



HUHTAKESKUS

Kaavatunnus 20:041
Asemakaavaselostus

17.3.2026

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.4	Yhteystiedot.....	5
2	Tavoitteet.....	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet.....	5
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	15
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.1	Aloitusvaihe	18
4.2	Luonnosvaihe	18
4.3	Ehdotusvaihe.....	22
4.4	Hyväksymisvaihe.....	25
5	Asemakaavan kuvaus.....	26
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	26
5.2	Aluevaraukset.....	28
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	31
5.4	Nimistö	31
5.5	Vaikutusten arviointi	31
6	Asemakaavan toteutus.....	34
6.1	toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	35
6.3	Toteutuksen seuranta.....	35

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

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



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

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

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

Luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.3.2026
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.202x.
- Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin xx.xx.202x.

Hyväksymisvaihe

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

1.4 YHTEYSTIEDOT

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

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

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

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

2.2 TAVOITTEET

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

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

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

Tavoitteena on, että Huhtakeskuksen lähiympäristön liikennejärjestelyjä selkeytetään.

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

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

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

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



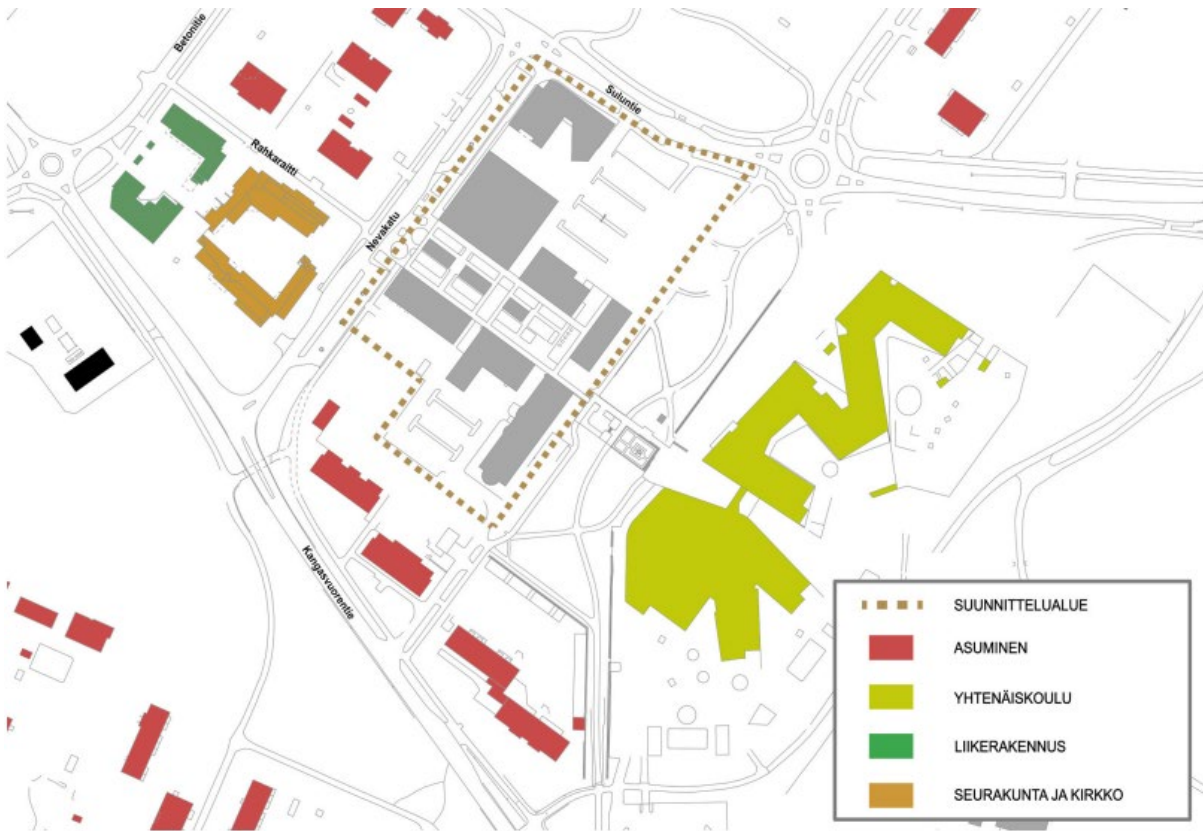
Viistokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (2024). Etualalla Nevakatu ja vasemmalla Suluntie.

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yhdyskuntarakenne

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

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



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

Kaupunkikuva, rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Huhtakeskus

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

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

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

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



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



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



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



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



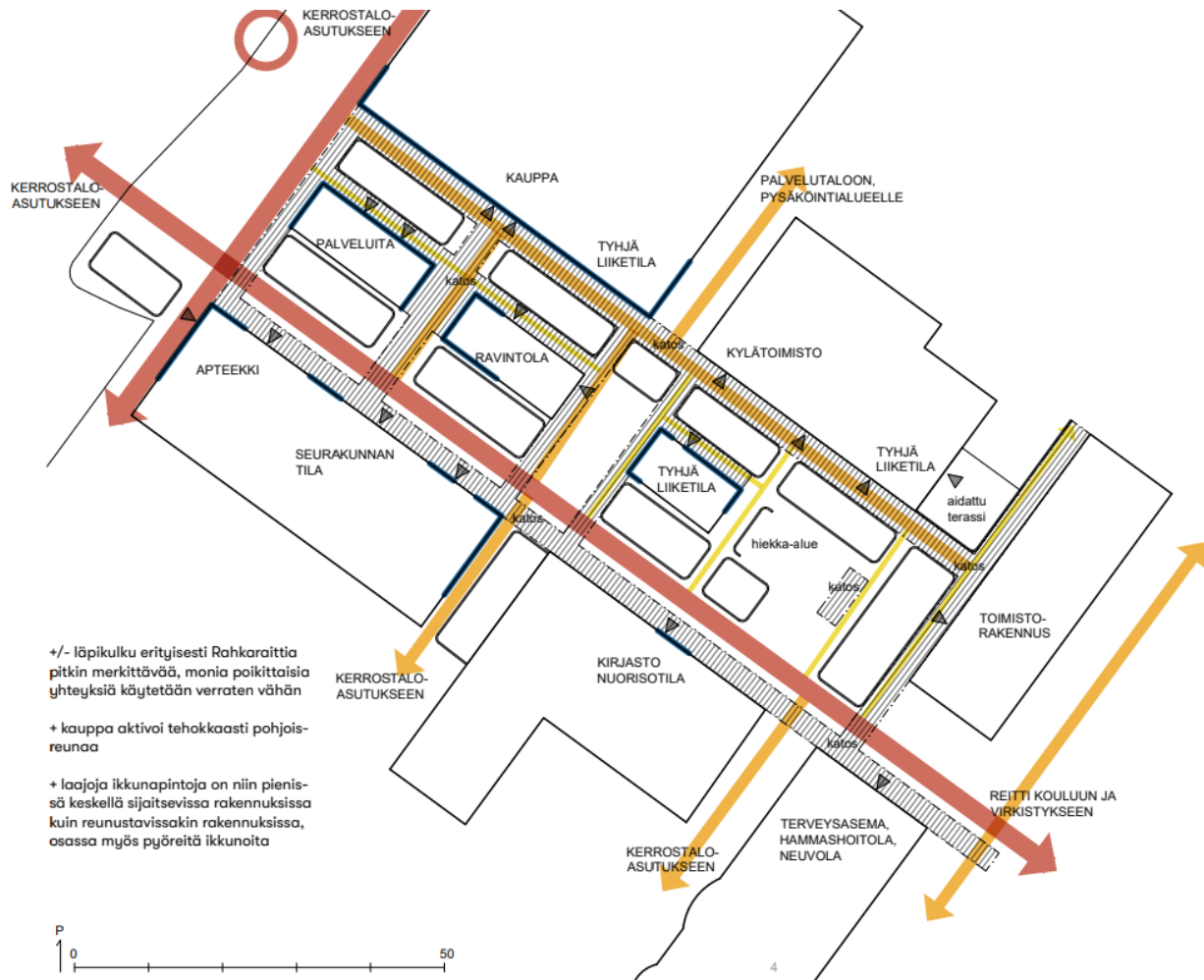
Vasemmalla terveyskeskus sekä toimitilarakennus Huhtakeskuksen puiston puoleisessa osassa. Oikealla Nevakadun puoleisessa osassa olevia istutusaltaita sekä pienet liikerakennukset kaupan edestä kuvattuna. (04/2025)



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

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

Huhtakeskuksen olemassa olevien rakennusten laajuus on noin 6100 kerrosalaneliömetriä. Tammikuussa 2026 tiloista on käytössä noin 3200 kerrosalaneliömetriä, kun toimistona toimineesta C-rakennuksesta käyttö loppui vuoden alussa.



Kaaviossa on esitetty Huhtakeskuksen toiminnot ja reitit (VSU 11/2025).

Alueen muut rakennukset

Suunnittelualueen pohjoisosassa on vuonna 2016 valmistunut Huhtasuon palvelutalo, joka sijaitsee suunnittelualueen luoteiskulmassa Nevakadun ja Suluntien risteyksessä. Rakennuksessa on ikääntyneiden ympärivuorokautisen asumisen palveluja (ent. tehostettu palveluasuminen).

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

Suunnittelualan itäosa on puistoa. Rahkaraitin ja yhtenäiskoulun yhdistävän reitin yhteydessä on oleskelualueita ja istutuksia. Puiston pohjoisosassa on ulkokuntoilupiste. Puistoalueen läpi kulkee kävelyn ja pyöräilyn reittejä. Puiston ilme on metsäinen, koska puistoalueelle on kookkaita mäntyjä. Suunnittelualan länsipuolella Nevakadun varressa on Huhtasuon kirkko ja seurakuntakeskus.

Rakennus on Jyväskylän ainoita ns. Oulun koulun tyyliä edustavia rakennuksia ja punatiiliverhoillut rakennukset on suunniteltu vuonna 1985. Rakennukset ovat poissa käytöstä. Suunnittelualueen vieressä Nevakadun varressa on myös viisikerroksisia 1990-luvulla rakennettuja punatiiliverhoiltuja kerrostaloja.

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



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



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

Arkeologinen kulttuuriperintö

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

Väestön rakenne, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

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

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

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

Palvelut

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

Liikenne

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

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

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

Virkistys

Huhtasuon alueella sijaitsevat myös monipuoliset liikunta- ja virkistysmahdollisuudet, joista mainittakoon Huhtasuon liikuntapuisto, Kangasvuoren luontopolku, Kaakkolammen uimaranta, Huhtasuon koirapuisto sekä viisi leikkipuistoa. Suunnittelualueesta noin 400m kaakkoon on vuonna 2025 otettu käyttöön Huhtahalli, joka on Suomen suurin palloilulajeille soveltuva urheiluhalli. Halliin

mahtuu täysimittainen jalkapallokenttä. Sen ympäristössä on jalkapallokenttiä ja muita liikuntapalveluita.

Tekninen huolto

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

3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

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



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



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

3.1.4 MAANOMISTUS

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

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Maakuntakaava

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

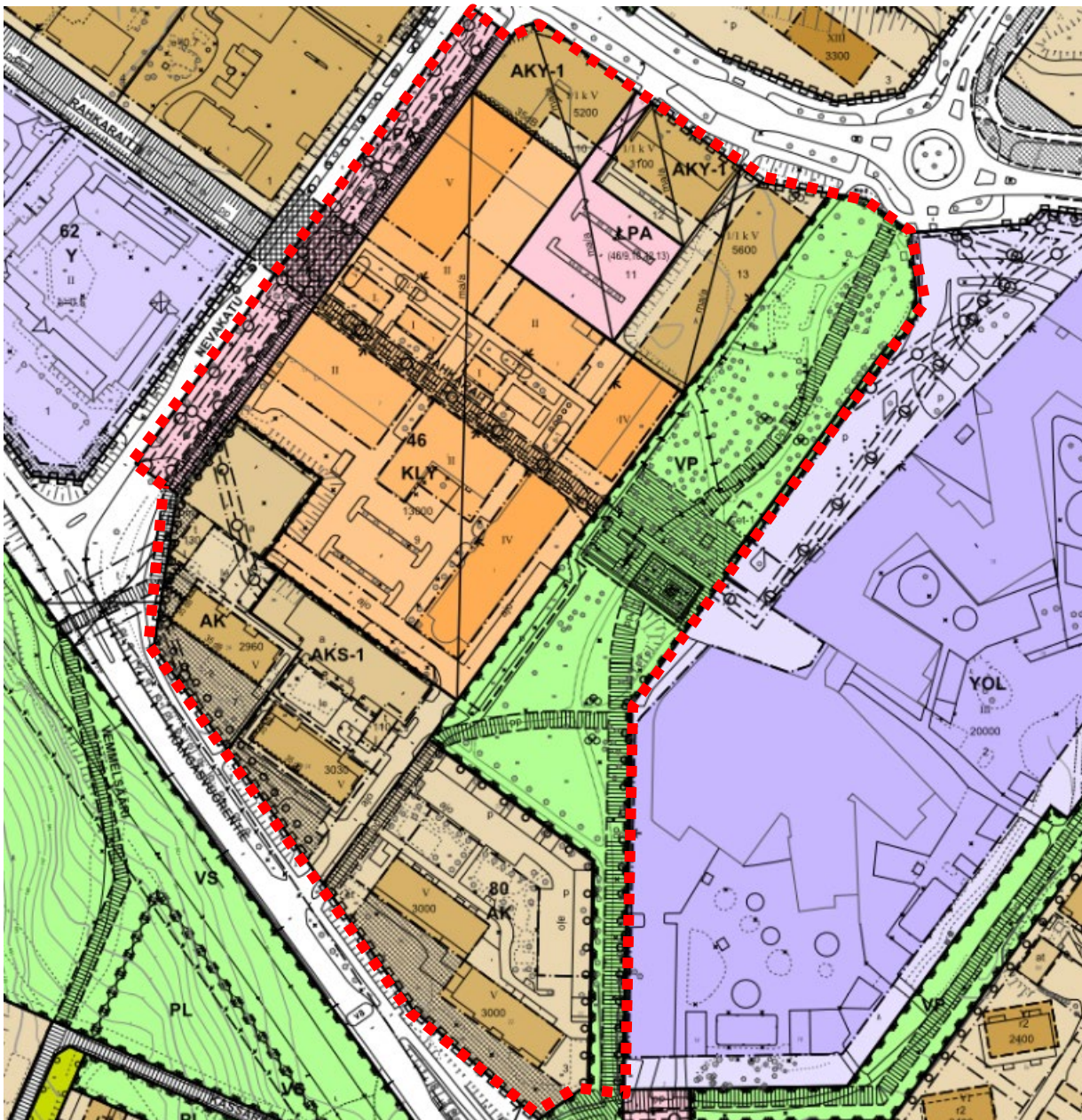
Yleiskaavat

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

Voimassa olevat asemakaavat

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

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



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

Lähiympäristön kaavatilanne

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

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

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

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

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

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

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

Muut aluetta koskevat päätökset

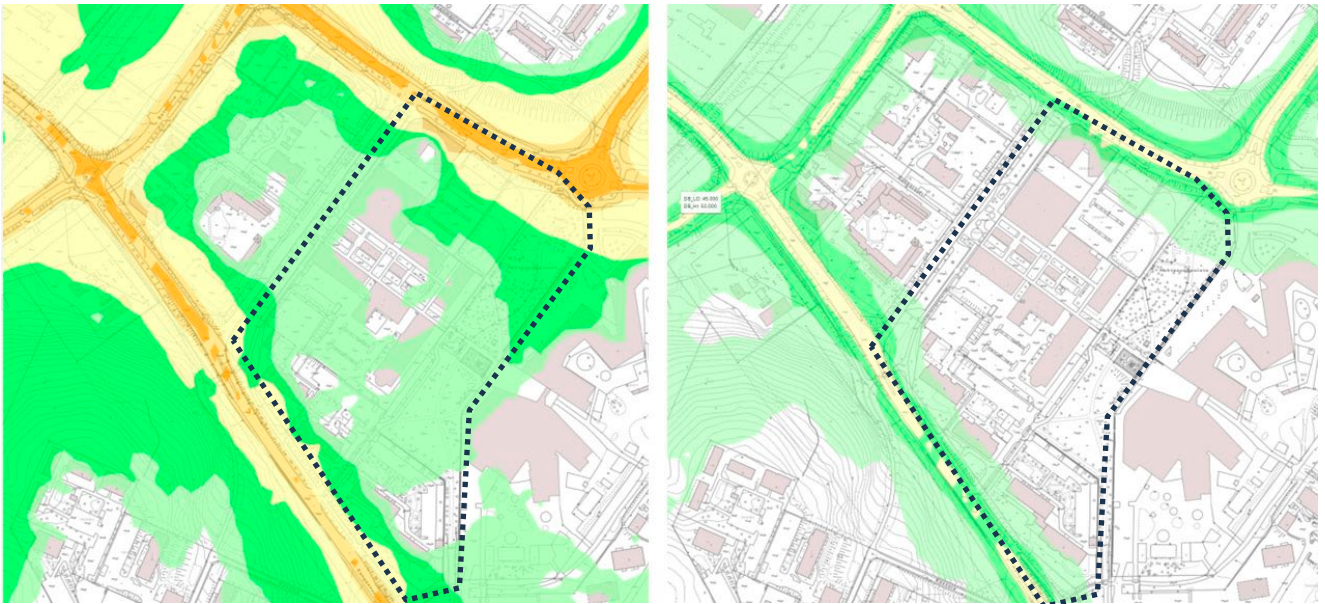
Kaavamuutosaluetta koskevat erilliset päätökset:

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

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

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

liikennemäärillä. Suunnittelualueelle melua kohdistuu asuinalueen ohjearvoja ylittäviä määriä Suluntien ja Kangasvuorentien lähiympäristöön.



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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

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

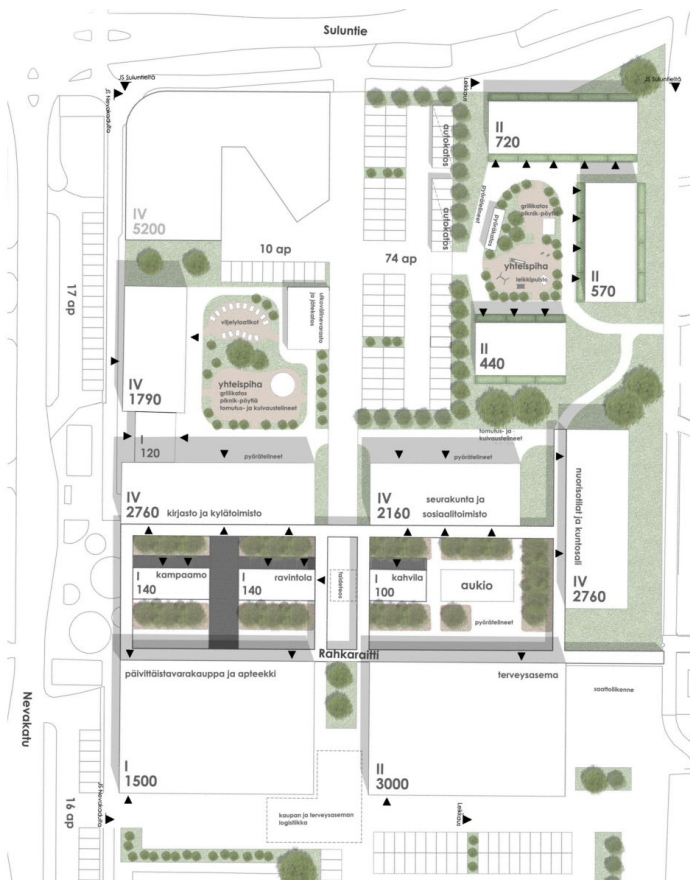
4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Yhteisön sydän – Huhtakeskuksen kehittämissuunnitelma

Asemakaavan aloitusvaiheessa Huhtakeskuksen kehittämistä varten laadittiin suunnitelmia osana arkkitehtuurin diplomityötä (Yhteisön sydän – Huhtakeskuksen diplomityö. Arkkitehtuurin diplomityö, Essi Pekkarinen 2024). Diplomityön lähtökohtana oli, että vuosina 1979–1988 valmistuneen Huhtakeskuksen uudistaminen on ollut jo pitkään kaupungin tavoitteena, sillä alueen ostoskeskukselle on kertynyt korjausvelkaa, tyhjiä liiketiloja ja sosiaalisia ongelmia. Diplomityö keskittyi korjaamaan Huhtakeskuksen ongelmakohtia sekä luomaan asuinalueen nykyistä ja tulevaa asukaskantaa

paremmin palvelevan nykyaikaisen aluekeskuksen. Samalla huomioitiin myös ostoskeskuksen kulttuurihistoriallinen arvo, mutta säilytettäväksi esitettiin vain keskuspihan rakenne.



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



Aluesuunnitelman havainnekuvia (Diplomityö Essi Pekkarinen 2024).

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

Valmisteluvaiheen palaute kehittämissuunnitelmasta

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

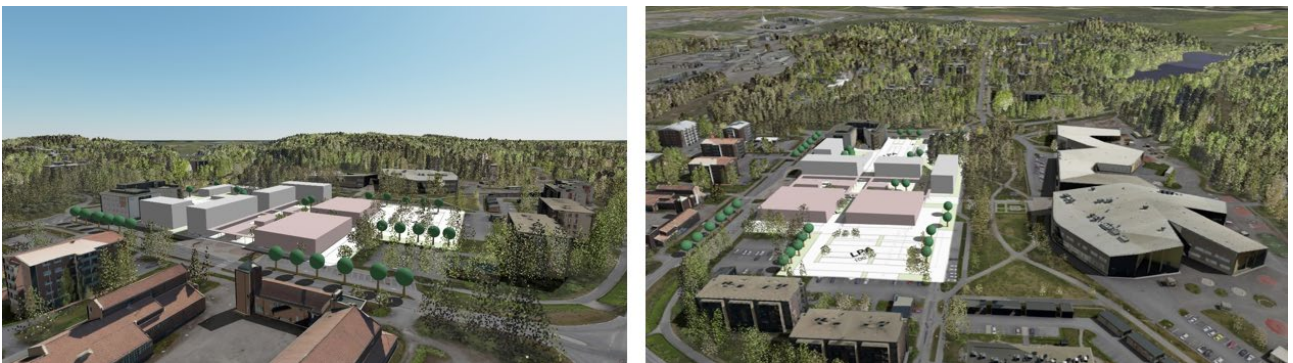
- Ostoskeskuksen purkaminen ja asuminen uutena toimintana toivottavaa. Monipuolista asumista kaivataan.
- Jos katoksia ja pieniä liikerakennuksia säilyy, onko Rahkaraitin alue edelleen liian sokkeloinen, sulkeutunut ja turvattoman oloinen?
- Huhtakeskuksen kaikki nykyiset palvelut tulee säilyttää. Kirjasto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

Kaavaluonnoksen valmistelu

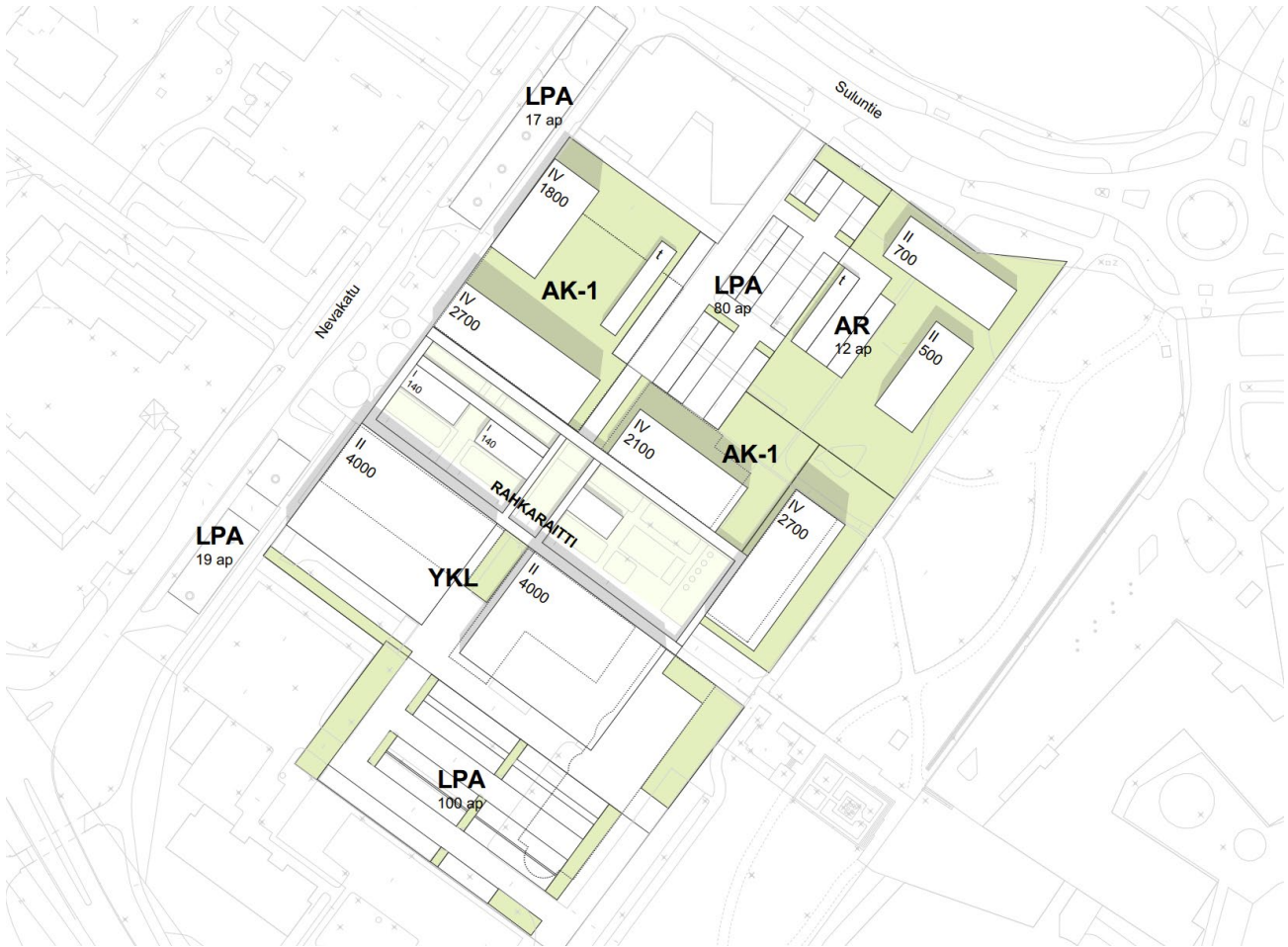
Kaavaluonnos valmisteltiin pääosin diplomityösuunnitelman pohjalta. Kaavaluonnosvaiheessa suunnitelmaa kehitettiin niin, että asuinkekkareille oli mahdollisuus pihatoimintoihin omalla tontilla, männikön säilyttäminen on mahdollista ja rivitalorakentamisen määrää vähennettiin.

Kaavaluonnoksesta tehtiin kaupunkimalliin 3d-malli.

Asemakaavaluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.5.2025.



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



Kaavaluonnosvaiheen kaavio Huhtakeskuksen tontista (05/2025)

4.2.2 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MIELIPITEET) JA HUOMIOON OTTAMINEN

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

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

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

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

Palautteessa käsiteltiin seuraavia asioita:

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

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

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Asukastilaisuudet

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



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

Luonnossuunnitelmista saadussa asukaspalautteessa esille tuotiin seuraavia asioita:

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

Aukion (Rahkaraitin) ideasuunnitelma

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

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



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

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

Asemakaavaluonnokseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

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

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

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

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



Vasemmalla nähtävillä ollut kaavaluonnos ja oikealla kaavaehdotus.

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

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

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

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

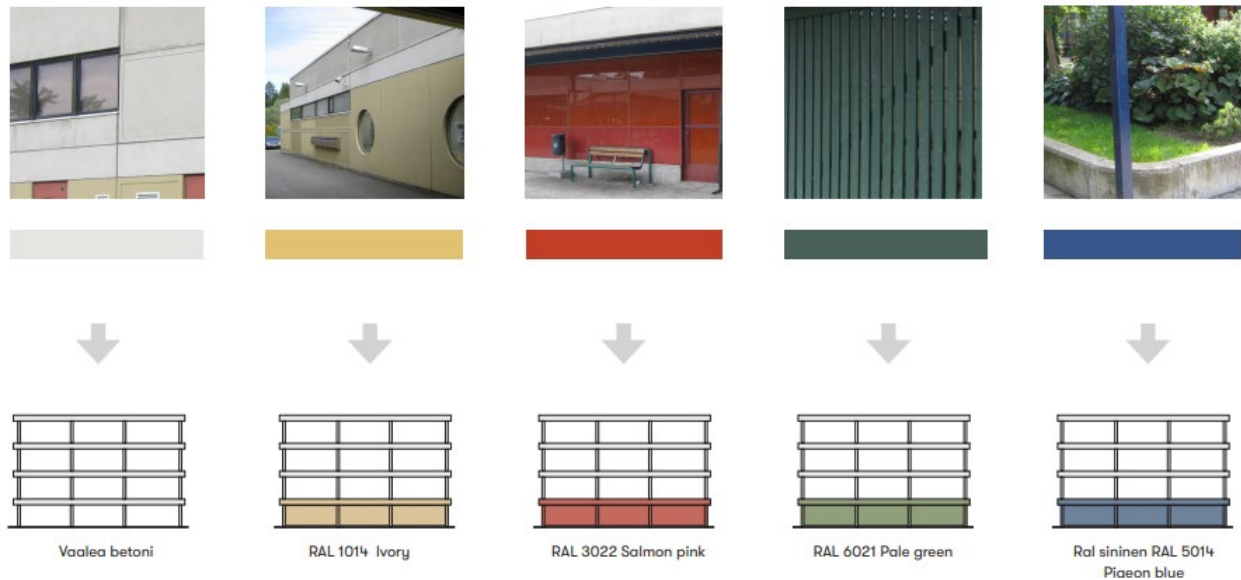
Huhtakeskuksen rakennukset ovat olleet yhdellä tontilla, joka kaavaehdotuksessa on jaettu kuudeksi tontiksi sekä katuaukioksi.

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



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

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



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

5.1.1 MITOITUS

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

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

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

5.1.2 PALVELUT

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

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

5.1.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET



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

Asuinkerrostalojen korttelialue AK-1, AK ja AKS-1

Huhtakeskuksen tontille ja sen pohjoispuolelle muodostuu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1 ja AK) noin 6 000 neliömetriä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu yhteensä 8150 kerrosalaneliömetriä ja lisäksi yhteensä 220 kerrosalaneliömetriä talousrakennuksille. Asuinkerrostalot ovat nelikerroksia. Keskeisesti Rahkaraitin varteen sijoittuville tonteilla (AK-1) on määrätty, että Rahkaraitin aukion puolelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä lähipalvelu- ja yhteistiloja.

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

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

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

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AR)

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

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

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

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

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

Yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialue (YKL/s)

Kaavan tavoitteena on säilyttää Huhtakeskuksen keskusaukion rakennetta sekä mahdollistaa monipuolisten palveluiden sijoittuminen Huhtakeskuksen alueelle. Rahkaraitista muodostetaan katuaukio ja lisäksi Rahkaraitille muodostuu yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta, joka säilytetään. Tällä osalla on kaksi pientä liikerakennusta sekä niihin liittyvät katokset. Tontin laajuus on noin 450 neliömetriä ja sille on osoitettu 280 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta, mikä vastaa olemassa olevien rakennusten laajuutta. Rakennusten väli on merkitty aukiorasterilla, niin että jalankulku on mahdollista tontin läpi.



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

Muut alueet

Puisto (VP)

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

Katualueet

Huhtakeskuksen itä-länsisuunnassa halkaiseva keskuspiha (Rahkaraitti) osoitetaan katuaukioksi. Aukion rakenne säilyy, niin että muodostuu yhtenäinen kokonaisuus rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väritusten osalta. Aluetta koskee s-1 -merkintä, joka osoittaa että alueelle säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön (Rahkaraitti) piirteitä, kuten keskuspihan

reittien ja rakennelmien suorakulmaiseen geometriaan perustuvaa ilmettä sekä rakennuksien katoksista, reiteistä ja istutusaltaista muodostuvaa kokonaisuutta. Alueen rakentamista ohjaamaan on tehty yleissuunnitelma ja asemakaavan osana hyväksytään rakentamistapaohje katoksille ja pergoloille.

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

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

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

Huhtakeskuksen rakennukset ovat rakennettu pääosin vuonna 1979 ja tarvitsivat laajan peruskorjauksen, jonka toteuttaminen on kuitenkin taloudellisesti erittäin haastavaa huomioon ottaen, että keskuksessa on ollut paljon tyhjiä liiketilajoja, runsaasti korjausvelkaa ja hajaantunut omistuspohja. Asemakaavaratkaisussa Huhtakeskuksen tontti jaetaan erillisiksi tonteiksi. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kaavan toteuttaminen vaiheittain niin, että suurimmalta osin keskuksen palvelut voivat toimia ilman katkoksia.

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

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

5.4 NIMISTÖ

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

5.5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.5.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arvioinnissa paneudutaan ensisijaisesti kaavan merkittäviin vaikutuksiin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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



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

Vaikutukset liikenteeseen

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

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Huhtakeskus on ajantasakaavassa yhdellä tontilla ja sen kaikki rakennukset omistaa Huhtakeskus Oy. Rakennusten tekniset järjestelmät ovat mahdollisesti osin yhteiset, ja rakennusten vaihteittainen purku tulee vaikuttamaan tekniseen huoltoon esimerkiksi säilyvien pienten liikerakennusten osalta. Nykyisin

tontin keskuspihan (Rahkaraitti) alla kulkee runsaasti teknisiä verkostoja, ja jatkossa ne ovat katuaukion alueella.

Vaikutukset sosiaaliin oloihin ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

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

Vaikutukset yrityksiin ja palveluihin

Asumisen lisäksi asemakaava mahdollistaa alueelle monipuolisesti erilaisia lähipalveluja. Uusiin palvelurakennuksiin on mahdollista toteuttaa monipuolisesti julkisia ja kaupallisia palveluita, mikä tarkentuu toteutusvaiheessa. Myös asuinkerrostalojen maantasokerrokseen on mahdollista toteuttaa erilaisia liiketiloja sekä asukkaiden yhteistiloja. Kaavoituksella ei voi määrätä julkisten tai kaupallisten palvelujen sijoittumisesta, vaan toimijat tekevät päätökset omista toiminnoistaan. Kaavaehdotuksessa palveluille varattu kerrosala (6400 kerrosalaneliömetriä) on suurempi kuin nykyinen Huhtakeskuksen toteutunut laajuus (6100 kerrosalaneliömetriä). Tammikuussa 2026 tiloista on käytössä noin 3200 kerrosalaneliömetriä.

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

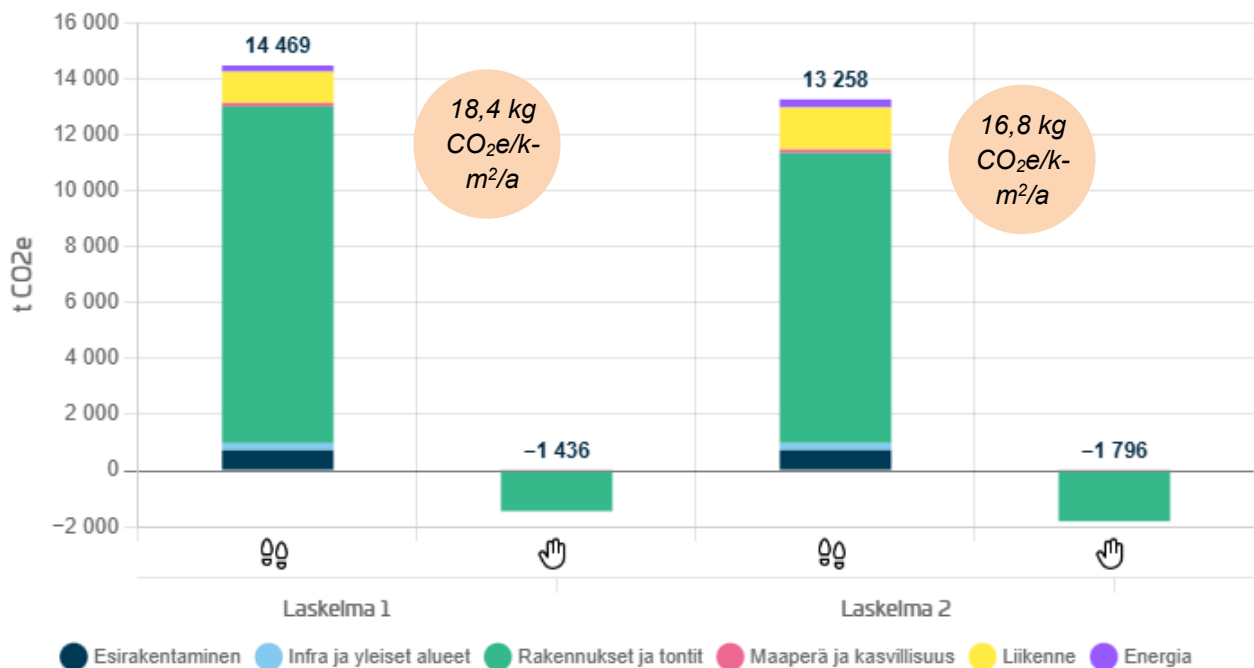
Ilmastovaikutukset

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

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

päästöt ovat huomattavat (547 tCO₂e), mutta elinkaareen suhteutettuna esirakentamisen päästöt ovat pieni osa kaavan päästöistä (5%). Suurin osa päästöistä syntyy rakentamisesta.

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



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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

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

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

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

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

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

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



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

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

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden.

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

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ

