






# KUKKULAN ALOITUSKORTTELI

Kaavatunnus 09:075
Asemakaavaselostus

**16.9.2026**

JYVÄSKYLÄ

# SISÄLLYSLUETTELO


**1 Tiivistelmä ..... 3**

1.1 Kaava-alue ..... 3
1.2 Kaavaprosessin vaiheet ..... 3
1.3 Yhteystiedot ..... 4

**2 Tavoitteet ..... 4**

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen ..... 4
2.2 Tavoitteet ..... 5

**3 Lähtökohdat ..... 6**

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 6
3.2 Suunnittelutilanne ..... 13

**4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 18**

4.1 Aloitusvaihe ..... 18
4.2 Luonnosvaihe ..... 18
4.3 Ehdotusvaihe ..... 21
4.4 Hyväksymisvaihe ..... 23

**5 Asemakaavan kuvaus ..... 24**

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus ..... 24
5.2 Aluevaraukset ..... 25
5.3 Kaavaratkaisun perustelut ..... 26
5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset ..... 27
5.5 Nimistö ..... 28
5.6 Vaikutusten arviointi ..... 28

**6 Asemakaavan toteutus ..... 39**

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... 39
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ..... 40
6.3 Toteutuksen seuranta ..... 40

**7 Kaavatyöhön osallistuneet ..... 41**


LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2) asemakaavan muutosluonnos
3) asemakaavan havainnekuvia
4) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
5) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
6) tonttijakokartta
7) yhteiskäyttöautosopimuksen sisältö ja ehdot
8) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 3.2.

Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

# 1 TIIVISTELMÄ

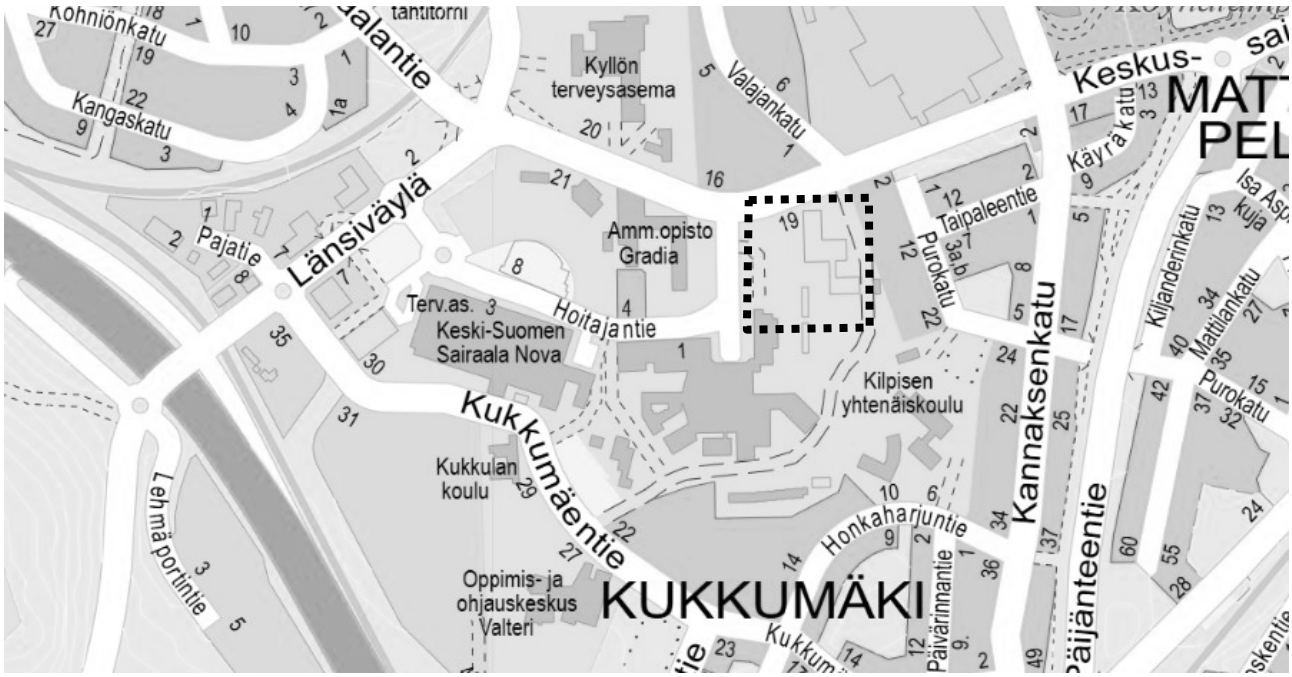
Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kukkulan alueella Keskussairaalantiehen ja Hoitajantien risteyksen tuntumasssa. Suunnittelualueella saitsee entisiä Keski-Suomen keskussairaalan rakennuksia, mm. sädesairaalan rakennus.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on monipuolistaa korttelialueen käyttötarkoitusta siten, että mahdollistetaan asuminen, palvelut ja liiketoiminta Keskussairaalantien varressa sijaitsevalle Kukkulan aloituskorttelin alueelle. Tavoitteena on myös tutkia alueen rakennusoikeuden määrä, liittymät, liikenneyhteydet sekä pysäköintipaikat ja määritellä tarkoituksenmukaiset kaavamerkinnät ja -määräykset luontoympäristön arvojen säilymiseksi ja kaupunkikuvalliseti laadukkaan, omaleimaisen alueidentiteetin muoodostamiseksi.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako ja maankäyttösopimus.

## 1.1 KAAVA-ALUE




*Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.*

Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan korttelin 10 tonttia 92 ja katualuetta.

## 1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

### Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 16.5.2025.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 16.5.2025.

- Valmisteluvaiheen kysely järjestettiin 27.5.-4.6.2025 (Kilpailuehdotusten kommentointiaika).

### Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 3.2.2026.
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä 13.2.–16.3.2026 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus 17.2.2026.

### Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.6.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä 30.6.-14.8.2026.
- Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus 11.8.2026.
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 22.9.2026.

### Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 30.9.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 19.10.2026
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginvaltuustossa xxx

## 1.3 YHTEYSTIEDOT

Nana Pentti
Asemakaava-arkkitehti

p. 014 569 5043
Sähköpostiosoite: nana.pentti@jyvaskyla.fi

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

# 2 TAVOITTEET

## 2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö sekä luontoympäristön arvot huomioiden mahdollistaa kaupunginosan kehittyminen monipuoliseksi asumisen, palveluiden ja liiketoiminnan alueeksi. Asemakaava on

käynnistetty Kukkulan alueen osayleiskaava ollessa vireillä. Osayleiskaavan tavoitteet koskevat myös alueelle laadittavia asemakaavoja.

## 2.2 TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on Kukkulan alueen aloituskorttelin kehittäminen ja kaupunkikuvalliseti laadukkaan, omaleimaisen alueidentiteetin muodostaminen alueelle ottaen huomioon entisen Keskussairaalanmäen alueen kulttuurihistorian ominaispiirteet ja luontoympäristön arvot. Tavoitteena on myös monipuolistaa korttelialueen käyttötarkoitusta siten, että kaava mahdollistaa asumisen, monipuoliset palvelut sekä luontoympäristön ja virkistysyhteyksien säilymisen ja kehittämisen. Tavoitteena on myös tutkia alueen rakennusoikeuden määrä, liittymät, liikenneyhteydet sekä pysäköintipaikat ja määritellä tarkoituksenmukaiset kaavamerkinnät ja -määräykset.

Rakennusoikeuden kokonaismitoituksesta on asemakaavassa tutkittu noin 19 000-21 000k-m2, tavoitteena tutkia pääosaa rakennusoikeudesta monipuolisiin asumisen muotoihin. Alueelle tutkitaan myös liiketilojen ja kooltaan noin 2 500 k-m2 suuruisen päivittäiskaupan sijoittamista. Tavoitteena on löytää kaavaratkaisu, joka on toteutettavissa vaiheittain ja joka noudattaa vireillä olevan Kukkulan osayleiskaavan tavoitteita.

Pysäköinti on tavoitteena tutkia rakenteellisena ja keskitettynä, ja kevyen liikenteen liikkumisympäristö selkeänä ja johdonmukaisena. Asemakaavan tavoitteena on myös muodostaa Kukkulan vireillä olevassa osayleiskaavassa esitetty aluetta kiertävä ”vihreä vyöhyke” sekä poikittainen viheryhteys sekä varmistaa riittävät alueet liito-oravien kulkureittejä varten.

Kaupungin tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää aluetta siten, että alueen kulttuuriympäristön erityispiirteet huomioiden mahdollistetaan asumisen eri muodot sekä monipuoliset palvelut ja liiketoiminnan sijainniltaan ja liikenneyhteyksiltään keskeiselle Keskussairaalantien varressa sijaitsevalle alueelle. Tavoitteena on tutkia alueen rakennusoikeuden määrä, liittymät, liikenneyhteydet sekä pysäköintipaikat ja määritellä tarkoituksenmukaiset kaavamääräykset luontoympäristön arvojen säilymiseksi sekä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaan, omaleimaisen alueidentiteetin muodostamiseksi. Puustoisten alueiden säilyttäminen tukee myös alueen liito-oravan reitistöjen sekä elinympäristöjen ja viheralueverkoston kehittämisen tavoitteita.

Tavoitteena on kaavaratkaisu, joka noudattaa vireillä olevan Kukkulan osayleiskaavan tavoitteita.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Suunnittelualue sijaitsee Kukkumäen kaupunginosassa kaupungin keskusta-alueen lounaispuolella, etäisyys keskustaan on noin 2 km. Alue rajautuu lännessä Hoitajantiehen ja pohjoisessa Keskussairaalantiehen. Suunnittelualue käsittää yhden tontin (kortteli 10, tontti 92), jolla sijaitsee entiseen Keski-Suomen keskussairaalaan kuuluneita sädesairaalan rakennuksia.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.

Suunnittelualueen pinta-ala on suurelta osin rakennusten, kestopäällystettyjen väylien ja pysäköintialueen peittämää entistä sairaalaympäristöä. Alueen luoteiskulmassa on pienialainen, kooltaan n. 1ha metsikkö ja alueen itäreunaa rajaa puustoinen kapeahko vyöhyke. Kaavoitettavalla alueella on tehty liito-oravakartoituksia vuonna 2022.

Alueen länsipuolella sijaitsevat sairaala Novan rakennus (laajuus noin 100 000 k-m2), joka on otettu käyttöön vuonna 2021 sekä nykyinen Ammattiopisto Gradian kampus ja eteläpuolella sijaitsee entisen Keskussairaalan rakennuksia.

Alue sijaitsee vilkasliikenteisen Keskussairaalantien ja Länsiväylän tuntumassa erinomaisten liikenneyhteyksien varrella. Alueen seudullinen saavutettavuus etelän ja lännen suunasta toimii pääosin Keuruuntieltä Länsiväylän kautta.

Suunnittelualue sijaitsee myös useiden joukkoliikennelinjojen varrella. Alueen ohitse kulkee merkittävä osa kaupunkiliikenteen linjoista.

Alueella on kunnallistekniikkaa, kuten kaukolämpö-, vesi-, viemäri-, teleliikenne- ja sähköverkostoa. Alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen.

Alueen ajoneuvoliikenteen tonttiliittymä on Keskussairaalantiellä Valajankadun risteyksessä.

### 3.1.1 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualue kuuluu entisen Keski-Suomen keskussairaalan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennuskokonaisuuteen, joka on alun perin valmistunut vuosina 1950–1954 arkkitehtitoimisto Cedercreutz & Railon suunnitelmien mukaisesti, mutta jota on laajennettu ja muutettu usean vuosikymmenten aikana. Suunnittelualue käsittää entiseltä sairaala-alueelta erotetun tontin, jolla sijaitsee mm. 1960-luvulla rakennettu entinen sädesairaala ja 1990-luvulla rakennetut sairaalan keskeiset laajennusosat. Alueella on kaukolämpö-, vesi-, viemäri-, teleliikenne- ja sähköverkostoa.

Yhdyskuntarakenteen olennaiset piirteet liittyvät suuriin korkeuseroihin sekä logistiseen sijaintiin kaupunkirakenteessa. Nykytilanteessa alue on väljä ja hajanainen, olemassa olevat

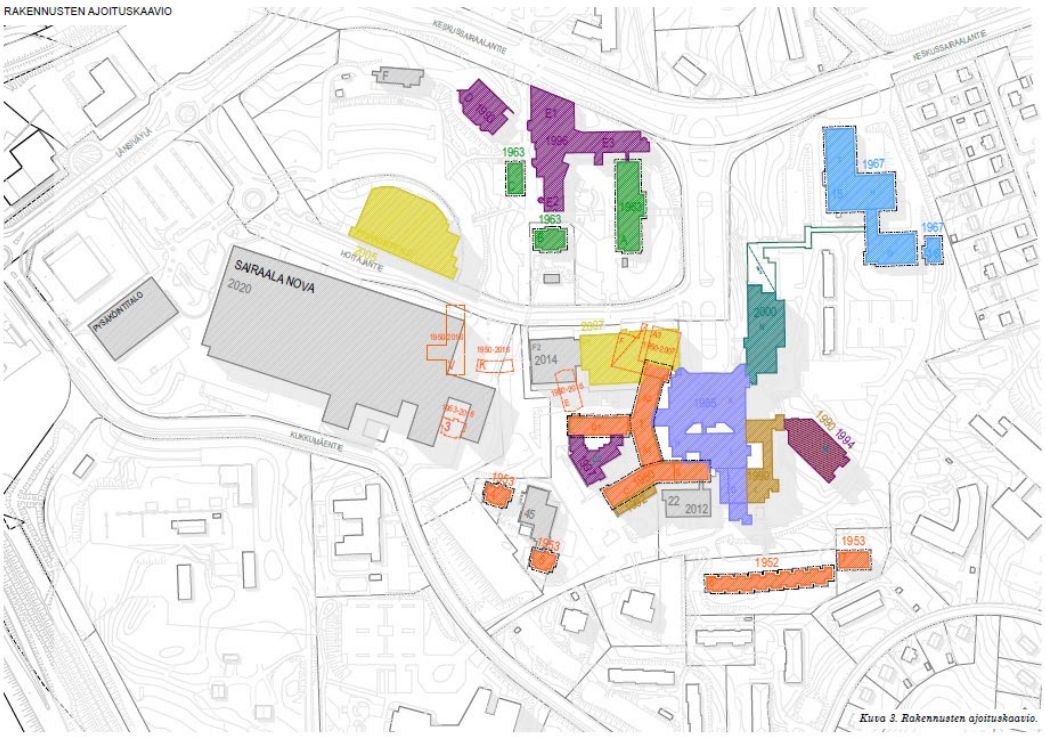
rakennukset sijaitsevat alueen keskiosissa ja reunaosissa on maantasopysäköintiä, metsiköitä ja kulkuväyliä.

Kaupunkikuva on nykytilassaan jäsentymätön, olemassa olevat rakennukset eivät muodosta katuympäristön suhteen selvää reunaa, ja alue on sairaalatoimintojen siirtymisen myötä jäänyt osin hoitamattomaksi. Kaava-alueella ei sijaitse nykytilassa asumista eikä palveluita, ja toiminta entisessä sädesairaalassa on loppunut sairaala Novan käyttöönoton myötä.

Liikenteellisesti alue sijoittuu vilkasliikenteisen Keskussairaalantien viereiselle alueelle, liikenneverkollisesti yhden kaupungin keskustan sisääntuloväylän varrelle. Keskussairaalantien korkeusvaihtelu alueen kohdalla on merkittävä. Keskussairaalantien pohjoisreunassa kulkee kevyen liikenteen verkostollinen pääväylä, laatukäytävä, ja katualueen mitoitus mahdollistaa eri liikennemuotojen tarvitseman tilavarauksen. Pysäköinti alueella on tällä hetkellä maantasossa, pääasiassa olemassa olevien rakennusten eteläpuolella.

Alueelle ei voimassa olevassa asemakaavassa ole osoitettu virkistysaluetta eikä -yhteyksiä. Nykytilassa alueella on useita reittejä ja luonnonympäristöä pienialaisina puistometsiköinä. Selvitysten perusteella alueella kulkee liito-oravan kulkureitti pohjois-eteläsuunnassa ja länsi-itäsuunnassa.

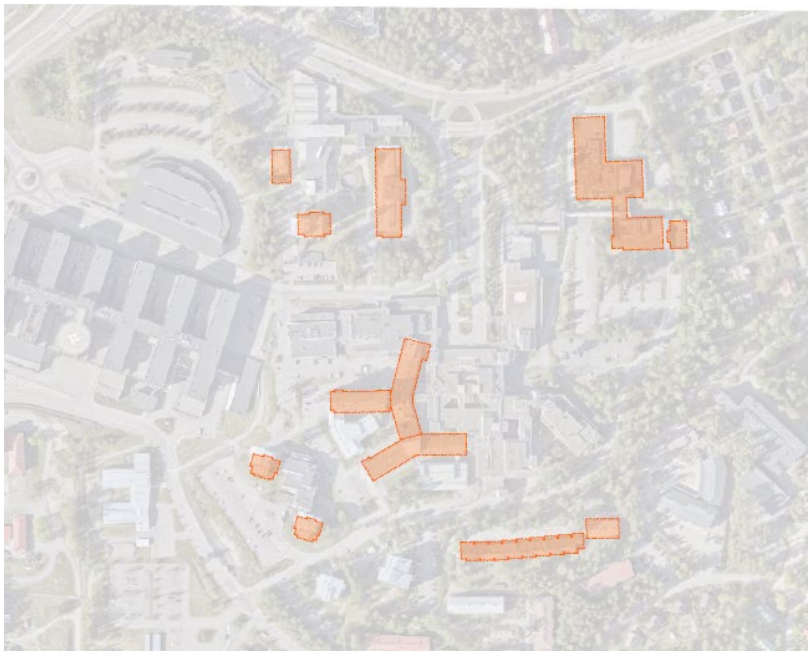
Alueella ei sijaitse erityistoimintoja. Suunnittelualue sijaitsee tehdasalueen läheisyydessä, jolta alueelle voi kantautua ympäristöhäiriöitä (melu, tärinä, ilmanlaatun vaikuttavat tekijät).




*Kuva: Kukkulan osayleiskaava-alueen rakentamisen ajoituskaavio Kukkulan alueen alueelllinen selvitys ja asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi (Sweco Oy 2025)*



*Kuva: Ilmakuva alueelta (Jyväskylän kaupunki)*



*Kuva: Kukkulan osayleiskaava-alueen kaavalla suojellut rakennukset (Kukkulan alueen alueelllinen selvitys ja asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi, Sweco Oy 2025)*



*Kuva: Sädesairaala 1970-luvulla (Keski-Suomen museo)*

Maakunnallisesti arvokkaan Keski-Suomen keskussairaalan keskeiset arvot liittyvät alueen maisemaan ja maisemarakenteeseen, arkkitehtuuriin, historiaan ja toimintaan.

Alue muodostaa merkittävän ajallisesti kerroksellisen kokonaisuuden, jossa eri aikakausien rakennustavat ja tyylipiirteet limittyvät. Alueella on laajasti nähtävissä sairaalarakentamisen ja -arkkitehtuurin historiallista kehitystä 1950-luvulta 2000-luvulle saakka.

1950-luvun ensimmäinen rakennusvaihe edustaa yhtenäistä ja selkeää arkkitehtonista kokonaisideaa. Arvoina korostuvat aikakaudelle tyypilliset materiaalivalinnat (punainen savitiili, harmaat sokkelit, valkoiset osat) ja sopusuhtaiset mittasuhteet. Rakennustypologisesti vaihe edustaa 1900-luvun alkupuoliskolle tyypillistä, säteittäisiin siipiin ja erillisiin rakennuksiin jaettua sairaalarakentamista.

Alueen rakennuksissa on tunnistettavissa eri sairaalatyyppien variaatioita laajarunkoisista rakennuksista moderniin sairaalaan. Eri vuosikymmeninä toteutetut rakennukset näkyvät tunnistettavina tyyleinä:

1960-luku (sädesairaala): Korostettu horisontaalius ja sulautuminen rinteeseen.

1980-luku: Kompakti modulaarisuus ja monimuotoisuus.

2000-luku ja uusi sairaala Nova: Yksiaineiset julkisivut ja uudenlaiset murrosvaiheen rakennustavat

Eri aikakausien rakennusten ilmaisua on pyritty sovittamaan ja jatkamaan aiempaan rakennettuun ympäristöön, erityisesti julkisivumateriaalien osalta. Alueen alkuperäinen toiminnallinen vyöhykejako on pääpiirteissään säilynyt: Sairaalatoiminnot keskellä, opetus pohjoisessa ja asuminen etelässä.

Ensimmäisen vaiheen korkeat tornirakennukset toimivat alueen maamerkkeinä, jotka kohoavat kaupunkirakenteen ylle ja näkyvät kauas. Sairaalanmäen mäkinen maasto tarjoaa luonteenomaisia, pitkiä näkymiä eri suuntiin. Sairaala-alueen suuri mittakaava muodostaa voimakkaan kontrastin viereiselle pientaloalueelle ja rinnastuu alueen pohjoispuolen teollisuusalueeseen. Alkuperäiset maisemalliset piirteet ovat tunnistettavissa alueen etelälaidalla ja korkeissa torneissa.

Alueen arvoihin vaikuttaa käynnissä oleva suurten muutosten vaihe. Alkuperäinen sairaala- ja asuinkäyttö on loppunut, ja vanhojen rakennusten käyttötarkoitukset muuttuvat vaiheasemakaavan ja uusien asemakaavojen myötä.

Sädesairaala

Sädesairaala valmistui 1965-1967 arkkitehtitoimisto Helge Railon toimistossa olleen Kalevi Pakarisen suunnittelemana. Alunperin sädesairaalassa olivat seuraavat tilat: kliininen fysiologia, isotooppilaboratorio, syöpätautien poliklinikka ja sädehoito, sisätautien päiväsairaalan osasto 30, reuma- ja hermatologian poliklinikka, tilat valtion seerumilaitokselle eläintalleineen, Suomen Punaisen ristin, kaupungin ja keskussairaalan äitiyspoliknikka. Kellarikerroksen tiloja vuokrattiin lääkintävoimistelijakoulutukseen 1960-luvun lopulla. Sädesairaala on yhdistetty liitososalla ruokapalvelukeskukseen 2002. (Linna et al., 2012). Sädesairaala on sijoitettu erilleen vanhasta keskussairaalasta alarinteeseen pientaloalueen laidalle.

Maisemallisesti päälähestymissuunnasta Keskussairaalantieltä rakennus antaa kokoaan huomattavasti pienemmän vaikutelman yksikerroksisen rakennusosan muodostaessa rakennuksen katujulkisivun. Laaja, arkkitehtoniselta ilmaisultaan huomattavan vaakalinjainen rakennus on sovitettu viettävään rinteeseen kahteen sisäänkäyntikorkoon, lisäksi rakennukseen pohjoispäädyn molemmin puolin on laajahkot pysäköintialueet. Maanpinnan korkoerot on ratkaistua  rakennuksen koillis- ja lounaispuolelle jäävin suurehkoin maanmuokkauksin, lisäksi rakennuksen keskiosan molemmin puolin maasto laskee voimakkaasti rakennuksen julkisivuja vasten. Keskellä jäävä rakennusosan kellarikerros on osittain maanvastainen. Ajo- ja kulkuyhteys sädesairaalaan on rakentamisvaiheessa ollut vain Keskussairaalantieltä. Sädesairaala on myöhemmin yhdistetty tiiviimmin osaksi muuta sairaala-aluetta uusin ajoyhteyksin ja maanpinnan yläpuolelle kannatetuin kulkutunnelein, mutta suuret korkeuserot ja laajat rinteeseen sijoittuvat pysäköintialueet erottavat sädesairaalan edelleen muusta sairaala-alueesta.

Sädesairaala, toiminnot ja perushahmo

Itään viettävään rinteeseen rakennettu sädesairaala muodostuu kahdesta L-kirjaimen muotoisesta rakennusosasta. Toiminnallisesti rakennus oli jaettu kolmeen osaan: toimenpideosastoon (pohjoisin osa, tunnus T), hallinto-osaan (keskimmäinen osa, tunnus H) ja osastoon (eteläisin osa, tunnus O). Rakennusmassa on jaettu kolmeen eri korkuiseen osaan siten, että pohjoisin osa (T) on yksikerroksinen, keskimmäinen (H) kaksikerroksinen osittaisella kellarikerroksella ja eteläisin (O) kolmikerroksinen kokonaan maanpäällisin kerroksin. Edelleen rakennus on porrastettu rinteeseen kahteen perustuskorkoon siten, että sisäänkäynnit rakennuksen pohjoisimpaan ja keskiosaan ovat kerroksen eteläisen rakennusosan sisäänkäyntiä ylempänä. Näin rakennuksen pohjoisin yksikerroksinen ja keskimmäinen osin kaksikerroksinen osa muodostavat räystäskoroltaan yhtenäisen ja ilmeeltään korostetun horisontaalin rakennusosan, joka päättyy kolmikerroksiseen, mittasuhteiltaan kappaleimaisempaan eteläisimpään rakennusosaan.




*Kuvat: Sädesairaalan rakennuksia Kukkulan alueen alueelllinen selvitys ja asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi (Sweco Oy 2025)*

Rakennus 16 sijaitsee sädesairaalan vieressä. Rakennuksessa toimii kliininen neurofysiologia. Rakennus 16 on valmistunut vuonna 1967. Kliininen neurofysiologia muutti rakennukseen vuonna 2000. Tasakattoinen sairaalan toimintoja tukeva sivurakennus joka osittain rakennettu rinteeseen. Pohjakerros osittain sisäänvedetty. Edustaa aikansa tyypillisiä piirteitä mm.tasakatto, suorakulmainen, matala.

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

### 3.1.2 MUINAISMUISTOT

Alueella ei ole ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä alueen maankäytön vuoksi myöskään selvitystarpeita aikaisemmin tuntemattomien osalta (muinaismuistolaki (295/ 1963) 13 §). Suunnittelualuetta lähin kiinteä muinaisjäännös, on Ilokivi (1000022751), historiallinen muistomerkki, jonka etäisyys suunnittelualueeseen on n. 1 km.

### 3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemakuvassa suunnittelualue on merkittävällä ja näkyvällä paikalla. Alue on osa selännealuetta, joka jatkuu Laajavuoresta kaakon suuntaan. Kaukomaisemassa selännealue muodostaa eheän ja yhtenäisen taustan mäkisellä Kukkumäki – Keltinmäki-alueella eikä merkittävästi erotu suurmaisemassa.

Lähialue on tällä hetkellä pääosin rakennettua entistä ja nykyistä sairaala- ja oppilaitosaluetta. Luonnonympäristöä on mm. Keskussairaalantien varressa, Kukkulan alueen eteläosissa sairaalarakennuksen etelä-/kaakkoispuolella sekä alueen itärajalla Purokadun varren pientalotonttien rajalla. Keskussairaalantien varressa on laajin yhtenäinen metsikkö, joka on lehtomaisen kankaan vahvasti harvennettu sekametsä (pääpuustona rauduskoivu ja mänty). Purokadun varren tonttien rajalla on luonnontilaltaan alentunut tuoreen lehdon kapea vyöhyke. Muutoin alueella on puistomaisia puustoisia alueita, joissa on puustona mm. mäntyjä erityisesti sädesairaalan itäpuolella ja sädesairaalan etelä-/kaakkoispuolella kuusia. Kaava-alueelle sijoittuu liito-oravan kulkureittejä (itä-länsisuuntainen yhteys Hoitajantien esiintymisen ydinalueelta itäänpäin) sekä pohjois-eteläsuuntainen yhteys Keskussairaalantien ylitse pitkin alueen itäistä puustovyöhykettä.

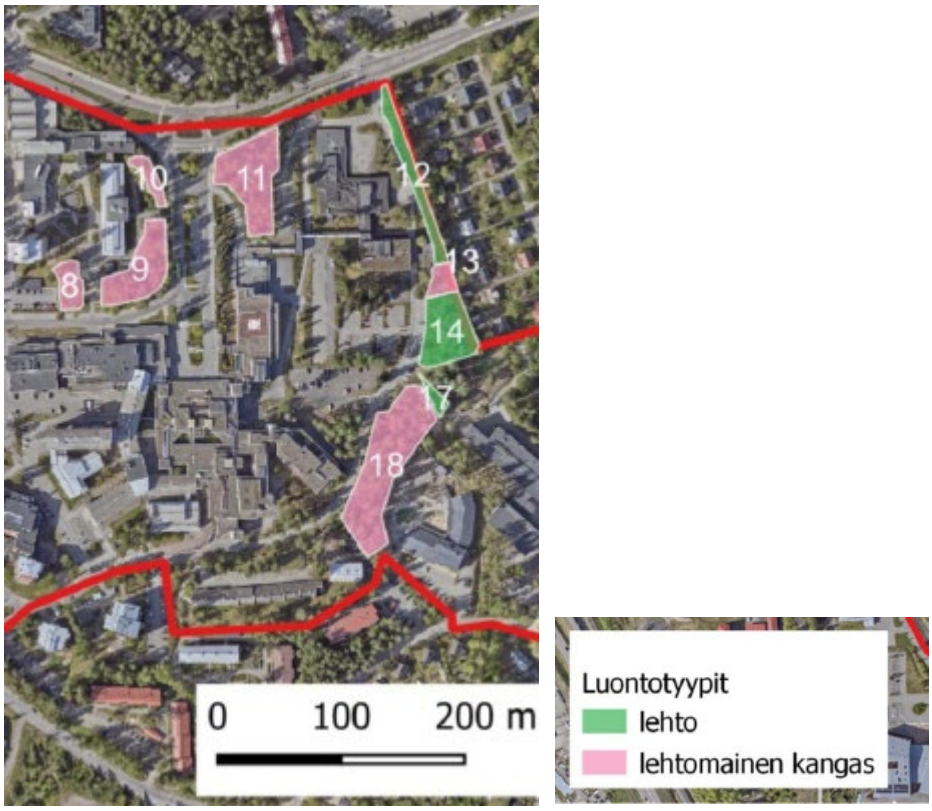
Alueen korkeuserot ovat suuret. Keskussairaalantie nousee Valajankadun risteyksen kohdalta alueen korkeimmalle kohdalle noin 18 m 300 m:n matkalla.



*Kuva: Suunnittelualueen ympäristöä (Jyväskylän kaupunki)*



*Kuva: Suunnittelualueen ympäristöä, etualalla entinen sädesairaala (Jyväskylän kaupunki)*




*Kuva: Luontotyypit (Ote luontoarvojen koosteesta, Jyväskylän kaupunki)*

### 3.1.4 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

**Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)**

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### Maakuntakaava

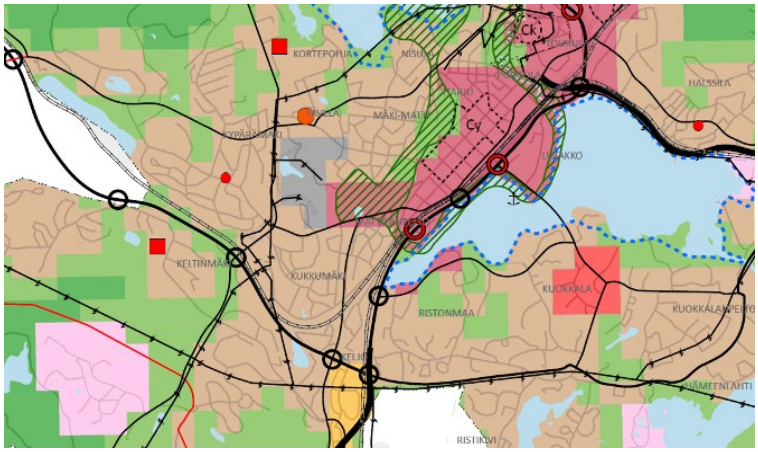
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa ja kulttuuriympäristön vetovoima-aluetta.




*Ote maakuntakaavasta v. 2017*

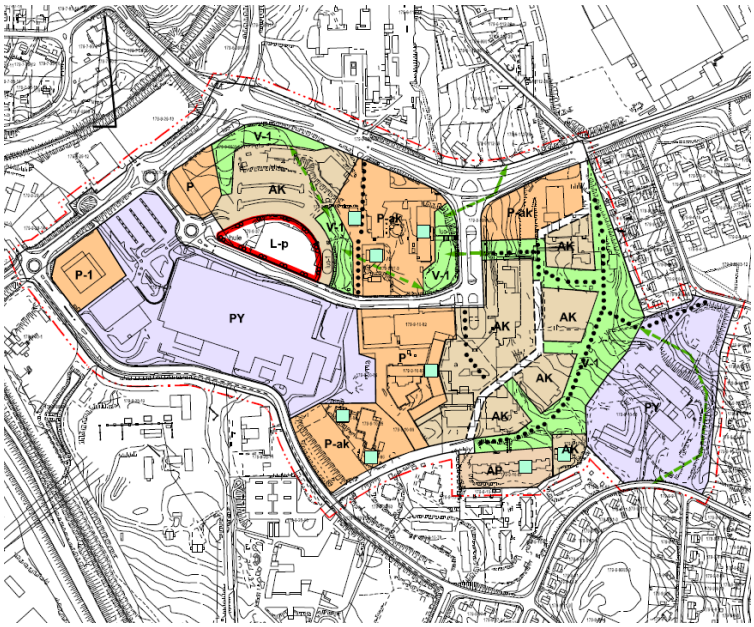
### Yleiskaavat

**Jyväskylän kaupunginvaltuuston 10.11.2014 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa** (tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajamaa (pääkartta) ja ensisijaista rakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Aluetta sivuaa keskeinen joukkoliikennekäytävä.



*Kuva: Ote Jyväskylän yleiskaavasta v. 2014*

Kukkulan osayleiskaavan ehdotusvaihe on tullut voimaan 31.7.2026. Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta sekä asuinkerrostalojen aluetta. Alueen halki kulkee katuyhteys, joka katkeaa itä-länsisuuntaisen viheryhteyden kohdalla. Kaavaan on osoitettu myös pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys, kevyen liikenteen reittiyhteyksiä sekä liito-oravan kehitettävä kulkureitti.




*Kuva: Ote Kukkulan osayleiskaavasta v. 2026*

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

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

**V-1** VIRKISTYSALUE, JOLLA OLEVA PUUSTO PYRITÄÄN SÄILYTTÄMÄÄN
Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistaa kytkeytynyt ja yhtenäinen viherrakenne. Asuinkerrostalokortteleiden välisten virkistysyhteyksien sijainti ja leveys tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Virkistysalueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varmistaa liito-oravan luonnonsuojelulain tarkoittamien kulkuyhteyksien säilyminen.

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

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

Kevyen liikenteen reitti.

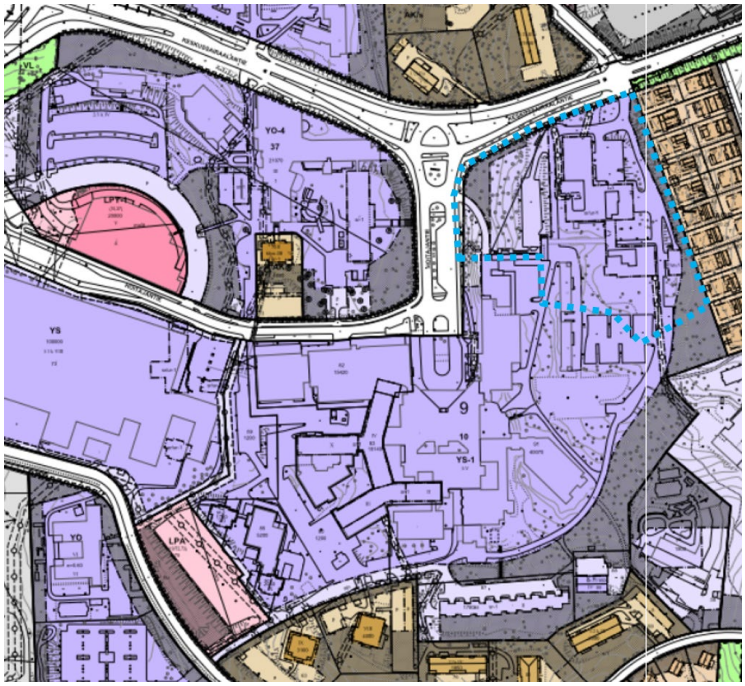
Viheryhteystarve. Viheryhteyden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varmistaa liito-oravan luonnonsuojelulain tarkoittamien kulkuyhteyksien säilyminen.

### Voimassa olevat asemakaavat

Voimassa olevissa asemakaavoissa (hyväksytty 26.10.2015 ja 9.8.2024) suunnittelualue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle tulee sijoittaa pääosin seniori- ja palveluasuntoja ja niiden yhteiskäyttöisiä tiloja sekä sosiaalitoimen ja terveydenhuollon toimialaa palvelevia liike-, toimisto- ja tuotantotiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yhteiskäyttöisiä väestönsuojatiloja sekä yhdyskuntateknistä

huoltoa palvelevia tiloja. Alueen maakunnallisesti merkittävät, 1950-luvun sairaalarakennukset on suojeltu sr-1 ja sr/ur-1 -määräyksillä. Entisen sädesairaalan suojelumääräys on määräys sr/ur-1: Suojeltu rakennus / uusi rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas osa sairaalarakennusten historiallista kokonaisuutta oleva rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin museoviranomaiselta on saatu lausunto purkamisluvasta, joka sisältää uudisrakentamista koskevat suunnitelmat.

Alueen 9.8.2024 hyväksytyssä vaiheasemakaavassa on täsmennetty aluetta koskevia määräyksiä korttelialueen käyttötarkoituksen suhteen. Vaiheasemakaavassa on lisämääräys: Edellä mainittujen lisäksi olemassa oleviin rakennuksiin saa sijoittaa mm. liikenteellisiltä ja yhdyskuntarakenteellisilta vaikutuksiltaan vähäisiä ja ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike-, toimisto- ja tuotantotiloja.



*Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu turkoosilla katkoviivalla (Jyväskylän kaupunki)*

### Lähiympäristön kaavatilanne

Lähiympäristö on toteutunut aiemman tai nykyisin voimassa ole-van asemakaavan mukaisesti. Lähiympäristössä on vireillä Kukkumäentie 28 Aja C asemakaavan muutos ja suunnittelualuetta lähiympäristöineen koskee Kukkulan alueen osayleiskaava.

### Aluetta koskevat tai alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Asemakaavojen pysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2021)
- Jyväskylän Kukkula, Hulevesi-, maisema- ja viherrakentamisselvitys (WSP Finland Oy 2022)

- Kukkulan kestävän liikkumisen suunnitelma (Sitowise Oy 2021)
- Jyväskylän Kukkulan osayleiskaavan liikenneselvitys WSP 2025
- Kukkulan alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu WSP 2024
- Keskussairaalantien saneeraussuunnitelma (Ramboll 2026)
- Kukkula luontoarvojen kooste (Jyväskylän kaupunki 2025)
- Kukkulan liito-oravaselvitys 2022 (Jyväskylän kaupunki 2022)
- Kaupan selvitys 2024 WSP Oy
- Vanhan keskussairaala-alueen kuntoarviotutkimus (Inmeco Oy 2022)
- Kukkulan alueen alueelllinen selvitys ja asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi (Sweco Oy 2025)
- Kukkulan alueen osayleiskaavoitus, liikenteelliset vaikutukset VT 18:lle (WSP 2025)
- Kukkulan alueen maisemaselvitys ja ideasuunnitelma (Maanlumo Oy 2025)
- Jyväskylän Kukkulan alueen arkkitehtuurikutsukilpailu 2025 (Jyväskylän kaupunki, Kukkulan kehitys Oy, Suomen arkkitehtiliitto SAFA)
- Arkkitehtuurikilpailuun pihjalta laadittu asemakaavallinen jatkotoimeksianto (Arco Oy 2025)

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019):

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista.

- Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:
- Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- Viihtyisäksi koko kylän voimin pääsemme luontopohjaisin ratkaisuin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- Oppien, tehden, unelmoiden luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.

Kukkulan aloituskorttelin osalta keskiössä ovat erityisesti maiseman ja alueen arvojen huomioiminen uudisrakentamisessa sekä kaupunkiympäristön laadun edistäminen

kilpailun arkkitehtuurin kutsukilpailun avulla, jossa mm. hyödynnettiin kaupunkimallia kilpailutöiden arvioinnissa.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisausvisionsa mukaisesti päästötön, jätteetön ja ylikulutukseton kestävän 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
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoshakemus on saatu 31.3.2025. Asemakaavoituksen aloituskokous, johon on osallistunut asemakaavamuutoksen hakijan edustaja, on pidetty 15.8.2025.

## 4.2 LUONNOSVAIHE

### 4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Asemakaavan lähtöaineistoksi Kukkulan kehitys Oy ja Jyväskylän kaupunki järjestivät yhteistyössä Suomen arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa Kukkulan aloituskorttelin arkkitehtuurikutsukilpailun keväällä 2025. Asemakaavasuunnittelun lähtökohtana on noudattaa kilpailun voittaneen ehdotuksen periaatteita käyttötarkoitusten, massoittelun, liikenteen ja pysäköinnin sekä kaupunkikuvan ja julkisivuarkkitehtuurin osalta.

Kilpailuun kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa, joiden ehdotuksissa rakentamisen volyymiä, massoittelua, toimintojen sijoittamista, liikenneratkaisua, julkisivuarkkitehtuuria ja alueidentiteettiä oli tutkittu ansiokkaasti. Kilpailu antoi hyvän lähtöaineiston alueen asemakaavamuutoksen tutkimiselle.

Kilpailuehdotuksista toteutettiin osalliskysely, jonka tuloksena saatiin palautetta eri ratkaisuista. Osalliskyselyssä tulleita kommentteja on otettu huomioon kaavaratkaisua suunniteltaessa.



*Kuva: Otteet Kukkulan arkkitehtuurikutsukilpailun neljän ehdotuksen asemapiirroskuvista (Ylärivi vasemmalta: Nimimerkki ”Kukkulan kylänraitti” ja ”Monteverde” ja alarivi vasemmalta ”Septem colles” ja ”Treis” (Jyväskyän kaupunki)*



*Kuva: Ote arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneesta ehdotuksesta "Treis", tekijä Arco Oy 2025*





*Kuvat: Otteita arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneesta ehdotuksesta "Treis", tekijä Arco Oy 2025*

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 13.2.–16.3.2026. Nähtävänäolosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Kaavaluonnoksesta annettiin kahdeksan lausuntoa. Muistutuksia ei annettu. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Keski-Suomen Elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Turvallisuus -ja kemikaalivirasto Tukes, Alva yhtiöt Oy verkot ja vesi, Alva sähköverkko Oy, DNA Tower Finland ja Telia Finland Oyj. Elinvoimakeskuksella ja Tukesilla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Alueen maakunnallista kulttuurihistoriallista arvoa kuvaavaa aineistoa tulee täydentää uudisrakentamisen soveltuvuuden ja alueen arvojen turvaamisen osalta.

- Rakentamisen määrän ja korkeuden vaikutuksien arvioimiseksi tarvitaan havainnollistavaa materiaalia.
- Liito-oravan kannalta olennainen kulkuyhteys tulee turvata osayleiskaavan mukaisesti ja arvioida sen luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista on koottu erillinen yhteenveto.

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan pääosin kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella asemakaavaan on tehty seuraavia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen:

- Kaavaan on lisätty rakentamistapaa koskevia määräyksiä, joilla turvataan uudisrakentamisen soveltuminen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.
- Kaavaselostusta ja vaikutusten arviointia on täydennetty erityisesti maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön sekä luonnonympäristön osalta.
- Kaavakarttaan on lisätty merkintöjä ja määräyksiä säilytettävistä ja istutettavista puustoisista alueista (sp-1), joilla turvataan liito-oravan kulkuyhteyksiä
- Kaavamääräyksiä on tarkennettu käyttötarkoitusten, rakennusalojen, ja rakentamistapaa koskevien määräysten osalta.
- Kaavaan on lisätty ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden rakennusala sekä ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
- Kaavaselostuksen liiteaineistoksi on lisätty havainnekuvia ja visualisointeja, jotka ohjaavat kaavan toteuttamista.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

## 4.3 EHDOTUSVAIHE

### 4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Kaavaehdotus on pääperiaatteiltaan kaavaluonnoksen mukainen. Kaavaehdotuksen valmisteluaikana alueen käyttötarkoituksia, rakennusoikeuksia sekä infran suunnittelua on jatkettu, ja tarkentunut suunnittelu on täsmentänyt kaavamääräyksiä. Kaavaehdotuksen valmistelussa on otettu huomioon kaavaluonnosvaiheessa tullut palaute. Palauteyhteenveto ja kaavoittajan vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.




*Kuva: Ote Kukkulan aloituskorttelin nähtävänä olleesta kaavaluonnoksesta (Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus 2025)*

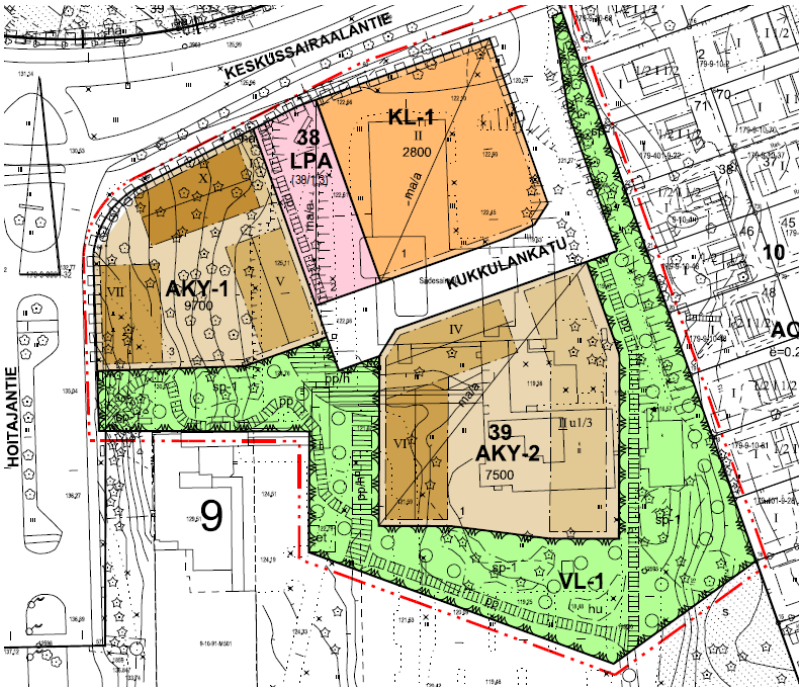
### 4.3.2 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET) JA VASTINEET/ HUOMIOON OTTAMINEN

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä 30.6.–14.8.2026. Nähtävänäolon aikana kaavaehdotuksesta annettiin kolme lausuntoa. Lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto, Keski-Suomen museo ja Alva sähköverkko Oy. Keski-Suomen museolla ei ollut huomauttamista kaavaan. Muistutuksia ei annettu.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Kaavaan tulee varata alue puistomuuntamoa varten
- Liito-oravan kulkureittiä koskevia merkintöjä ja määräyksiä tulee tarkentaa

Ehdotusvaiheen palautteista ja vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.




*Kuva: Ote Kukkulan aloituskorttelin nähtävänä olleesta kaavaehdotuksesta (Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus 2026)*

## 4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavan muutosehdotus on pääpiirteiltään nähtävänä olleen kaavaehdotuksen mukainen.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia tarkentuneeseen suunnitteluun ja palautteeseen pohjautuen:

- Kaavakarttaan on lisätty aluevaraus yhdyskuntateknistä huoltoa varten (et-1) ja kaavamääräyksiin sitä koskeva määräys, joilla ohjataan muuntamorakennuksen sijaintia ja julkisivuja.
- Rakennusalojen rajauksiin, piha-alueita koskeviin määräyksiin sekä liito-oravan kulkureittiä koskeviin määräyksiin on tehty vähäisiä täydennyksiä.
- Asemakaavaselostusta on tarkennettu ja täydennetty kaavaratkaisun merkintöjen ja niiden perusteluiden osalta.

Kaavakarttaan, määräyksiin ja kaavaselostukseen tehdyt muutokset ja täydennykset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä ja asemakaavan tulkintaa tarkentavia. Muutokset eivät edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Asemakaavan muutosluonnos noudattaa vireillä olevan Kukkulan osayleiskaavan periaatteita. Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen ja yleisten, palveluasumiseen ja opiskelija-asumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-1), asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä palveluasumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-2), liikerakennusten korttelialue (KL-1), autopaikkojen korttelialue (LPA), uusi katualue (Kukkulankatu) sekä osin Keskussairaalantien katualuetta. Lisäksi asemakaavalla alueen etelä- ja itäreunaan muodostuu lähivirkistysalueen (VL-1) vyöhyke, jolla sijaitsee liito-oravan kulkureitti.

Kaavan käyttötarkoitukset mahdollistavat laajasti erilaisten asumismuotojen ja palvelujen sijoittumisen sekä luontoympäristön säilymisen ja kehittämisen alueella. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 20 000 kerrosalaneliömetriä, josta liikerakennusten korttelialueen osuus on 2 800 kerrosalaneliömetriä. Rakentaminen sijoittuu kolmeen korttelikokonaisuuteen, joissa julkisivujen päämateriaalina on tiili tai puu ja kattomuotona liikerakennusten korttelialuetta lukuun ottamatta harjakatto. Rakennusten kerroskorkeus vaihtelee siten, että matalimmat rakennusmassat sijoittuvat lähimmäksi olevaa asutusta ja korkeimmat Hoitajantien ja Keskussairaalantien risteyksen tuntumaan. Korttelialueiden pihat avautuvat etelään puustoisena säilytettävän ja kehitettävän virkistysalueen suuntaan. Alueen pysäköinti toteutetaan sekä rakenteellisena että maantasoon.

### 5.1.1 MITOITUS

Kaava-alueen koko on noin 2,5 ha, aluetehokkuus koko alueella e= 0,83.

- Rakennusoikeus yht 20 000k-m2, josta
    - AKY-1: 9 700-m2, korttelitehokkuus e=2,7, korttelialueen pinta-ala n. 0,37ha
    - AKY-2: 7 500,k-m2 korttelitehokkuus e=1,4, korttelialueen pinta-ala n. 0,52ha
    - KL-1: 2800, korttelitehokkuus e=0,85, korttelialueen pinta-ala n. 0,33ha
    - autopaikkojen korttelialue LPA: korttelialueen pinta-ala n. 0,12ha
    - VL-1-alue: pinta-ala 0,84ha
    - katualue Kukkulankatu  sekä Keskussairaalantien osa yhteensä n. 0,26ha.

Korttelialueen arvioitu asukasmäärä noin 500, asuntoja arviolta noin 280.

### 5.1.2 PALVELUT

Alueelle sijoittuu päivittäistavarakaupan ja liiketiloja mahdollistava korttelialue KL-1, jonka rakennusoikeus on 2 800k-m2. Kaava mahdollistaa rakenteellisen maanalaisen pysäköinnin sekä maantasopysläköintiä. Kaava mahdollistaa työpaikkojen sijoittumisen alueelle päivittäistavarakaupan, liikrtoiminaan ja palvelujen toimialoilla. Vähäisiä liiketiloja sallitaan myös AKY-1-korttelialueelle.

### 5.1.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualue sijaitsee tehdasalueen läheisyydessä, jolta alueelle voi kantautua ympäristöhäiriöitä (melu, tärinä, ilmanlaatun vaikuttavat tekijät).

## 5.2 ALUEVARAUKSET

### 5.2.1 KORTTELIALUEET

Asuinkerrostalojen ja yleisten, palveluasumiseen ja opiskelija-asumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-1) mahdollistaa monipuolisia asumisen muotoja. Yleisten rakennusten (mm. opiskelija-asunnot) rakennusoikeutta kokonaisrakennusoikeudesta (9 700k-m2) on 5 000k-m2. Kaavassa on määräyksiä rakennusten julkisivuarkkitehtuurista ja massoittelusta.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue AKY-2 mahdollistaa asumista ja hoitolaitostoimintaa. Kerrosluku vaihtelee siten, että matalimmat rakennukset sijaitsevat lähimpänä olevaa asutusta ja korkeammat kaava-alueen keskiosassa. Kaavassa on määräyksiä rakennusten julkisivuarkkitehtuurista ja massoittelusta.

Liike- ja yleisten rakennusten korttelialue KL-1 Mahdollistaa päivittäistavarakaupan ja liiketilojen sijoittumisen alueelle. Rakennusoikeutta on 2 800k-m2. Kaavassa on määräyksiä julkisivuarkkitehtuurista.

Autopaikkojen korttelialue LPA Mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen alueelle maantasoon tai rakenteellisena maan alle. Autopaikat on osoitettu AKY-1-korttelin tarpeisiin.

### 5.2.2 MUUT ALUEET

VL-1-alueelle sijoittuu virkistys- ja puistoalueita ja kevyen liikenteen reittejä. Lisäksi alueella kulkee liito-oravan kehitettävä kulkureitti. Kaavassa on määräyksiä liito-oravan kulkureitin säilyttämiseksi ja kehittämiseksi.

## 5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) vaikutus kaavaratkaisuun:

1. Toimiva aluerakenne; Kaavaratkaisulla vahvistetaan toimintaedellytyksiä ja Jyväskylän aluetta maakuntakaavan mukaisesti.
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu; Helposti saavutettavalla, keskeisellä paikalla sijaitsevan asumisen ja palvelujen alueen kehittäminen ja jalankulku- ja pyöräilyverkostojen parantaminen ovat tämän erityistavoitteen mukaista suunnittelua.
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat; Aluetta kehittävät toimenpiteet tukevat VAT:n eheytyvän yhdyskunnan ja elinympäristön laadun erityistavoitetta.
4. Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto; Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhteysverkostoihin tai energiahuoltoon.
5. Helsingin seudun erityiskysymykset; Kaavaratkaisu ei ota kantaa Helsingin seudun erityiskysymyksiin.
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet; Kaava-alue ei sijaitse VAT:n tarkoittamalla erityisalueella.

<u>Kaavan suhde voimassa olevaan Jyväskylän yleiskaavaan v. 2014:</u>

Jyväskylän yleiskaavassa v. 2014 alue on strategista keskustatoimintojen aluetta ja osa Kehä Vihreän virkistys- ja viheralueiden kehittämisen kohdealuetta.

Asemakaavamääräykset perustuvat yleiskaavamääräyksiin ja yleiskaavan ohjaukseen. Asemakaava mahdollistaa viihtyisien ja turvallisten oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjen kehittämisen reittejä ja kulkuyhteyksiä koskevilla aluemääräyksillä.

<u>Kaavan suhde Kukkulan osayleiskaavaan:</u>

Asemakaavaratkaisu on pääperiaatteiltaan osayleiskaavan mukainen. Kaavalla muodostuu asumisen ja palvelujen korttelialueita ja osa aluetta reunustavasta viherkehästä. Kaava mahdollistaa itä-länsisuuntaisen sekä pohjois-eteläsuuntaisen virkistysalueen ja niiden kehittämisen. Poikkeamia kaavaan nähden ovat osin vähäiset muutokset korttelialueiden sekä virkistysalueen koossa, sekä Kukkulankadun katulinjauksen suuntauksessa alueen sisäosiin. Kaavaratkaisulla kuitenkin turvataan riittävä liito-oravan kulkureittiä varten varattava puustoinen kehitettävä virkistysalue suunnittelualueen etelä- ja itäreunaan sekä tontin reuna-alueelle Keskussairaalantien ja Hoitajantien kulmaan, joilla olemassa olevaa puustoa säilytetään ja uutta istutettavaa puustoa lisätään. Osayleiskaavassa esitetty liito-oravan kulkuyhteys kaava-alueen ulkopuolella Keskussairaalantien varressa

mahdollistetaan istutettavalla ja säilytettävällä puustolla sekä rakennettavilla liito-oravatolpilla.

Kaavan suhde vireillä olevaan yleiskaavaan 2050:

Jyväskylän kaupunginvaltuusto päätti yleiskaavan käynnistämisestä 11.12.2023. Kaava tuli vireille 9.1.2024. Jyväskylän yleiskaavan 2050 tarkoitus on uudistaa ja päivittää vuonna 2014 hyväksyttyä Jyväskylän kaupungin yleiskaavaa tarvittavilta osin. Yleiskaava ohjaa ratkaisuillaan asemakaavoitusta ja muuta yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Jyväskylän yleiskaava 2050 tulee täsmentämään v. 2014 yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavaratkaisu noudattaa vireillä olevan yleiskaavan tavoitteita.

## 5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asemakaavan käyttötarkoitusmerkinnät ohjaavat kortteleihin sijoittuvia toimintoja. Merkinnät mahdollistavat monipuolisen asumisen AKY-kortteleihin sekä päivittäistavarakaupan rakentamisen KL-1-kortteliin. Virkistysalueen kaavamääräyksellä varmistetaan etlä-länsi -suuntainen sekä pohjois-etelä-suuntainen viheryhteys, jolla myös turvataan liito-oravan kulkureitti. Kulkureittiä koskevat myös tarkentavat erillismääräykset. VL-1- alueelle on osoitettu erillinen ohjeellinen hulevesien käsittelyalue sekä kevyen liikenteen reittiyhteydet.

| | |
|---|---|
| AKY-1 | Asuinkerrostalojen ja yleisten, palveluasumiseen ja opiskelija-asumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue. Alueen rakennusoikeudesta enintään 7500 kerrosalaneliömetriä saa käyttää palvelu- ja opiskelija-asumista varten ja enintään 100 kerrosalaneliömetriä liiketiloja varten. |
| AKY-2 | Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten, palveluasumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue. Alueen rakennusoikeudesta enintään 3500 kerrosalaneliömetriä saa käyttää palveluasumista varten. |
| KL-1 | Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan sekä vähäisiä muita liike- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa asumista eikä polttoaineen jakelupistettä. |
| VL-1 | Lähivirkistysalue. Alueella tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen kannalta välttämätöntä puustoa ja varmistaa kulkuyhteyksien säilyminen. Alueelle voidaan rakentaa vähäisiä rakennelmia tai laitteita (ml. portaita) ja hulevesien käsittelyä varten välttämättömiä rakenteita. |
| LPA (38/1,3) | Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Korttelialueella saa johtaa ja viivyttää hulevesiä. |

Liito-oravien kulkureittiä turvaavat kaavamääräykset ohjaavat Säilyttämään olemassa olevaa puustoa ja istuttamaan uutta puustoa kehitettävälle liito-oravan kulkureitille.

Rakentamistapaa ohjaavat määräyksillä ohjataan raekntamisen ja kaupunkikuvan laatua varmistamaan alueelta käydyn arkkitehtikilpailun tavoitteena ollutta omaleimaisen ja alueidentiteettiä luovan kaupunkikuvan rakentumisesta, joka sopeutuu alueen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön:

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia ja muodostaa keskenään kaupunkikuvallisesti yhtenäinen ja omaleimainen kokonaisuus. Uudisrakennusten on oltava perusmuodoltaan selkeitä ja kappalemaisia ja niiden tulee ilmentää modernia yksiaineista arkkitehtuuria.

Kaupunkikuvatoimikunta arvioi rakennusten kaupunkikuvallisen laadun rakentamislupavaiheessa.

Uudisrakentamisen massoittelussa, kattomuodossa ja julkisivujäsentelyssä sekä materiaalivalinnoissa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Keski-Suomen keskussairaalan alue ja ns. Keskussairaalanmäki), ja uudisrakentamisen tulee soveltua arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maaston muotoihin.

Rakennusten alin kerros ei saa olla kokonaan umpinainen kadun suuntaan.

Asemakaavasta on laadittu arkkitehtikilpailun pohjalta havainnekuva-aineistoa (kaavaselostuksen liitteenä), jossa on esitetty rakennusten massoittelua ja julkisivuarkkitehtuurin periaatteita koskeva tulkinta asemakaavamääräyksistä. Havainnekuva-aineisto ohjaa asemakaavan toteuttamista.

Kaavan autopaikkanormit noudattavat v. 2018 laadittuja pysäköintinormeja, joissa Kukkulan alue on määritelty erityisalueeksi. Määräykset mukailevat pääosin pyöräilyvyöhykkeen normeja:

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap/120 kerrostaloasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/100 rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten kerrosalaneliömetriä, tai vähintään 1 autopaikka/ asunto
- 1 ap/1000 opiskelija-asumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/250 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/100 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä.

## 5.5 NIMISTÖ

Asemakaavassa olevasta kadun nimestä on annettu esitys ”Kukkulankatu” nimistötoimikunnan kokouksessa 19.11.2025.

## 5.6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 5.6.1 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavan vaikutusarviointia on tehty kaavaa varten laadittujen selvitysten ja tausta-aineistojen perusteella.

### 5.6.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRL 9 §:

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset,

kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

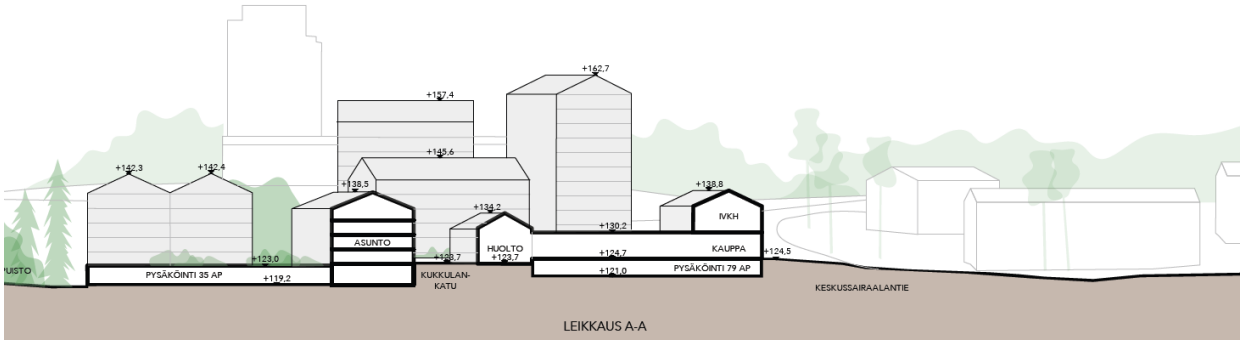
Kukkulan aloituskorttelin asemakaavassa on selvitetty seuraavia vaikutuksia:

1. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan
2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, -tekniikkaan ja -talouteen
3. Vaikutukset liikenteeseen
4. Vaikutukset viheralueisiin ja virkistykseen
5. Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontoympäristöön
6. Ilmastovaikutukset
7. Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja asumiseen
8. Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin
9. Vaikutukset maanomistajan tavoitteisiin

1. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavalla huomioidaan maakunnallisesti arvokkaan Keski-Suomen keskussairaalan aluekokonaisuuden arvoja, vaikutukset alueen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan ovat pääasiassa positiiviset.

Kaava mahdollistaa olemassa olevan ympäristön historiallisten, maisemallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kunnioittamisen. Kukkulan alueen korkeimpina rakennuksina säilyvät 1950-luvulla rakennetut entisen sairaala-alueen näkyvimmät rakennukset potilastorni D1 sekä nykyinen asuinrakennus Hoitajantien varressa. Kaava ohjaa uudisrakennusten korkeutta ja sopeutumista maaston korkeusvaihteluihin; kerrosluku nousee asevelikylän suunnasta 2-kerroksisesta enintään 10-kerroksiseen, jolloin entisen sairaalan näkyvimmät maamerkkirakennukset erottuvat maisemassa. Uudisrakennusten kaavamääräykset ohjaavat sopeuttamaan rakennukset olemassa olevaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön; Rakennusten massoittelu tulee olla selkeää ja vähäeleistä, materiaalit pääosin murretun sävyistä tiiltä ja katot harjakattoja.



*Kuva: Alueleikkaus, jossa esitetään kaavan mahdollistaman rakentamisen korkeuksia suhteessa olemassa olevaan rakenteeseen (olemassa olevat rakennukset taustalla siluetteina). Rakennusten korkeus vaihtelee rinteen noususuunnassa, korkotaso jää alueen korkeimmassakin rakennuksessa selvästi alemmalle tasolle verrattuna olemassa olevaan Hoitajantie 4 asuinrakennukseen ja entisen sairaalan D1-potilastorniin (Arco Oy 2026).*

Kaavan rakennusalat määräävät rakennusten sijainnin siten, että tärkeät näkymät ja maisemalinjat olemassa oleville entisen sairaala-alueen korkeille rakennusosille säilyvät. Kaava mahdollistaa puustoisten alueiden täydentämisen ja kehittämisen alueelle

Täydennysrakentamisen ja voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden käyttämisen mahdollisuuksia lisätään asemakaavamuutoksella. Täydennysrakentamisen sallivilla osilla kaava toteutuessaan tiivistää aluerakennetta, mutta rakentamista ohjataan ympäristöön soveltuvaksi ja kaupunkikuvallisesti edustavaksi kaavamääräyksillä.



*Kuva: Kaavan havainnekuvamateriaalia (Arco Oy 2026). Kaavamääräykset ohjaavat rakentamista sopeutumaan maakunnallisesti arvokkaaseen Keskussairaalan alueeseen. Materiaalivalinnoista on annettu kaavamääräyksiä mm. julkisivujen tiilipintoja koskien.*

Asemakaava ei kiellä entisen sädesairaalan rakennusten purkamista. Kaavan mahdollistama muutos kaupunkikuvassa on näin ollen merkittävä. Rakentamisen tehokkuus ja korkeus kaavaluonnoksessa kasvavat nykyisestä.

Uudisrakentamisen määrää on tutkittu kaupunkimallia ja viitteellisiä havainnekuvia hyödyntäen. Mahdollista uutta rakentamista on myös monella muulla tavoin sopeutettu ympäristöön, ja sen mittakaavaan, ja kaavamääräykset ohjaavat korkeatasoiseen kaupunkikuvaan.




*Kuva: Viitteellinen havainnekuva suunnittelualueelle etelän ja idän suunnasta (Arco Oy 2026). Havainnekuvisssa esitetään kaavan mahdollistaman rakentamisen massoittelua ja korkeutta suhteessa olemassa olevaan maakunnallisesti arvokkaaseen Keskussairaalan alueeseen.*

Nykytilassaan tyhjät ja osin heikkokuntoiset rakennukset eivät edistä viihtyisyyttä ja turvallisuudentunnetta alueella. Tavoitteena on alueen ja tilojen käytettävyys ja kehittäminen tulevaisuudessa sekä käyttötarkoitusten monipuolisuus.

Arkkitehtikilpailun vaikutukset alueen kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin:

Asemakaavamääräyksillä mahdollistetaan korkealaatuisen kaupunkikuvan syntyminen alueelta käydyn arkkitehtikilpailun ja sen myötä laadittujen viitesuunnitelmien avulla.

Asemakaavaratkaisun mahdollistaman täydennysrakentamisen aiheuttamat vaikutukset:

Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen sijoittuu alueen pohjoisosiin, Hoitajantien ja Keskussairaalantien puoleiseen reunaan. Alueen voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa suurimmillaan viisikerroksisia sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevia rakennuksia. Kukkulan aloituskorttelin kaavan mahdollistama rakentaminen ja rakennusalat on sijoitettu niin, että ne toimivat visuaalisena reunana Kukkulan alueelle, jättäen kuitenkin tilaa suojeltuihin rakennuksiin.

Havainnekuvilla on esitetty kaavan mahdollistama viitteellinen ratkaisu täydennysrakentamisen massoittelusta. Tarkemmassa suunnittelussa kilpailutuloksen perusteella havainnollistetaan täydennysrakentamisen materiaalisuus, kattomuoto, aukotus, detaljit ja liittyminen suhteessa korttelikokonaisuuteen.

Alueen kaavallinen ja liikenteellinen selkeyttäminen luo edellytykset alueen toiminnalliselle kehittämiselle, kunnostukselle ja hoidolle sekä kaupunkikuvan kohentamiselle.

Alueella ei ole ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta kaava-aluetta lähimpänä sijaitsevalla muinaismuistokohteeseen (Ilokivi, etäisyys n.1km).



*Kuva: Ote viitesuunnitelmasta (Arco Oy 2026) Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat pääosin positiiviset. Rakennukset sopeutuvat olemassa olevaan muotokieleen ja massoitteluun, ja säilyttävät tärkeät näkymät lähi- ja kaukomaisemassa.*

2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, -tekniikkaan ja -talouteen

Kaava mahdollistaa lisärakentamisen hyvien liikenneyhteyksien ja valmiin yhdyskuntateknisen verkoston äärellä.

Alueen kehittäminen parantaa Kukkulan toimintaedellytyksiä, sekä monipuolistaa asumista ja siihen liittyvää liike- ja palvelutarjontaa. Kaava mahdollistaa myös opiskelija-asumista, mikä tuo toiminnallisuutta ja elävyyttä alueelle, sekä luo palveluliiketoiminnan mahdollisuuksia. Rakentaminen on merkittävä alueellinen investointi, jolla on myös työllistävä vaikutus.

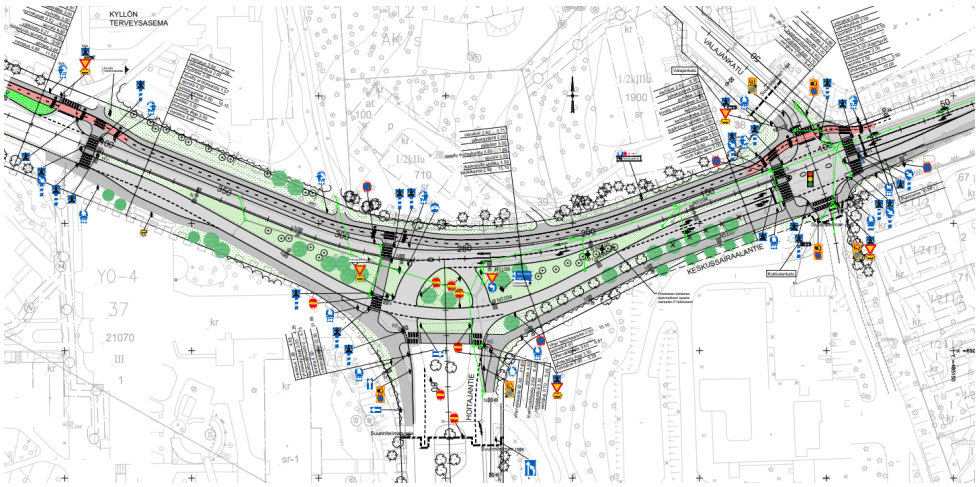
Kaava-alueella ja lähiympäristössä tapahtuvien rakennustöiden suorittaminen voi aiheuttaa vaikutuksia alueen sisääntuloreitteihin ja niiden väliaikaiseen käytettävyyteen sekä liikennöintiin ja pysäköintiin. Rakentamisajankohdalla on vaikutuksia myös luontoympäristöön. Rakennus- ja maansiirtotöiden suunnittelussa on lähiympäristön osalta huomioitava mm. liito-oravan kulkuyhteyden säilyttäminen.

3. Vaikutukset liikenteeseen

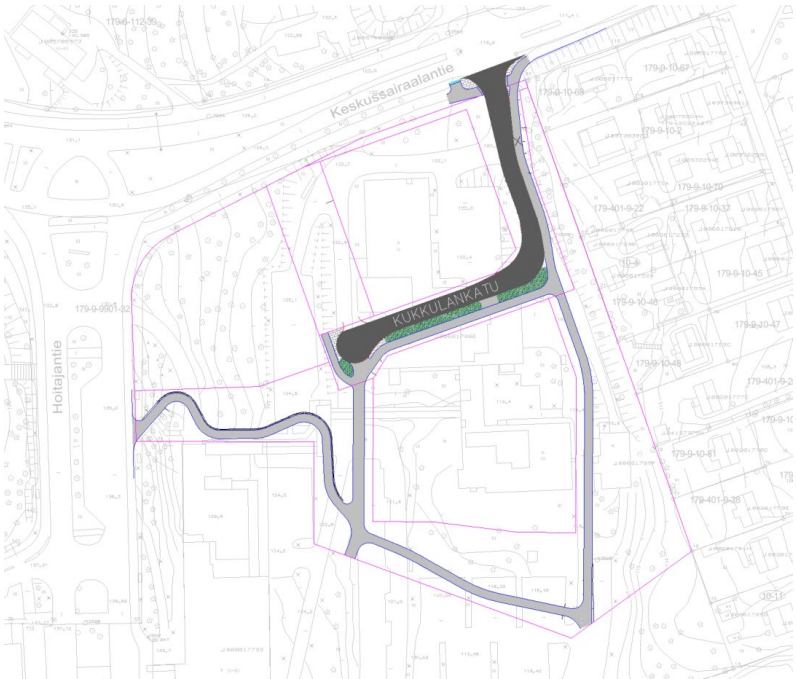
Asemakaavamuutos parantaa ja selkeyttää alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä ja luo turvallisemman liikenneympäristön kaikille käyttäjille. Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia aluetta ympäröivään liikenneverkkoon, alueelle liikennöinti tulee tapahtumaan nykyisestä liittymästä Keskussairaalantieltä Valajankadun risteyksen kohdalta, Hoitajantieltä ei sallita ajoneuvoliittymiä. Liikenteen ja risteysalueen turvallisuutta on selvitetty erillisillä toimeksiannoilla ja Keskussairaalantien katusuunnittelun yhteydessä. Alueelle on tutkittu liikennevaloja, jotka ovat liikenteen toimivuuden ohella tarpeen myös kadunylityksen turvallisuuden näkökulmasta. Joukkoliikenteen lähimmät pysäkit sijaitsevat Hoitajantiellä Keskussairaalantien eteläpuolella. Pysäkkien kautta on erittäin hyvä vuorotarjonta ja jalankulkuyhteys pysäkeille on hyvä ja matka pysäkeille on kohtuullinen alueen eri osista.

Pysäköintinormien käyttäminen luo edellytykset pysäköinnin kehittämiselle. Alueen pysäköinnin järjestäminen tapahtuu kaavan mahdollistamana suurelta osin rakenteellisena.

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




*Kuva: Ote 3.–17.3.2026 nähtävillä olleesta (Hyväksytty Kaupunkirakennelautakunnassa 7.4.2026) Keskussairaalantien katusuunnitelmasta kaavan suunnittelualueen pohjoispuolelta*




*Kuva: Alustava viitesuunnitelma katusuunnitelmasta, jossa näkyy alueelle suunniteltu katu (Kukkulankatu) sekä kevyen liikenteen reittiyhteydet (Ramboll 2026).*

## 4. Vaikutukset viheralueisiin ja virkistykseen

Virkistysyhteydet paranevat, kaavalla muodostuu ehdotusvaiheessa olevan osayleiskaavan mukainen osa aluetta reunustavasta viherkehästä. Kaava mahdollistaa itä-länsisuuntaisen sekä pohjois-eteläsuuntaiset virkistysalueet ja niiden kehittämisen ja jatkamisen myöhempien kehitysvaiheiden osalta.




*Kuvat: Otteita Kukkulan osayleiskaavaa varten laaditusta maisema- ja ideasuunnitelmista (Maanlumo Oy 2025)*




*Kuva: Ote Kukkulan osayleiskaavaa varten laaditusta maisema- ja ideasuunnitelmista (Maanlumo Oy 2025)*

Asuinkortteleiden keskiosiin muodostuvat piha-alueet mahdollistavat alueiden säilymistä osin puustoisina ja toimivat tärkeinä asukkaiden virkistysalueina.

5. Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontoympäristöön

Kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ovat kaavan toteuduttua pääasiassa neutraaleja. Liito-oravien kulkuyhteydet turvataan VL-1-yleismääräyksellä sekä kulkureitin turvaamisen osoittavilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä: täydennettävän puuston symbolimerkinnät (palloviivat ja-alueet ja säilytettävän puuston aluemerkinnät sp-2 ja s-2).

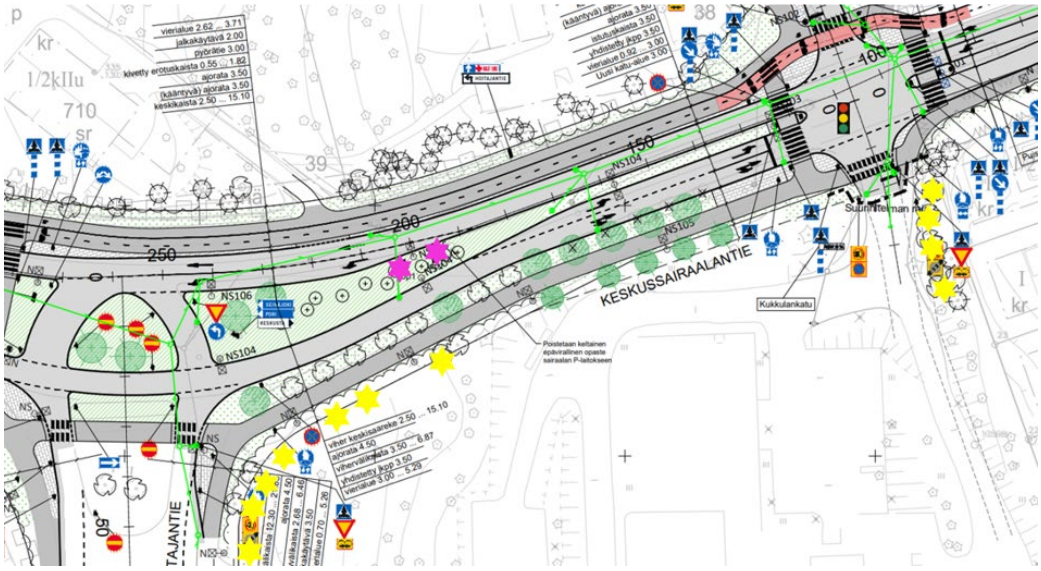
Keskussairaalantien katualue sekä Keskussairaalantien/ Valajankadun risteysalue eivät kuulu Kukkulan aloituskorttelin asemakaavan muutosalueeseen. Keskussairaalantiestä on keväällä 2026 laadittu (Hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 7.4.2026) katusuunnitelma (Ramboll), jossa on otettu huomioon Kukkulan osayleiskaavan mukainen liito-oravan kulkureitin säilyminen ja kehittäminen. Katusuunnitelmassa on esitetty säilytettävä ja täydennettävä puusto sekä rakennettavien liito-oravien hyppytolppien paikat Keskussairaalantien katualueella Hippoksen suuntaan, sekä Keskussairaalantien/ Valajankadun risteysalueella ja huomioitu katualueen ylitys.

Rakennettavat tolpat sijaitsevat katualueella Keskussairaalantien varressa sekä Keskussairaalantien ja Valajankadun risteysalueilla, joilla nykytilassa ei ole puustoa. Tolppia on esitetty rakennettavaksi myös uuden istutettavan puuston alueille. Kukkulan aloituskorttelin asemakaavaehdotuksessa sekä Keskussairaalantien katusuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet nykyisen ja tulevan kulkureitin turvaamiseksi ja kehittämiseksi turvaavat liito-oravan liikkumisen kannalta keskeisen yhteyden Keskussairaalantien suunnassa Hippoksen suuntaan. Asemakaavamääräykset ja Keskussairaalantien katusuunnitelman mukaiset toimenpiteet, kuten yhtenäinen ja katkeamaton puustoinen yhteys sekä yhteyden jatkuvuuden turvaaminen tarkentavat Kukkulan osayleiskaavan mukaisia liito-oravan kulkureittiä koskevia merkintöjä ja määräyksiä.

Kaavan mahdolliset negatiiviset vaikutukset liito-oravaan kohdistuvat vaihtoehtoisten kulkureittien kaventumiseen erityisesti kaavan toteuttamis- ja rakennustyömaavaiheessa. Muutoksia on läpikäyty erillisessä selvityksessä (nähtävillä asemakaavoituksessa). Rakentamisen vaikutusta lajiin voidaan lieventää väliaikaisilla liito-oravapuilla ennen täydentävän puuston kasvamista. Kaavalla ei ole vaikutuksia muihin uhanalaisiin lajeihin.




*Kuva: Kaavaehdotuksen säilytettävän puuston ja täydennettävän puuston merkintöjä havainnollistava karttaote. Säilytettävä ja täydennettävä puusto vihreällä värillä (Asemakaavoitus 2026).*




*Kuva: Ote Keskussairaalantien 7.4.2026 hyväksytystä katusuunnitelmasta, Ramboll 2026 (Kukkulan aloituskorttelin kaava-alueen ulkopuolella). Vaaleanpunaiset tähdet osoittavat tulevat liito-oravatolppien paikat ja keltaiset tähdet kuvaavat kaava-alueen täydennettävän puuston paikkoja Keskussairaalantien läheisyydessä.*

Keskussairaalantien katusuunnitelma on ollut nähtävillä 3.-17.3.2026, ja hyväksytty kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 7.4.2026. Kaupungin investointiohjelman mukaisesti saneeraustyö on aloitettu suunnitelman mukaisena kesällä 2026. Suunnitelmaan on merkitty säilytettäviksi määrätyt puut liito-oravan kulkureitin

turvaamiseksi ja tämän hetken toimivuuden varmistamiseksi sekä toimivuuden lisäämiseksi hyppypuut 3kpl. Suunnitelmaan on kulkureitin vahvistamiseksi ja kehittämiseksi myös määrätty istutettavaksi havupuita ja suurikokoisia lehtipuita. Lisäksi suunnitelman mukaisen työn käynnistyttyä kesällä 2026 asemakaavoitus ja kadut ja puistot -palvelualue ovat erikseen ilmoittaneet säilytettävien puiden sijainnit saneerausta toteuttavalle taholle.

Kukkulan aloituskorttelin asemakaavan muutosalueen ulkopuolella olevien Keskussairaalantien ja Hoitajantien tulevissa katusuunnitelmien muutoksissa tulee varmistaa liito-oravan kulkureitin säilyminen myös rakennusaikana.

6. Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnissa vaikutuksia tarkastellaan sekä ilmastovaikutusten hillitsemisen että ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta. Ilmastonmuutoksen hillintä tarkoittaa sekä rakennetusta ympäristöstä aiheutuvien ilmastopäästöjen vähentämisen ja ehkäisemisen että positiivisten ilmastohyötyjen säilyttämisen ja lisäämisen. Ilmastonmuutoksen sopeutuminen merkitsee tulevaisuuden sää- ja ilmastoriskien hallitsemista ja niiden aiheuttamien riskien minimoimista.

Asemakaavamuutosehdotus mahdollistaa myös purkavaa täydennysrakentamista. Uusien rakennusten rakentaminen ja vanhojen purkaminen aiheuttaa päästöjä. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa kaavan myötä. Uudisrakentamisen päästöihin on pyritty vaikuttamaan ohjaamalla suunniteltu täydennysrakentaminen olemassa olevaa ympäristöä ympäristöä huomioiden ja vireillä olevan Kukkulan osayleiskaavan mukaisesti. Uudisrakentamisen vuoksi alueelta poistuu kuitenkin puustoa, joka vaikuttaa vähäisesti alueen hiilinieluihin ja –varastoihin.

Alueen käytönaikaisia ilmastovaikutuksia muodostuu liikkumisesta ja energiankulutuksesta. Alue sijaitsee kaupunkirakenteessa keskeisellä paikalla, joka tukee kestäviä kulkutapoja. Kaavaratkaisussa on pyritty edistämään kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Energian osalta uusiutuvan energian ja kulttuuriympäristöjen päällekkäiset tavoitteet luovat kuitenkin haasteita uusiutuvan energian tuottamiseen. Asemakaavassa on määrätty aurinkopaneelien tai -keräimien tai sijoittamisesta, jonka tulee olla laadukkaaseen suunnitteluun perustuvaa. Kaavassa on määräyksiä myös hulevesien käsittelystä alueella (Määräys: ” Korttelialueilla olevilta tonteilla tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöidenmitoitustilavuuden tulee olla 2 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viherkatot lasketaan läpäiseviksi pinnoiksi. 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.”)

Kaavassa edellytetään myös hulevesien hallintasuunnitelman laatiminen: ”Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee hoitaa tontilla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä ennen rakentamista pohjaveden pinnantaso tontilla ja rakennus on perustettava siten, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen ja laatuun.”

7. Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja asumiseen

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

Päivittäistavarakaupan ja palvelujen sijoittuminen tuo alueelle lisää käyttäjiä ja liikkujia. Toisaalta palvelut hyödyttävät laajemman alueen palvelutarvetta ja tuovat ratkaisun Kukkulan alueella päivittäistavarakaupan verkon täydennystarpeeseen.

Kaavan toteuttaminen kohottaa ja kirkastaa alueen imagoa. Alueen kehittäminen parantaa koko Kukkulan alueen toimintaedellytyksiä, sekä monipuolistaa liike- ja palvelutarjontaa. Kaava mahdollistaa monipuolisia asumisen muotoja, mikä tuo toiminnallisuutta ja elävyyttä alueelle, sekä luo palveluliiketoiminnan uusia mahdollisuuksia.

Alueen liikenteellinen selkeyttäminen ja ympäristön kunnostaminen parantavat koettua ympäristöä ja mahdollistavat sujuvamman ja turvallisemman kulkemisen sekä alueella että sen lähiympäristössä.

8. Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Lisärakentaminen tuo lisää toimitiloja ja työpaikkoja alueelle ja lisää palvelutarjontaa. Päivittäistavarakaupan sijaintia ja vaikutuksia on tutkittu erillisessä kaupan selvityksessä vireillä olevan osayleiskaavan yhteydessä.

Otteita osayleiskaavan yhteydessä laaditusta kaupan selvityksestä (WSP 2025):

Selvityksessä arvioidaan, että osayleiskaava-alueen uusista asukkaista on vuonna 2035 toteutunut noin puolet, eli alueelle on muuttanut noin 1250 uutta asukasta. Olemassa olevan Keskussairaalan pienalueen asukasmäärän arvioidaan pysyvän nykyisellä tasollaan. Osayleiskaavan väestöarvio on 2300–2700 uutta asukasta.

Työpaikat tuovat myös potentiaalia kaupan markkinoille. Kukkulan kaupalle merkityksellisiä ovat Sairaala Novassa ja sen välittömässä läheisyydessä olevat työpaikat. Tällä alueella on tällä hetkellä noin 4000 työpaikkaa, joista valtaosa Sairaala Novassa.

Kukkulan alueen kehittämisen tavoitteena on monipuolisen työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueen muodostaminen. Tavoitteissa on esitetty osayleiskaava-alueelle noin 500–700 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen osalta on arvioitu että noin 300 on toteutunut vuoteen 2035 mennessä. On kuitenkin huomioitava, että työpaikkamäärien tulevaisuuden ennakointi on hyvin epävarmaa ja työpaikkojen merkitys kaupan potentiaaliin on vähäisempi kuin lähialueen asukkaiden.

Kukkulan lähialueella on puutteita palveluverkossa:

- Kukkulan alueella on paljon työpaikkoja ja niiden määrän tavoitellaan edelleen kasvavan.
- Kukkulan alue on pitkän aikavälin kaupunkikehityskohde:
    - Merkittävä asukaskasvu toteutuu vaiheittain pitkällä aikavälillä
    - Haasteena on pitkä rakentamisen aika. Alue on keskeneräinen pitkään, mikä vaikuttaa alueen vetovoimaan ja rakentamisen aika mahdollisesti myös kaupan saavutettavuuteen riippuen siitä, mihin kauppa alkuvaiheessa tulee sijoittumaan.
- Kukkulan lähialueen merkitys on suuri ja kaupan saavutettavuus tärkeää erityisesti lyhyellä aikavälillä, kun Kukkulan alueella vielä vähän asukkaita.
- Alue tehostuu muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Alueella tulee olemaan myös rakenteellista pysäköintiä, mikä vaikuttaa kaupan toimintaedellytyksiin.

9. Vaikutukset maanomistajan tavoitteisiin

Maanomistajan tavoitteiden mukainen maankäyttö on mahdollista kaavassa osoitetuilla määräyksillä. Kaava sallii asumisen eri muodot, päivittäistavarakaupan sekä liike-, palvelu- ja toimistotiloja.  Pysäköintipaikkoja osoitetaan LPA-alueelle, tonteille sekä mahdollistetaan rakenteellisen pysäköinnin rakentaminen kortteleihin.

Kaavamääräykset mahdollistavat alueen kehittämisen tavalla, joka vaikuttaa alueen tunnettuuteen sekä luo edellytyksiä alueen vetovoimalle ja luovat mahdollisuuksia alueen yritystoiminnan kehittämiselle.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Alueelle on laadittu alueanalyysi- ja havainnekuva-aineistoa sekä liikenteen selvityksiä ja suunnitelmia, joka ohjaavat asemakaavan toteutusta. Havainnekuvat selventävät kuvallisesti kaavamääräysten tarkoituksen ja ohjaavat kaavan toteuttamista.



*Kuva: Arco Oy 2025*

## 6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

Yleisten alueiden (katualueiden, puistojen) toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaa Jyväskylän kaupungin kadut ja puistot -palvelualue.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Toteutuksen tarkasta ajankohdasta ei ole tietoa kaavan laadinnan aikana, eivätkä kaavan viitteelliset alustavat havainnekuvat ole toteuttamisen aikaisia havainnekuvia.

## 6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen
- kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen
- hulevesien hallintaan
- tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen
- luonnonympäristön arvojen säilymiseen
- Palveluverkon seuranta

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

# 7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asiantuntijat Jyväskylän kaupungilta, jotka ovat olleet mukana kaavan laatimisessa:

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus | Nana Pentti | Asemakaava-arkkitehti |
| | Ora Nuutinen | Projektipäällikkö |
| | Outi Hänninen | Suunnitteluassistentti |
| | Elli Väätäinen | Suunnitteluassistentti |
| Liikenne | Markus Pasanen | Liikenneinsinööri |
| | Mika Koliseva | Liikenneinsinööri |
| | Janne Jormalainen | Rakennuttajainsinööri |
| Maisemasuunnittelu | Leena Buller | Maisema-arkkitehti |
| | Paula Tuomi | Yleissuunnitteluinsinööri |
| Luontoselvitykset | Anne Laita | Kaavoitusbiologi |
| Keski-Suomen museo | Jouko Koskinen | Arkkitehti |

AVOin
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

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

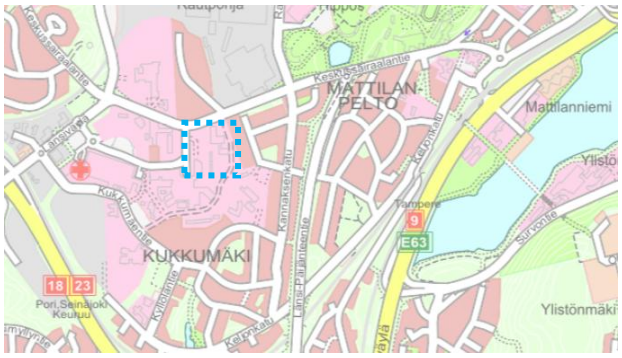
AVOin kaupunkiympäristö -politiikka yhdistää ihmiset, luonnon ja arkkitehtuurin toimivaksi kokonaisuudeksi. Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden. Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

**www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto**

JYVÄSKYLÄ

# Kukkulan aloituskortteli

## Kaavatunnus 09:075
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)






Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan korttelin 10 tonttia 92 sekä katualuetta. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kukkulan alueella Hoitajantien varressa, ja koskee aluetta, jolla sijaitsee entisiä Keski-Suomen keskussairaalan rakennuksia, mm. entisen sädesairaalan rakennus.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on monipuolistaa korttelialueen käyttötarkoitusta siten, että se mahdollistaa asumisen sekä palvelut ja liiketoiminnan Keskussairaalantien varressa sijaitsevalle alueelle. Tavoitteena on myös tutkia alueen rakennusoikeuden määrä, liittymät, liikenneyhteydet sekä pysäköintipaikat, määritellä tarkoituksenmukaiset kaavamerkinnät ja -määräykset laadukkaan kaupunkiympäristön muodostamiseksi, säilyttää luontoympäristön arvot sekä huomioida maakunnallisesti arvokas entisen Keskussairaala-alueen aluekokonaisuus.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako ja maankäyttösopimus.

## Suunnittelija

Nana Pentti
Asemakaava-arkkitehti
nana.pentti@jyvaakyla.fi
p. 014 569 5043

JYVÄSKYLÄ

## Suunnittelun lähtökohdat

**Kaavoitustilanne:**

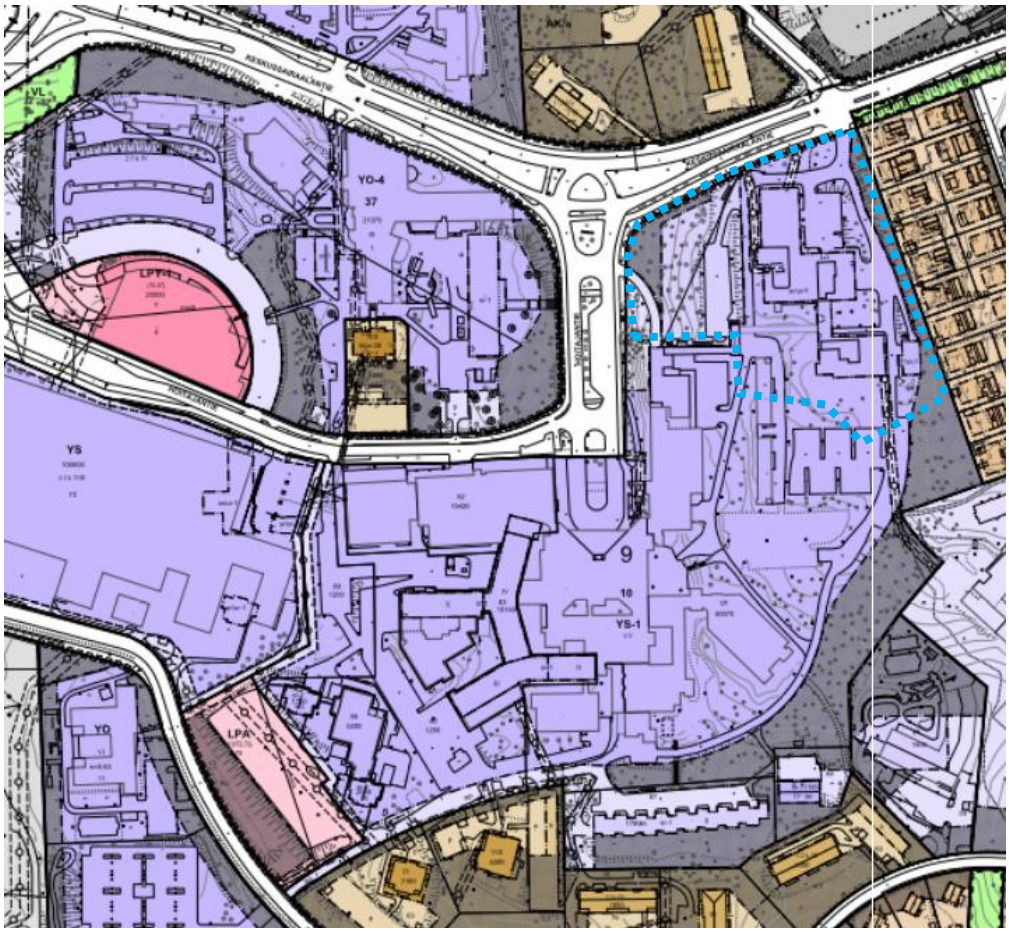
- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C).

- Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajama-aluetta.

- Kukkulan osayleiskaavassa (vireillä ehdotusvaiheessa keväällä 2026) suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta sekä asuinkerrostalojen aluetta. Alueen halki kulkee katuyhteys, joka katkeaa itä-länsisuuntaisen viheryhteyden kohdalla. Kaavaan on osoitettu myös pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys, kevyen liikenteen reittiyhteyksiä sekä liito-oravan kulkureitti.

- Asemakaavoissa (hyväksytty 26.10.2015 ja 9.8.2024) suunnittelualue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle tulee sijoittaa pääosin seniori- ja palveluasuntoja ja niiden yhteiskäyttöisiä tiloja sekä sosiaalitoimen ja terveydenhuollon toimialaa palvelevia liike-, toimisto- ja tuotantotiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yhteiskäyttöisiä väestönsuojatiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja. Alueen maakunnallisesti merkittävät, 1950-luvun sairaalarakennukset on suojeltu sr-1 -määräyksellä.

Alueen 9.8.2024 hyväksytyssä vaiheasemakaavassa on täsmennetty aluetta koskevia määräyksiä korttelialueen käyttötarkoituksen suhteen. Vaiheasemakaavassa on lisämääräys: Edellä mainittujen lisäksi olemassa oleviin rakennuksiin saa sijoittaa mm. liikenteellisiltä ja yhdyskuntarakenteellisilta vaikutuksiltaan vähäisiä ja ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike-, toimisto- ja tuotantotiloja.




*Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue on rajattu turkoosilla katkoviivalla)*

**Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:**

- Asemakaavojen pysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2018)

- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2021)

- Jyväskylän Kukkula, Hulevesi-, maisema- ja viherrakentamisselvitys (WSP Finland Oy 2022)

- Kukkulan kestävän liikkumisen suunnitelma (Sitowise Oy 2021)

- Vanhan keskussairaala-alueen kuntoarviotutkimus (Inmeco Oy 2022)

- Kukkulan alueen asemakaavalla suojeltujen, maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusinventointi (Sweco Oy 2025, tekeillä)

- Jyväskylän Kukkulan alueen arkkitehtuurikutsukilpailu 2025

**Suunnittelualueen nykytilanne:**

Suunnittelualue sijaitsee Kukkumäen kaupunginosassa kaupungin keskusta-alueen lounaispuolella, etäisyys keskustaan on noin 2 km. Alue rajautuu lännessä Hoitajantiehen ja pohjoisessa Keskussairaalantiehen. Suunnittelualue käsittää yhden tontin (kortteli 10, tontti 92), jolla sijaitsee entisen Keski-Suomen keskussairaalan sädesairaalan rakennuksia.

Suunnittelualueen pinta-ala on suurelta osin rakennusten, kestopäällystettyjen väylien ja pysäköintialueen peittämää. Alueen luoteiskulmassa on pienialainen, kooltaan n. 1ha metsikkö. Alueen itäreunaa rajaa puustoinen kapeahko vyöhyke.

Suunnittelualueella sijaitsee osa entisen Keski-Suomen keskussairaalan rakennuskokonaisuudesta, joka on alun perin valmistunut vuosina 1950–1954 arkkitehtitoimisto Cedercreutz & Railon suunnitelmien mukaisesti, mutta jota on laajennettu ja muutettu usean vuosikymmenten aikana. Suunnittelualue käsittää entiseltä sairaala-alueelta erotetun tontin, jolla sijaitsee mm. entinen sädesairaala 1960-luvulta ja 1990-luvulla rakennetut sairaalan keskeiset laajennusosat. Alueella on kaukolämpö-, vesi-, viemäri-, teleliikenne- ja sähköverkostoa.

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

## Osalliset

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

**Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:**

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Lupa- ja valvontavirasto
- Keski-Suomen elinvoimakeskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Jyväskylän kaupunki, Kadut ja puistot

- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
- Keski-Suomen museo
- YRVA-työryhmä (yritysvaikutusten arviointi)

## Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset
- yritysvaikutukset

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osallistua kaavan vaikutusten arviointiin.

## Viranomaisneuvottelu

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

## Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

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

---

**Aloitusvaihe** (kevät 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 Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kirjallisesti tai suullisesti.

**Luonnosvaihe** (kevät 2026)

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

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

**Ehdotusvaihe** (kesä 2026)

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 ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

**Hyväksymisvaihe** (syksy 2026)

Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunginvaltuusto 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
Asemakaavoitus
PL 233, 40101 Jyväskylä
Kaupunkirakenteen neuvonta: Hannikaisenkatu 17
www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

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

Kaavaehdotus, pienennös



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

**AKY-1**

Asuinkerrostalojen ja yleisten, palveluasumiseen ja opiskelija-asumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue. Alueen rakennusoikeudesta enintään 7500 kerrosalaneliömetriä saa käyttää palvelu- ja opiskelija-asumista varten ja enintään 100 kerrosalaneliömetriä liiketiloja varten.

**AKY-2**

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten, palveluasumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue. Alueen rakennusoikeudesta enintään 3500 kerrosalaneliömetriä saa käyttää ympärivuorokautista palveluasumista varten.

**KL-1**

Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan sekä vähäisiä muita liike- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa asumista eikä polttoaineen jakelupistettä.

**VL-1**

Lähivirkistysalue. Alueella tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen kannalta välttämätöntä puustoa ja varmistaa kulkuyhteyksien säilyminen. Alueelle voidaan rakentaa vähäisiä rakennelmia tai laitteita (ml. portaita) ja hulevesien käsittelyä varten välttämättömiä rakenteita.

**LPA**
(38/1,3)

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

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Tontin raja.

9

Kaupunginosan numero.

**38**

Korttelin numero.

1

Tontin numero.

**KUKKULANKATU**

Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

II

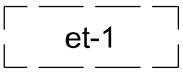
Alleviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

II u 1/3

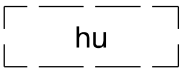
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



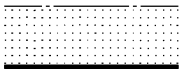

Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa. Alueelle sijoitettavan muuntamon julkisivumateriaalien ja värityksen tulee sopeutua viereisten asuinrakennusten ilmeeseen. Julkisivun tulee olla tiiltä tai tiililaattaa. Rakennuksen etäisyys asuinrakennukseen sekä Kukkulankadun katualueeseen tulee olla vähintään 5 metriä. Alueen tulee olla osa erillistä VL-1- korttelialueen suunnitelmaa. Aitaamista ei sallita.




Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.



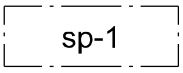

Maanalaisen tilan rakennusala, jonne saa sijoittaa autojen pysäköinti-, varasto-, vss-, huolto- ja teknisiä tiloja sekä polkupyörien säilytystiloja.



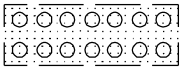
Istutettava alueen osa.




Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien kulkureittejä. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.



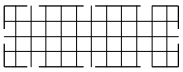

Alueen osa, jolla oleva kookas puusto tulee säilyttää ja olemassa olevaa puustoa täydentää osana liito-oravan kehitettävää kulkureittiä.



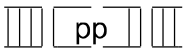
Alueelle istutettava puustoinen alue/ puurivi, sijainti on ohjeellinen. Puustoinen alue/ puurivi muodostaa osan liito-oravan kehitettävästä kulkureitistä. Istutettavien taimien tulee olla suurikokoisia ja niiden etäisyyden enintään 10 metriä.



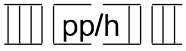
Katu.



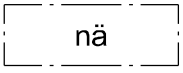
Ohjeellinen alueen osa, joka toteutetaan puolijulkisena aukiotilana. Aukio tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaista materiaaleista sekä varustaa laadukkailla kalusteilla.



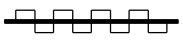

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.




Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti on ohjeellinen.




Näkemäalueeksi varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap/120 kerrostaloasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/100 rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten kerrosalaneliömetriä, tai vähintään 1 autopaikka/ asunto
- 1 ap/1000 opiskelija-asumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/250 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/100 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä.

Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi (5) autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti. Yhteiskäyttöautoille varatuilla pysäköintipaikoilla saa vähentää enintään 30 prosenttia asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakennuslupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Sopimuksilta edellytettävä sisältö ja ehdot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Liikuntaesteisten pysäköintiä ja huoltoliikennettä varten tulee järjestää tilaa rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen vähintään 1 ap/rakennus. Nämä autopaikat lasketaan mitoituksen mukaisiin pysäköintipaikkoihin.

AKY-1 tontille 38-3 saa sijoittaa enintään 5 autopaikkaa maantasoon piha-alueelle.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliömetriä,
- 1 pp/250 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 pp/100 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliömetriä.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia ja muodostaa keskenään kaupunkikuvallisesti yhtenäinen ja omaleimainen kokonaisuus. Uudisrakennusten on oltava perusmuodoltaan selkeitä ja kappalemaisia ja niiden tulee ilmentää modernia yksiaineista arkkitehtuuria.

Kaupunkikuvatoimikunta arvioi rakennusten kaupunkikuvallisen laadun rakentamislupavaiheessa.

Uudisrakentamisen massoittelussa, kattomuodossa ja julkisivujäsentelyssä sekä materiaalivalinnoissa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Keski-Suomen keskussairaalan alue ja ns. Keskussairaalanmäki), ja uudisrakentamisen tulee soveltua arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maaston muotoihin.

Rakennusten alin kerros ei saa olla kokonaan umpinainen kadun suuntaan.

Asemakaavasta on laadittu arkkitehtikilpailun pohjalta havainnekuva-aineistoa (kaavaselostuksen liitteenä), jossa on esitetty rakennusten massoittelua ja julkisivuarkkitehtuurin periaatteita koskeva tulkinta asemakaavamääräyksistä. Havainnekuva-aineisto ohjaa asemakaavan toteuttamista.

Rakennusten katoille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita sekä televiestintätukiasemia, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

KL-1 -korttelialue

Julkisivujen materiaalin tulee olla väriltään murrettua tumman harmaata tai ruskeaa tiiltä tai tiililaattapintaista elementtiä tiilen värisin saumoin. Julkisivut voivat olla myös murretun ruskean tai harmaan sävyistä puuta, julkisivulaudoituksen tulee olla pystysuuntaista. Elementtien välisten saumojen tulee olla huomaamattomia. Julkisivujen tehostemateriaaleiksi sallitaan lasi, metallilevy ja metalliverkko. Tehostemateriaalien värisävyjen tulee olla murrettuja ja niiden tulee soveltua julkisivujen päämateriaalin väritykseen.

Suurikokoisia mainospintoja ja valotauluja ei sallita. Alueelle ei saa sijoittaa mainospylonia.

AKY-1 ja AKY-2 -korttelialueet

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua murretun ruskean tai harmaan sävyistä tiiltä tai tiililaattapintaista elementtiä tiilen värisin saumoin. Tonttien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan keskenään eri sävyisiä ja viereisistä rakennuksista eroavaa tummuusastetta. Julkisivuissa tehosteena voidaan käyttää tiilen ja/tai tiililaatan erilaisia ladontasuuntia ja -kuvioita. Tehostemateriaalien värisävyjen tulee olla murrettuja ja niiden tulee soveltua julkisivujen päämateriaalin väritykseen.

AKY-1-korttelissa Keskussairaalantien ja Hoitajantien kulmaukseen sijoittuvan rakennuksen julkisivun tulee olla murrettua vaaleaa värisävyä. Elementtien välisten saumojen tulee olla huomaamattomia. Saman materiaalin tulee jatkua kaikilla julkisivuilla. Julkisivuja tulee rytmittää havainnekuvissa esitetyn periaatteen mukaisesti vaihtelemalla tiilen/tiililaatan värisävyä. Värisävyjen tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus kuitenkin riittävillä kontrastieroilla.

AKY-1- korttelialueelle tontille 39-3 sallitaan rakennettavaksi opiskelija-asumiseen tarkoitettu rakennus Keskussairaalantien varteen. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa porrashuone- ja sisääntuloaulatilojen yhteyteen toteuttaa 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa. Porrashuone- ja sisääntuloaulatiloiksi ei lasketa ikkunattomia kerroskäytäviä.

Kattojen tulee olla symmetrisiä harjakattoja havainnekuvissa esitetyn periaatteen mukaisesti.

Katemateriaalin tulee olla väriltään ja sävyltään vaaleaa harmaata.

Ikkuna-aukotuksen tulee olla rytmitykseltään vaihtelevaa, mutta kuitenkin muodostaa harkittu ja hallittu kokonaisuus. Ikkuna-aukotuksessa tulee käyttää leveydeltään vaihtelevan kokoisia ikkunoita.

Parvekkeiden tulee olla kadun puolella sisäänvedettyjä. Ulokkeina ja/tai ripustettuina rakennetut parvekkeet saavat vähäisesti ylittää rakennusalan rajan pihan puolella.

Pystypilareiden tai -seinien varaan tukeutuvat parvekkeet sallitaan vain pihan puoleisille pitkille julkisivuille.

Ullakkokerroksiin saa sijoittaa parvi- ja saunatiloja, irtaimiston säilytystiloja, iv- ja hissinkonehuoneita sekä muita teknisiä tiloja tarpeellisine käytävätiloineen asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ja kerrosluvun estämättä.

AKY-1-korttelissa mahdolliset liiketilat tulee toteuttaa rakennuksen maantasokerrokseen kadun puolelle.

Asuinrakennuksen rungon sisään rakennetut ilmastointikonehuoneet tai muut vastaavat voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

AKY-2- korttelialueella rivitalot ja kytketyt asuinrakennukset voivat olla rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Julkisivujen päävärin tulee mukailla puun luonnollisia vaalean, ruskean ja harmaan sävyjä. Asuinrakennusten pitkät julkisivut voi jakaa värikenttiin siten, että yhtä värisävyä käytetään aina noin 1-2 asunnon levyisenä yhtenäisenä pintana sokkelista räystääseen. Julkisivulaudoituksen tulee olla pystysuuntaista.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

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

Alueen rakenteissa käytettävien materiaalien tulee olla muun kokonaisuuden (rakennukset ja ympäristö) kanssa yhteensopivia ja ympäristöön soveltuvia. Maanvaraisille alueille tulee istuttaa suurikokoisia puita sekä monikerroksellista kasvillisuutta.

Rakennusten ja tonttialueiden korkojen tulee sopeutua katu -ja lähivirkistysalueen korkoihin niin, ettei katu -ja viheralueelle muodostu korkeita tukimuureja tai maanpaineseiniä.

Rakennuksen ja tontin rajan väliin jäävä alue on istutettava tai päällystettävä kivellä.

Tontteja ei saa aidata. Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

LPA-tontille tulee rakentaa vähintään 3 metriä leveä väylä yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten. Väylä on käsiteltävä siten, että se muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden alueen yleisten jalankulku- ja pyöräilyväylien kanssa.

Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset ja rakenteet on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisten vaatimassa laajuudessa.

Rakennusten julkisivuvalaistus ja piha-alueiden valaistus tulee suunnitella ammattitaidolla ja kohteen kaupunkikuvallinen, arkkitehtoninen ja kulttuurihistoriallinen arvo, ominaispiirteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen. Valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä tai valohäiriötä ympäristöön. Julkisivujen valaistussuunnitelman tulee sisältää pimeän ajan havainnekuva. Valaistussuunnitelma tulee liittää rakentamislupa-asiakirjoihin.

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

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

## HULEVEDET

Hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

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

Korttelialueilla olevilta tonteilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 2 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viherkatot lasketaan läpäiseviksi pinnoiksi. 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.

## YLEISMÄÄRÄYKSET

Korttelin 38 tonttien 1 ja 2 väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinää vastaava turvallisuustaso on saavutettavissa rakennusvalvontaviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

VL-1-alueella tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ottaa huomioon liito-oravan liikkumisen kannalta välttämätön puusto ja varmistaa kulkuyhteyksien säilyminen.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

# JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

## Kukkulan aloituskortteli

Asemakaavan muutos koskee:
9. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 10 TONTTIA 92
SEKÄ KATUALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
9. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIT 38-39
SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

| Käsittelyt: | | Korjaukset: |
|---|---|---|
| Ltk 03.02.2026 | Näht.olo päättyy 14.08.2026 | 3.6.2026 |
| MRA 30 näht. 13.02.2026 | Ltk 30.09.2026 | 16.9.2026 |
| Näht.olo päättyy 16.03.2026 | Kh 19.10.2026 | |
| Ltk 17.06.2026 | Kv 26.10.2026 | |
| AKL 65 näht. 30.06.2026 | | |

| KAAVOITUS | | Kaupunginarkkitehti |
|---|---|---|
| Suunn. Nana Pentti | Arkisto n:o 09:075 | |
| Suunn.avust. Outi Hänninen | Pvm 16.9.2026 | Leila Strömberg |

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä 18.12.2025 Mittauspäällikkö

Ari Heinonen


RUOKAKAUPPA
Varpulii
Ojenna käte
veripalvelu.fi

A



# Kukkulan aloituskorttelit

ARCO ARCHITECTURE COMPANY

ILMAPERSPEKTIIVI IDÄSTÄ

VIITESUUNNITELMA 16.2.2026

25009 Kukkula
AC27

A




# Kukkulan aloituskorttelit

ARCO ARCHITECTURE COMPANY

RAKEISUUSKAAVIO 1:3000

LUONNOS 16.2.2026




## LAAJUUDET

KERROSALA YHT. **20 300 k-m²**

KAUPPAKORTTELI (KL-1)

| | | |
|---|---|---|
| PT-KAUPPA | 1. krs | 2 500 k-m² |
| | K1 | 300 k-m² |

RINNEKORTTELI (AKY-1)

| | |
|---|---|
| OPISKELIJA-ASUMINEN | 5000 k-m² |
| LIIKETILA/PALVELU | 100 k-m² |
| ASUMINEN | 4 900 k-m² |

PUISTOKORTTELI (AKY-2)

| | |
|---|---|
| HOIVA (TAI RIVITALOT) | 2600 k-m² |
| ASUMINEN | 4 900 k-m² |

Maan päällä olevista kellareista osa on arvioitu kerrosalaksi.

KERROSALASTA VÄHENNETTY:
ulkoseinän 250 mm ylittävä osa, tekniset tilat, kuilut ja hormit, kellaritilat, autohallit, kaupan kylmä huoltopiha, osittain maanpinnan alapuoliset asuntojen irtaimistovarastot ja pyöräkatos (B), ullakkojen parviasunnot - ja kattosaunat (B ja C).

AUTOPAIKAT YHT. **159 ap (45 maantasossa, 114 hallissa)**

TONTTI KL-1 **79 pt/liike hallissa**
(katualueella optio 4 ap)

TONTTI AKY-1 5 op (1 ap / 1000 k-m²)
40 as (1ap / 120 k-m²)
= **35 maantasossa** (LPA-alueella), joista 2 yhteiskäyttöautoa*

TONTTI AKY-2 **10 hoiva maantasossa** (1ap / 250 k-m²)
40 as (1ap / 120 k-m²) hallissa,
joista 1 yhteiskäyttöauto* = **35 hallissa**

*(vähennetty -5 ap / yhteiskäyttöauto)



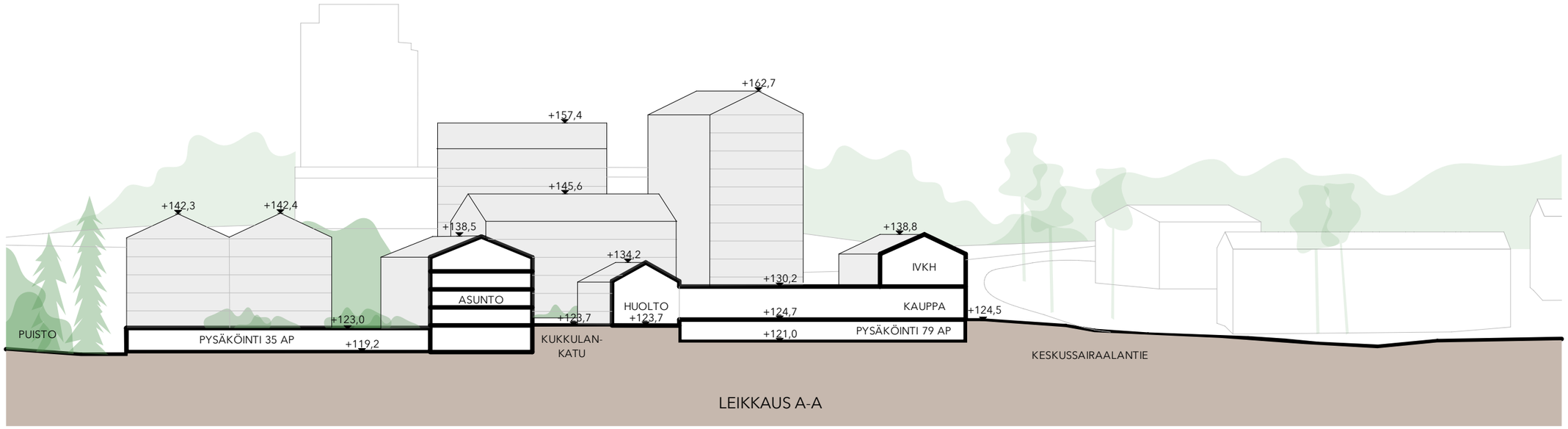

# Kukkulan aloituskorttelit

ARCO ARCHITECTURE COMPANY

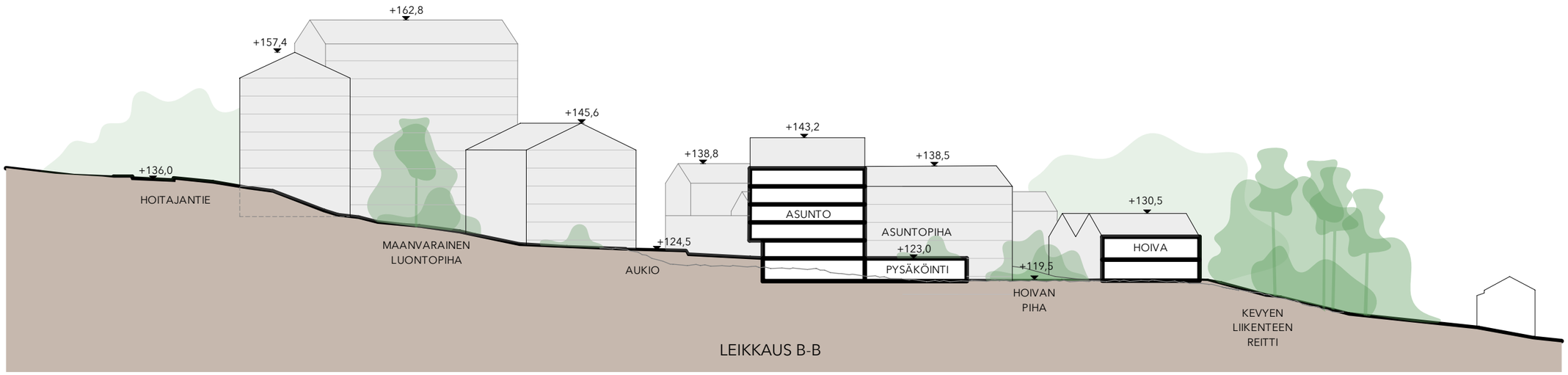
ASEMAPIIRROS 1:750

VIITESUUNNITELMA 16.2.2026

A




LEIKKAUS A-A




LEIKKAUS B-B

# Kukkulan aloituskorttelit

ARCO ARCHITECTURE COMPANY

PERIAATELEIKKAUKSET

VIITESUUNNITELMA 16.2.2026

A

# MASSOITTELU- JA JULKISIVUKONSEPTI

- Parvekkeet osana rakennuksen massaa, ei erillisinä ulokkeina
- Neljä eri tiilisävyä
- Tiiliseinien kevyt reliefi toteutettu muurauksen suuntien vaihdolla ja 2 cm syvyyssiirrolla
- Julkisivuissa yhdistetty muurattua tiiltä ja tiililaattaelementtiä
- Ikkunapuitteet valkoiset
- Kaiteet, umpipinnat ja katot tummanharmaat
- Kivijalka reliefibetonista
- Istututusrajaukset ja -laatikot Cor-Ten teräksestä
- Pääsisäänkäynnit korostettu


VAALEA ENKOPIA


NEUTRAALI POLTTO


REDUSOIVA POLTTO


HARMAA ENKOPIA


RELIEFIBETONI


VALKOINEN METALLI

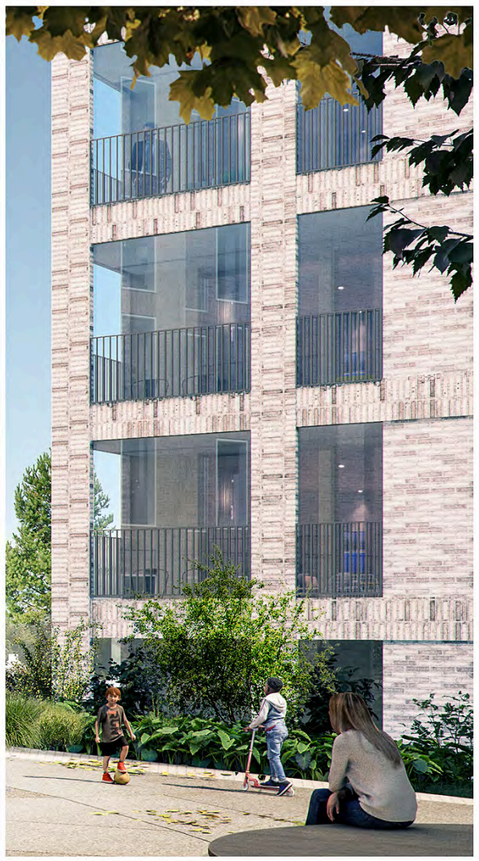

HARMAA METALLI


COR-TEN





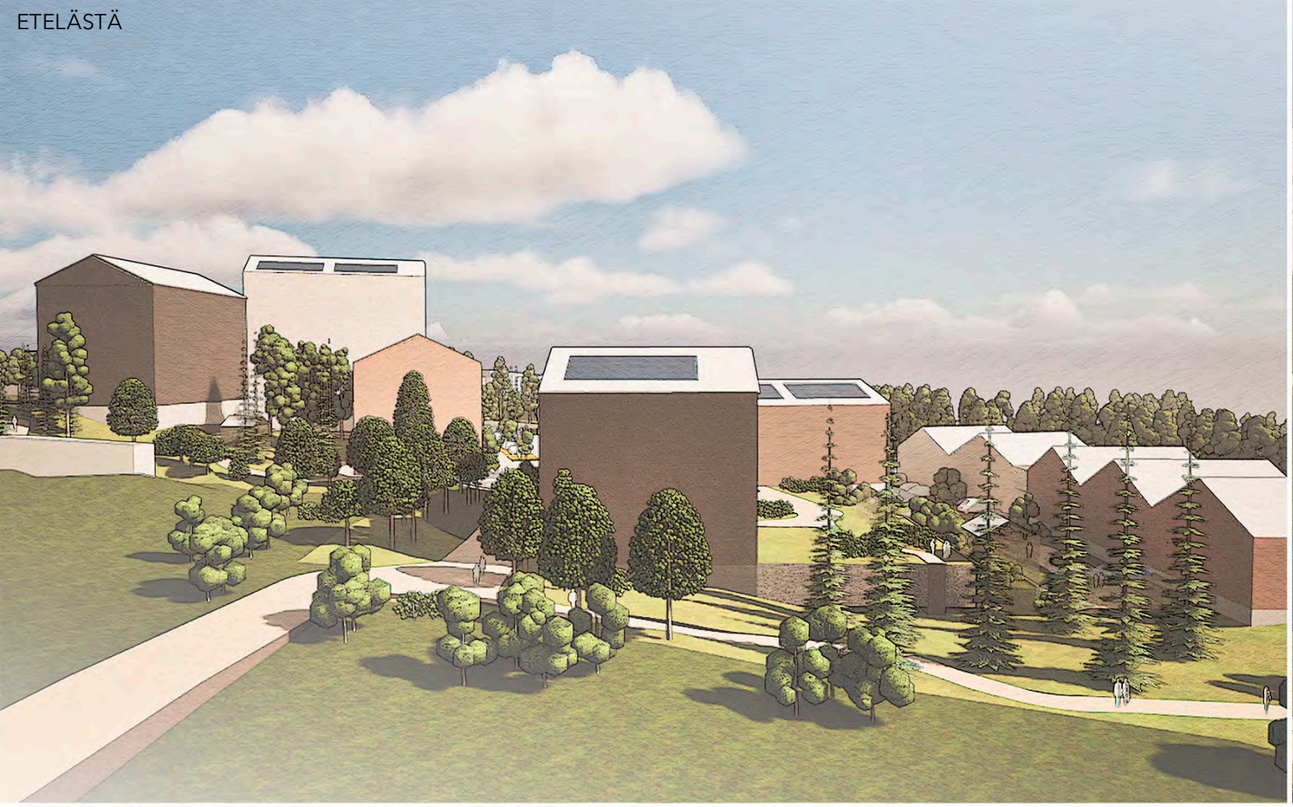






ETELÄSTÄ



IDÄSTÄ

A



ETELÄSTÄ



LÄNNESTÄ



# Kukkulan aloituskorttelit

ARCO ARCHITECTURE COMPANY

MASSAMALLI ILMAKUVAT

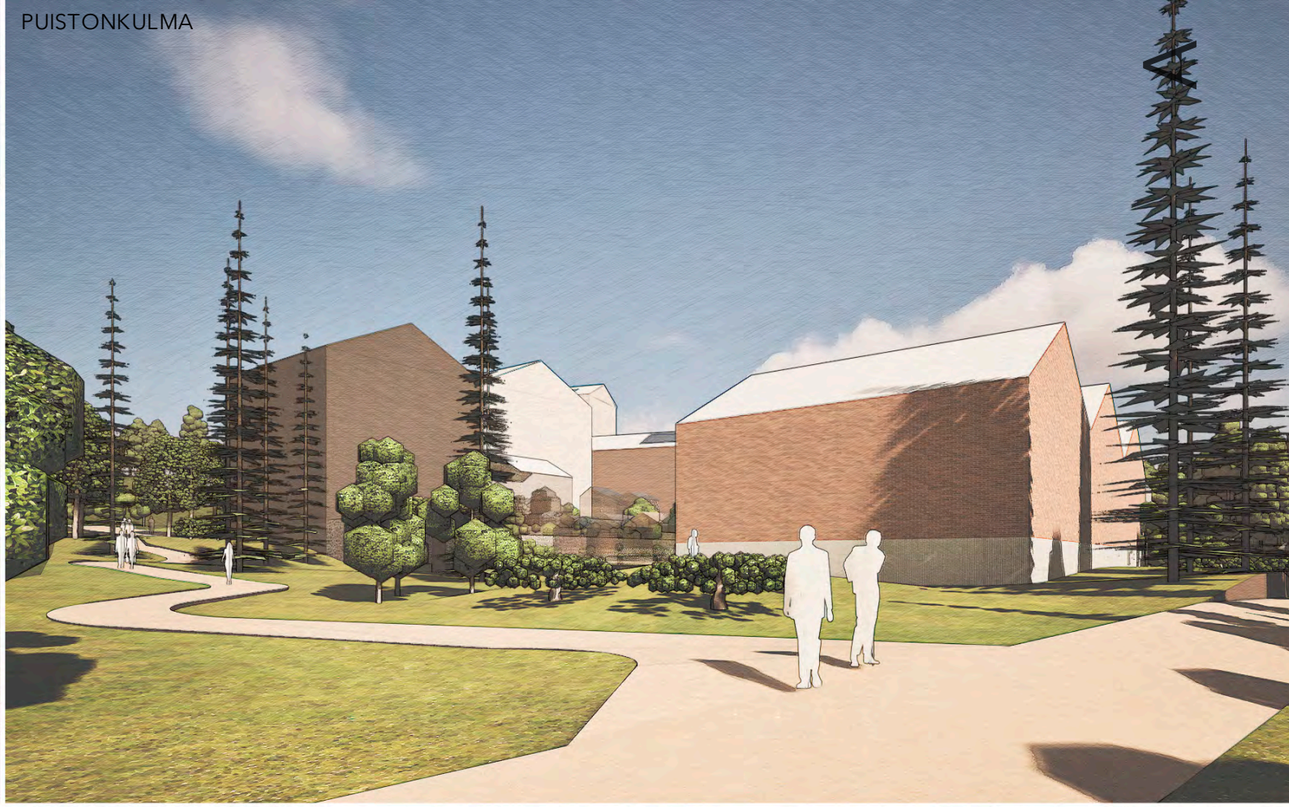
VIITESUUNNITELMA 16.2.2026

KAUPANKULMA

25009 Kukkula
AC27



PUISTONKULMA



RAITTI ETELÄSTÄ



RAITTI POHJOISESTA



09:075, KUKKULAN ALOITUSKORTTELI ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE: Kooste luonnosvaiheen palautteesta (lausunnot ja mielipiteet) sekä vastineet niihin

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 13.2.–16.3.2026. Kaavaluonnosta esiteltiin nähtävilläolon aikana avoimessa asukastilaisuudessa 17.2.2026. Tilaisuuteen osallistui noin 10 henkilöä. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kahdeksan (8) lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Turvallisuus- ja kelmikaalivirasto Tukes, Keski-Suomen museo, Alva-Yhtiöt Oy / vesi, Alva-Yhtiöt Oy / sähköverkot, Telia Finland Oyj ja DNA Tower Finland Oy. Lausunnoista Keski-Suomen elinvoimakeskuksella sekä Turvallisuus- ja kelmikaalivirasto Tukesilla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnokseen.

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

LAUSUNNOT JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

<u>Lupa- ja valvontavirasto</u>

Liito-oravan kulkuyhteyden turvaava kaavamääräys puuttuu asemakaavaluonnoksesta. LVV:n mukaan kulkuyhteyden katkaiseminen ilman korvaavan yhteyden kehittämistä etukäteen vaatii luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan. Vuoden 2025 liito-oravaselvityksessä ei ole tunnistettu Sädesairaalan eteläpuolista itälänsisuuntaista liito-oravan kulkuyhteyttä, joka asemakaavaluonnoksessa on esitetty lähivirkistysalueena (VL-1). Ilmakuvan perusteella toimivaa liito-oravan kulkuyhteyttä lähivirkistysalueen kautta ei nykyisellään ole, joten kaavaluonnos ei turvaa liito-oravan kulkuyhteyttä Hippoksen suuntaan, vaikka lähivirkistysalueen kaavamääräyksen mukaan liito-oravan liikkumisen kannalta välttämätöntä puustoa tulee säilyttää.

Alueidenkäyttölain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten osalta, että luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Maisema-, hulevesi- ja viherrakenneselvitys -raportissa on käsitelty liito-oravan kulkuyhteyksiä, mutta näitä havaintoja ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa esim. Keskussairaalantien ylityskohtien kehittämisen osalta.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaluonnoksessa liito-oravan kulkureitin turvaamista koskee määräys ”lähivirkistysalue, jolla oleva puusto pyritään säilyttämään (VL-1) ja ”virkistysalueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varmistaa liito-oravan luonnonsuojelulain mukaisten tarkoittamien kulkuyhteyksien säilyminen”.

Kaavamääräyksiä täydennetään kulkureitin turvaamisen osoittavilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä: Kaavan lähivirkistysaluetta VL-1 koskeviin määräyksiin lisätään täydennettävän puuston symbolimerkinnät ja säilytettävän puuston aluemerkinnät (sp-2).

Kaavaselostusta täydennetään tehtyjen selvitysten sekä vaikutusarvioinnin osalta. Vaikutusarvioinnissa kiinnitetään erityisesti huomiota kehitettävään kulkureittiin ja uuden istutettavan puuston alueisiin, joilla sijaitseva täydentävä puusto vasta myöhemmin saavuttaa kulkuyhteydelle soveltuvan tiheyden ja koon.

Keskussairaalantien katualue sekä Keskussairaalantien/ Valajankadun risteysalue eivät kuulu Kukkulan aloituskorttelin asemakaavan muutosalueeseen. Keskussairaalantiestä on keväällä 2026 laadittu katusuunnitelma (Ramboll), jossa on otettu huomioon Kukkulan osayleiskaavan mukainen liito-oravan kulkureitin säilyminen ja kehittäminen. Katusuunnitelmassa on esitetty säilytettävä ja täydennettävä puusto sekä rakennettavien liito-oravien hyppytolppien paikat Keskussairaalantien katualueella Hippoksen suuntaan, sekä Keskussairaalantien/ Valajankadun risteysalueella ja huomioitu katualueen ylitys.

Rakennettavat tolpat sijaitsevat katualueella Keskussairaalantien varressa. Tolppia on esitetty rakennettavaksi uuden istutettavan puuston alueille turvaamaan kulkuyhteys, kunnes istutettava puusto saavuttaa

riittävän koon. Kukkulan aloituskorttelin asemakaavaehdotuksessa sekä Keskussairaalantien katusuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet kulkureitin turvaamiseksi ja kehittämiseksi turvaavat liito-oravan liikkumisen kannalta keskeisen yhteyden Keskussairaalantien suunnassa Hippoksen suuntaan. Asemakaavamääräykset ja Keskussairaalantien katusuunnitelman mukaiset toimenpiteet, kuten yhtenäinen ja katkeamaton puustoinen yhteys sekä yhteyden jatkuvuuden turvaaminen tarkentavat Kukkulan osayleiskaavan mukaisia liito-oravan kulkureittiä koskevia merkintöjä ja määräyksiä.

Kaavaselostuksen vaikutusarviointiin lisätään karttaote, josta selviävät kaava-alueen kehitettävän liito-oravan kulkureitin osalta säilytettävien ja istutettavien puiden alueet ja Keskussairaalantien katusuunnitelman osalta suunniteltujen hyppytolppien sijainti.

Keski-Suomen museo

Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö tulee nostaa esiin koko Keskussairaalanmäellä tapahtuvan suunnittelun lähtökohtana.

Kaavamuutosaluetta tulee käsitellä maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osana asemakaavan selostuksessa.

Kaavan tavoitteissa rakennetun kulttuuriympäristön maakunnallinen arvo ei ole ollut kaavan laadinnan lähtökohtana eikä siinä ole mainittu maakunnallista kulttuurihistoriallista arvoa. Kaavaan kuuluvaa tausta-aineistoa sekä asemakaavan selostusta tulee näiltä osin täydentää.

Kukkulan aloituskorttelin osata aikaisempi kaavaratkaisu on jo aikaisemmin mahdollistanut alueen uudiskäytön ja rakennuskannan purkamisen. Keski-Suomen museo perustuen alueella tehtyihin selvityksiin ei edellytä alueen rakennuskannan säilyttämistä asemakaavalla.

Asemakaavakartalla ”Rakentamistapa” -otsikon alla on mainittu, että uudisrakentamisen tulee ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Keski-Suomen keskussairaalan alue ja ns. keskussairaalan mäki). Kuitenkaan kaavaselostuksessa tai kaavakartassa ei osoiteta, miten tavoitetta tulee toteuttaa.

Kukkulan aloituskorttelin kaavahankkeen arvioinnin osalta Jyväskylän 3D kaupunkimalliin tehtävä tai kaavaselostuksen liiteaineistoksi tehty havainneaineisto tukisi kulttuuriympäristöön kohdentuvien vaikutuksien arviointia ja kaavan toteuttamisen konkretisointia. Kaavaluonnosaineisto ja sen yhteyteen liitetyt havainnekuvat eivät tutki tai osoita vaikutuksia riittävällä tavalla olemassa olevaan, maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön suhteessa tavoiteltavaan rakentamisen määrään.

Kaavaselostukseen on lisättävä kappale 3.1.2 Muinaismuistot, jossa todetaan, että alueella ei ole ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä alueen maankäytön vuoksi myöskään selvitystarpeita aikaisemmin tuntemattomien osalta muinaismuistolaki (295/ 1963) 13 §. Lisäksi mainitaan suunnittelualuetta lähin kiinteä muinaisjäännös, joka on Ilokivi (1000022751), historiallinen muistomerkki, etäisyys suunnittelualueeseen n. 1 km. Vastaavasti vaikutusten arvioinnissa asia tulee käydä myös läpi.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaselostusta täydennetään siten, että Keskussairaalanmäen kulttuurihistorialliset arvot, alueen kehitysvaiheet sekä ominaispiirteet kuvataan selkeämmin. Maakunnallinen arvo esitetään myös lähtötietoja ja kaavan tavoitteita koskevissa luvuissa. Kulttuuriympäristö nostetaan selkeästi kaavan lähtökohdaksi.

Vaikutusten arviointia täydennetään kulttuuriympäristöön, maisemaan ja kaupunkikuvaan kohdistuvien vaikutusten osalta.

Kaavaluonnoksessa esitettyä rakentamistapaohjausta täsmennetään kulttuuriympäristöön sopeutumisen osalta. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydennetään uudisrakentamisen sijoittumista, massoittelua, ja suhdetta ympäröivään rakennettuun ja maisemalliseen kokonaisuuteen koskevilta osiltaan.

Kaavaselostuksen liitteeksi lisätään tarkentavaa havainne- ja viitesuunnitelma-aineistoa. Kaavaratkaisua on tarkasteltu myös 3D-kaupunkimallin avulla. Kukkulan aloituskorttelin arkkitehtikilpailun yhteydessä

kilpailuehdotuksista tuli esittää kaupunkimalliin sijoitettava ifc- malli, joita kilpailutuomaristo ja tuomariston ulkopuoliset asiantuntijat tarkastelivat ehdotusten arvioinnin yhteydessä.

Alueen rakennuskannan säilyttämistä ei edellytetä asemakaavassa. Kaavassa uudisrakentamisen laadullista ohjaamista ja alueen soveltumista kulttuuriympäristöön edellytetään mm. massoittelua, kattomuotoa ja julkisivumateriaaleja koskevin kaavamääräyksin.

Kaavaselostusta täydennetään Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Alva-Yhtiöt Oy / vesi

Aloituskorttelin alueella ei ole osoitettu yleisiin alueisiin kuten viheralueille toteutettavia viivytysrakenteita, joten kiinteistöjen tulee kiinnittää erityishuomio kaavassa esitettyjen viivytysvaatimuksen saavuttamiseen 2 m3/100 m2.

Kaavoittajan vastine:

Vesihuollon liittymämuutokset tarkistetaan toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä kiinteistön omistajan ja toimijan toimesta. Kaavaan on lisätty VL-1-alueelle ohjeellinen hulevesien käsittelyä varten varattava alue. Alueen sijainti ja koko määritellään tarkemassa alueen suunnittelussa.

Alva-Yhtiöt Oy / Sähköverkot

Asemakaavan muutosalueen VL-1 -alueelle on varattava sähkön jakelumuuntamoa varten et-alue

(10mx10m).

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaan on suunnittelualueen lounaiskulmaan lisätty ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden rakennusala

Telia Finland Oyj

Telialla on asemakaava alueella käytössä olevaa infraa. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen mahdollista siirtotarvetta. Siirrot sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa tilaaja.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto koskee asemakaavan toteutusvaihetta ja merkitään kaavaselostukseen tiedoksi.

DNA Tower Finland Oy

Pyytäisimme huomioimaan alueen kaavoituksessa televiestintätukiasemien sijoittamisen edellytykset vireillä olevaan kaavarunkoon. Alueelle ehdotetaan varattavaksi tila mastoa ja laitetilaa varten.

Kaavoittajan vastine:

Kaavamääräyksiin on lisätty mahdollisuus sijoittaa televiestintätukiasemia rakennusten katoille. Kaava-alueen yleinen virkistysalue on kapea ja rakennusten etäisyydet mahdolliseen mastoon eivät olisi riittäviä. Mastojen ja laitetilan tarve otetaan huomioon Kukkulan alueen seuraavien vaiheiden asemakaavamuutosten laadinnassa.

LIITE: YHTEENVETO EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA VASTINEET

09:075, Kukkulan aloituskortteli

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä 30.6.–14.8.2026. Nähtävänäolon aikana kaavaehdotuksesta annettiin kolme lausuntoa. Lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto, Keski-Suomen museo ja Alva-yhtiöt Oy. Keski-Suomen museolla ei ollut huomauttamista kaavaan. Muistutuksia ei annettu.

Alla on kooste ja ne palautteet lyhennettynä, jossa on ollut huomautettavaa asemakaavaan, sekä kaavoittajan vastineet niihin. Alkuperäiset lausunnot ovat saatavilla asemakaavoituksesta.

**LAUSUNNOT:**

LVV

*Ennen tämän uuden viheryhteyden toteuttamista toimivaksi liito-oravan kulkuyhteydeksi liito-oravan nykyinen, käytössä oleva kulkuyhteys kulkee asemakaavaehdotuksen AKY-1-korttelin läpi. Kaavaehdotusaineiston mukaan Keskussairaalantien ylittävä liito-oravan yhteys on tarkoitus toteuttaa katusuunnitelmalla. Kaava-aineistosta ei selviä, onko katusuunnitelma hyväksytty ja millaisena. Tällä hetkellä ei siis ole varmuutta yhteyden toimivuudesta. Ongelmaksi muodostuu myös katusuunnitelman mahdolliset myöhemmät muutokset. Katusuunnitelman on alueidenkäyttölain 85 §:n mukaan sopeuduttava asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan kulkuyhteys olisi syytä osoittaa myös asemakaavassa. LVV ilmoittaa valmiutensa viranomaisneuvotteluun.*

*Kaavoittajan vastine:*

*Keskussairaalantien katusuunnitelma on ollut nähtävillä 3.-17.3.2026, ja hyväksytty nähtävillä olleen kaltaisena kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 7.4.2026. Kaupungin investointiohjelman mukaisesti saneeraustyö on aloitettu suunnitelman mukaisena kesällä 2026. Suunnitelmaan on merkitty säilytettäviksi määrätyt puut liito-oravan kulkureitin turvaamiseksi ja tämän hetken toimivuuden varmistamiseksi sekä toimivuuden lisäämiseksi hyppypuut 3kpl. Suunnitelmaan on kulkureitin vahvistamiseksi ja kehittämiseksi myös määrätty istutettavaksi havupuita ja suurikokoisia lehtipuita. Lisäksi suunnitelman mukaisen työn käynnistyttyä asemakaavoitus ja kadut ja puistot -palvelualue ovat erikseen ilmoittaneet säilytettävien puiden sijainnit saneerausta toteuttavalle taholle.*

*Keskussairaalantien katualue ei kuulu Kukkulan aloituskorttelin kaava-alueelle. Katualueen osalta liito-oravan kulkureitti ja sitä koskevat asemakaavamääräykset tulevat merkityiksi kaavaan ko. alueiden tulevien asemakaavamuutosten yhteydessä. Nyt hyväksymisvaiheessa olevan Kukkulan aloituskorttelin asemakaavamääräykset eivät ota kantaa Keskussairaalantien mahdollisiin tuleviin katualueen muutoksiin. Kukkulan aloituskorttelin kaavaselostukseen kirjataan huomiot katusuunnitelman mahdollisista tulevista muutoksista ja liito-oravan huomioiminen niissä.*

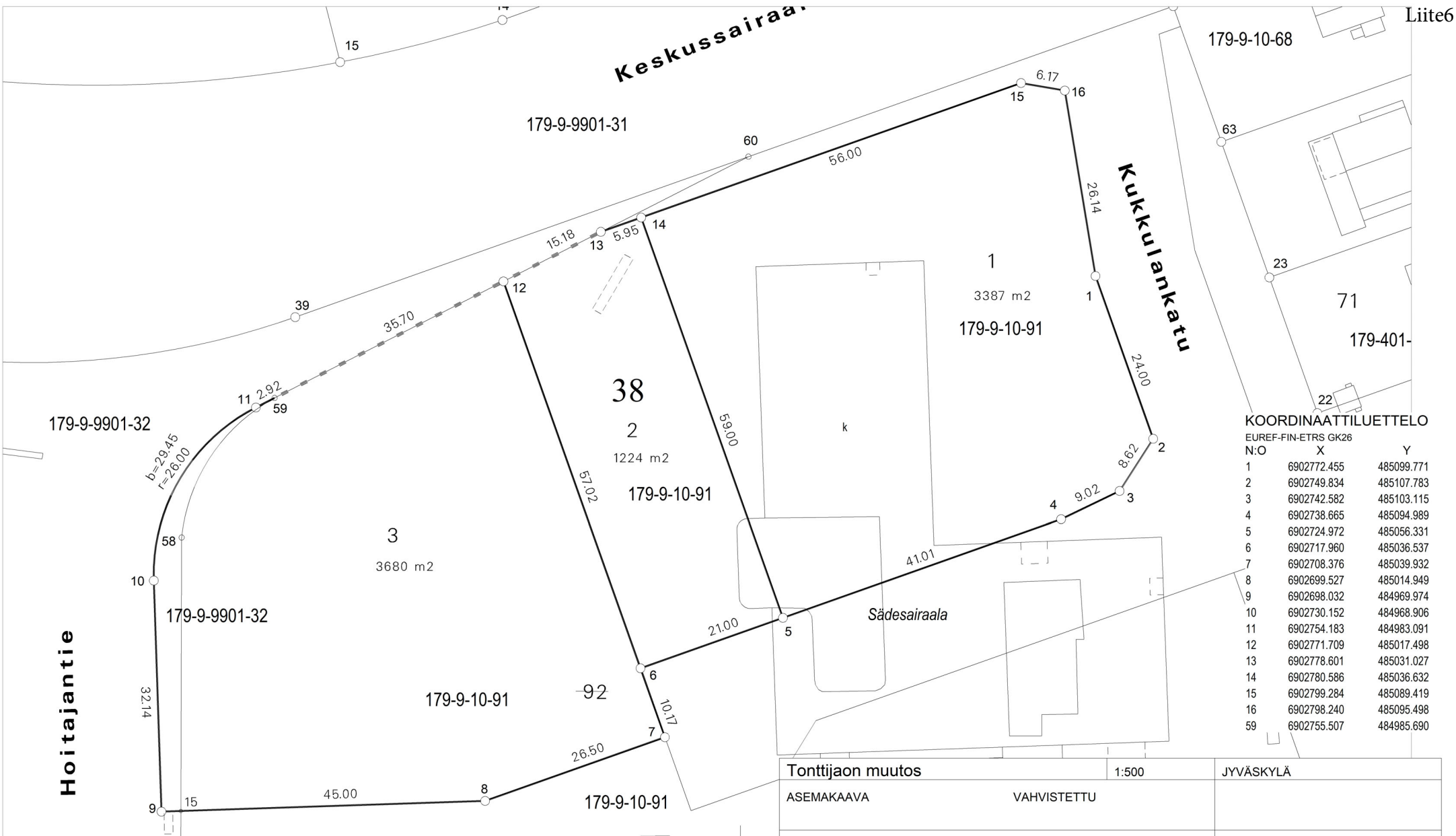
*Liito-oravan kulkuyhteyttä ja kaavamääräyksiä on kaavan ehdotusvaiheen nähtävänäolon jälkeen tarkennettu kaavakarttaan siten, että kaava-alueen länsiosan (Keskussairaalantie) kulkureitin säilyminen turvataan lisäämällä kaavan hyväksymisvaiheessa AKY-1-tontille Keskussairaalantien varteen määräys s-2: ”Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltujen liito-oravien kulkureittejä. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.” Ehdotusvaiheen nähtävänä olleessa kartassa on jo tämän lisäksi ollut määräys ”Puustoinen alue alue/ puurivi muodostaa osan liito-oravan kehitettävästä kulkureitistä. Istutettavien taimien tulee olla suurikokoisia ja niiden etäisyyden enintään 10 metriä”. Rakennusaloja on tarkistettu suojelualuerajausten ympärillä.*
*Kaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu käydään ennen hyväksymisvaiheen lautakuntakäsittelyä.*

Alva Sähköverkko Oy

*Alva Sähköverkko Oy:n sähkönjakelua varten tulee (VL-1) lähivirkistysalueelle varata et-alue 10m x 10m muuntamolle.*

*Kaavoittajan vastine*

*Kaavakarttaan on lisätty aluevaraus yhdyskuntateknistä huoltoa varten (et-1) ja kaavamääräyksiin sitä koskeva määräys, joilla ohjataan muuntamorakennuksen sijaintia ja julkisivuja.*




KOORDINAATTILUETTELO

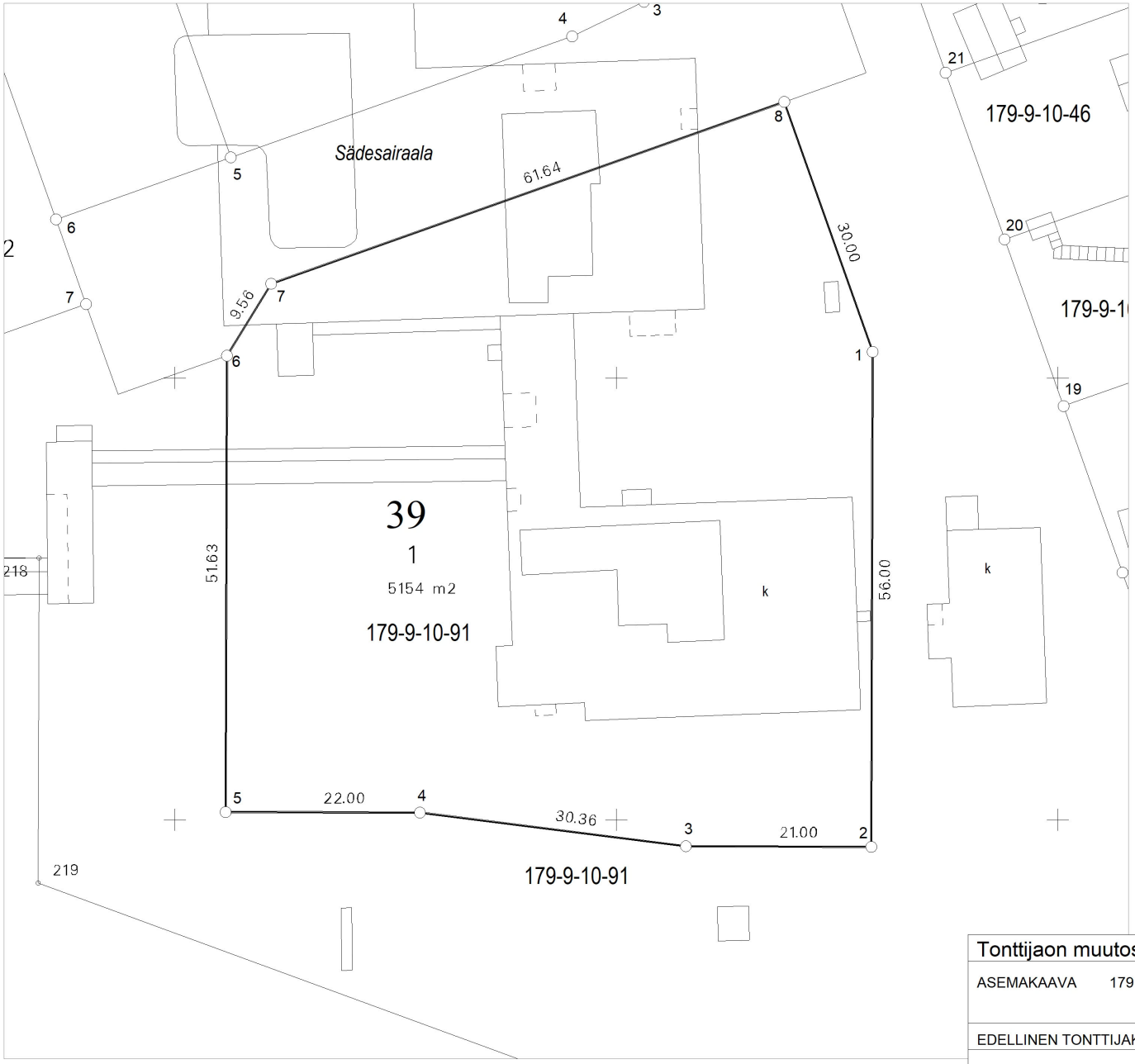
EUREF-FIN-ETRS GK26

| N:O | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 6902772.455 | 485099.771 |
| 2 | 6902749.834 | 485107.783 |
| 3 | 6902742.582 | 485103.115 |
| 4 | 6902738.665 | 485094.989 |
| 5 | 6902724.972 | 485056.331 |
| 6 | 6902717.960 | 485036.537 |
| 7 | 6902708.376 | 485039.932 |
| 8 | 6902699.527 | 485014.949 |
| 9 | 6902698.032 | 484969.974 |
| 10 | 6902730.152 | 484968.906 |
| 11 | 6902754.183 | 484983.091 |
| 12 | 6902771.709 | 485017.498 |
| 13 | 6902778.601 | 485031.027 |
| 14 | 6902780.586 | 485036.632 |
| 15 | 6902799.284 | 485089.419 |
| 16 | 6902798.240 | 485095.498 |
| 59 | 6902755.507 | 484985.690 |

MUODOSTUMISLUETTELO

| Muodostettava kiinteistö | Muodostettavan kiinteistön pinta-ala | Muodostaja kiinteistö | Muodostaja määrä-ala | Muodostaja kiinteistön pinta-ala | Muodostaja määräalan pinta-ala | Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 179-9-38-1 | 3387 | 179-9-10-91 | | 3387 | | Osa |
| 179-9-38-2 | 1224 | 179-9-10-91 | | 1224 | | Osa |
| 179-9-38-3 | 3680 | 179-9-10-91 | | 3511 | | Osa |
| | | 179-9-9901-32 | | 169 | | Osa |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tonttijaon muutos | | 1:500 | JYVÄSKYLÄ |
| ASEMAKAAVA | VAHVISTETTU | | |
| EDELLINEN TONTTIJAKO | 21.01.2026 | | TJNRO |
| | TONTTIJAON LAATI | 10.09.2026 | KAUP. OSA 9 |
| LASKI | TOIMITUSINSINÖÖRI | | KORTTELI 38 |
| PIIRSI | | | TONTIT 1-3 |
| TARK | Marjo Lohikainen | | MUUTT. TONTIT 179-9-10-92 |
| HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ | | | TJ-KARTTA |
| | | | |




## KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26

| N:O | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 6902702.978 | 485129.016 |
| 2 | 6902646.978 | 485128.863 |
| 3 | 6902647.036 | 485107.863 |
| 4 | 6902650.848 | 485077.747 |
| 5 | 6902650.908 | 485055.747 |
| 6 | 6902702.537 | 485055.888 |
| 7 | 6902710.678 | 485060.901 |
| 8 | 6902731.257 | 485119.000 |

## MUODOSTUMISLUETTELO

| Muodostettava kiinteistö | Muodostettavan kiinteistön pinta-ala | Muodostaja kiinteistö | Muodostaja määrä-ala | Muodostaja kiinteistön pinta-ala | Muodostaja määräalan pinta-ala | Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 179-9-39-1 | 5154 | 179-9-10-91 | | 5154 | | Osa |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tonttijaon muutos | 1:500 | JYVÄSKYLÄ | |
| ASEMAKAAVA 179 09:075 VAHVISTETTU | | | |
| EDELLINEN TONTTIJAKO | | TJNRO | 09039001 |
| | TONTTIJAON LAATI 03.06.2026 | KAUP. OSA | 9 |
| LASKI | TOIMITUSINSINÖÖRI | KORTTELI | 39 |
| PIIRSI | | TONTIT | 1 |
| TARK | Marjo Lohikainen | MUUTT. TONTIT | |
| HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ | | TJ-KARTTA | |

# YHTEISKÄYTTÖAUTOT JA AUTOPAIKKAVÄHENNYS

**Rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän sopimuksen sisältö ja ehdot**

## SOPIMUSOSAPUOLET JA SOPIMUKSEN TARKOITUS

***Palveluntarjoaja*** harjoittaa autojen yhteiskäyttöpalveluun liittyvää palvelutoimintaa.

***Rakennuttaja*** rakennuttaa asuinrakennuksia sekä perustaa asunto-osakeyhtiöitä.

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

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

## PALVELUN SISÄLTÖ

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

## AJONEUVOT

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

## MAKSUT

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

## PYSÄKÖINTIPAIKAT, SIJAINTI JA VARUSTELU

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

## YHTEISKÄYTTÖKALUSTOON JA -ALUEESEEN LIITTYVÄT VASTUUT

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

## MUUT EHDOT

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

## SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLO

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

## ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Osapuolet voivat sopia keskenään mm. seuraavista:

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

# Asemakaavan seurantalomake
## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | Jyväskylä | **Täyttämispvm** | 15.9.2026 |
| **Kaavan nimi** | Kukkulan aloituskortteli | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | 17.6.2026 |
| **Hyväksyjä** | V - kunnanvaltuusto | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 16.5.2025 |
| **Pysyvä kaavatunnus** | | **Kunnan kaavatunnus** | 179 09:075 |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 2,4392 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | 0,8474 | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 2,4392 |

### Ranta-asemakaava

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Rantaviivan pituus [km]** | | |
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** | |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** | |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **2,4392** | **100,00** | **20000** | **0,82** | **0,0000** | **12720** |
| **A yhteensä** | 0,8834 | 36,2 | 17200 | 1,95 | 0,8834 | 17200 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | -2,4186 | -7280 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,3389 | 13,9 | 2800 | 0,83 | 0,3389 | 2800 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 0,8358 | 34,3 | | | 0,8358 | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,3811 | 15,6 | | | 0,3605 | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,8474** | **34,74** | **0** | **0,4330** | **0** |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm ±] | [k-m² ±] |
| **Yhteensä** | **0** | **0** | **0** | **0** |

# Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **2,4392** | **100,00** | **20000** | **0,82** | **0,0000** | **12720** |
| **A yhteensä** | 0,8834 | 36,2 | 17200 | 1,95 | 0,8834 | 17200 |
| AKY-1 | 0,3680 | 41,7 | 9700 | 2,64 | 0,3680 | 9700 |
| AKY-2 | 0,5154 | 58,3 | 7500 | 1,46 | 0,5154 | 7500 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | -2,4186 | -7280 |
| YS-1 | | | | | -2,4186 | -7280 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,3389 | 13,9 | 2800 | 0,83 | 0,3389 | 2800 |
| KL-1 | 0,3389 | 100,0 | 2800 | 0,83 | 0,3389 | 2800 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 0,8358 | 34,3 | | | 0,8358 | |
| VL-1 | 0,8358 | 100,0 | | | 0,8358 | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,3811 | 15,6 | | | 0,3605 | |
| Kadut | 0,2587 | 67,9 | | | 0,2381 | |
| LPA | 0,1224 | 32,1 | | | 0,1224 | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,8474** | **34,74** | **0** | **0,4330** | **0** |
| ma/a | 0,8474 | 100,0 | | 0,8474 | |
| ma/a II | | | | -0,4144 | |