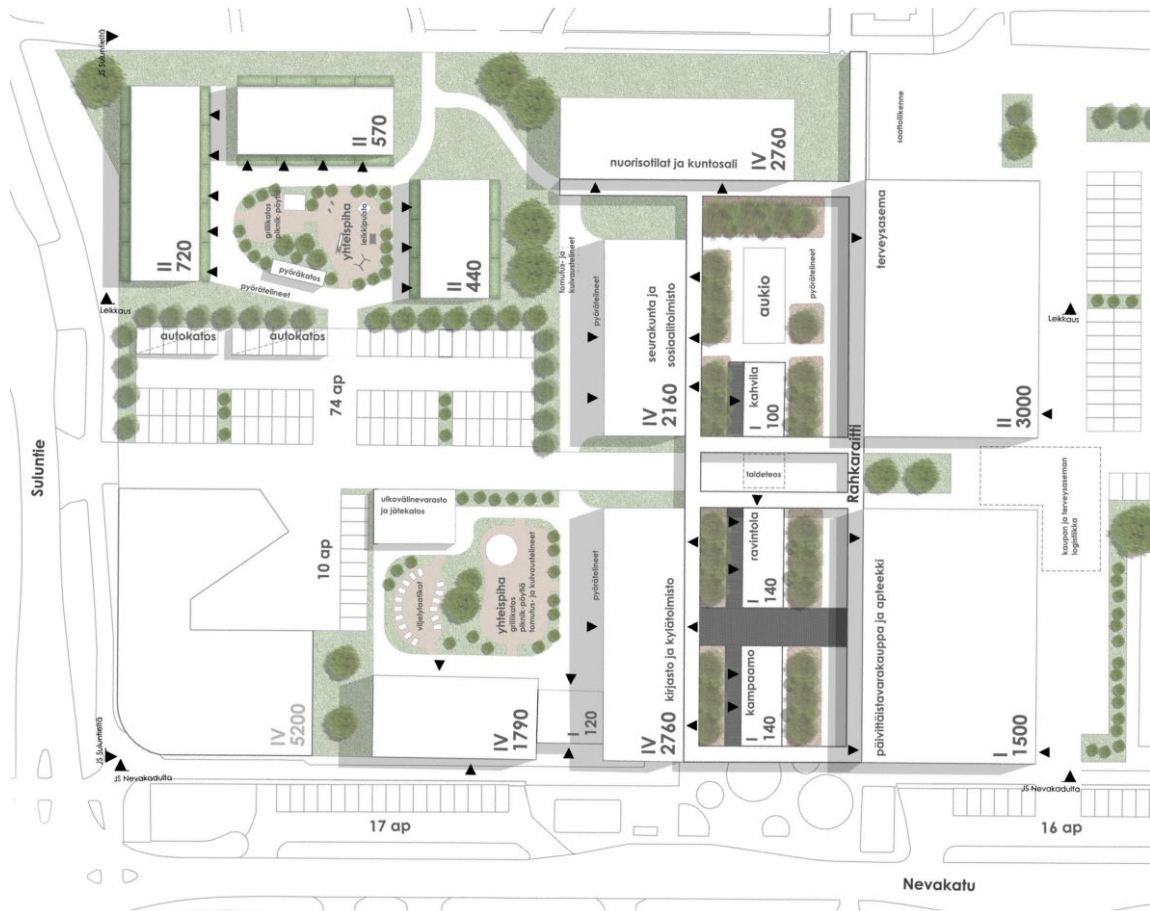
Asemakaavan muutos on ohjelmoitu Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelmassa vuosille 2025–2027 ja kaavamuuks on käynnistetty kaavoitusohjelman perusteella. Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi tulisi järjestää viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen/Lupa- ja valvontaviraston kesken.

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Yhteisön sydän – Huhtakeskuksen kehittämissuunnitelma

Asemakaavan aloitusvaiheessa Huhtakeskuksen kehittämistä varten laadittiin suunnitelmia osana arkkitehtuurin diplomityötä (Yhteisön sydän – Huhtakeskuksen diplomityö. Arkkitehtuurin diplomityö, Essi Pekkarinen 2024). Diplomityön lähtökohtana oli, että vuosina 1979–1988 valmistuneen Huhtakeskuksen uudistaminen on ollut jo pitkään kaupungin tavoitteena, sillä alueen ostoskeskukselle on kertynyt korjausvelkaa, tyhjiä liiketiloja ja sosiaalisia ongelmia. Diplomityö keskittyi korjaamaan Huhtakeskuksen ongelmakohtia sekä luomaan asuinalueen nykyistä ja tulevaa asukaskantaa paremmin palvelevan nykyaikaisen aluekeskuksen. Samalla huomioitiin myös ostoskeskuksen kulttuurihistoriallinen arvo, mutta säilytettäväksi esitettiin vain keskuspihan rakenne.



Aluesuunnitelma (Diplomityö Essi Pekkarinen 2024). Diplomityössä esitettiin ostoskeskuksen rakennusten korvaaminen uudisrakennuksilla. Vain Rahkaraitilla olevat pienet liikerakennuksen ja katos säilytettiin.



Aluesuunnitelman havainnekuvia (Diplomityö Essi Pekkarinen 2024).

Diplomityön perusteella todettiin, että ostoskeskuksen uudistaminen on mahdollista tehdä niin, että alueelle tuodaan merkittävästi asumista, Rahkaraitin idea säilyy ja alueen palvelut sijoittuvat uusiin rakennuksiin. Diplomityössä osoitettiin kaupallisia palveluita ja terveyskeskus uudisrakennukseen Rahkaraitin eteläpuolelle. Asuinrakennuksiin Rahkaraitin varrelle tuotiin maantasoon tiloja palveluille sekä asukkaiden yhteistiloja. Alueelle esitettiin myös rivitaloja puiston laitaan Suluntien tuntumaan. Rakentaminen mitoitettiin niin, että pysäköinti on mahdollista järjestää maan tasossa, mikä lisää suunnitelman toteuttamiskelpoisuutta aluekeskuksessa.

Valmisteluvaiheen palaute kehittämissuunnitelmasta

Diplomityöstä oli esittelypiste Huhtahallin avajaisissa 1.2.2025. Tilaisuudessa kehittämissuunnitelmista saatiin seuraavaa palautetta:

- Ostoskeskuksen purkaminen ja asuminen uutena toimintana toivottavaa. Monipuolista asumista kaivataan.
- Jos katoksia ja pieniä liikerakennuksia säilyy, onko Rahkaraitin alue edelleen liian sokkeloinen, sulkeutunut ja turvattoman oloinen?
- Huhtakeskuksen kaikki nykyiset palvelut tulee säilyttää. Kirjasto mainittiin useaan kertaan. Kivijalkaan tuodut tilat palveluille tervetulleita.
- Toiveissa uusia palveluita keskukseen: sisäliikuntapaikka/kuntosali, jossa voi myös nuoret käydä sekä yhteinen olohuone, jossa voi tavata ihmisiä, lukea, tehdä käsitöitä. Myös kirpputoria toivottiin.
- Värikkäitä kerrostaloja toivotaan
- Päiväkodin ja koululaisten osallistuminen suunnitteluun olisi hyvä. Asuinalueen perhekeskusverkostolta, päiväkodilta ja koululta olisi hyvä pyytää palautetta suunnitelmien edetessä.

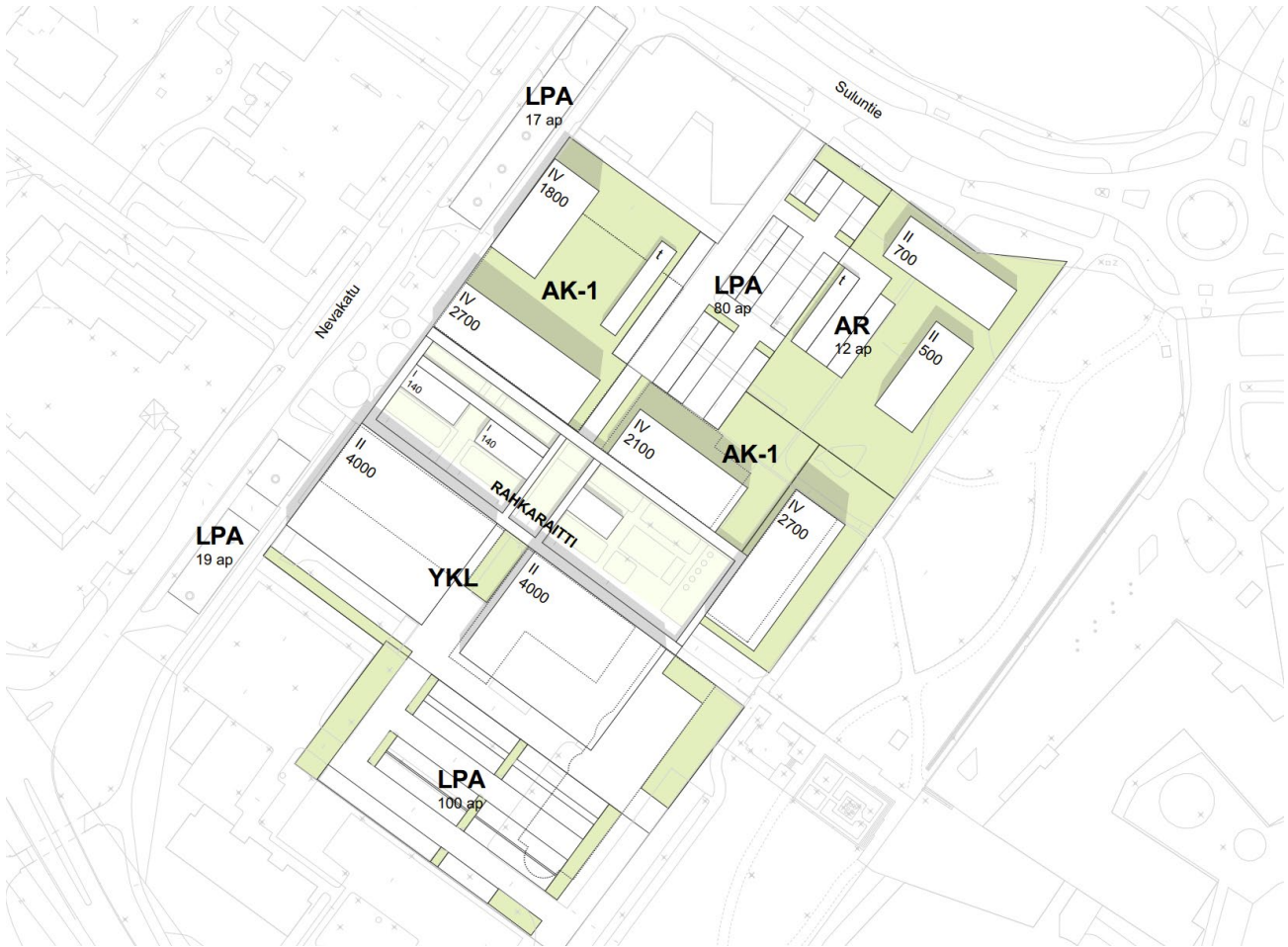
Kaavaluonnoksen valmistelu

Kaavaluonnos valmisteltiin pääosin diplomityösuunnitelman pohjalta. Kaavaluonnosvaiheessa suunnitelmaa kehitettiin niin, että asuinkekkorakennuksille oli mahdollisuus pihatoimintoihin omalla tontilla, männikön säilyttäminen on mahdollista ja rivitalorakentamisen määrää vähennettiin. Kaavaluonnoksesta tehtiin kaupunkimalliin 3d-malli.

Asemakaavaluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.5.2025.



Havainnekuvia kaavaluonnoksesta. Vasemmalla kuva Nevakadun suunnasta. Etualalla näkyvät punertavat rakennukset ovat palvelurakennuksia ja vaaleat rakennukset asuinkekkorakennuksia. Keskuspihan rakenne ja Rahkaraitin kaksi pientä liikerakennusta säilyvät. Oikealla havainnekuva Kangasvuorentien suunnasta.



Kaavaluonnosvaiheen kaavio Huhtakeskuksen tontista (05/2025)

4.2.2 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MIELIPITEET) JA HUOMIOON OTTAMINEN

Kaavaluonnosta esiteltiin kaikille avoimessa asukastilaisuudessa 21.5.2025. Tilaisuudessa keskusteltiin muun muassa seuraavista asioista:

- Valoisuutta, avaruutta ja turvallisuutta toivotaan keskuspihalle
- Atriumpihan ilmeen säilyttäminen, esimerkiksi betonilaatoitus
- Museoviranomaisten kanta hankkeesta?
- Miten purkaminen liiketilojen toimintaan rakentamisen aikana ja kuka vastaa kaavaluonnoksessa säilyviksi esitettyjen rakennusten korjauksista?
- Palveluiden säilyvyys (kauppa, terveysasema, kirjasto, nuorisotila)?
- Tulevien asuntojen hallintamuodot
- Pysäköinnin riittävyys alueella

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 6.6.-31.7.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta oli mahdollista jättää palautetta myös verkkokyselyn kautta. Verkkokyselyssä vieraili 77 henkilöä, joista 36 vastasi kyselyyn kokonaisuudessaan ja keskeneräisiä vastauksia jätettiin 11. Verkkokyselyn tuloksista on tehty erillinen kooste, joka on kaavan verkkosivulla.

Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana 4 lausuntoa ja 9 mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Alva-Yhtiöt Oy/vesi, Alva Sähköverkko Oy ja Telia Finland Oy.

Palautteessa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Kaavaselostuksessa oli vanhentunutta tietoa Huhtakeskuksen rakennuksien kulttuurihistoriallisista arvoista. Keskuspihan säilyttäminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaana alueena on hyvä ratkaisu.
- Alueen kehittämistä pidetään hyvänä
- Tärkeää säilyttää nykyiset palvelut: lähikauppa, terveyskeskus, apteekki, kirjasto, kylätoimisto ja muut matalan kynnyksen tilat. Monet alueen iäkkäät ja vähävaraiset tarvitsevat palvelut lähelle.
- Huolta herättää, että kaavaluonnoksesta ei käy ilmi, mihin nykyiset yhteisö-, seurakunta- ja hävikkiruuan jakelun tilat voisivat sijoittua. Kohtaamispaikat nähdään tärkeänä osana alueen turvallisuutta ja yhteisöllisyyttä.
- Asukkaat toivovat palvelujen kehittymistä, esimerkiksi suurempaa päivittäistavarakauppaa ja kuntosalia. Nuorille toivottiin turvallisia tiloja, harrastusmahdollisuuksia, kuten pientä kuntosalia.
- Osa nykyisistä rakennuksista voitaisiin korjata purkamisen sijasta.
- Avoimuutta ja parempaa valaistusta pidettiin tärkeinä turvallisuuden parantamiseksi. Katoksia pidettiin sokkeloisina ja turvattomuutta lisäävinä.
- Huhtakeskuksessa esiintyy päihteiden käyttöä ja häiriökäyttäytymistä. Ongelmat liitetään Kankitien yksikön asiakkaiden tilanteisiin sekä päihde- ja mielenterveyspalvelujen heikkoon saatavuuteen.
- Pelkona on, ettei asumisen lisääminen yksin riitä vähentämään häiriökäyttäytymistä.
- Osa palautteesta kyseenalaisti, ketkä haluaisivat muuttaa alueelle. Toisaalta esimerkkinä nostettiin Helsingin Myllypuro, jossa suuri uudistaminen ja uusi asuinrakentaminen nosti alueen vetovoimaa.
- Huolta herättää liiallinen tiivistyminen ja korkeiden rakennusten vaikutus maisemaan.
- Lähivihreä ja puusto halutaan säilyttää.
- Pysäköintipaikkojen määrä koetaan riittämättömäksi. Alueella on jo nyt paljon autoilijoita, ja palvelut tarvitsevat helposti saavutettavaa pysäköintiä.
- Pyöräilyn sujuvaa reittiä toivottiin Huhtasuonpuiston läpi
- Esittelytilaisuuden ajankohta koettiin huonoksi, koska se ei ollut osa saman päivänä järjestettyä Huhtasuon Hulinat -tapahtumaa.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä numero 6. Palautteen perusteella ehdotusvaiheessa on päivitetty keskusaukion merkintöjä, laadittu aukion ideasuunnitelma ja rakentamistapaohjeet sekä pidetty eri asukasryhmille osallistumistilaisuuksia.

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Asukastilaisuudet

Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa on järjestetty asukkaille neljä erillistä osallistumistilaisuutta (Rahkaraitin ideointi pop up): 4.11. aamupäivällä kylätoimistolla, 4.11. illalla kirjastolla ja yhtenäiskoulun oppilaille 5.11. osana koulupäivää. Lisäksi esikoululaisille järjestettiin tilaisuus 11.11. Tilaisuuksissa käytiin läpi keskuspihan (Rahkaraitin) ehdotusvaiheessa laadittuja ideasuunnitelmavaihtoehtoja ja keskusteltiin myös kaavamuutoksesta. Palautetta ideasuunnitelmavaihtoehtoista pystyi jättämään Kylätoimistolla paperilla kyselylomakkeilla sekä verkkokyselyssä. Saadusta palautteesta laadittiin kooste.



Luonnossuunnitelmavaihtoehdot, joita esiteltiin marraskuussa 2025 asukastilaisuuksissa. Vasemmalta: 1) Olevaa säilyttäen, 2) Toiminnallinen aukio ja 3) Luonto Rahkaraitille. (VSU 11/2026). Ensimmäisessä vaihtoehdossa säilytettiin katoksien laajuus ja kaikki kolme pientä liikerakennusta. Toisessa vaihtoehdossa kolmas liikerakennus esitettiin poistettavaksi, ja tilalla tuli toiminnallista tilaa, jolla kasvoi puurivejä. Osa katoksista korvattiin avoimemmilla pergoloilla. Kolmannessa vaihtoehdossa luovuttiin suorakulmaisuuksien ja korotettujen istutusaltaiden tilalle tuli vapaammin muotoiltu alas painettu kasvillisuusalue.

Luonnossuunnitelmista saadussa asukaspalautteessa esille tuotiin seuraavia asioita:

- Toivotaan avonaisuutta ja avaruutta, paikan historian ja hengen säilyttämistä mutta myös uudistamista
- Viihtyisyys ja turvallisuus tärkeitä, samoin riittävä valaistus
- Kasvillisuutta, kukkia kasveja toivotaan
- Puut lisäävät katvealueita, ja mahdollistavat häiriökäyttäytymisen, toisaalta vehreydestä pidettiin
- Katoksia erityisesti talojen reunustoille, jotta on kulkijoilla sateen suoja
- Toiminnallisuuksissa tulisi huomioida kaikenikäiset ja eri kulttuuritaustat. Kiipeilytelineet ja kuntolaitteet saivat kannatusta, samoin mahdollisuus esiintymislavaan
- Toiminnoille on liian vähän tilaa, jos kolmas pieni liikerakennus säilytetään
- Istuinpenkeissä huomioitava ikääntyneiden tarpeet
- Taiteen tuominen aukiolla hyvä idea
- Kunnossapito tärkeää

Aukion (Rahkaraitin) ideasuunnitelma

Luonnosvaihtoehtojen ja niistä saadun palautteen perusteella laadittiin ideasuunnitelma Rahkaraitin aukiolle (VSU 2/2026).

Rahkaraitin aukion suunnitelmassa kunnioitetaan alueen henkeä säilyttämällä alueelle tärkeät piirteet, kuten reunoilla olevat katokset ja niiden muotokieli, keskeinen pergolalla katettu aukiotila reittien risteyskohdassa sekä tukimuurein korotetut istutusalueet. Samalla kuitenkin lisätään avoimuutta ja avaruutta. Alueen keskelle sijoittuu toiminnallinen aukio, jossa on tilaa esiintymislavalle. Aukion ylle tehdään pergola, johon sijoitetaan taidevalaistus. Pergolaan voidaan ohjata myös köynnöksiä kasvamaan. Alueen kasvillisuutta kehitetään näkymät mahdollistavaksi. Olevaa matalaa maanpeitekasvillisuutta säästetään ja vastaavaa lisätään. Monimuotoiset kasvillisuusalueet tuovat kukintaa ja näyttävyyttä koko kasvukauden ajalle. Näkymät peittävä kasvillisuus poistetaan. Puustossa suositetaan pieneköjä kukkivia lajeja. Uudet aktiviteettimahdollisuudet ja oleskelun paikat lisäävät alueen käyttöä.



Rahkaraitin aukion ideasuunnitelma (VSU 2/2026). Suunnitelmassa oikealla Nevakadun varressa säilyy kaksi pientä liikerakennusta. Keskelle tulee kivetty keskusaukio, jota rajaavat pergolat. Vasemmalla oleva alue kehitetään toiminta-aukioksi, jolla on kasvillisuuden ja istuimien lisäksi muun muassa kiipeiltävä veistos. Ideasuunnitelma-aineisto on kaavan nettisivulla. Havainnekuva aukiosta on selostuksen sivulla 26.

Kaavaehdotuksessa aiemmin tontin osana ollut aukio muuttuu katuaukioksi, jolloin kaupunki vastaa aukion muutostöiden toteutuksesta. Aukion pitkillä sivuilla olevat katokset ovat jatkossa uudisrakennusten tonteilla, ja katokset toteutetaan osana uusia rakennuksia. Ideasuunnitelman pohjalta kaupunki teettää katusuunnitelman. Aukion suunnitelma tarkentuu rakennussuunnitteluvaiheessa.

Asemakaavaluonnokseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saadun palautteen sekä tarkentuneiden suunnitelmien johdosta asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Asuinkerrostalotonttien rajoja on muutettu ja tonteille on lisätty talousrakennusten rakennusalat. Kaavaluonnoksessa asuinkerrostalojen rakennusoikeus oli yhteensä 9420 kerrosalanelimetriä, ja kaavaehdotuksessa se on 8150 kerrosalanelimetriä sekä 220 kerrosalanelimetriä piharakennuksille.
- Nevakadun varressa olevalla AK-tonteilla on huomioitu viereisen tontin olemassa oleva pelastustie.
- Rivitalotontin muotoa ja rakennusalojen sijaintia on muutettu.
- Palveluille varattu tontti (YKL) on jaettu kahdeksi tontiksi, joista toisella on sallittu myös palveluasuminen. Rakennusaloja on tarkennettu ja rakennusoikeus on vähentynyt. Kaavaluonnoksessa palvelurakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus oli 8000 ja kaavaehdotuksessa se on 6400 kerrosalanelimetriä.
- Pysäköintialueiden merkintöjä on tarkennettu ja tonttirajoja muutettu. Määräyksissä huomioidaan myös yleiseen pysäköintiin varattavat paikat.
- Eteläisen LPA-4 -alueella sallitaan myös jätehuolto, jolloin nykyisin alueen pohjoisosassa olevan kierrätyspisteen on mahdollista sijoittua pysäköintialueelle. Alueen länsirajalla olevat kookkaat männyt on merkitty säilytettäväksi, samoin alueen eteläosassa oleva kookas kuusi.
- Pihojen meluntorjuntaan liittyen Suluntien varrella olevilla tonteilla on lisätty autojen säilytyksen rakennusalat ja merkintä meluntorjunnan tarpeesta
- Rakentamistapaa koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu, esimerkiksi lisätty värejä sekä aukotusta koskevat määräykset. Kattomuotoina sallitaan tasakaton lisäksi myös loiva pulpettikatto.

- Aukion suojelumerkintää (s-1) on muokattu. Aukiolta on poistettu yksi rakennusala, mikä tarkoittaa että kolmas pieni liikerakennus aukiolla puretaan. Kaavamääräykset katosten ja pergoloiden rakentamistapaohjeen noudattamisesta on lisätty.
- Huhtasuonpuistoon on lisätty merkinnät uutta muuntamoa ja olemassa olevaa muuntamoa varten. Pyöräilynreittien merkintä on muutettu vastaamaan yleiskaavaluonnoksen mukaisen pyöräilyn aluereitin sijaintia
- Uusi katualue (Hetekuja) on esitetty leveämpänä ja kadun päähän on esitetty leveämpi osa, johon on mahdollista toteuttaa kääntöpaikka.
- Nevakadun varressa linja-autopysäkin ympäristö on merkitty katuaukioksi kuten Huhtakeskuksen keskuspiha.

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan pääosin kaavaluonnoksen mukainen ja tehdyt muutokset ovat verrattain vähäisiä ja luonteeltaan aiempaa tarkentavia.



Vasemmalla nähtävillä ollut kaavaluonnos ja oikealla kaavaehdotus.

Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.3.2026. Lautakunta asetti asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

Kaavaehdotusta esiteltiin kaikille avoimessa asukastilaisuudessa 16.4.2026. Tilaisuudessa keskusteltiin muun muassa seuraavista asioista:

- Palveluiden ja liiketoiminnan säilyminen
- Seniorien kokouspaikan tulevaisuus
- Toive yleisövessoista alueelle
- Terveysaseman sulkeutuminen ja mitä rakennuksen tilalle
- Seurakunnan Huhtakodin tulevaisuus ja korvaavat tilat
- Toteutuksen aikataulu

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 27.3.-27.4.2026 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävillä olon aikana 4 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Alva Yhtiöt Oy, Alva Sähköverkko Oy ja Telia Finland Oy. Alva Yhtiöt Oy:n ja Alva Sähköverkko Oy:n lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Palautteessa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Huhtakeskuksen suunnittelussa tehty työ on alueen kokonaisuuden kehittämisen lähtökohdissa ottanut huomioon alkuperäisen Huhtakeskuksen arkkitehtuurin ja historian uusien suunnitelmien lähtökohtana.
- YKL/s-korttelin säilyttämistavoitteet ja kaavamerkintöjen riittävyys
- s-1 -merkintään liittyvä määräys on muotoilultaan ja sisällöltään ristiriitainen, kun Rahkaraitti tulee toteutumaan kokonaan uuteen yleissuunnitelmaan ja rakentamistapaohjeisiin pohjautuvana, eikä olemassa olevan tilanteen säilyttämiseen keskittyvänä ratkaisuna.
- Kaapelit kaavamuutosalueella
- Keskuspihan ratkaisussa tulisi huomioida, ettei suoraa kulkua keskuspihan läpi tulisi sallia, niin että keskuspihan liikenne rauhoittuu ja viherrakentamiselle on tilaa
- Kasvialinnat varjoisissa paikoissa
- Uurattu betoni on alueelle tyypillinen piirre, ja sitä olisi toivottavaa, että sitä käytettäisiin uudisrakennuksien julkisivuissa tai aukion rakentamisessa
- Pysäköinnin riittävyys liikerakennuksien käyttöön

Ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä numero 7. Palautteen perusteella hyväksymisvaiheessa on päivitetty s-1 -kaavamääräystä ja täydennetty selostusta.

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaehdotuksen mukainen, ja tehdyt muutokset ovat vähäisiä. Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan hyväksymiskäsittelyssä 17.6.2026.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Kaavaehdotuksessa suunnittelualueen pohjoisosa osoitetaan asumiseen. Nelikerroksisten kerrostalojen maantasokerrokseen on mahdollista sijoittaa palveluita ja yhteistiloja keskusaukion laidalla. Suluntien ja puiston kulmaan osoitetaan kaksikerroksisten rivitalojen tontti. Suunnittelualueen eteläosa osoitetaan julkisten ja kaupallisten palveluiden alueeksi, jossa toisella tontilla sallitaan myös palveluasuminen. Kerrosluku on kaksi. Keskuspiha (Rahkaraitin osa) osoitetaan katuaukioksi. Ostoskeskuksen keskipihaan perustuva rakenne ja kaksi keskellä pihaan olevista pienistä liikerakennuksista säilytetään. Katoksia voi purkaa ja rakentaa uudelleen osittain pergolarakenteisina keskuspihasta tehdyn ideasuunnitelman mukaisesti. Rahkaraitin keskellä olevista pienistä liikerakennuksista säilyy kaksi. Asemakaavalla säilytetään liikekeskuksen alkuperäistä tilasommitelmaa ja reittejä, kuitenkin niin että Rahkaraitin alueesta tulee ilmeeltään väljempi ja asuminen toiminnot tuovat keskuspihan ympäristöön uudenlaista toimintaa.

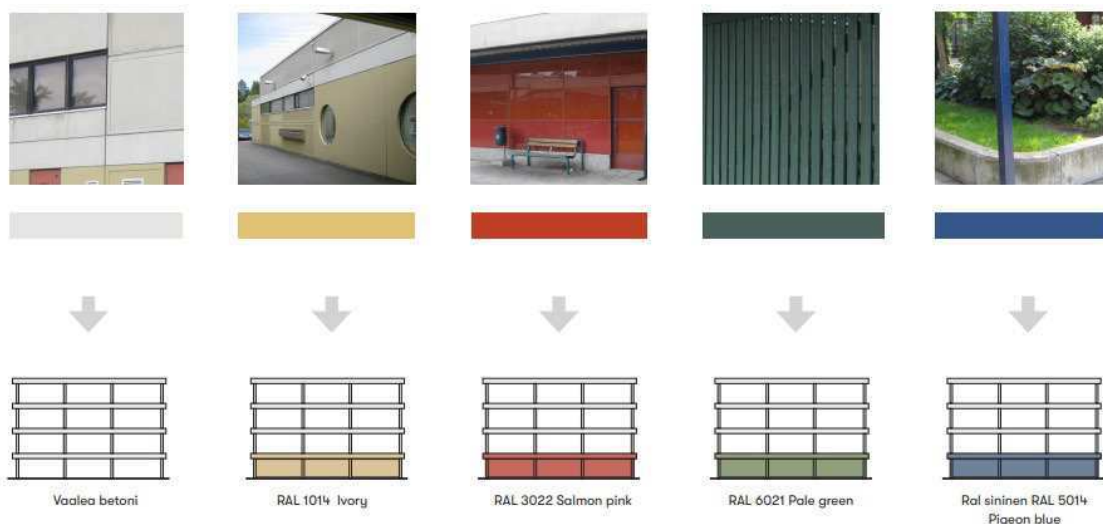
Huhtakeskuksen rakennukset ovat olleet yhdellä tontilla, joka kaavaehdotuksessa on jaettu kuudeksi tontiksi sekä katuaukioksi.



Havainnekuva Huhtakeskuksen keskusaukiosta alueen kaakkoiskulmasta katsottuna. Etualalla on puiston toiminnallinen osa. Vasemmalla on kaksikerroksiset palvelurakennukset ja oikealla nelikerroksiset kerrostalot.

Kangasvuorentien varressa olemassa olevien kerrostalojen tonteilla oleva ajorasite ja pyöräilyreitti muutetaan kaduksi. Pysäköinti säilyy pääosin ennallaan, niin että Huhtakeskuksen etelä- ja pohjoisosassa sekä Nevakadun varressa on pysäköintialueet.

Kaavaehdotuksessa on rakentamistapaa koskevia määräyksiä. Aukion laitaa pitkillä sivuilla tulee umpinaiset yhtenäiset katokset. Aukiolle poikittain tulee avoimempia pergoloita. Alueen rakennuksissa maantasokerrokseen tulee käyttää Huhtakeskuksen alkuperäisissä rakennuksissa olevia värisävyjä ja alinta kerrosta tulee korostaa muilla kerroksia suuremmalla aukotuksella. Ylemmät kerrokset ovat vaaleita. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto.



Huhtakeskuksen alkuperäisille rakennuksille tyypillisiä murrettuja keltaisia, punaisia, vihreitä ja sinisiä sävyjä.

5.1.1 MITOITUS

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,4 hehtaaria. Kaavamuutoksessa muodostuu uutta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1 ja AK) noin 18 000 neliometriä ja rivitalojen korttelialuetta noin 2400 neliometriä. Kaavassa muodostuville uusille asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu yhteensä 8510 kerrosalaneliometriä. Rivitalojen rakennusoikeutta on osoitettu 1200 kerrosalaneliometriä. Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta muodostuu noin 5800 neliometriä, ja korttelialueelle osoitetaan 6400 kerrosalaneliometriä. Lisäksi Rahkaraitille muodostuu yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta, joka säilytetään. Sen laajuus on noin 450 neliometriä ja sille on osoitettu 280 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta. Rakennusoikeus ei muutu tonteilla 20-46-10 (Huhtasuon palvelutalo) eikä Kangasvuorentien laidassa olevien asuinkerrostalojen tonteilla (Kangasvuorentie 22.24 ja 26). Yhteensä rakennusoikeutta muodostuu 33 690 kerrosalaneliometriä.

Asuinrakentamiselle osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa laskennallisesti asunnon noin 200 asukkaalle (asuntokoosta riippuen). Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta lähipalveluille, jotka palvelevat koko Huhtasuon suuraluetta. Lisäksi alue tukeutuu muihin Huhtasuon keskustan ja Seppälän palveluihin.

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on yhteensä 39 130 kerrosalaneliometriä, joten asemakaavan muutoksella rakennusoikeus vähenee. Kaavamuutoksessa mitoituksen lähtökohtana on ollut, että kaavassa vaadittu pysäköinti on mahdollista toteuttaa maan päälle, kun taas ajantasakaavan lähtökohtana on rakenteellinen maanalainen pysäköinti.

5.1.2 PALVELUT

Kaavamuutosalueelle osoitetaan rakennusoikeutta lähipalveluille, niin että nykyisten Huhtakeskuksen palveluiden säilyminen on mahdollista. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kaavan toteuttaminen vaiheittain niin, että suurimmalta osin keskuksen palvelut voivat toimia ilman katkoksia.

Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialueen lisäksi palveluta voi sijoittua kerrostalojen tonteille (AK-1) maantasoon. Näiden tilojen toteuttamiseen liittyvä kaavamerkintä ei ole velvoittava.

5.1.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualue sijoittuu vilkasliikenteisten Suluntien ja Kangasvuorentien varteen, ja näille alueille kohdistuu kohtalaista liikenteen aiheuttamaa meluhäiriötä. Liikennemeluhaittojen vähentämiseksi asemakaavassa on esitetty kaavamääräykset melulle altistuvien rakennusten rakenteiden ääneneristävyydelle ja melunsuojarakenteelle. Piha-alueiden melunsuojausta varten Suluntien varteen tontille määrätään autosuojien rakennusala, johon liittyy rakenteiden ääneneristävyysvaatimukset. Melusuojaus on mahdollista toteuttaa myös meluaidalla tai -vallilla.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Asuinkerrostalojen korttelialue AK-1, AK ja AKS-1

Huhtakeskuksen tontille ja sen pohjoispuolelle muodostuu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1 ja AK) noin 6 000 neliometriä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu yhteensä 8150 kerrosalaneliometriä ja lisäksi yhteensä 220 kerrosalaneliometriä talousrakennuksille. Asuinkerrostalot

ovat nelikerroksia. Keskeisesti Rahkaraitin varteen sijoittuville tonteilla (AK-1) on määrätty, että Rahkaraitin aukion puolelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä lähipalvelu- ja yhteistiloja.

Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten kattomuotona tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto. Rakennusten Rahkaraitin (keskuspihan) puoleiselle tontinosalle tulee toteuttaa koko rakennuksen julkisivun pituinen katos, joka liittyy viereisten tonttien sekä Rahkaraitin poikkisuuntaisiin katoksiin, niin että muodostuu yhtenäinen kokonaisuus rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väritysten osalta. Osan katoksesta toteutetaan pergolana.

Lähinnä Nevakatua olevalla AK-1-tontilla on kaksi nelikerroksista rakennusala, jotka on mahdollista yhdistää yksikerroksisella osalla. Tontilla muodostuu suojainen oleskelupiha, jota rajaa talousrakennuksien rakennusalat. Lähemmäs puistoa sijoittuvissa AK-1 ja AK-tonteilla esitetty ohjeellinen leikkialue niin, että tonttien leikkialueet sijoittuvat keskitetysti lähekkäin. AK-tontille on esitetty alue (sp-1), jolla nykyinen mäntyvaltainen puusto säilytetään.

Asuinkerrostalojen tonttien pysäköinti maantasossa on korttelin pohjoisosassa LPA-3-alueella sekä Nevakadun varren LPA-alueella. Ajantasakaavassa asuinkerrostalojen pysäköinti on perustunut rakenteelliseen pysäköintiin, eikä kaava ole toteutunut.

Huhtakeskuksen eteläpuolella Kangasvuorentien varressa olemassa olevien kerrostalojen (AK) tonteilla oleva ajorasite ja pyöräilyreitti muutetaan kaduksi. Alueelle on toteutettu katumainen ajoyhteys ja siitä eritetty pyöräilyn ja kävelyn reitti, ja kaavassa esitetty katualue vastaa tämän toteutetun reitin leveyttä. Tonteilla on muutettu merkintöjä vastaamaan asemakaavoituksen nykyisiä käytäntöjä.



Asemapiirros Huhtakeskuksen pohjoisosan tonteista, joilla käyttötarkoitus on asuminen. Nevakadun ja Suluntien kulmassa on aikaisemmin rakennettu palvelutalo.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AR)

Rivitalojen korttelialueelle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1200 kerrosalaneliömetriä. Tontille on osoitettu kaksi rivitalon rakennusala. Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus. Pysäköinti on osoitettu tontilla olevalla pysäköintialueelle. Lisäksi tontilla on autosuojien rakennusalat ja ohjeellinen leikkialue. Tontilla kohdistuu melua, ja pohjoisrajalle on siksi osoitettu melunsuojarakenne.



Asemapiirros Huhtakeskuksen eteläosan palvelutonteista ja pysäköintialueesta. (VSU 2/2026)

Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialue (YKL, YKL-1)

Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta muodostuu noin 4600 neliömetriä, ja korttelialueelle osoitetaan 6400 kerrosalaneliömetriä.

Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten kattomuotona tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto. Rakennusten Rahkaraitin (keskuspihan) puoleiselle tontinosalle tulee toteuttaa koko rakennuksen Rahkaraitin puoleisen julkisivun pituinen katos, joka liittyy viereisten tonttien sekä Rahkaraitin poikkisuuntaisiin katoksiin, niin että muodostuu yhtenäinen kokonaisuus rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väritysten osalta. Pysäköinti osoitetaan LPA-alueelle Huhtakeskuksen eteläpuolelle sekä Nevakadun varrelle. Pysäköintialueella osoitetaan myös yleistä pysäköintiä.

YKL-tontille Nevakadun varteen osoitetaan alueen osa, jolla havupuut säilytetään. Lisäksi tontilla osoitetaan istutettavaa tontinosaa sekä päivittäistavarakaupan huoltopihaksi varattu alueen osa. Ajoyhteys tonteille on muodostettavan Hetekuja ja LPA-alueen kautta. Ajoyhteys pysäköintialueella tulee mitoittaa päivittäistavarakaupan huoltoliikenteelle.

Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialue (YKL/s)

Kaavan tavoitteena on säilyttää Huhtakeskuksen keskusaukion rakennetta sekä mahdollistaa monipuolisten palveluiden sijoittuminen Huhtakeskuksen alueelle. Rahkaraitista muodostetaan katuaukio ja lisäksi Rahkaraitille muodostuu yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta, joka säilytetään. Tällä osalla on kaksi pientä liikerakennusta sekä niihin liittyvät katokset. Tontin laajuus on noin 450 neliömetriä ja sille on osoitettu 280 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta, mikä vastaa olemassa olevien rakennusten laajuutta. Rakennusten väli on merkitty aukiorasterilla, niin että jalankulku on mahdollista tontin läpi. Rakentamistapamääräyksissä on YKL/s-korttelia koskeva määräys: "YKL/s-korttelialueella tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja".

Muut alueet

Puisto (VP)

Huhtakeskuksen itäpuolella olevaan puistoon (Huhtasuonpuisto) on osoitettu pieniä muutoksia. Puistossa pysäköintialueen tilalle osoitetaan lumitila. Puiston reittien ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusalat (et) on tarkennettu vastamaan toteutunutta. Puistoon merkitään uuden muuntamon paikka kunnallisteknistä huoltoa palvelevina rakennusaloina.

Katualueet

Huhtakeskuksen itä-länsisuunnassa halkaiseva keskuspiha (Rahkaraitti) osoitetaan katuaukioksi. Aukion rakenne säilyy, niin että muodostuu yhtenäinen kokonaisuus rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väritysten osalta. Aluetta koskee s-1 -merkintä, jolla osoitetaan alue, jolla säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennutun ympäristön (Huhtakeskuksen keskuspiha) idea. Keskuspihan idean muodostaa yhtenäinen rakennustapa, reittien ja rakennelmien suorakulmainen geometria, katoksin kytketyt rakennukset sekä korotetut istutusaltaat. Alueen rakentamista ohjaamaan on tehty yleissuunnitelma ja asemakaavan osana hyväksytään rakentamistapaohje katoksille ja pergoloille.

Huhtakeskuksen eteläpuolella Kangasvuorentien varressa olemassa olevien kerrostalojen tonteilla oleva ajorasite ja pyöräilyreitti muutetaan kaduksi, jonka nimeksi tulee Hetekuja. Alueelle on jo aikaisemmin toteutettu katumainen ajoyhteys ja siitä eritetty pyöräilyn ja kävelyn reitti.

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Asemakaavaratkaisu on Jyväskylän oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa suunnittelualue on kestävä liikunnan taajamaa. Huhtakeskus on merkitty lähikeskukseksi. Yleiskaavan kartassa, 6/7 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen, suunnittelualue on ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Kaavaratkaisu toteuttaa myös asemakaavamuutokselle asetetut tavoitteet. Asemakaavamuutos mahdollistaa Huhtakeskuksen kehittämisen vahvistuvana aluekeskukseksi, jossa on hyvät edellytykset asumiseen, palveluihin ja liiketoimintaan. Huhtakeskuksen elinvoimaisuus on tapa vaikuttaa segregatiiokehitykseen alueella. Huhtakeskuksen alueelle osoitetaan laadukasta täydennysrakentamista alueen palvelut säilyttäen. Kaavamuutoksessa säilytetään ostoskeskuksen Rahkaraitin sisäpihamaiseen ratkaisuun ja katoksin kytkettyihin rakennuksiin perustuva idea, mutta uudistaa ostoskeskuksen rakennukset.

Huhtakeskuksen rakennukset ovat rakennettu pääosin vuonna 1979 ja tarvitsivat laajan peruskorjauksen, jonka toteuttaminen on kuitenkin taloudellisesti erittäin haastavaa huomioon ottaen, että keskuksessa on ollut paljon tyhjiä liiketiloja, runsaasti korjausvelkaa ja hajaantunut omistuspohja. Asemakaavaratkaisussa Huhtakeskuksen tontti jaetaan erillisiksi tonteiksi. Kaavaratkaisun tavoitteena

on mahdollistaa kaavan toteuttaminen vaiheittain niin, että suurimmalta osin keskuksen palvelut voivat toimia ilman katkoksia.

Huhtakeskuksen pohjoisosassa osoitetaan enemmän asumista ja myös kerrostalorakentamista pienimittakaavaisempaa rivitaloasumista, jolloin saadaan monipuolisia asumisen mahdollisuuksia. Asuminen tuo uutta aktiivisuutta Huhtakeskuksen keskuspihan ympärille, jolloin alueen toiminnallinen rakenne monipuolistuu. Rivitalojen avulla on mahdollisuus monipuolistaa asukasrakennetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön muodostumisen. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen ja ympäristön kehittymisen.

5.4 NIMISTÖ

Alueella osoitettavalla uuden kadun nimi on Hetekuja. Kaavakarttaan merkitään myös Huhtasuonpuisto, joka on aikaisemman jo toiminut puiston nimenä, muttei ole ollut merkittävä asemakaavaan.

5.5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.5.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arvioinnissa paneudutaan ensisijaisesti kaavan merkittäviin vaikutuksiin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kohtalaiset. Kaavamuutos mahdollistaa mittakaavaltaan merkittävää täydennysrakentamista Huhtasuon keskukseen samalla nykyisten keskuksen palvelut säilyttäen, toisaalta kaavamuutoksen perusteella alueen rakennusoikeus vähäisesti laskee.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Keski-Suomen museo on inventoinut Huhtakeskuksen rakennukset vuonna 2009. Liikekeskus on rakennettu alkuperäisten suunnitelmien mukaan ja säilynyt lähes autenttisenä. Liikekeskus on paikallisesti arvokas. Huhtakeskus on kokonaisuus, jossa ulkotila muodostuu liikekeskuksen luontevaksi osaksi ja sisätilojen jatkeeksi. Tämä piirre on Keski-Suomessa ainut laatuaan. Huhtakeskus on toiminnalliselta ja arkkitehtoniselta idealtaan omaperäinen. Moduulijattelun yhdistäminen atriumpihaperiaatteeseen on jo sellaisenaan erityistä. Kaavaratkaisulla on vaikutusta rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön, koska kaavaratkaisussa kaikki sen rakennukset sallitaan purkaa kahta pientä liikerakennusta lukuun ottamatta.

Kaavamuutoksessa säilytetään ostoskeskuksen Rahkaraitin sisäpihamaiseen ratkaisuun ja katoksin kytkettyihin rakennuksiin perustuva idea, jolloin alueen tunnistettavuus osin säilyy. Rakentamistapaohjeella ja kaavamääräyksillä ohjataan tarkasti uusien katoksien ilmettä ja sijaintia. Kaava ohjaa käyttämään rakennuksissa alkuperäisten rakennusten värisävyjä ja alueelle tyypillisiä aukotuksia. Purettavat rakennukset ovat ratkaisultaan tyypillisiä 1970-1980-luvun rakennuksia, ja kaavamääräyksissä ohjataan rakennukset tasakattoisiksi ja loiviksi pulpettikatoiksi, jolloin rakentamisen yksi tunnistettava piirre säilyy.



Ote kaupunkimallista, jossa on kaavaehdotuksen mukaiset rakennukset. Kaavan sivuilla on linkki 3D-malliin. Eteläpuolen laajarunkoiset kaksikerroksiset palvelurakennukset ovat rakennustyyppinä Huhtakeskuksen alkuperäistä rakennuskantaa vastaavia. Nelikerroksiset asuinrakennukset ovat korkeampia kuin Huhtakeskuksen alkuperäiset rakennukset.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisu selkeyttää Huhtakeskuksen liikennejärjestelyjä, kun Kangasvuorentieltä pohjoiseen nykyisin tontin osana oleva ajoyhteys muutetaan kaduksi. Ajorasitereitti on ollut jo aikaisemmin opastettua niin, että terveysaseman, nuorisotilan ja kirjaston liikenne on ollut sen kautta, ja näin ollen liikenne ei kasva. Kadun kautta tulee myös päivittäistavarakaupan huoltoliikenne, joten tältä osin liikenne isommilla ajoneuvoilla lisääntyy ja muuttuu nykytilanteesta.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Huhtakeskus on ajantasakaavassa yhdellä tontilla ja sen kaikki rakennukset omistaa Huhtakeskus Oy. Rakennusten tekniset järjestelmät ovat mahdollisesti osin yhteiset, ja rakennusten vaihteellinen purku tulee vaikuttamaan tekniseen huoltoon esimerkiksi säilyvien pienten liikerakennusten osalta. Nykyisin tontin keskuspihan (Rahkaraitti) alla kulkee runsaasti teknisiä verkostoja, ja jatkossa ne ovat katuaukion alueella.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Huhtakeskuksen kaavamuutokset sosiaaliset vaikutukset ovat kohtalaiset. Uudisrakentaminen mahdollistaa noin 200 uutta asukasta alueelle. Huhtakeskukseen osoitetaan kerrostalorakentamisen lisäksi myös rivitaloja, joiden avulla tavoitellaan asuinrakenteen monipuolistamista. Huhtakeskuksen rakennusten uudistaminen muokkaa aluekeskuksen ilmettä, ja asumisen tuominen Huhtakeskuksen keskuspihan varrella tuo uutta toiminnallisuutta keskukseen ympäri vuorokauden. Aukkaat tuovat alueelle myös ns. sosiaalista valvontaa, minkä kautta koettu turvallisuus alueella voi parantua. Merkittävä vaikutus voi olla myös keskuspihan korjaamisella katuaukioksi, jolle sijoittuu erilaisia toimintoja.

Vaikutukset yrityksiin ja palveluihin

Asumisen lisäksi asemakaava mahdollistaa alueelle monipuolisesti erilaisia lähipalveluja. Uusiin palvelurakennuksiin on mahdollista toteuttaa monipuolisesti julkisia ja kaupallisia palveluita, mikä tarkentuu toteutusvaiheessa. Myös asuin-kerrostalojen maantasokerrokseen on mahdollista toteuttaa

erilaisia liiketiloja sekä asukkaiden yhteistiloja. Kaavoituksella ei voi määrätä julkisten tai kaupallisten palvelujen sijoittumisesta, vaan toimijat tekevät päätökset omista toiminnoistaan. Kaavaehdotuksessa palveluille varattu kerrosala (6400 kerrosalaneliömetriä) on suurempi kuin nykyinen Huhtakeskuksen toteutunut laajuus (6100 kerrosalaneliömetriä). Tammikuussa 2026 tiloista on käytössä noin 3200 kerrosalaneliömetriä.

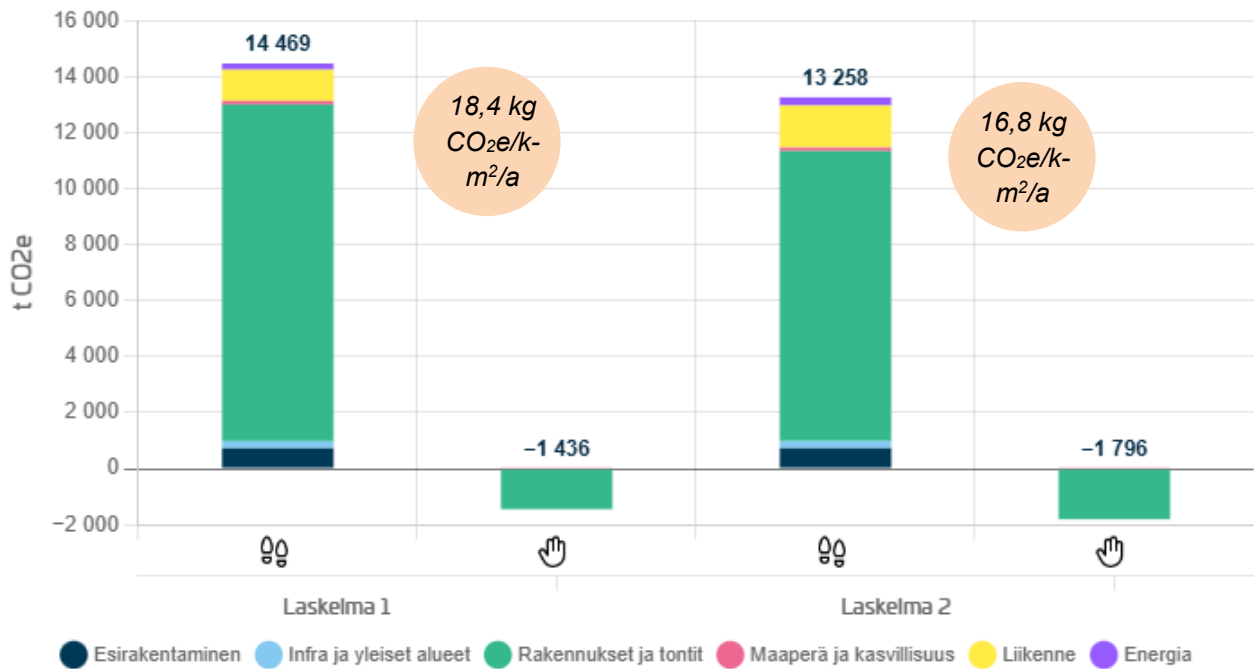
Kaavaehdotuksessa on pyritty huomioimaan nykyisten yritysten ja muiden toimijoiden jatkon mahdollisuuksia. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa vaiheittain. Keskuspihalle jää kaksi pientä vanhaa liikerakennusta, joihin on mahdollista sijoittua myös esimerkiksi yhdistysten tiloja ja joissa nykyisten yritysten on mahdollista jatkaa. Näin kaavaratkaisussa on huomioitu se, että kaikilla toimijoilla, kuten yhdistyksillä tai pienillä yrityksillä, ei välttämättä ole mahdollisuutta sijoittua uudisrakennuksiin, joiden vuokrataso on nykyisiä tiloja korkeampi.

Ilmastovaikutukset

Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteessa keskeisellä paikalla, yleiskaavan ensisijaisella täydennysrakentamisen vyöhykkeellä, ja täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavaratkaisuun sisältyy runsaasti purkamista, josta syntyy merkittävästi ilmastopäästöjä. Vaiheittainen toteutus voi mahdollistaa sen, että purettujen rakennuksien betoniosia voisi olla mahdollista käyttää uudisrakennukset tonttien pohjarakentamisessa. Keskuspihalla on mahdollista säilyttää kaksi pientä liikerakennusta. Kaavaratkaisussa on säilytetty puustoinen alue, jolla on voi olla vaikutusta sekä hiilinieluna että hulevesien hallintaan alueella. Suunnittelualue on erittäin hyvien julkisen liikenteen yhteyksien välittämässä läheisyydessä, mikä mahdollistaa liikkumisen kestäväillä tavoilla. Kaavaratkaisu säilyttää lähipalveluita ja mahdollistaa niiden kehittämisen, jolloin liikkumisen tarve vähenee.

Asemakaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on lisäksi arvioitu asemakaavojen päästölaskentaan kehitetyllä Planect-laskurilla. Päästölaskennan tuloksena saatu arvio alueen päästöistä muodostuu rakentamisen ja käytön aikaisista päästöistä, kuten alueen esirakentamisesta, infran ja yleisten alueiden rakentamisesta, rakennusten rakentamisesta, energian käytöstä, liikenteestä sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen menetyksistä. Laskuri arvioi päästöjä 50 vuoden elinkaarelle. Arvio on suuntaa antava ja perustuu tämän hetken parhaaseen tietoon ja Jyväskylän alueelle paikallistettuihin lähtötietoihin. Kaavamuutoksesta on tehty kaksi laskentaa, jossa toinen vastaa kaavaehdotusta. Kaavaluonnosta vastaavan laskennan perusteella päästöjä syntyy 14 469 tCO₂e. Purkamisesta syntyvät päästöt ovat huomattavat (547 tCO₂e), mutta elinkaareen suhteutettuna esirakentamisen päästöt ovat pieni osa kaavan päästöistä (5%). Suurin osa päästöistä syntyy rakentamisesta.

Toisessa laskennassa on määrätty asuinkerrostalojen hiilijalanjäljen katoksi 14,0 kgCO₂e/m²/a, 50 vuoden käyttöajalla laskettuna, mikä vastaa Helsingin kaupungin vuoden 2025 alussa käyttöön ottamaan asuinkerrostalojen päästörajaa. Palvelurakennuksille on asetettu hiilijalanjäljen katoksi 16,0 kgCO₂e/m²/a, 50 vuoden käyttöajalla laskettuna, mikä vastaa Jyväskylän resurssiviisausohjelmaluonnoksessa palvelurakennuksille (koulu, päiväkot) asettua hiilijalanjäljen päästörajaa. Lisäksi toisessa laskelmassa on määrätty rivitalojen puurakenteisuudesta. Rakentamisen päästöjä on mahdollista vähentää esimerkiksi käyttämällä vähäpäästöisempiä rakennusmateriaaleja tai käyttämällä rakentamisessa kiertotalousmateriaaleja. Toisessa laskennassa päästöt vähenivät, ollen yhteensä 13 258 tCO₂e.



Kuvassa Huhtakeskuksen kaava-alueen hiilipäästöjen laskentatulokset. Laskelma 1 vastaa kaavaehdotusta. Laskelma 2 esittää tilannetta, jossa asuinkerrostaloille on asetettu hiilipäästöraja (14,0 kgCO₂e/m²/a, palvelurakennuksille on asetettu päästöraja (16,0 kgCO₂e/m²/a) ja rivitalot on määrätty puurakenteisiksi. Suurin osa suunnitteluratkaisun ilmastovaikutuksista tulee uusien rakennusten rakentamisesta. Esirakentamiseen kuuluvasta purkamisesta tulee huomattavat absoluuttiset päästöt, mutta suhteutettuna 50 vuoden elinkaareen, niiden osuus on pieni. Jos hiilipäästöt suhteutetaan kerrosalaan, ensimmäisen laskelman päästöt ovat 18,4 kgCO₂e/m²/a ja toisen laskelman päästöt pienemmät 16,8 kgCO₂e/m²/a

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan sitova tonttijako. Ehdotusvaiheessa tonttijako on kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheessa on laadittu Huhtakeskuksen aukion ideasuunnitelma, joka ohjaa tarkempaa aukion toteutusvaiheen suunnittelua ja toteutusta. Ehdotusvaiheessa ideasuunnitelma on kaavan sivuilla nähtävänä.

Lisäksi on laadittu Huhtakeskuksen aukiota ympäröiviä tontteja varten katoksen ja pergoloiden rakentamistapaohje, mikä hyväksytään asemakaavan osana (selostuksen liite 5).

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen laajuus huomioon ottaen, hanke tulee toteutumaan vaiheittain.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



**Aaltojen lailla
Viihtyisäksi koko kylän voimin
Oppien, tehden, unelmoiden**

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka yhdistää ihmiset, luonnon ja arkkitehtuurin toimivaksi kokonaisuudeksi.

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden.

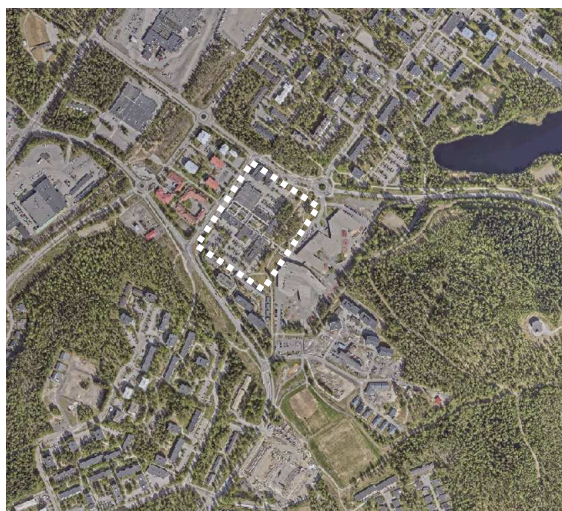
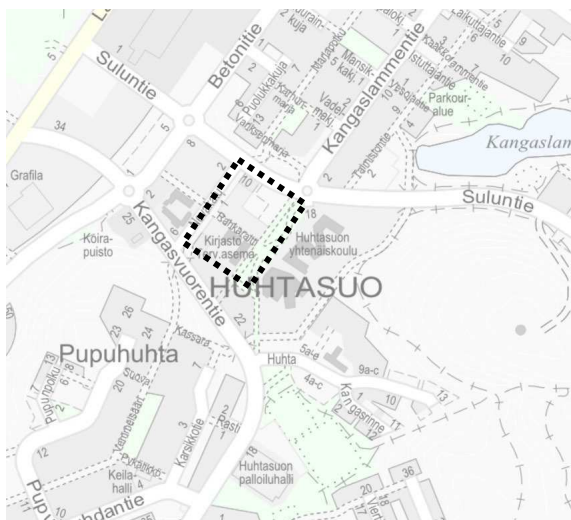
Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Maankäyttösopimus laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

YHTEYSHENKIÖ

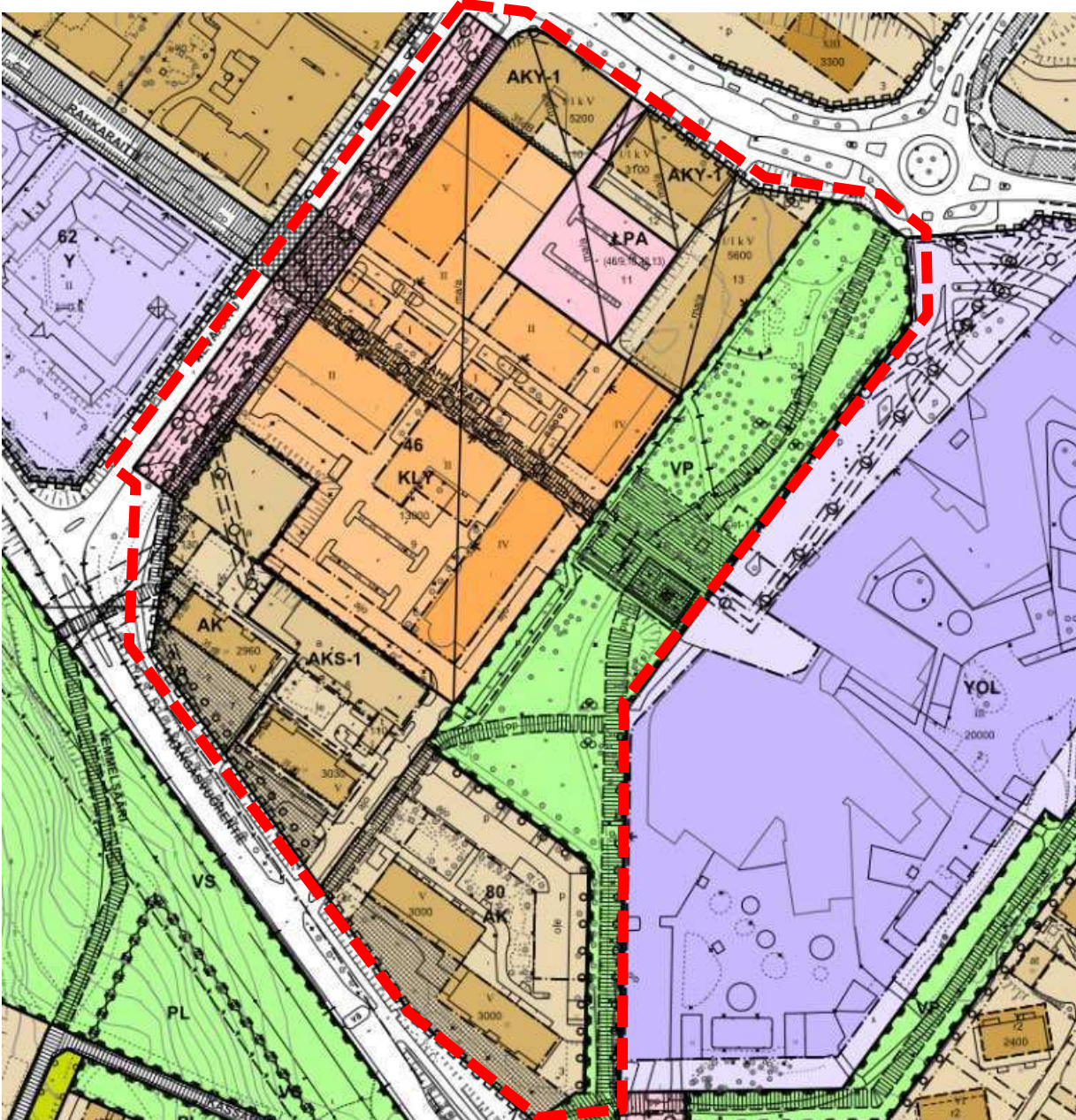
Virva Hannula
kaavoitusarkkitehti
virva.hannula@jyvaskyla.fi
p. 0503125286



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kaavoitustilanne

- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on *Seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa*.
- Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on *Kestävän liikkumisen taajamaa*. Huhtakeskus on merkitty *Lähikeskukseksi*. Yleiskaavan kartassa, 6/7 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen, suunnittelualue on *Ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä*. Lisäksi Nevakadulle on merkitty *Pyöräilyn aluereitti* ja *Keskeinen joukkoliikennekäytävä*.
- Suunnittelualueella on kaksi asemakaavaa: 20:018 (4.3.1985) ja 20:030 (25.6.2001). Korttelialueiden käyttötarkoitukset: yleisten rakennusten korttelialue, asuinkerrostalojen korttelialue, asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue, autopaikkojen korttelialue, katualue (Nevakatu) ja puistoalue. Huhtakeskuksen korttelialueella on rakennusoikeutta 13 000 kerrosalaneliömetriä liiketoimintaa ja/tai yleisiä palveluja varten.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen alustava raja

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

- Keski-Suomen museo on inventoinut Huhtakeskuksen rakennukset vuonna 2009. Liikekeskus on rakennettu alkuperäisten suunnitelmien mukaan ja säilynyt lähes autenttisena. Liikekeskus on maakunnallisesti arvokas kokonaisuus. Huhtakeskukseen on tehty peruskuntoarvio ja Kehittämisanalyysi Ostari 2.0.

- Alueesta on tehty arkkitehtuurin diplomityö Yhteisön sydän – Huhtakeskuksen kehittämissuunnitelma vuonna 2024.

Suunnittelualueen nykytilanne

Alue on lähes kokonaisuudessaan rakennettu. Huhtakeskus on 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu useasta erillisestä katoksien avulla liitetyistä rakennuksista koostuva ostoskeskus, jonka rakennukset ja piha-alueet ovat teknisesti huonossa kunnossa. Huhtakeskus koetaan kuluneeksi, ikäväksi ja turvattomaksikin. Suunnittelualueen eteläosassa ovat JASO:n kaksi 2010-luvulla rakennettua yhteisöllistä asumisoikeustaloa sekä kaksi kerrostaloa, jotka on rakennettu vuonna 2001.

Nevakadun varressa on asiakaspysäköintiä ja bussipysäkki. Joukkoliikenneyhteydet ovat kattavat, sillä linjat 3K, 10, 12, 12K, 12T, 20 ja 25 kulkevat Huhtakeskuksen vierestä. Huhtakeskus on suunniteltu kevyenliikenteen ehdoilla, joten kevyenliikenteen reitit ovat kattavat ja pääsoin käyttäjilleen turvalliset tienalituksineen. Alueella on olemassa kaikki kunnallistekniset järjestelmät.

Huhtakeskuksessa on päivittäistavarakauppa, apteekki, terveysasema, kirjasto, nuorisotilat, ravintola sekä muita palveluja. Alueelta ei ole pitkä matka Seppälän liikekeskukseen, jossa on kattavasti kaupallisia palveluita. Suunnittelualueen itäpuolella on Huhtasuon yhteiskoulu ja päiväkot.

Suunnittelualueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Puistoalueella ja tontilla 46-13 on kookasta puustoa, runsaimmin mäntyjä.

Alueen maanomistajia ovat Jyväskylän kaupunki, Avara Amplus Oy, Avain Asumisoikeus Oy ja Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso.

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 625).

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Jyväskylän kaupunki, Liikenne ja viheralueet
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
- Keski-Suomen museo
- Huhtasuon asukasyhdistys ry
- YRVA-työryhmä

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA LAADITTAVAT LISÄSELVITYKSET

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

Tässä asemakaavassa alueidenkäyttölain mukaisia merkittäviä vaikutuksia alustavan tarkastelun perusteella ovat esimerkiksi:

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset
- yritysvaikutukset

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan voidaan arvioida havainnekuvien ja 3D-mallien avulla. Liikenteelliset vaikutukset voidaan tarvittaessa arvioida asiantuntijamenettelyllä. Sosiaalisten vaikutusten arviointi teetetään tarvittaessa. Myös osallisilla on oikeus osallistua kaavan vaikutusten arviointiin.

VIRANOMAISNEUVOTTELU

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

KAAVAPROSESSIN KULKU JA OSALLISTUMINEN

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

Aloitusvaihe (syksy 2022 - kevät 2025)

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

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

Luonnosvaihe (kesä 2025)

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

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää postituslistalle liittyneille tiedon myös kirjeitse.
- Voit osallistua asukastilaisuuteen.

- Voit tutustua kaavaluonnokseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon (kirjaamo@jyvaskyla.fi) tai PL 193, 40101 Jyväskylä) tai suoraan kaavan valmistelijalle.

Ehdotusvaihe (syksy 2025)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

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

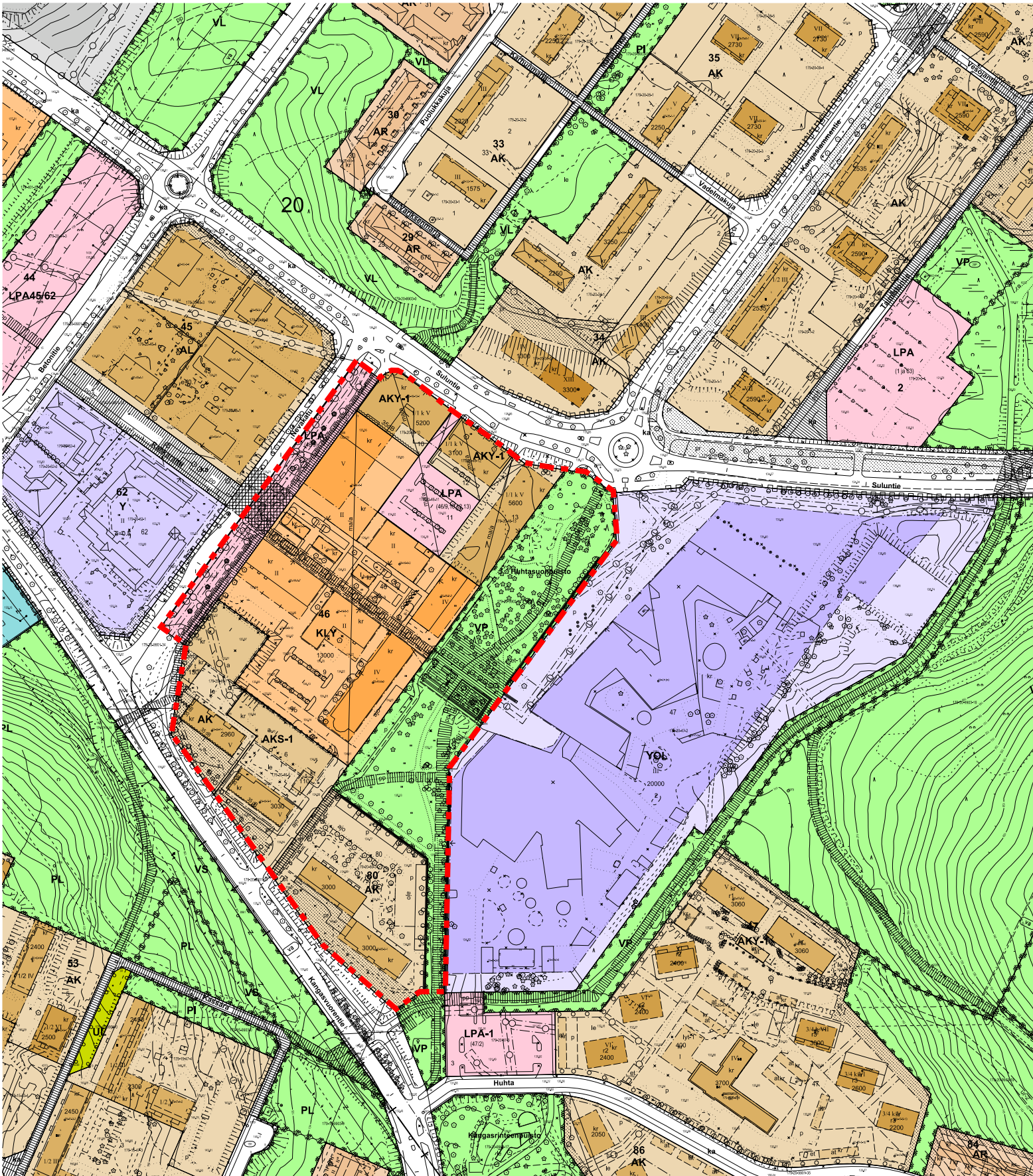
Hyväksymisvaihe (talvi 2025-2026)

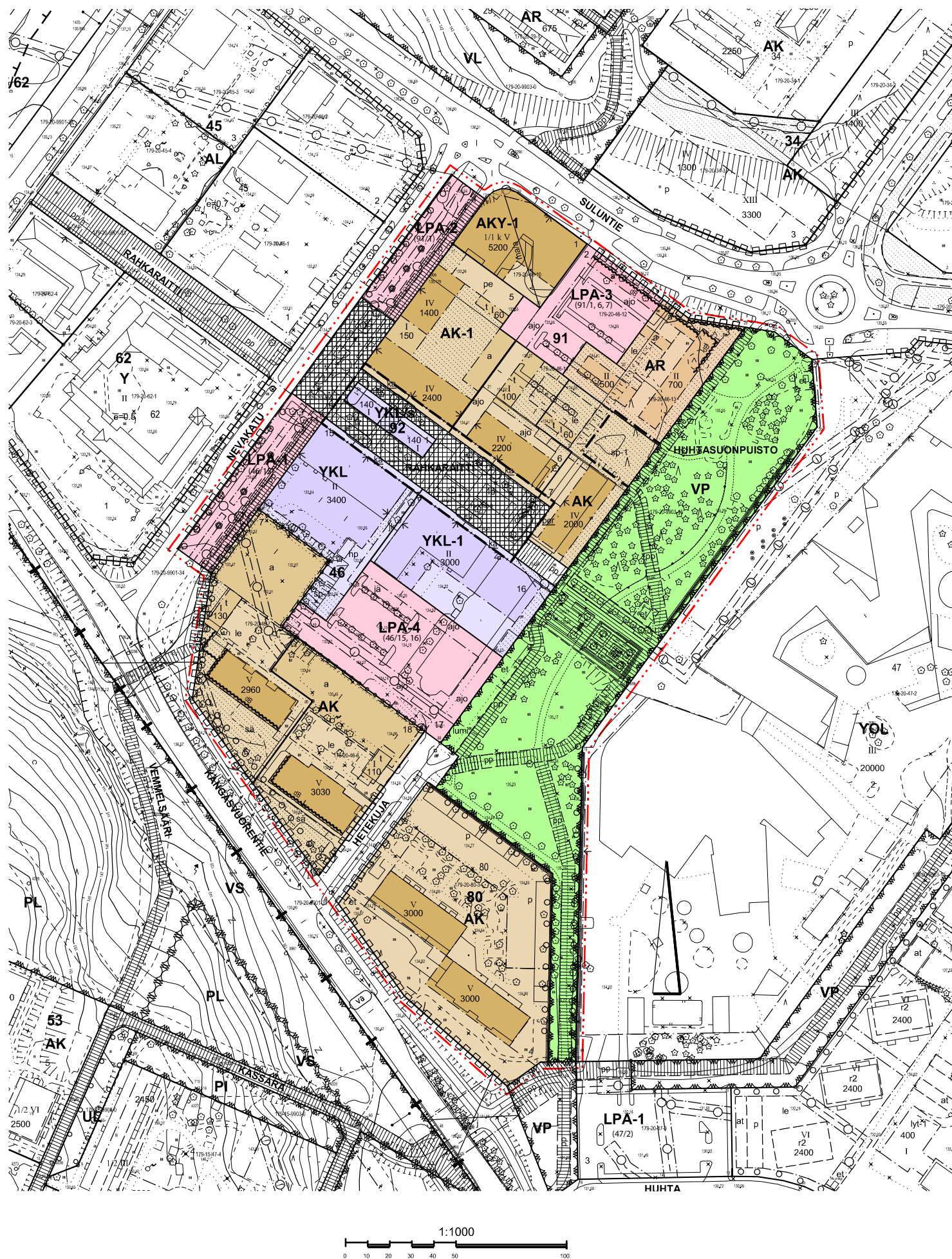
Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunginvaltuusto / Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

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

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

Ote ajantasa-asemakaavasta





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa maantasokerrokseen liike- ja toimistotiloja sekä lähipalvelu- ja yhteistiloja.

AKY-1

Asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seniori- ja palveluasuntoja sekä niiden toimintaa tukevia liike-, toimisto- ja yhteistiloja.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

YKL

Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialue.

YKL-1

Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasumista.

YKL/s

Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

VP

Puisto.

LPA-1

(46/15)

Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

LPA-2

(91/1)

Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Alueelle tulee toteuttaa vähintään kuusi yleisessä käytössä olevaa autopaikkaa.

LPA-3

(91/1, 6, 7)

Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Puita on säilytettävä tai istutettava myös autopaikkojen lomaan. Läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja (esim. nurmikiveä, istutusalueita, viherkattoja) tulee olla vähintään 30 % tontin pinta-alasta.

LPA-4

(46/15, 16)

Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Alueelle tulee toteuttaa vähintään viisitoista yleisessä käytössä olevaa autopaikkaa. Tontin kautta tulee järjestää ajoyhteys YKL- tontin 46-15 huoltopihalle ja AK-tontille 46-16. Ajoyhteyden mitoituksessa tulee ottaa huomioon päivittäistavarakaupan huoltoliikenteen edellyttämät tilavaatimukset. Puita on säilytettävä tai istutettava myös autopaikkojen lomaan. Läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja (esim. nurmikiveä, istutusalueita, viherkattoja) tulee olla vähintään 30 % tontin pinta-alasta.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

— — —

Ohjeellinen osa-alueen raja.

— — —

Tontin raja.

20

80

HETEKUJA

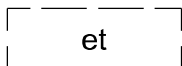
3400

II

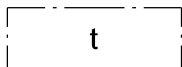
1/1 k II



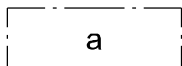
Rakennusala.



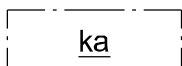
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.



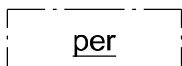
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



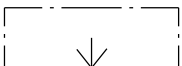
Rakennusala, jolle saa rakentaa auton säilytyspaikan.



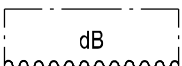
Katosalue, joka on varattu jalankululle. Katoksesta on laadittu rakentamistapaohje, jota tulee noudattaa. Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan määräyksen.



Pergola-alue, joka on varattu jalankululle. Pergolasta on laadittu rakentamistapaohje, jota tulee noudattaa. Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan määräyksen.



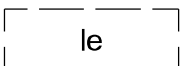
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



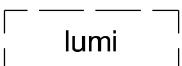
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.



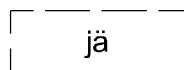
Melusuojarakenne.



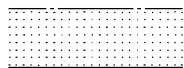
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen lumen lähisiirtoon varattu alueen osa.



Ohjeellinen jätehuollolle (kierrätyspiste) varattu alueen osa.



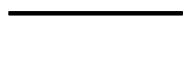
Istutettava alueen osa.



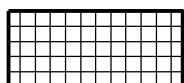
Säilytettävä/ istutettava puurivi



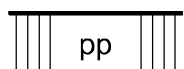
Säilytettävä puu. Kuntokartoituksen perusteella huonokuntoiseksi todettu puu voidaan kaataa, ja sen tilalle on istutettava samaa lajia oleva puu. Istutettavan puun tulee olla rungonympäryksmitaltaan vähintään 12 cm.



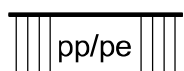
Katu.



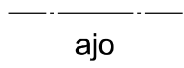
Katuaukio.



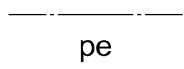
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



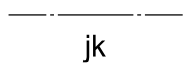
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla pelastusajo on sallittu.



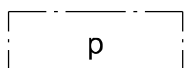
Ajoyhteydelle varattu alueen osa.



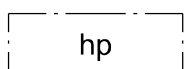
Pelastusajolle varattu alueen osa.



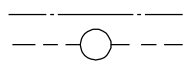
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



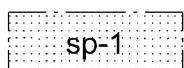
Päivittäistavarakaupan huoltopihaksi varattu alueen osa.



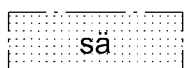
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, jolla olemassa olevat havupuut tulee säilyttää. Jos yksittäinen puu joudutaan alueelta kaatamaan, tulee alueelle istuttaa korvaava kookas puuntaimi esim. mänty (korkeus 100-125 cm) tai koivu (rungen ympärysmitta 14-16cm).



Alueen osa, jolla kookas puusto tulee säilyttää. Tarvittaessa puustoa tulee täydennysistuttaa kotimaisella luonnonlajistolla esim. mänty tai koivu. Jos yksittäinen puu joudutaan alueelta kaatamaan, tulee alueelle istuttaa korvaava kookas puuntaimi.

Alue, jolla säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennutun ympäristön (Huhtakeskuksen keskuspiha) idea. Keskuspihan idean muodostaa yhtenäinen rakennustapa, reittien ja rakennelmien suorakulmainen geometria, katoksin kytketyt rakennukset sekä korotetut istutusaltaat. Katoksista ja pergoloista tehtyä rakentamistapaohjetta on noudatettava. Alueesta on laadittu toteutusta ohjaava aukion ideasuunnitelma ja havainnekuva-aineisto. Valaistus tulee suunnitella ammattitaidolla kohteen kulttuurihistoriallinen arvo, käyttötarkoitus ja turvallisuus huomioon ottaen. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen luvan myöntämistä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/100 asuinkerrosalaneliömetriä (AR-korttelit),
- 1 ap/120 asuinkerrosalaneliömetriä (AK- ja AK-1 korttelit),
- 1 ap/200 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 pp/150 yleisten rakennusten, liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliömetriä,
- 1 pp/90 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 pp/150 yleisten rakennusten, liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä.

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Asuintonteilla vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Liike- ja julkisten palvelujen tonteilla vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle. Polkupyörien säilytystiloja saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennuksien alimmassa kerroksessa ja pääsisäänkäynneissä tulee käyttää Huhtakeskuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin viittaavaa väritystä, murretun keltaisen, punaisen, sinisen ja vihreän sävyjä, niin että vierekkäisissä rakennuksissa maantasokerrokset ovat keskenään erivärisiä. Ylempien kerrosten tulee olla vaaleansävyisiä.

Maantasokerrosta tulee korostaa muita kerroksia suuremmalla aukotuksella.

YKL/s-korttelialueella rakennuksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Rakennusten aukotuksessa tulee käyttää Huhtakeskuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin viitaten ympyrän, neliön ja suorakulmion muotoja.

Tonteilla 91-5, 91-6, 91-7, 46-15 ja 46-16 rakennuksiin tulee olla vähintään yksi sisäänkäynti keskuspihan (Rahkaraitti) puolelta.

Rakennusten kattomuotona tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto.

Rakennusten Rahkaraitin (keskusaukion) puoleiselle tontinosalle tulee toteuttaa koko rakennuksen Rahkaraitin puoleisen julkisivun pituinen katos, joka liittyy viereisten tonttien sekä Rahkaraitin poikkisuuntaisiin pergoloihin, niin että muodostuu yhtenäinen kokonaisuus rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väritysten osalta. Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava erillistä asemakaavaa varten laadittua katoksien ja pergolan rakentamistapaohjetta.

Asemakaavasta on laadittu toteutusta ohjaavia havainnekuvia (kaavaselostuksen liite), joissa on esitetty tulkinta rakennusten ulkoasua koskevista asemakaavamääräyksistä.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

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

Tonttien välisiä rajoja korttelialueella ei saa aidata.

Tonttien piha- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Pihojen tulee olla yleisilmeeltään vehreä. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen kerroksellista kasvillisuutta (esim. suuria, keskikokoisia ja pieniä puita, pensaita, köynnöksiä ja maanpeitekasveja). Tonteilla 91-3, 91-5, 91-6 ja 91-7 tulee istuttaa vähintään 1 puu tontin 300 m² pinta-alaa kohti. Istutettavien puiden tulee olla taimikooltaan suuria (rungan ympärysmitta metrin korkeudelta vähintään 10 cm).

Piha-alueiden valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua.

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee liittää pihasuunnitelma, jonka laatinut maisemarakentamisen suunnittelija on pätevyysluokitukseltaan vähintään vaativa.

HULEVEDET

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Mikäli tontilta tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttaa tontilla. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää kiinteistölle rakennettavaksi hulevesien viivytysjärjestelmän myös pienemmällä virtaamalla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 216 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Huhtakeskus ja lähialue

Asemakaavan muutos koskee:

20. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 46 TONTTEJA 6-13

KORTTELIN 80 TONTTIA 3

SEKÄ VIRKISTYSALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

20. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 46 TONTIT 7 JA 14-18

KORTTELLIN 80 TONTTI 4

KORTTELIN 91 TONTIT 1-7

KORTTELIN 92 TONTTI 1

SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

Käsittelyt:

Ltk 27.05.2025

MRA 30 näht. 06.06.2025

Näht.olo päättyy 31.07.2025

Ltk 17.03.2026

AKL 65 näht. 27.03.2026

Näht.olo päättyy 27.04.2026

Ltk 17.06.2026

Kh 10.08.2026

Korjaukset:

3.6.2026

KAAVOITUS

Suunn. Virva Hannula

Suunn.avust. Outi Hänninen

Arkisto n:o 20:041

Pvm 3.6.2026

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

HUHTAKESKUS

Asemakaavan muutosehdotuksen havainnekuvia (VSU 2/2026)



Havainnekuva kohti Huhtakeskusta Nevakadun suunnasta



Periaateleikkaus keskuspihalta (Rahkaraitilta)



Havainnekuva: kaakkoiskulmasta kohti toimintoaukiota



Havainnekuva keskusaukiolta (Rahkaraitti)



Keskusaukion ideasuunnitelma

Yleistä

Katos toteutetaan kevyenä mutta pysyvänä teräsrakenteisena katoksena. Katos seisoo osittain omilla jaloillaan ja tukeutuu osittain rakennusten julkisivuun. Rakenteiden tulee olla yhtenäisiä, siroja, huoliteltuja, korkeatasoisesti viimeisteltuja ja ympäristön kokonaisilmeeseen sovitettuja.

Kantavat rakenteet

- o Katos perustetaan teräspilareihin
- o Pilarin poikkileikkaus: 75 x 75 mm
- o Katoksen alainen vapaa korkeus: 3,0 m
- o Väri: RAL 5002 Ultramarine Blue, jauhemaalattu
- o Perustukset: rakennesuunnittelijan mitoituksen mukaan

Palkkirakenne

- o Teräspalkkipalkki syrjäällä, RAL 5002 Ultramarine Blue
- o Väri: RAL 5002 Ultramarine Blue, jauhemaalattu
- o Pitkät teräspalkit sijoittuvat pilarien ulkopuolelle
- o Alakatto kiinnitetään teräspalkkien alapintaan

Vesikatto ja hulevesien ohjaus

Vesikate:

- o Rakenteellinen profilipelti
- o Väri: Vaalea, jauhemaalattu
- o Kallistus vesikouruun päin
- o Katokset toteutetaan osittain viherkatonrakenteena

Sadevesien ohjaus:

- o Vesikouru sijoitetaan palkin päälle
- o Vesi johdetaan vesikourusta kuitusementtilevyn läpi
- o Vedenpoisto toteutetaan vedenheittäjällä joka ohjaa sadeveden istutusalueelle

Pergola:

- o Katokset toteutetaan osittain pergolarakenteena
- o Teräspalkkipalkki syrjäällä 100mmx200mm kk300
- o Väri: Vaalea

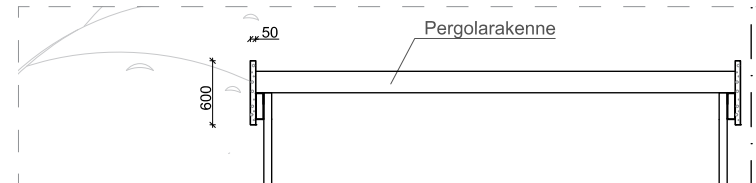
Julkisivut ja otsarakenteet

- o Teräspalkkiin kiinnitetään kuitubetonista valmistettu otsa
- o Kuitubetoniansan korkeus: 600 mm ja paksuus 50mm
- o Kiinnitys palkkeihin piilokiinnityksin
- o Kiinnitykset toteutetaan siististi ja huomaamattomasti
- o Betonilevyn väri vaalea

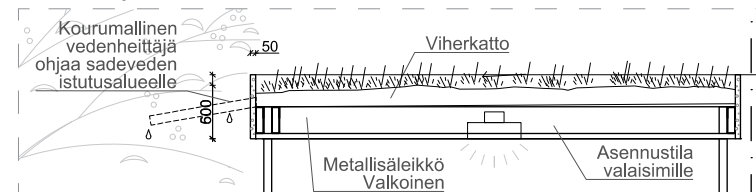
Alakatto

- o Alakatto toteutetaan umpinaisena sälealakattona
- o Väri: Vaalea, jauhemaalattu
- o Siro ja yhtenäinen ilme
- o Sälerakenne sovitetaan teräsrakenteiden rytmiin
- o Alakaton taakse varataan riittävä tila valaistuksen asennuksille

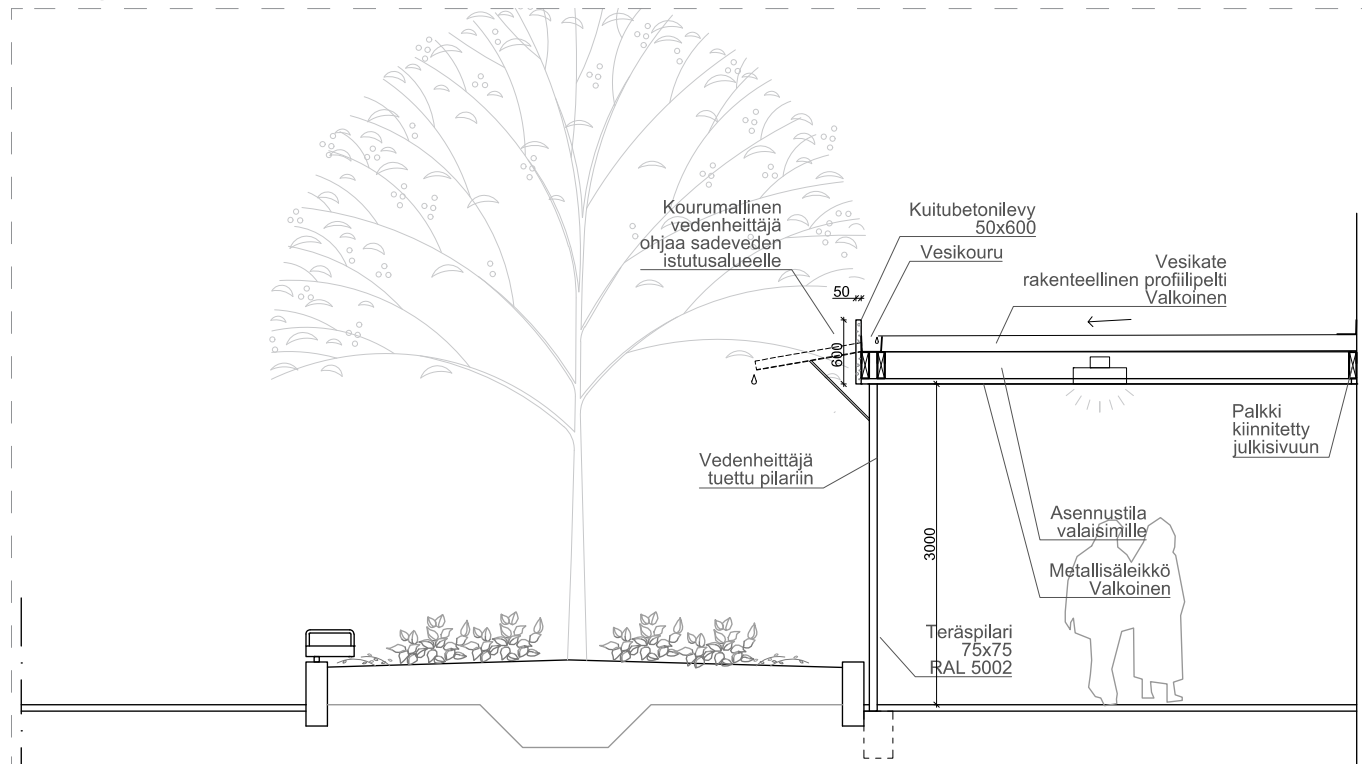
Pergolan periaateleikkaus



Viherkaton periaateleikkaus



Katoksen periaateleikkaus



HUHTAKESKUS JA LÄHIALUE -ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 20:041

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 6.6.-31.7.2025 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin kaikille avoimessa asukastilaisuudessa 21.5.2025.

Kaavaluonnoksesta oli mahdollista jättää palautetta verkkokyselyn kautta. Verkkokyselyssä vieraili 77 henkilöä, joista 36 vastasi kyselyyn kokonaisuudessaan ja keskeneräisiä vastauksia jätettiin 11. Verkkokyselyn tuloksista on tehty erillinen kooste, joka kaavan verkkosivuilla.

Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana 4 lausuntoa ja 9 mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Alva-Yhtiöt Oy/vesi, Alva Sähköverkko Oy ja Telia Finland Oy.

Mielipiteitä jättivät kuusi yksityishenkilöä. Huhtasuon kylätoimiston matalan kynnyksen kohtaamispaikassa kerätty palaute toimitettiin kootusti ja se on kirjattu yhtenä mielipiteenä. Lisäksi mielipiteitä jättivät asukasyhdistykset (Huhtasuon ASA ry, Huhtasuon kylätoimisto ja Huhtasuon Asukasyhdistys).

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

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

- Huhtakeskus -ostoskeskus edustaa Jyväskylässä harvinaista atrium-ostoskeskustyyppiä. Rakennuskokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti paikallisesti merkittävä. Asemakaavaselostuksessa on vanhentunut kulttuurihistoriallista arvoa koskeva tieto: Huhtakeskuksen arvoja selvitettiin ennen Keski-Suomen maakuntakaavan tarkastusta ja vuonna 2017 laaditussa maakunnallisesti merkittävien kohteiden luettelossa Huhtakeskusta ei enää ole.
- Kaavaluonnoksessa on merkitty keskeinen, ostoskeskusta halkova keskuspiha s-1-merkinnällä, joka osoittaa, että alueella säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön piirteitä ja lupaa vaativissa muutoksissa edellytetään ottamaan yhteyttä museoviranomaiseen. Keski-Suomen museon näkemyksen mukaan se on erinomainen lähtökohta. Huhtakeskuksen keskiakselin ja siihen liittyvien pienien liiketilarakennusten säilyttäminen on hyvä ratkaisu. Kaavaratkaisu luo paikalle historiallista syvyyttä, ylläpitää Huhtakeskuksen syntyä aluekeskuksen identiteettiä ja säilyttää muistuman alueen keskeisimmästä rakennuskokonaisuudesta.
- Kaavaluonnoksessa esitetty asuinrakentaminen on maltillisen korkuista. Matalat ja laajat palvelurakentamisen massat ovat Huhtakeskuksen rakentamisen ajankohdalle tyypillisiä, ja säilyttävät muistumaa alueen 1970-luvun arkkitehtuurista. Asemakaavaluonnoksessa rakentamistapaa koskevat määräykset ovat vähäisiä. Uudisrakentamista vaikutusta ja kaupunkikuvallista merkitystä on siten vaikea hahmottaa.

- Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Kaavaselostukseen tulee lisätä maininta tästä kappaleeseen 3.1., niin asia on huomioitu kuten muinaismuistolaki edellyttää.

Kaavoittajan vastine: Selostukseen on päivitetty Huhtakeskuksen kulttuurihistoriallinen arvo museon lausunnon mukaisesti. Rakentamistapaa koskevia määräyksiä on tarkennettu ehdotusvaiheessa, ja lisäksi rakentamisesta on tehty havainnekuvia. Keskuspihasta on laadittu ideasuunnitelma, jonka pohjalta on tarkennettu kaavamääräyksiä. Katoksista ja pergoloista on tehty rakentamistapaohje. Myös arkeologisen kulttuuriperinnön osalta esitetty täydennys selostukseen on tehty.

Telia Finland

Telialla on kaapeleita kaavamuutosalueella, ja niiden mahdollinen siirto aiheuttaa kustannuksia siirron tilaajalle.

Kaavoittajan vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Alva yhtiöt Oy

Uudet kiinteistöt on liitettävissä vesijohto-, viemäri- ja hulevesiviemäriverkostoon. YLK/s kortteliin tulee lisätä merkintä tonttijohdolle ja hulevesilinjalle merkintä kiinteistön AK-1 liittämiseksi vesihuolto- ja hulevesiviemäriverkostoon. Tonttijaon muutokset ja rakennusoikeuden lisäykset ja käyttötarkoituksen muutokset aiheuttavat muutoksia nykyisiin veden liittymismaksuihin ja -sopimuksiin.

Kaavoittajan vastine: YKL/s tontin ympärillä on katuaukio (vinoruuturasteri), ja katualueille ei erikseen tehdä merkintää maanalaiselle johdolle varatusta alueen osasta. Ehdotusvaiheessa katuaukion alueella olleet ajantasakaavasta siirtyneet merkinnät on poistettu, niin että esitystapa on aukion alueella yhtenäinen.

Alva Sähköverkko

Alva Sähköverkolla kulkee Rahkaraitilla keskijännitekaapeleita, jotka tulee siirtää pois ennen purkutöiden aloitusta. Huhtakeskuksen rakennuksessa on yksityinen kiinteistömuuntamo, onko se menossa purkuun? Toinen yksityinen puistomuuntamo sijaitsee puistoalueella ja puistomuuntamon sähkönjakelu tulee säilyä purkutöiden ja muutoksien aikana, minkä takia Rahkaraitilla olevat kaapelit tulee siirtää ennen purkutöiden aloitusta.

Kaavoittajan vastine: Huhtakeskuksen rakennuksessa oleva yksityinen muuntamo purkautuu pois kaavaehdotuksen toteutuksessa. Kaavavalmisteluun liittyen on järjestetty palavari Alva Sähköverkon kanssa ja tarkennettu kaavaehdotuksen merkintöjä sen perusteella. Kaavaehdotuksessa on lisätty uusi puistoon muuntamo Huhtasuonpuistoon eteläosaan sekä Huhtasuonpuiston pohjoisosan olemassa olevalle muuntamolle on lisätty merkintä. Maanalaista kaapelia koskeva merkintä on lisätty eteläosan LPA-alueelle.

MIELIPITEET

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin yhdeksän mielipidettä. Yhdistysten mielipiteistä on koottu tiivistelmät. Yhdistysten ja useiden yksityishenkilöiden jättämät mielipiteet koskivat samoja aihealueita, joten palaute sekä kaavoittajan vastineet on koottu aihealueittain.

Mielipide 1: Huhtasuon_ASA_ry ja Huhtasuon_Asukasyhdistys

- Huhtasuolla korostuu tarve pitää olemassa olevat palvelut alueella. Palveluita ei tule heikentää.
- Huhtasuolla on aktiivista asukas- ja yhdistystoimintaa. Huhtakeskuksessa on tällä hetkellä käyttöasteeltaan suuret asukastilat: matalan kynnyksen kohtaamispaikka Huhtasuon Kylätoimisto ja Huhtasuon asukasyhdistyksen toimisto. Kaavaluonnoksesta ei käy ilmi, onko yhdistysten järjestämälle kaikille avoimelle toiminnalla kaavoitettu lainkaan tilaa. Kaavaluonnoksessa ei ole myöskään kaavoitettu tilaa seurakunnan toiminnalle eikä kirjastolle. Kulttuuripalvelut ja yhdistystoiminta lisäävät yhteisöllisyyttä, asukasosallisuutta ja tuovat alueelle turvaa. Huhtasuolaisilla ei ole kaikilla mahdollisuutta asioida keskustassa tai Sepässä, ja siksi lähipalvelut ovat tärkeitä.
- Voisiko pohtia myös vaihtoehtoa, jossa osa Huhtakeskuksen rakennuksista korjattaisiin, ja vain osan tilalle voisi kaavoittaa uusia rakennuksia?
- Huhtakeskuksessa käydään huumekauppaa ja käytetään avoimesti päihteitä ympäri vuorokauden. Huhtakeskuksen yhtiövastikkeeseen kuuluu vartijapalvelu, myös Salessa on myyjägartijoita. Kankitien Ensiaskel-yksikön asukkaita tapaa läheisen sijainnin ja päihteiden saatavuuden takia usein Huhtakeskuksessa. Kankitiellä ei tarjoa asukkailleen mahdollisuutta kuntoutumiseen ja päihteettömän elämän aloittamiseen. Päihde- ja mielenterveyspalvelut eivät ole Jyväskylässä saatavilla etenkin heille, jotka ovat jo syrjäytyneet päihde- ja mielenterveysongelmien vuoksi. Ihmiset eivät pääse tai hakeudu palveluihin. Asemakaavaluonnoksessa on selkeä tavoite rauhoittaa Huhtakeskuksen aluetta lisäämällä asumista alueelle. Kuitenkin mikäli Huhtakeskuksessa on päivittäistavarakauppa sekä Kankitien sijainti ja palvelukonsepti ennallaan, ei häiriökäyttäytyminen tule katoamaan, vaikka Huhtakeskuksesta osa korvattaisiin asuinrakentamisella. Mikä tekee Huhtakeskuksesta kiinnostavan asuinpaikan ja millaisia asukkaita toivotaan?
- Kaavaluonnoksessa tulee lisää rakentamista. Missä uusien rakennusten asukkaat säilyttävät autojaan ja missä pysäköivät Huhtakeskuksen palveluita käyttävät? Alueen parkkipaikat ovat nyt jo todella käytettyjä ja ilmainen pysäköintitila on etu palveluiden kannalta.

Mielipide 2: Huhtasuon kylätoimisto ja Huhtasuon_ASA ry

- Kaavaluonnoksesta puuttuvat matalan kynnyksen kohtauspaikan, seurakunnan tilan ja hävikkiruuan jakelun tilat. Kolmannen sektorin ylläpitämä kohtaamispaikka on toiminut Huhtasuolla yli kolmekymmentä vuotta ja tavoittaa laajasti asukkaita alueelta ja muualta kaupungista. Jos halutaan lisätä turvallisuuden tunnetta ja vaalia rauhaa, tulee kaavoituksessa panostaa asukkaille avoimen kohtaamispaikan tilojen turvaamiseen. Kaavamuutokseen tulisi lisätä suunnitelma näiden tilojen varalle.
- Kaikilla huhtasuolaisilla ei ole varojen tai toimintakyvyn takia mahdollisuutta hakeutua palveluihin kauemmas.
- Mielenterveys- ja päihdepalvelujen saavuttamattomuus ei ratkea kaavoituksella. Kankitien asuntolan olot eivät tue kuntoutumista ja olosuhteet ovat epäinhimilliset. Kankitien asukkaat

tulevat sen takia Huhtakeskukseen viettämään aikaa. Päihderiippuvaiset henkilöt eivät katoa, vaikka Huhtakeskukseen tulee kerros- ja rivitaloja.

- Huhtakeskuksen aluetta ei koeta asumisen kannalta vetovoimaisena. Kuka on kiinnostunut tulemaan asumaan kaavaluonnoksessa esitettyihin uusiin taloihin? Huhtasuolla on paljon asuintaloja, joita voisi peruskorjata ja uudistaa.
- Pysäköintipaikat ovat kaavaluonnoksessa riittämättömät. Alueen pysäköinnille tulee uusia käyttäjiä, mutta paikkojen määrä ei kasva.
- Kaavamuutosta ei tule sellaisenaan hyväksyä. Kaavasuunnitelma sisältää hätiköityä suunnittelua ja helppoja ratkaisuyrityksiä monimutkaisiin ongelmiin. Suunnitelma ei huomioi alueelle juurtunutta toimintaa ja osoittaa, etteivät suunnittelijat riittävällä tavalla tunne Huhtakeskuksen aluetta.
- Asukastilaisuus kaavasta järjestettiin illalla samana päivänä kuin Huhtasuon Hulinat - tapahtuma. Miksi kaavatiedotusta ei järjestetty päivällä Hulinoiden osana? Miksi tilaisuus järjestettiin illalla - haluttiinko sillä rajata jotain osallistujia pois?

Mielipiteet aihealueittain ja kaavoittajan vastineet

Palvelujen säilyttäminen

- Huhtakeskuksen palvelujen säilyminen on tärkeää: Lähikauppa, terveyskeskus, apteekki, ihmisten kokoontumispaikka kuten kirjasto ja kylätoimisto ja nuorisolle turvallinen paikka ovat asukkaille tärkeitä. Kaikilla huhtasuolaisilla ei ole varojen tai toimintakyvyn rajoitteiden takia mahdollisuutta hakeutua palveluihin kauemmas.
- Huhtakeskuksen palvelutarjontaa tulisi edelleen kehittää, esimerkiksi Salen voisi muuttaa S-marketiksi, niin olisi edullisempi hintataso. Jos alueelle halutaan houkutella lapsiperheitä, heidän ääntään on kuunneltava aktiivisesti.
- Kaavaluonnoksessa säilytetään vain kaksi vanhaa rakennusta. Voisiko kaikki nykyiset rakennukset tai osan niistä säilyttää?

Kaavoittajan vastine: Huhtakeskuksen rakennukset omistaa Huhtakeskus Oy, jonka omistus on ollut erilaisilla toimijoilla. Omistuksen hajanaisuus on vuosikymmenten aikana vaikuttanut siihen, millaisia resursseja rakennusten kunnossapitoon ja korjaamiseen on ollut. Vuosien saatossa myös yhä suurempi osa tiloista on jäänyt ilman käyttäjiä, ja vuokratulojen puuttuessa omistajien ja yhtiön kyky kunnossapitoon ja korjaamiseen on edelleen heikentynyt. Yhtiön toimintaedellytykset nykymuodossaan ovat heikot, ja rakennuskannan korjaaminen taloudellisesti haastava vaihtoehto. Huomionarviosta on myös, että Huhtakeskus Oy:n tontin vuokrasopimus päättyy 2027.

Kaavamuutoksen lähtökohtana on mahdollistaa palvelujen säilyminen Huhtakeskuksessa ja alueen kehittäminen. Huhtakeskuksen kehittäminen uudisrakentamalla mahdollistaa palvelujen säilymisen, kun toimijoille on mahdollista saada ajanmukaiset tilat. Kaavaehdotuksessa palveluille varattu kerrosala (6400 kerrosalaneliömetriä) on suurempi kuin nykyinen Huhtakeskuksen toteutunut laajuus (6100 kerrosalaneliömetriä). Tammikuussa 2026 tiloista on käytössä noin 3200 kerrosalaneliömetriä.

Kaavoituksella ei voi määrätä julkisten tai kaupallisten palvelujen sijoittumisesta, vaan toimijat tekevät päätökset omista toiminnoistaan. Esimerkiksi sivistys- ja opetustoimi tekee päätökset kaupungin palveluiden tiloista ja toiminnasta, kaupallinen toimija päivittäiskaupan koosta ja hyvinvointialue terveys- ja sosiaalipalvelujen sijoittumisesta. Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa on tehty yhteistyötä Huhtakeskuksen omistajien,

kiinteistökehittäjien ja alueella toimivien kaupallisten ja julkisten palveluiden toteuttajien kanssa.

Kaavaehdotuksessa on pyritty huomioimaan nykyisten toimintojen jatkon mahdollisuuksia. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa vaiheittain, joten osa rakennuksista on mahdollista olla käytössä pidempään, jos niiden kunto sen sallii ja niiden omistusjärjestelyt voidaan ratkaista.

Kaavaluonnoksessa ei ole osoitettu tiloja nykyisille Huhtakeskuksen toiminnoille

- Kaavaluonnoksesta puuttuvat matalan kynnyksen kohtaauspaikan, seurakunnan tilan ja hävikkiruuun jakelun tilat.
- Kirjaston tilat puuttuvat kaavaluonnoksesta.
- Jos halutaan lisätä alueen turvallisuuden tunnetta ja vaalia rauhaa, tulee kaavoituksessa panostaa asukkaille avoimen kohtaamispaikan, Huhtasuon kylätoimiston, tilojen turvaamiseen.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavaehdotuksen perusteella yhdistysten tiloja ja kulttuuripalveluita voi sijoittua sekä YKL, YKL-1, YKL/s että AK-1 merkityille korttelialueille. Asemakaavoissa ei ole käytäntönä osoittaa erikseen tiloja esimerkiksi yhdistyksien käyttöön, vaan käytetään laajempia käyttötarkoituserkintöjä, jotka sallivat monenlaiset palvelut ja toiminnot. Asemakaava voi olla voimassa kymmeniä vuosia, ja käyttäjät voivat muuttua sen aikana monta kertaa.

Kaavaratkaisu on tehty niin, että uudisrakentaminen voi alkaa ilman, että kaikkia rakennuksia tarvitsee purkaa heti ja osa rakennuksista on mahdollista olla käytössä pidempään, jos niiden kunto sen sallii ja niiden omistusjärjestelyt voidaan ratkaista.

Kaavaratkaisussa on huomioitu se, että kaikilla toimijoilla, kuten yhdistyksillä tai pienillä yrityksillä, ei välttämättä ole mahdollisuutta sijoittua uudisrakennuksiin, joiden vuokrataso on nykyisiä tiloja korkeampi. Keskuspihalle jää kaksi pientä vanhaa liikerakennusta, joihin on mahdollista sijoittua myös esimerkiksi yhdistysten tiloja ja joissa nykyisten yritysten on mahdollista jatkaa. Kun fyysinen ympäristö muuttuu, tilojen suhteen voidaan jatkossa tarvita uudenlaisia ratkaisuja, esimerkiksi eri toimijoiden uudenlaista yhteistyötä.

Häiriökäyttäytyminen Huhtakeskuksessa ei vähene, jos terveys-, sosiaali- ja päihdehuollon palvelut eivät parane.

- Kankitien asuntolan olot eivät tue kuntoutumista ja olosuhteet ovat epäinhimilliset. Kankitien asukkaat tulevat sen takia Huhtakeskukseen viettämään aikaa, ja se koetaan usein häiriökäyttäytymisenä.
- Huhtasuolla häiriökäyttäytyminen liittyy syvempiin yhteiskunnallisiin rakenteisiin, ja kaikilla ihmisillä on oikeus viettää aikaa omalla asuinalueellaan.

Kaavoittajan vastine: Kaavoituksella ei voida vaikuttaa kaikkiin häiriökäyttäytymisen syihin, kuten esimerkiksi päihde- ja mielenterveysongelmallisten palveluiden laatuun tai saatavuuteen. Vaikka Huhtakeskuksen rakennukset ja keskuspiha kaavaehdotuksen toteutuessa uusitaan, on mahdollista, että alueella silti jatkossakin on häiriökäyttäytymistä.

Asuinrakennukset ja uudistettu keskuspiha voivat kuitenkin vaikuttaa häiriökäyttäytymiseen ns. sosiaalisen valvonnan lisääntymisen kautta. Keskuspihan ilmettä muutetaan kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa tehdyn ideasuunnitelman mukaisesti avoimemmaksi, jolloin sokkeloisuus ja kasvillisuus näkymäesteenä vähenevät. Ideasuunnitelmassa alueelle tuodaan eri-ikäisille houkuttelevia toimintoja, jolloin alueella toivottavasti viettävät aikaa myös muut kuin häiriökäyttäytyjät. Kaavamuutoksessa asumista tuodaan Huhtakeskuksen ytimeen. Asukkaat tuovat alueelle lisää aktiivisuutta ja silmäpareja tarkkailemaan. Nämä muutokset voivat vaikuttaa siihen, että häiriökäyttäytyminen siirtyy muualle.

Huhtakeskuksen alue ei ole asumiselle vetovoimainen

- Huolenaihe on päihteiden käyttäjien näkyvä läsnäolo Huhtakeskuksessa, mikä aiheuttaa pelkoa ja turvattomuutta erityisesti lapsille ja vanhuksille. Kuka on kiinnostunut tulemaan asumaan kaavaluonnoksessa esitettyihin uusiin taloihin?
- Huhtasuolla on paljon asuintaloja, joita voisi peruskorjata ja uudistaa, ei uusia taloja tarvita.
- Mikään kaavamuutos ei tule korjaamaan Huhtasuon alueen sosiaalisia ongelmia, niin kauan kun alueelle ohjautuu halpojen asuntojen vuoksi pienituloisia tai tukien varassa eläviä. Mallia voisi ottaa Helsingin Myllypurosta, jossa purkamisella ja uudisrakentamisella on saatu alue houkuttelevaksi myös keskiluokkaisille asukkaille.

Kaavoittajan vastine: Useissa mielipiteissä nostettiin kaavaluonnoksesta annetun palautteen lisäksi esille, että Huhtasuo on hyvä paikka asua. Mielipiteissä nostettiin esille, että alueella on luonnonläheistä, vihreää ja vettä, hyvät palvelut, vaalittavaa tiivistä yhteisöllisyyttä, upeat ulkoilumahdollisuudet marja- ja sienimetsineen, monipuoliset harrastusmahdollisuudet kuten uusi Huhtahalli sekä toimivat liikenneyhteydet.

Huhtakeskuksen lähiympäristö on muuttunut voimakkaasti 2010-luvulta lähtien. Vuonna 2015 Huhtasuolle valmistui yhtenäiskoulu- ja päiväkotirakennus. Kangasvuoren entisen sairaalan alueella on rakentunut kerros-, rivi- ja omakotitaloja 2020-luvulla. Vuonna 2025 otettu käyttöön Huhtahalli, joka on Suomen suurin palloilulajeille soveltuva urheiluhalli.

Mielipiteissä esille nostetut alueen positiiviset puolet toivottavasti ovat osa alueen vetovoimaa, kuten myös yllä mainitut muutokset alueen lähiympäristössä. Huhtakeskuksessa palvelurakennusten uudisrakentaminen sekä keskusaukion uudistus vaikuttavat suunnittelualueen ilmeeseen, mikä lisää alueen vetovoimaa myös asuinrakentamiselle.

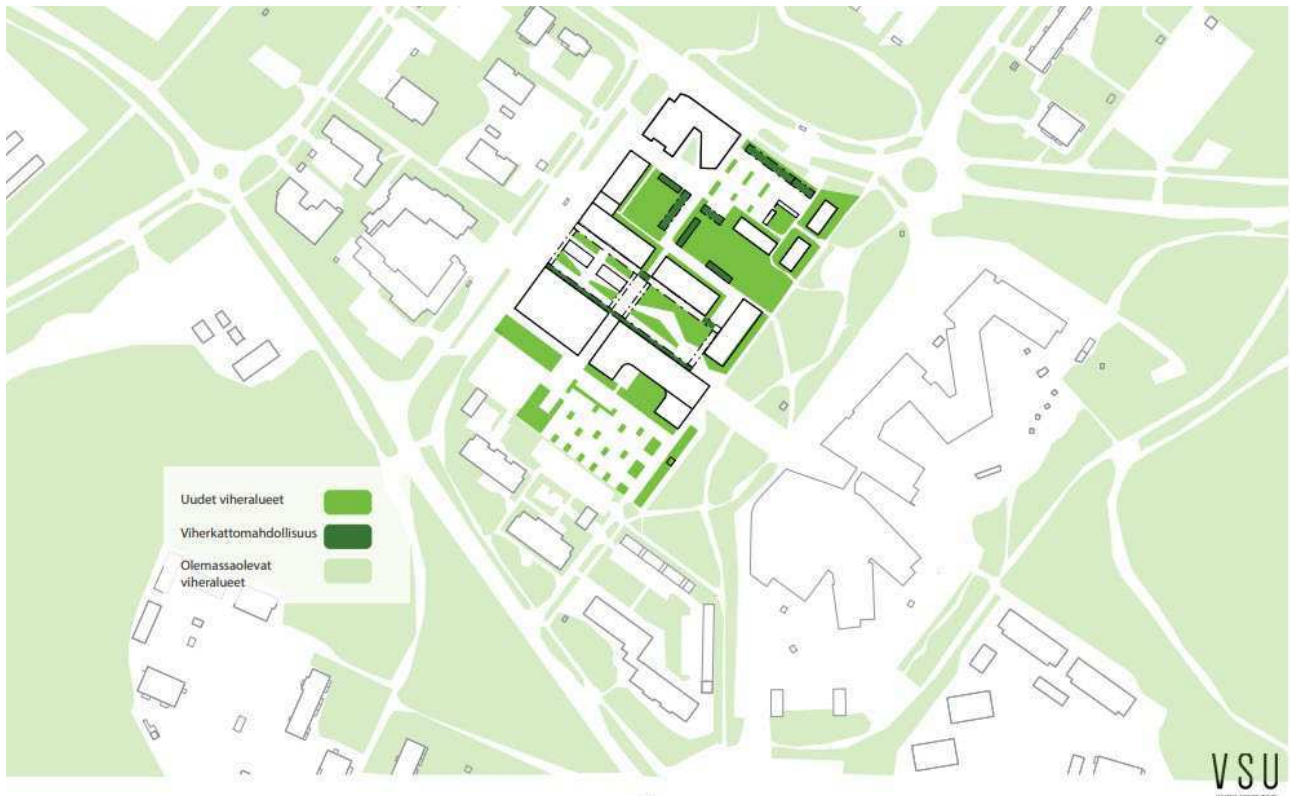
Kaavaehdotuksessa osoitetaan erilaisia asumisten mahdollisuuksia, myös rivitaloja.

Ei saa rakentaa liian tiiviisti

- Lähiviherialueet on säilytettävä ja niitä on lisättävä, puut tulisi jättää paikalleen.
- Voisivatko uudet rakennukset olla matalampia, niin että ihmisen mittakaava säilyisi? Tunnelma on ahdas.
- Huhtasuonpuistoon paistaa kauniisti ilta-aurinko, ja nelikerroksinen rakennus peittää sen. Kerrostalon voisi siirtää toisaalle.

Kaavoittajan vastine: Kaavamuutoksessa on huomioitu olevaa puustoa ja istutettavaa aluetta. Huhtakeskuksen keskuspiha säilyy nykyisessä laajuudessaan ja kaavaehdotuksen

valmistelun osana on tehty ideasuunnitelma aukion muutostöistä, jossa säilytetään alueen vehreyttä samalla lisäten aukiolle toimintoja ja muokaten kasvillisuutta niin, että se ei estä näkymiä. Huhtakeskuksen eteläosan pysäköintialueelle on merkitty säilytettävä puu ja istutettavia osia. Pysäköintialueisiin on lisätty merkintöjä kasvillisuudesta. Huhtasuonpuiston laidassa oleva männikkö on osoitettu säilytettäväksi, samoin pysäköintialueelle olevat kookkaat männyt ja kuusi. Alueen vehreys voi suunnitelman toteutuessa jopa lisääntyä: Alueen pohjoisosassa pysäköintialueita on osoitettu istutettaviksi piha-alueiksi.



Ote asemakaavaa varten tehdystä aineistosta, jossa näkyvät kaavaratkaisun mahdollistamat uudet viheralueet kirkkaan vihreällä. (VSU 2/2026)

Kaavaehdotuksessa esitetään kaksi- ja nelikerroksista rakentamista. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa sallitaan neljä- ja viisikerroksiset rakennukset, joten kaavamuutoksessa mahdollisen rakentamisen korkeus jossain kohti laskee. Nelikerroksiset kerrostalot on sijoitettu niin, että ne eivät varjosta keskusaukiota. Kaavassa määrätään keskusaukion laidalle katoksista ja pergoloista, jotka luovat ihmisen mittakaavaa, vaikka rakennukset ovat nykyistä korkeampia.

Huhtasuonpuiston laidan suuntainen nelikerroksinen asuinkerrostalo tulee vähentämään ilta-auringon paistetta puistossa. Rakennusten väliin jää edelleen välikkö, josta valo kuitenkin pääsee puiston keskiosaan ja nelikerroksinen rakennus on suhteellisen matala. Voimassa olevassa kaavassa koko Huhtakeskuksenpuiston laita on osoitettu neli- ja viisikerroksisella rakentamisella, joka ei ole toteutunut. Kaavamuutoksessa nelikerroksista rakentamista osoitetaan vain keskuspihan laitaan, joten kaavamuutoksessa vaikutus puiston valoisuuteen vähenee ja puistoon jää myös alueita, joihin ilta-aurinko paistaa.



Ote kaupunkimallista, jossa näkyy uudisrakennusten varjot 1.7. klo 18.



Ote kaupunkimallista, jossa näkyy uudisrakennusten varjot 1.7. klo 20.

Pysäköintipaikat ovat kaavaluonnoksessa riittämättömät

- Alueen pysäköinnille tulee uusia käyttäjiä, mutta paikkojen määrä ei kasva. Alueen parkkipaikat ovat nyt jo todella käytettyjä ja ilmainen pysäköintitila on etu palveluiden kannalta.
- Pysäköintialueiden tulisi olla pienempiä, tai vähintään puuriveillä rajattuja.
- Suluntien ja Nevakadun kulmauksessa sijaitsevan palvelutalon työntekijöiden pysäköintimahdollisuus varmistettava, jotta työssäkäynti ei vaikeudu.

Kaavoittajan vastine: Kaavan toteutuminen tulee vaikuttamaan pysäköintiin alueella, koska Huhtakeskuksen laajat pysäköintialueet ovat nyt olleet melko vapaasti käytettävissä pysäköintiin.

Kaavassa on käytetty asemakaavoituksen pysäköintinormin mukaisia määräyksiä pysäköinnin määrästä, ja kaavaratkaisu mahdollistaa niiden mukaisen pysäköinnin alueella. Eteläiselle pysäköintialueelle (LPA-4) pysäköintipaikkoja on mahdollista toteuttaa enemmän kuin kaavamääräykset velvoittavat.

Kaavassa on määrätty yleisen pysäköinnin sijoittamisesta kahdelle pysäköintialueelle: Nevakadun varren pohjoisemmalle pysäköintialueelle (LPA-2) sekä Huhtakeskuksen eteläiselle pysäköintialueelle (LPA-4). Yleisen pysäköinnin mitoitus vastaa kaupungissa yleisesti käytettyä vaatimusta (1 yleinen pysäköintipaikka 1000 kerrosalaneliömetriä kohden) ja yleisiä pysäköintipaikkoja tulee yhteensä 21 kpl. Alue on myös hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävellen tai pyöräillen.

Lähtökohtana on, että pysäköinti järjestetään tontille tai kiinteistölle osoitetulla pysäköintialueella. Näin ollen kaavassa ei ole varattu palvelutalon työntekijöiden käyttöön pysäköintialueita, koska rakennuksen asemakaavan mukainen pysäköintivelvoite on hoidettava tontilla ja LPA-3 -alueella Suluntien tuntumassa. Kuitenkin yllä mainitut yleisen pysäköinnin paikat voivat palvella myös työntekijöiden pysäköinnin tarpeita.

Pyöräilyn reitti Kangaslammelta keskustaan tulisi kulkea Huhtasuonpuiston läpi, ei Nevakadulla

- Huhtakeskuksen uudistamisessa tulisi miettiä, miten Kaakkolammen ja Kangaslammen suunnan pyöräiliikenne johdetaan Kangasvuorentien suuntaan.
- Huhtakeskuksen kohdalla reitille on monta vaihtoehtoa, ja niin sanottu pääreitti Nevakadun kautta kiertää todella paljon, eikä sitä siksi käytetä. Käytännössä pyöräiliikenne ohjautuu yhtenäiskoulun pysäköinti- ja piha-alueiden läpi, ja osalla tätä aluetta pyöräiliikenne on liikennemerkillä kielletty.
- Sujuvin reitti olisi parantaa Huhtasuonpuiston läpi kulkevaa reittiä, niin että se päällystettäisiin ja linjattaisiin uudelleen niin, ettei se risteä vanhan suihkulähdealueen läpi.

Kaavoittajan vastine: Reitti Kaakkolammen ja Kangaslammen suunnasta Kangasvuorentien suuntaan on osa pyöräilyn aluereittiä, joka on osoitettu Jyväskylän voimassa olevassa yleiskaavassa. Yleiskaavassa merkintä on Nevakadulla. Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 17.12.2026 luonnoksen Jyväskylän yleiskaavasta, ja siinä aluereitin merkintä on siirretty kulkemaan Huhtakeskuksen kaakkoispuolella Huhtasuonpuiston laidassa. Kaavaehdotuksessa on tarkennettu Huhtasuonpuiston pyöräilyn reittejä koskevia merkintöjä, niin että etelä-pohjoissuuntainen reitti huomioidaan.

Asukastilaisuus kaavasta järjestettiin illalla samana päivänä kuin Huhtasuon Hulinat - tapahtuma. Miksi kaavatiedotusta ei järjestetty päivällä Hulinoiden osana tai järjestetty kahta tilaisuutta?

- Tämä herättää kysymyksiä saavutettavuudesta, kun Huhtasuon asukkailla ei ole kaikilla mahdollisuutta osallistua kahteen tilaisuuteen samana päivänä.
- Kaavoitusinfon sävy oli tilaisuudessa paikoin negatiivinen, mikä valitettavasti vain vahvistaa alueeseen jo liitettyä stigmaa. Toivotaan kaavoittajilta jatkossa realistisempaa ja empaattisempaa otetta Huhtasuon asukkaisiin.

Kaavoittajan vastine: Kiitos palautteesta asukastilaisuuden ajankohtaan liittyen, otamme jatkossa ne huomioon tilaisuuksien järjestelyissä. Kaavoituksen käytäntönä on asukastilaisuuksien järjestäminen ilta-aikaan, jolloin useimpien asukkaiden on mahdollista osallistua eikä aina ole resurssien puolesta mahdollisuutta useamman tilaisuuden järjestämiseen.

Palautteen perusteella kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa on kiinnitetty erityistä huomioita siihen, että eri asukasryhmillä on mahdollisuus osallistua. Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa on järjestetty neljä erillistä osallistumistilaisuutta: 4.11.2025 aamupäivällä Huhtasuon kylätoimistolla ja illalla Huhtasuon kirjastolla ja 5.11. Huhtasuon yhtenäiskoulun oppilaille 5.11. osana koulupäivää. Lisäksi Huhtasuon päiväkodin esikoululaisille järjestettiin tilaisuus 11.11. Tilaisuuksissa käytiin läpi keskuspihan/aukion (Rahkaraitin) suunnitelmavaihtoehtoja ja keskusteltiin myös kaavamutoksesta. Samalla oli auki myös verkkokysely, johon pystyi lähettämään palautetta keskuspihan suunnitelmista. Palautteen pystyi antamaan myös kylätoimistolle palautettavalla paperilomakkeella.

Kaavoituksen lähtökohtiin on vaikuttanut asukkailta saatu palaute. Huhtakeskuksen osalta koettu turvattomuus tuli esille kaavan aloitusvaiheessa, kun alustavia luonnoksia esiteltiin asukkaille 1.2.2025 Huhtahallin avajaisissa. Alueen lapsille ja nuorille tehdyssä vuonna 2021 tehdyssä kyselyssä, johon vastasi noin 440 koululaista, ostoskeskus merkittiin yleisimmin parannusta kaipaavaksi paikaksi ja sanallisissa vastauksissa ostoskeskuksen kerrottiin olevan ankea, ahdas, pimeä, pelottava, varjoisa ja epäsiisti. Näitä näkökulmia ei ole mahdollista välttää keskusteltaessa alueen kehittämisestä, vaikka lähtökohtaisesti kaavoituksen viestinnässä ei ole tarkoitus vahvistaa negatiivisia mielikuvia.

Verkkokyselyssä vastauksen pituus oli rajattu, enkä saanut haluamani laajuista palautetta jätettyä sitä kautta.

Kaavoittajan vastine: Kaavaluonnoksen verkkokyselyn avulla on haluttu mahdollistaa palautteen antaminen niin, että kynnys palautteen jättämiseen on matala. Kysely tehdään teknisesti verkkoympäristöön niin, että vastaukselle joudutaan määrittämään merkkimäärän yläraja. Aina on mahdollista jättää palaute myös sähköpostilla tai olla puhelimitse yhteydessä kaavoittajaan.

HUHTAKESKUS JA LÄHIALUE -ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 20:041

KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 27.3.-27.4.2026 välisen ajan. Kaavaehdotusta esiteltiin kaikille avoimessa asukastilaisuudessa 16.4.2026.

Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävillä olon aikana 4 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Alva Yhtiöt Oy, Alva Sähköverkko Oy ja Telia Finland Oy. Alva Yhtiöt Oy:n ja Alva Sähköverkko Oy:n lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Muistutuksen jätti yksityishenkilö.

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

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

- Huhtakeskuksen suunnittelussa tehty työ on alueen kokonaisuuden kehittämisen lähtökohdissa ottanut huomioon alkuperäisen Huhtakeskuksen arkkitehtuurin ja historian uusien suunnitelmien lähtökohtana.
- s-1 -merkinnässä määrätään, että tulee säilyttää ”kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, Huhtakeskuksen keskuspihan, rakenne sekä rakennuksien katoksista, reiteistä ja istutusaltaista muodostuva kokonaisuus”. Keski-Suomen museo tältä osin pitää kaavamääräystä muotoilultaan ja sisällöltään ristiriitaisena, kun Rahkaraitti tulee toteutumaan kokonaan uuteen yleissuunnitelmaan ja rakentamistapaohjeisiin pohjautuvana.
- Kolmesta pienestä liiketilarakennuksesta merkitty asemakaavakarttaan ja osoitettu YKL/s- alaan kuuluvina. Kaavakartan kaavamääräyksessä eikä yleismääräyksissä ole mainittu nimenomaan rakennuksien säilyttämistä, vaan puhutaan ympäristön säilyttämisestä. Onko kaavaselostuksessa esitetyt alkuperäisiin rakennuksiin liitetyt säilyttämistavoitteet riittävällä tavalla turvattu kyseisellä määräyksellä?

Kaavoittajan vastine: Lausunnon perusteella s-1 -määräystä on muokattu: ”Alue, jolla säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennutun ympäristön (Huhtakeskuksen keskuspiha) idea. Keskuspihan idean muodostaa yhtenäinen rakennustapa, reittien ja rakennelmien suorakulmainen geometria, katoksin kytketyt rakennukset sekä korotetut istutusaltaat. Katoksista ja pergoloista tehtyä rakentamistapaohjetta on noudatettava. Alueesta on laadittu toteutusta ohjaava aukion ideasuunnitelma ja havainnekuva-aineisto..—”, niin että käy selvemmin ilmi keskuspihan muutosten luonne.

Ostokeskuksen on voimassa vuonna 2012 hyväksytty asemakaava, jossa alueen rakennetun ympäristön suojelun tarpeet on tutkittu ja suojelu on kohdistettu

ostoskeskuksen rakenteen ja Rahkaraitin idean säilyttämiseen. Kaavaehdotus on valmisteltu tämän pohjalta kuitenkin niin, että yleissuunnittelulla ja rakentamistapaohjeilla sekä kaavamääräyksillä on pyritty voimassa olevaa kaavaa tarkemmin ohjaamaan muutosta. YKL/s- merkinnällä osoitetulla korttelialueella olevat kaksi pientä liikerakennusta on tavoitteena säilyttää. Korttelialueen merkinnöillä tuetaan tätä: rakennusalat ja -oikeudet on määrätty olemassa olevien rakennusten mukaisesti ja korttelialueen kulkureitit on merkitty katuaukio-merkinnällä. Lisäksi rakentamistapamääräyksissä on YKL/s-korttelia koskeva määräys: "YKL/s-korttelialueella tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja". Merkintä s-1 koskee myös YKL/s-korttelialuetta. Kaavan tavoitteet huomioiden suojelumääräysten lisäämistä YKL/s-korttelin rakennuksiin ei ole pidetty tarpeellisena.

Telia Finland

Telialla on kaapeleita kaavamuutosalueella, ja niiden mahdollinen siirto aiheuttaa kustannuksia siirron tilaajalle.

Kaavoittajan vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

MUISTUTUS

Muistutus 1:

- Pidän paljon pihan ratkaisusta liiketilojen ja asuinrakennusta välissä. Suunnitelmavaihtoehtoista onnistunein on vaihtoehto 3, jossa ei ole suoraa kulkua katosalueen läpi. Tämä ratkaisu rauhoittaa liikennettä ja antaa mahdollisuuden lisätä viherrakentamista eri kohtiin. Katosten ja pergoloiden ilmettä pidän onnistuneena. Voisiko osaan pergoloista tulla lasikatokset, jolloin liikkuminen sateelta ja lumelta suojassa onnistuu?
- Onko aukion pohjoisosassa riittävästi valoa kasvillisuutta varten? Vähäinen valo olisi hyvä ottaa huomioon kasvivalinnoissa.
- Olisi hyvä, että pihalla nyt olevaa viistottua/uurrettua betonia käytettäisiin aukion rakentamisessa tai liikerakennuksen julkisivuissa.
- Riittävätkö pysäköintipaikat liikerakennusten käyttöön? Aikarajoitettu pysäköinti voi olla tässä toimiva ratkaisu. Pysäköintialueen puut eivät ole kestäneet olosuhteita, ja toivottavasti jatkosuunnittelussa huolehditaan paremmin puiden kasvuolosuhteista pysäköintialueilla.

Kaavoittajan vastine: Keskusaukiosta on tehty ideasuunnitelma, ja sitä tarkennetaan, kun toteutusta varten tehdään katusuunnitelma. Palautteessa esiin nostetut huomiot pergoloiden lasikatteiden mahdollisuudesta, vähässä valossa menestyvästä kasvillisuudesta sekä uurretun betonin käytöstä välitetään eteenpäin jatkosuunnittelua teettävälle katu- ja viherpalvelut-yksikölle.

Kaavan toteutuminen tulee vaikuttamaan pysäköintiin alueella, koska Huhtakeskuksen laajat pysäköintialueet ovat nyt olleet melko vapaasti käytettävissä pysäköintiin ja rakennuksista suuri osa on ollut tyhjillään. Kaavassa on käytetty asemakaavoituksen pysäköintinormin mukaisia määräyksiä pysäköinnin määrästä, ja kaavaratkaisu mahdollistaa niiden mukaisen pysäköinnin alueella. Liikerakennuksien pysäköintiin

käytettävälle eteläiselle pysäköintialueelle (LPA-4) pysäköintipaikkoja on mahdollista toteuttaa enemmän kuin kaavamääräykset velvoittavat. Liikerakennuksien läheisyydessä sijaitsee myös LPA-1 pysäköintialue. Näillä pysäköintialueilla on viitesuunnitelmissa esitetty yhteensä 103 pysäköintipaikkaa. Liikerakennuksien tonteilla on laajat rakennusalat, ja jos koko alaa ei käytetä rakentamiseen, on pysäköintipaikkoja mahdollista sijoittaa myös tonteille. Alue on myös hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävellen tai pyöräillen.



Ote asemapiirroksesta, jossa näkyy liikerakennusten ympäristön pysäköintipaikat



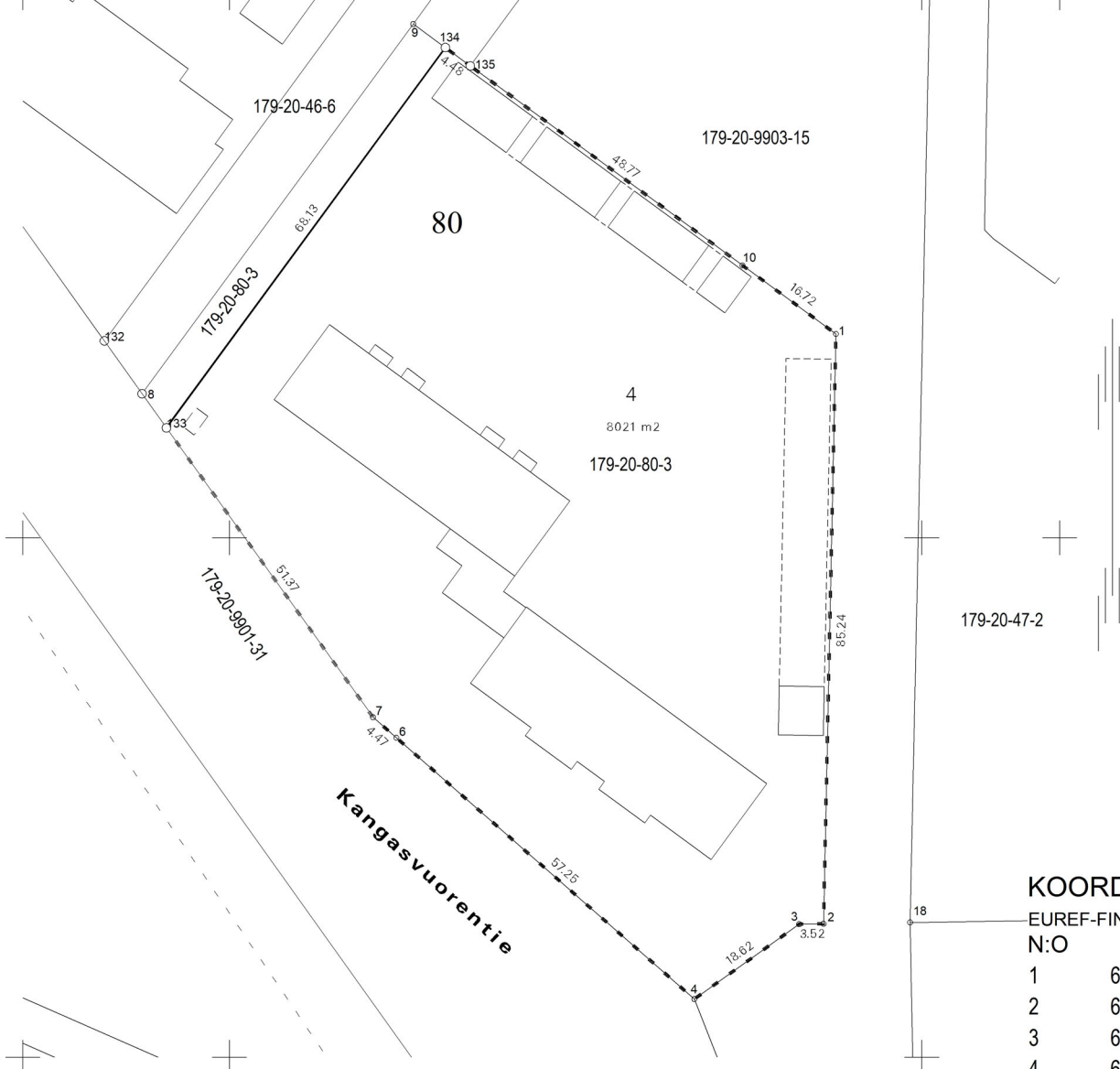
KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26		
N:O	X	Y
9	6907008.596	489524.727
10	6907065.258	489533.300
14	6907076.493	489517.978
78	6907036.612	489571.505
81	6906970.322	489552.037
88	6906988.566	489637.027
89	6907041.195	489565.255
90	6907070.730	489586.913
91	6907094.383	489554.657
118	6907059.406	489688.973
119	6907072.870	489670.611
124	6907103.434	489628.931
125	6907135.688	489584.944
126	6907146.923	489569.622
127	6907052.497	489573.543
128	6907043.892	489585.270
129	6907071.176	489605.277
130	6907027.149	489665.319
131	6906993.829	489629.850
132	6906928.454	489581.912

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-20-46-14	1659	179-20-46-8		1659		Osa
179-20-46-15	3123	179-20-46-9		3123		Osa
179-20-46-16	2978	179-20-46-9		2978		Osa
179-20-46-17	3766	179-20-46-9		3766		Osa
179-20-46-18	8266	179-20-46-6		4013		Osa
		179-20-46-7		4253		Kokonaan

Tonttijaon muutos			1:1000	JYVÄSKYLÄ		
ASEMAKAAVA			179 20:041	VAHVISTETTU		
EDELLINEN TONTTIIAKO				TJNRO	20046007	
LASKI PIIRSI TARK			TONTTIIAJON LAATI TOIMITUSINSINÖÖRI Simo Dromberg		03.03.2026	
					KAUP. OSA	20
					KORTTELI	46
					TONTIT	14-18
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			MUUTT. TONTIT		6, 7, 8, 9	
				TJ-KARTTA	20-46/7	



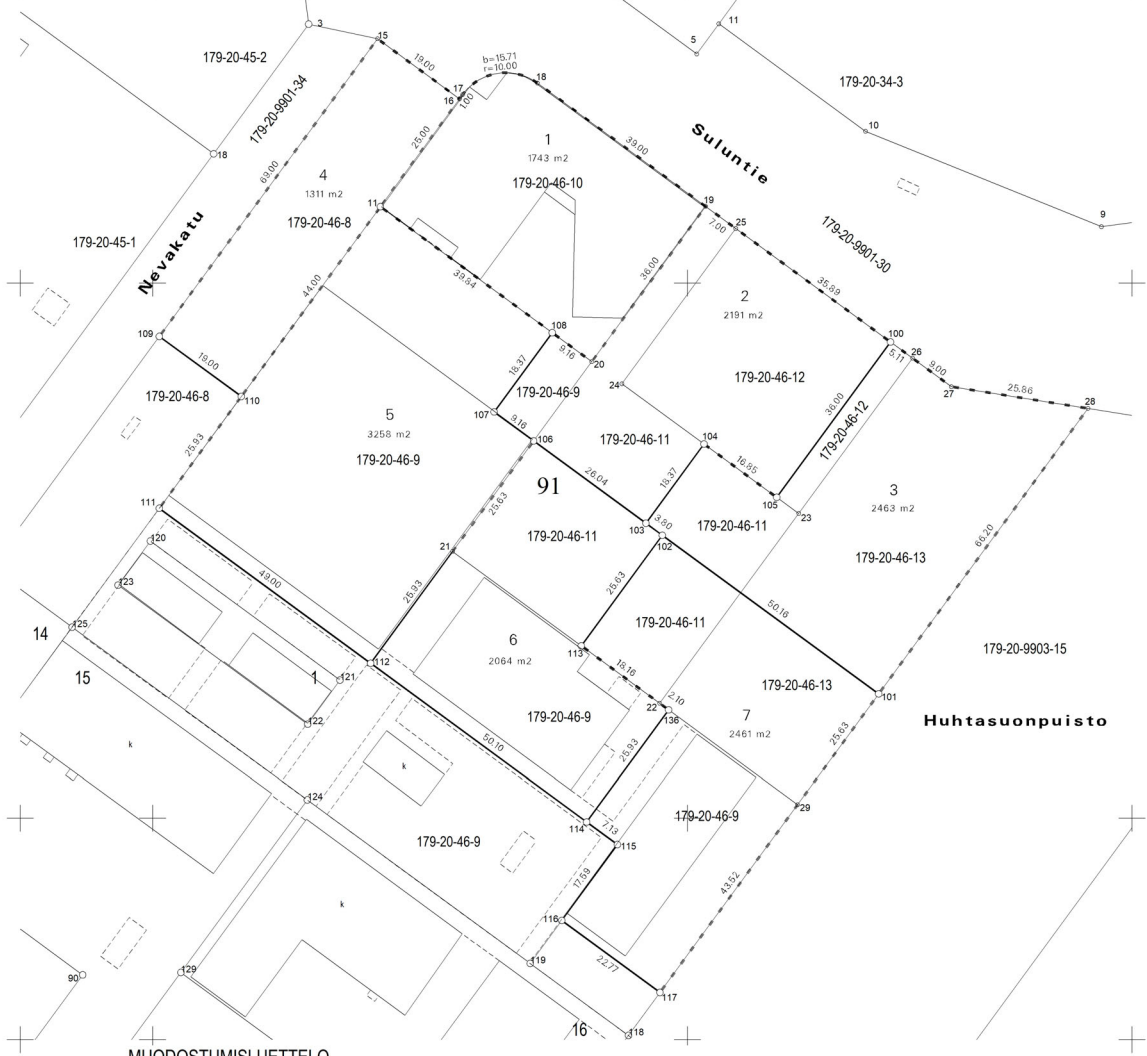
KOORDINAATILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26		
N:O	X	Y
1	6906929.458	489687.583
2	6906844.239	489685.787
3	6906844.185	489682.270
4	6906833.372	489667.117
6	6906871.128	489624.075
7	6906874.078	489620.712
10	6906939.347	489674.098
133	6906915.896	489590.872
134	6906970.835	489631.157
135	6906968.184	489634.772

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-20-80-4	8021	179-20-80-3		8021		Osa

Tonttijaon muutos		1:1000	JYVÄSKYLÄ	
ASEMAKAAVA	179 20:041	VAHVISTETTU		
EDELLINEN TONTTIJAKO			TJNRO	20080003
TONTTIJAON LAATI 03.03.2026 TOIMITUSINSINÖÖRI Simo Dormberg			KAUP. OSA	20
			KORTTELI	80
			TONIT	4
			MUUTT. TONTIT	3
			HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ	



MUODOSTUMISLUETTELO

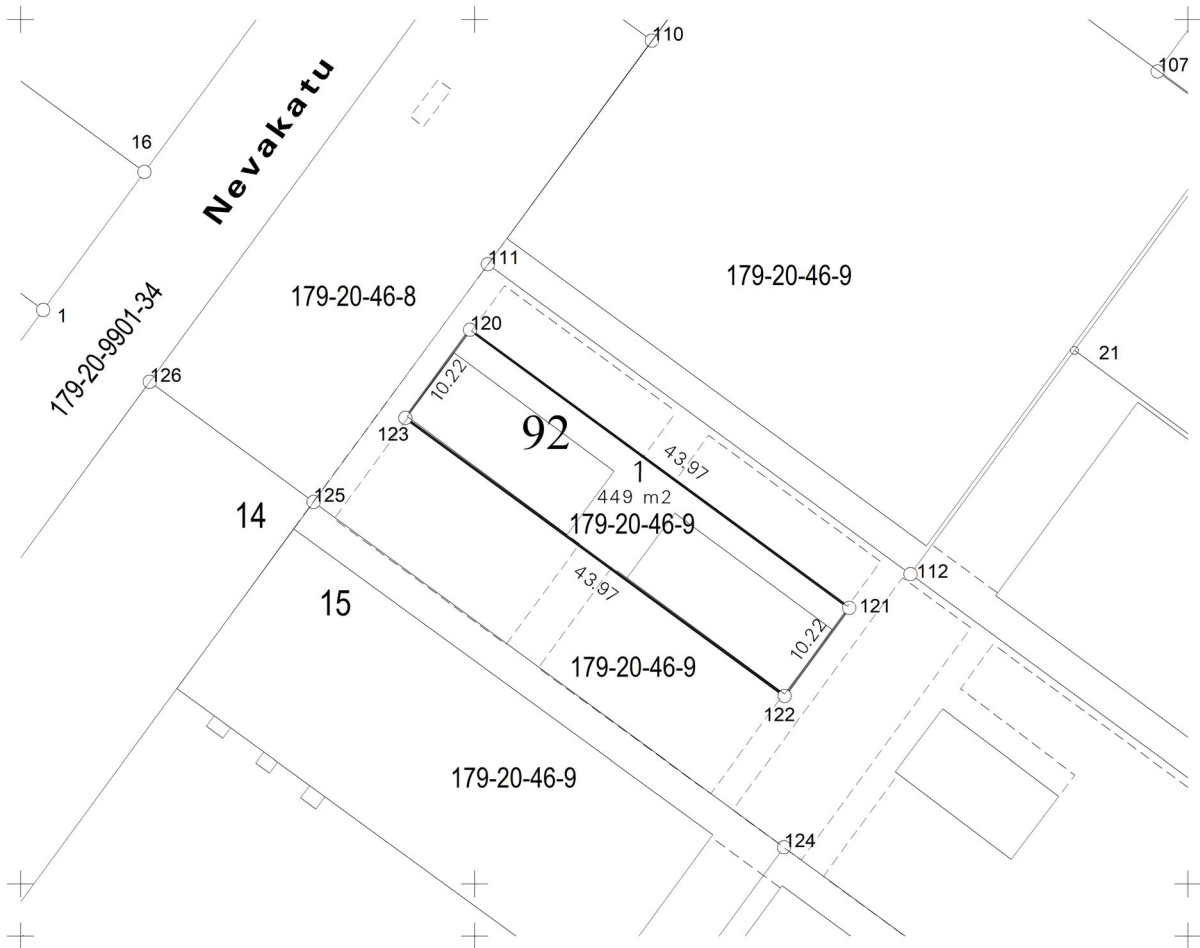
Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-20-91-1	1743	179-20-46-10		1743		Kokonaan
179-20-91-2	2191	179-20-46-9		168		Osa
		179-20-46-11		731		Osa
		179-20-46-12		1292		Osa
179-20-91-3	2463	179-20-46-11		403		Osa
		179-20-46-12		184		Osa
		179-20-46-13		1876		Osa
179-20-91-4	1311	179-20-46-8		1311		Osa
179-20-91-5	3258	179-20-46-9		3258		Osa
179-20-91-6	2064	179-20-46-9		1299		Osa
		179-20-46-11		765		Osa
179-20-91-7	2461	179-20-46-9		1176		Osa
		179-20-46-11		465		Osa
		179-20-46-13		820		Osa

KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26

N:O	X	Y
11	6907214.306	489642.593
15	6907245.702	489642.054
16	6907234.467	489657.376
17	6907235.273	489657.968
18	6907237.424	489671.945
19	6907214.363	489703.396
20	6907185.331	489682.108
21	6907149.849	489656.089
22	6907121.465	489694.798
25	6907210.223	489709.041
26	6907185.979	489742.104
27	6907180.657	489749.362
28	6907176.595	489774.905
29	6907102.542	489720.603
100	6907189.001	489737.983
101	6907123.210	489735.758
102	6907152.869	489695.311
103	6907155.118	489692.244
104	6907169.933	489703.107
105	6907159.970	489716.695
106	6907170.516	489671.244
107	6907175.933	489663.857
108	6907190.748	489674.721
109	6907190.051	489601.247
110	6907178.824	489616.574
111	6907157.915	489601.243
112	6907128.940	489640.758
113	6907132.201	489680.156
114	6907099.316	489681.158
115	6907095.098	489686.910
116	6907080.910	489676.506
117	6907067.446	489694.868
136	6907120.224	489696.489

Tonttijaon muutos		1:1000	JYVÄSKYLÄ	
ASEMAKAAVA	179 20:041	VAHVISTETTU		
EDELLINEN TONTTIJAKO			TJNRO	20091001
TONTTIJAON LAATI TOIMITUSINSINÖÖRI 03.03.2026 LASKI PIIRSI TARK Simo Dromberg			KAUP. OSA	20
			KORTTELI	91
			TONIT	1-7
			MUUTT. TONTIT	9,10,11,12,13
			HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ	



KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26		
N:O	X	Y
120	6907151.786	489599.574
121	6907125.787	489635.030
122	6907117.545	489628.986
123	6907143.544	489593.530

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-20-92-1	449	179-20-46-9		449		Osa

Tonttijaon muutos			1:500	JYVÄSKYLÄ	
ASEMAKAAVA 179 20:041 VAHVISTETTU					
EDELLINEN TONTTIJAKO				TJNRO	20092001
LASKI PIIRSI TARK TONTTIJAON LAATI TOIMITUSINSINÖÖRI 03.03.2026 Simo Dromberg				KAUP. OSA	20
				KORTTELI	92
				TONTIT	1
				MUUTT. TONTIT	179-20-46-9
				HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	4.6.2026
Kaavan nimi	Huhtakeskus ja lähialue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	17.3.2026
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	30.8.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 20:041
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,3984	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,3984

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,3984	100,00	33690	0,53	0,0000	-5440
A yhteensä	2,8276	44,2	27010	0,96	0,4953	880
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6550	10,2	6680	1,02	0,6550	6680
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,8923	-13000
T yhteensä						
V yhteensä	1,5206	23,8	0	0,00	-0,0187	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,3952	21,8			0,7607	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,3984	100,00	33690	0,53	0,0000	-5440
A yhteensä	2,8276	44,2	27010	0,96	0,4953	880
AK	1,8748	66,3	14290	0,76	0,6088	5200
AR	0,2463	8,7	1200	0,49	0,2463	1200
AK-1	0,5322	18,8	6320	1,19	0,5322	6320
AKS-1					-0,4748	-3140
AKY-1	0,1743	6,2	5200	2,98	-0,4172	-8700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6550	10,2	6680	1,02	0,6550	6680
YKL	0,3123	47,7	3400	1,09	0,3123	3400
YKL/s	0,0449	6,9	280	0,62	0,0449	280
YKL-1	0,2978	45,5	3000	1,01	0,2978	3000
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,8923	-13000
KLY	0,0000	0,0	0		-1,8923	-13000
T yhteensä						
V yhteensä	1,5206	23,8	0	0,00	-0,0187	0
VP	1,5206	100,0	0	0,00	-0,0187	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,3952	21,8			0,7607	
Kadut	0,1530	11,0			0,1536	
Katuauk./torit	0,3495	25,1			0,3495	
LPA					-0,6351	
LPA-1	0,1659	11,9			0,1659	
LPA-2	0,1311	9,4			0,1311	
LPA-3	0,2191	15,7			0,2191	
LPA-4	0,3766	27,0			0,3766	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						