



Aika 30.09.2026, klo 15:00

Paikka Sähköinen kokous (Teams)

Käsiteltävät asiat

- § 158 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 159 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 160 Ilmoitusasiat karltk. 30.9.2026**
- § 161 Viranhaltijapäätösten otto-oikeus**
- § 162 Maankäyttösopimuksen tekeminen Jyväskylän Kukkulan Vaihe III Oy:n kanssa, Kukkula**
- § 163 Kukkulan aloituskorttelin asemakaavan muutos**
- § 164 Kukkumäentie 28 A ja C asemakaavamuutos**
- § 165 Kyselyt**



Osallistujat

Moona Seppä, puheenjohtaja
Juha Suonperä, 1. varapuheenjohtaja
Marika Laitinen, sihteeri
Aimo Asikainen
Ilona Helle
Tarja Hyötyläinen
Marko Kainulainen
Jarno Kemiläinen
Hanna Kiviranta
Tony Melville
Katri.S Savolainen
Ira Vainikainen
Jukka Hämäläinen, kaupunginhallituksen pj
Katja Isomöttönen, kaupunginhallituksen 1. vpj
Mari Karppi, talous- ja hallintopäällikkö
Timo Koivisto, kaupunginjohtaja
Veli-Jussi Koskinen, kaupungininsinööri
Meri.J Lumela, kaupunginhallituksen 2. vpj
Saija Meriö, luottamushenkilö
Ulla Nissinen, oikeudellinen asiantuntija
Leena Rossi, palvelujohtaja
Leila Strömberg, kaupunginarkkitehti
Hannu Kantonen



§ 158

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Tästä kokouksesta on annettu tieto hallintosäännön määräysten mukaisesti. Kirjallinen kutsu on toimitettu sähköisesti hallintosäännön ja kokouskäytäntöjä koskevan päätöksen mukaisesti.

Kuntalain 103 §:n mukaan valtuusto on päätösvaltainen, kun vähintään kaksi kolmasosaa valtuutetuista on läsnä. Muu toimitella kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.



§ 159

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Aimo Asikainen ja Maijastiina Mäntysaari, varalle Tarja Hyötyläinen ja Tony Melville.

Pöytäkirja tarkastetaan 1.10.2026.



§ 160

Ilmoitusasiat karltk. 30.9.2026

JyväskyläDno-2025-5220

Valmistelijat / lisätiedot:

Marika Laitinen, asiantuntijasihteeri, marika.laitinen@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kuntalaisaloite: Kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen Satamakadulla (verkkajulkainen)
- 2 Kuntalaisaloite: Kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen Satamakadulla Verkkajulkisuus rajoitettu, Sisältää henkilötietoja
- 3 Vastaus kuntalaisaloitteeseen: Kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen Satamakadulla

1. Kuntalaisaloite: Kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen Satamakadulla ja aloitteeseen annettu vastaus.

Kokouksen alussa seuraavat esittelyt:

1. Keskustavisiio, kaupunkikehitysasiantuntija Sarita Nordstrand
2. DC-hankkeen tilannekatsaus, toimialajohtaja Hannu Kantonen ja palvelujohtaja Leena Rossi.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Merkitään tiedoksi.



§ 161

Viranhaltijapäätösten otto-oikeus

Katupäällikkö

Viranhaltijapäätös:

§ 78 Korpilahden pysäköintijärjestelyjen muutokset, 21.09.2026

§ 79 Mikroliikenneluvan tilapäiset rajoitukset Valon kaupunki -tapahtuman vuoksi 25.9.-3.10.2026, 15.09.2026

§ 81 Jyskäntien ja Tammitien risteysalueen korotus, 22.09.2026

Kaupungininsinööri

§ 39 Tilkunlammentie – Vt9 jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentamissuunnitelmien hyväksyminen, 04.09.2026

§ 40 Tapahtumien aikaisen lisäalueen vuokraaminen Satamakapteeni Oy:lle Korpilahden satamassa 2026 - 2027, 17.09.2026

§ 41 Tilkunlammen teräksisen holvikaarisillan hankinta Kadut ja puistot - palvelualueelle, 21.09.2026

§ 42 Kone- ja kuljetuspalveluiden dynaamisen hankintajärjestelmän osallistumishakemuksien hyväksymistä koskeva päätös, 22.09.2026

Kiinteistöinsinööri

§ 18 Tonttijaon muutoksen hyväksyminen 24. kaupunginosan korttelin 41 tonteille 25 ja 26 (Hämeenlahdentie / Kuokkalanpelto), 17.09.2026

Tonttipäällikkö

§ 126 AO-tontin 179-30-47-3 varaaminen, os. Tilkunmäentie 17, Kauramäki, 07.09.2026

§ 127 AO-tontin 179-30-47-4 varaaminen, os. Tilkunmäentie 19, Kauramäki, 07.09.2026

§ 128 AO-tontin 179-30-49-1 varaaminen, os. Tilkunmäentie 25, Kauramäki, 07.09.2026

§ 129 AO-tontin 179-30-49-2 varaaminen, os. Metsätilkunkuja 4, Kauramäki, 08.09.2026

§ 130 AO-tontin 179-30-49-3 varaaminen, os. Metsätilkunkuja 6, Kauramäki, 07.09.2026

§ 131 Tilan 179-401-13-175 Kypärämäen vahvistinasema ostaminen, Kypärämäki, 08.09.2026

§ 132 AO-tontin 179-30-46-1 varaaminen, os. Tilkunmäentie 3, Kauramäki, 11.09.2026

§ 133 AO-tontin 179-30-46-2 varaaminen, os. Tilkunmäentie 5, Kauramäki, 11.09.2026

§ 134 AO-tontin 179-30-46-3 varaaminen, os. Tilkunmäentie 7, Kauramäki, 11.09.2026

§ 135 AO-tontin 179-30-46-4 varaaminen, os. Tilkunmäentie 9, Kauramäki, 11.09.2026

§ 136 AO-tontin 179-30-47-1 varaaminen, os. Tilkunmäentie 13, Kauramäki, 11.09.2026

§ 137 AO-tontin 179-30-47-2 varaaminen, os. Tilkunmäentie 15, Kauramäki, 11.09.2026

§ 138 AO-tontin 179-30-50-2 varaaminen, os. Tilkunmäentie 12, Kauramäki, 11.09.2026

§ 139 AO-tontin 179-30-50-3 varaaminen, os. Tilkunmäentie 14, Kauramäki, 11.09.2026

§ 140 AO-tontin 179-30-50-4 varaaminen, os. Tilkunmäentie 16, Kauramäki, 11.09.2026

§ 141 AO-tontin 179-30-50-5 varaaminen, os. Tilkunmäentie 18, Kauramäki, 11.09.2026

§ 142 AO-tontin 179-30-50-6 varaaminen, os. Tilkunmäentie 20, Kauramäki, 11.09.2026

§ 143 AO-tontin 179-30-50-7 varaaminen, os. Tilkunmäentie 22, Kauramäki, 11.09.2026

§ 144 AO-tontin 179-30-50-8 varaaminen, os. Tilkunmäentie 24, Kauramäki, 11.09.2026

§ 145 AO-tontin 179-30-50-9 varaaminen, os. Tilkunmäentie 26, Kauramäki, 11.09.2026

§ 146 Suostumuksen antaminen rakentamattoman AO-1-tontin 179-68-9-5 luovuttamiseen, Haapaniemi, 14.09.2026

§ 147 T-1 -tontin 179-64-42-3 varaaminen, os. Koillisväylä 9, Seppälänkangas,



15.09.2026

§ 148 Suostumuksen antaminen rakentamattoman TY-5 -tontin 179-44-131-7 myyntiin, os. Nuutinkatu 37, Nuutti,

Alueen tilapäinen vuokraaminen mainostaulua varten, Korpilahti

Alueen tilapäinen vuokraaminen elementtien varastointiin, Kangas

Alueen tilapäinen vuokraaminen energiapuun varastointiin, Kuohu

Alueen tilapäinen vuokraaminen pysäköintiä varten, Ylistönmäki

Alueen tilapäinen vuokraaminen materiaalien varastointiin, Hupeli

Alueen tilapäinen vuokraaminen työmaavarastointiin, Heinälampi

Viherpalvelupäällikkö

§ 7 Palokunnanpuiston hopeasalavien uusiminen, 10.09.2026

§ 8 Pohjanlammen koirapuiston vihersuunnitelman hyväksyminen, 16.09.2026

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää, ettei se käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeutta edellä esitettyihin viranhaltijoiden päätöksiin.



§ 162

Maankäyttösopimuksen tekeminen Jyväskylän Kukkulan Vaihe III Oy:n kanssa, Kukkula

JyväskyläDno-2026-3577

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo Halt, maankäyttöinsinööri, marjo.halt@jyvaskyla.fi

Liitteet

1 Maankäyttösopimus, Kukkulan aloituskortteli

Jyväskylän Kukkulan Vaihe III Oy omistaa kiinteistön 179-9-10-91. Kiinteistö sijaitsee 18.6.2024 hyväksytyn asemakaavan mukaisella sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS-1) ja sillä on rakennusoikeutta 7 280 k-m².

Yllä mainitulle kiinteistölle on laadittu asemakaavan muutosehdotus (09:075), joka on ollut julkisesti nähtävillä 30.6.-14.8.2026 välisen ajan. Kaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu 20 000 k-m² rakennusoikeutta käsittävä asuinkerrostalojen ja yleisten, palveluasumiseen ja opiskelija-asumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-1), asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten, palveluasumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-2) sekä liikerakennusten korttelialue (KL-1). Lisäksi muodostetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä lähivirkistysalue (VL-1). Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakentamista purettavien rakennuksen paikalle.

Kaupungin sekä Jyväskylän Kukkulan Vaihe III Oy:n kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus, jossa sovitaan vireillä olevan asemakaavan toteuttamisesta sopimusalueella sekä sen vaikutusalueella. Sopimuksen kolmantena osapuolena on Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy, joka toimittanut maankäyttösopimuskorvaukseen liittyvän vakuuden. Maanomistaja osallistuu sopimusalueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maksamalla maankäyttösopimuskorvausta 1 012 000 euroa maankäyttösopimuksen kohdassa 5. sovittujen periaatteiden mukaisesti. Lisäksi sovitaan alueluovutuksesta asemakaavaehdotuksen mukaisen tontin 179-9-38-3 muodostamiseksi sekä yleisten alueiden luovuttamiseksi kaupungille.

Sopimusalue sijaitsee kevennetyn maankäyttösopimusmenettelyn piirissä, jonka kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 23.11.2021/§238.

Maankäyttösopimusmaksu on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla perittävä arvonlisäveroton julkisoikeudellinen maksu. Hallintosäännön 15 §:n mukaan kaupunkirakennelautakunta päättää maankäyttösopimuksista.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä Jyväskylän kaupungin ja kiinteistön 179-9-10-91 omistajan Jyväskylän Kukkulan Vaihe III Oy:n kesken solmitun maankäyttösopimuksen.



Kaupunkirakennelautakunta, § 22, 03.02.2026
Kaupunkirakennelautakunta, § 119, 17.06.2026
Kaupunkirakennelautakunta, § 163, 30.09.2026

§ 163

Kukkulan aloituskorttelin asemakaavan muutos

JyväskyläDno-2025-1499

Kaupunkirakennelautakunta, 03.02.2026, § 22

Valmistelijat / lisätiedot:

Nana Pentti, asemakaava-arkkitehti, nana.pentti@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kaavakartta, Kukkulan aloituskortteli (luonnosvaihe, Itk 3.2.2026)
- 2 Kaavaselostus, Kukkulan aloituskortteli (luonnosvaihe, Itk 3.2.2026)

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

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kukkulan alueen pohjoisreunassa rajoittuen Keskussairaalantiehen ja Hoitajantiehen. Alueella sijaitsee entisiä Keski-Suomen keskussairaalan rakennuksia, mm. entinen sädesairaala. Asemakaavan muutoksella alue muutetaan asuinkerrostalojen ja liiketilojen korttelialueiksi, joihin voi sijoittua mm. päivittäistavarakauppa, monipuolisia palveluita sekä asumista noin viidellesadalle asukkaalle.

Lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keskisuomalaisessa 16.5.2025. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,5 ha.

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajama-alue.

Vireillä (ehdotusvaiheessa) olevassa Kukkulan osayleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja asumisen alueeksi. Alueella on myös virkistysalueita ja -reittejä sekä liito-oravan kulkureitti.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1), jolla on rakennusoikeutta 7 300 kerrosalaneliömetriä.

Suunnittelualueella sijaitsee entisen Keski-Suomen keskussairaalan maakunnallisesti arvokkaaseen 1950- ja 1960-luvun rakennuskokonaisuuteen kuuluvan sädesairaalan rakennuksia. Voimassa olevassa asemakaavassa alueen rakennuksia koskee määräys sr/ur-1 (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.).



Asemakaavan lähtöaineistoksi järjestettiin Kukkulan aloituskorttelin arkkitehtuurikutsukilpailu keväällä 2025. Asemakaavasunnittelun lähtökohtana on noudattaa kilpailun voittaneen ehdotuksen periaatteita käyttötarkoitusten, massoittelem, liikenteen ja pysäköinnin sekä kaupunkikuvan ja julkisivuarkkitehtuurin osalta.

Asemakaavan muutosluonnos

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.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus ja tonttijako.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa: <https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/kukkulan-aloituskortteli>.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen alueidenkäyttölain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Kokouskäsittely

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esteellisyys



Kaupunkirakennelautakunnan puheenjohtaja Moona Seppä ilmoitti olevansa hallintolain 28 §:n 5. kohdan mukaan esteellinen (aluehallituksen jäsen). Hän poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi kokouksesta. Kokouksen puheenjohtajana toimi tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan kaupunkirakennelautakunnan varapuheenjohtaja Juha Suonperä.

Pentti Mäkinen ilmoitti olevansa hallintolain 28.1 §:n 5 kohdan mukaan esteellinen (Gradian hallituksen puheenjohtaja). Hän poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi kokouksesta.

Katri Savolainen ilmoitti olevansa hallintolain 28.1 §:n 5 kohdan mukaan esteellinen (aluehallituksen jäsen edellisellä kaudella). Hän poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi kokouksesta.

Tarja Hyötyläinen valittiin tämän pykälän varatarkastajaksi.

Kaupunkirakennelautakunta, 17.06.2026, § 119

Valmistelijat / lisätiedot:

Nana Pentti, asemakaava-arkkitehti, nana.pentti@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kaavakartta, Kukkulan aloituskortteli (ehdotusvaihe, ltk 17.6.2026)
- 2 Kaavaselostus, Kukkulan aloituskortteli (ehdotusvaihe, ltk 17.6.2026)
- 3 Palaute ja vastineet (luonnosvaihe), Kukkulan aloituskortteli

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

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, joka on asian liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus



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.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/kukkulan-aloituskortteli>

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esteellisyys

Kaupunkirakennelautakunnan puheenjohtaja Moona Seppä ilmoitti olevansa hallintolain 28 §:n 5. kohdan mukaan esteellinen (aluehallituksen jäsen). Hän poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi kokouksesta.

Kokouksen puheenjohtajana toimi tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan kaupunkirakennelautakunnan varapuheenjohtaja Juha Suonerä.



Jarno Kemiläinen ilmoitti olevansa hallintolain 28.1 §:n 5 kohdan mukaan esteellinen (aluehallituksen varajäsen). Hän poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi kokouksesta.

Kaupunkirakennelautakunta, 30.09.2026, § 163

Valmistelijat / lisätiedot:

Nana Pentti, asemakaava-arkkitehti, nana.pentti@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kaavakartta, Kukkulan aloituskortteli (hyväksymisvaihe, ltk 30.9.2026)
- 2 Kaavaselostus liitteineen, Kukkulan aloituskortteli (hyväksymisvaihe, ltk 30.9.2026)
- 3 Palaute ja vastineet (hyväksymisvaihe), Kukkulan aloituskortteli

Kaavaehdotuksesta saatu palaute

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.

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 asian liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavaehdotukseen 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.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävänä asemakaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/kukkulan-aloituskortteli>



Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään 16.9.2026 tarkistetussa muodossa sekä asemakaavan muutokseen liittyvä sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



Kaupunkirakennelautakunta, § 133, 11.08.2026
Kaupunkirakennelautakunta, § 164, 30.09.2026

§ 164

Kukkumäentie 28 A ja C asemakaavamuutos

JyväskyläDno-2025-4458

Kaupunkirakennelautakunta, 11.08.2026, § 133

Valmistelijat / lisätiedot:

Nana Pentti, asemakaava-arkkitehti, nana.pentti@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kaavakartta, Kukkumäentie 28 A ja C, (ehdotusvaihe, Itk 11.8.2026)
- 2 Kaavaselostus, Kukkumäentie 28 A ja C (ehdotusvaihe, Itk 11.8.2026)
- 3 Palaute ja vastineet (luonnosvaihe) Kukkumäentie 28 A ja C.pdf

Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan korttelin 10 tontteja 84 ja 86.

Kaavamuutosalue sijaitsee Kukkumäen kaupunginosassa sairaala Novan läheisyydessä kaupungin keskusta-alueen lounaispuolella. Asemakaavalla mahdollistetaan asuminen tonteilla olemassa oleviin, Keski-Suomen keskussairaalan maakunnallisesti arvokkaaseen suojeltuun rakennuskokonaisuuteen kuuluviin entisiin asuntolatorneihin.

Lähtökohdat

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keskisuomalaisessa 12.5.2026.

Kaavamuutosalue on kooltaan noin 1020 neliömetriä ja käsittää kaksi tonttia. Tonteilla sijaitsevat vuosina 1950–1954 valmistuneet 7 ja 9-kerroksiset punatiiliset, entisen sairaala-alueen rakennukset. Rakennuksissa on tällä hetkellä pääosin toimisto- ja vastaanottotiloja.

Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajama-aluetta. Alue kuuluu ensisijaiseen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen. Kukkulan alueelle on 1.6.2026 hyväksytty osayleiskaava, jolla ohjataan alueen kokonaisaluekehitystä. Asemakaavamuutos on hyväksytyn osayleiskaavan mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1). Rakennusoikeutta on yhteensä 3830 kerrosalaneliömetriä. Alueella ovat asuinkerrostalot on suojeltu merkinnällä sr-1.

Suunnittelualueutta koskee myös 18.6.2024 hyväksytty vaiheasemakaava, jossa alueen pääkäyttötarkoitusta on laajennettu sallimaan myös opiskelija-asuminen.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute



Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä 12.5.–26.5.2026, jona aikana saatiin viisi lausuntoa. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Lupa- ja valvontavirasto, Keski-Suomen elinvoimakeskus, Alva yhtiöt Oy Vesi ja Keski-Suomen pelastuslaitos. Mielipiteitä ei jätetty.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Rakentamistapaa ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä tulee tarkentaa
- Maakunnallisesti arvokkaan keskussairaalan rakennuskokonaisuus tulee huomioida Kukkulan alueen kaavamuutoksissa
- Pelastustoimen laitteiden sijoittaminen ja saavutettavuus sekä palo-osastointi edellytetään huomioitavaksi erityisesti seniori- ja palveluasumisen osalta

Luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotuksessa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (AKY-1). Liike- ja toimistotilojen sekä hoitolaitos- ja palveluasumisen tulee sijaita rakennuksen alimmissa kerroksissa. Lisäksi liiketiloihin ei saa sijoittaa erillisiä ravintola- ja myymälätiloja.

Tonttien pysäköinti sekä oleskelualueet ja ajoyhteys tonteille tulee osoittaa rasiitteena tontille 90. Rakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Suunnittelualueen rakennukset on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1: Suojeltu rakennus, rakennusta ei saa purkaa. Rakennus muodostaa osan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen eivätkä Kukkulan alueen maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Korjaustoimenpiteiden tulee perustua riittäviin selvityksiin kulttuurihistoriallisista arvoista. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteissä tulee säilyttää rakennusten ulkoasun arkkitehtoniset ominaispiirteet kuten väri, materiaalit, ikkuna-aukotus ja kattomuoto ja käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja ja ratkaisuja. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen luvan myöntämistä.

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen:

- Rakentamistapaa koskevia määräyksiä on täydennetty suojeltavien rakennusten muutos- ja korjaustöitä, palo-osastointia ja hulevesien käsittelyä ja koskevilla määräyksillä
- Kaavaselostusta on täydennetty

Asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävänä 14 päivää. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 16 §).

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/kukkumaentie-28-ja-c>



Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkirakennelautakunta, 30.09.2026, § 164

Valmistelijat / lisätiedot:

Nana Pentti, asemakaava-arkkitehti, nana.pentti@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Kaavakartta, Kukkumäentie 28 A ja C (hyväksymisvaihe, ltk 30.9.2026)
- 2 Kaavaselostus liitteineen, Kukkumäentie 28 A ja C (hyväksymisvaihe, ltk 30.9.2026)

Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä 18.8.–1.9.2026. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävänäolon aikana yksi lausunto. Lausunnon antoi Keski-Suomen museo, jolla ei ollut huomauttamista kaavaan. Muistutuksia ei annettu.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavaan ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheen nähtävänäolon jälkeen.

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 16 §).

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävänä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/vireilla/kukkumaentie-28-ja-c>

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen.



§ 165
Kyselyt

Toimielimen jäsenet sekä mahdolliset kaupunginhallituksen ja nuorisovaltuuston edustajat voivat ennen kokousta tai kokouksessa esittää kirjallisesti toimialaan liittyviä kysymyksiä.