



# KUKKULAN ALOITUSKORTTELI

Kaavatunnus 09:075  
Asemakaavaselostus

3.6.2026

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>Tiivistelmä</b> .....	<b>3</b>
1.1	Kaava-alue .....	3
1.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
1.3	Yhteystiedot.....	4
<b>2</b>	<b>Tavoitteet</b> .....	<b>4</b>
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	4
2.2	Tavoitteet.....	5
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat</b> .....	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.2	Suunnittelutilanne .....	13
<b>4</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b> .....	<b>18</b>
4.1	Aloitusvaihe .....	18
4.2	Luonnosvaihe .....	18
4.3	Ehdotusvaihe.....	21
4.4	Hyväksymisvaihe.....	22
<b>5</b>	<b>Asemakaavan kuvaus</b> .....	<b>22</b>
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus .....	22
5.2	Aluevaraukset.....	23
5.3	Kaavaratkaisun perustelut .....	24
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	25
5.5	Nimistö .....	27
5.6	Vaikutusten arviointi .....	27
<b>6</b>	<b>Asemakaavan toteutus</b> .....	<b>38</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	38
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	38
6.3	Toteutuksen seuranta.....	38

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 3.2.

Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

# 1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kukkulan alueella Keskussairaalantien ja Hoitajantien risteuksen tuntumassa. Suunnittelualueella saitsee entisiä Keski-Suomen keskussairaalan rakennuksia, mm. sädesairaalan rakennus.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta.

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

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako ja maankäyttösopimus.

## 1.1 KAAVA-ALUE



*Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.*

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

## 1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

### Aloitusvaihe

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

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

### **Luonnosvaihe**

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

### **Ehdotusvaihe**

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.6.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.202x.
- Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin xx.xx.202x.
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 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.

## **1.3 YHTEYSTIEDOT**

Nana Pentti  
Asemakaava-arkkitehti

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

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

## **2 TAVOITTEET**

### **2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN**

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö sekä luontoympäristön arvot huomioiden mahdollistaa kaupunginosan kehittyminen

monipuoliseksi asumisen, palveluiden ja liiketoiminnan alueeksi. Asemakaava on käynnistetty Kukkulan alueen osayleiskaava ollessa vireillä. Osayleiskaavan tavoitteet koskevat myös alueelle laadittavia asemakaavoja.

## 2.2 TAVOITTEET

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

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

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

Kaupungin tavoitteet

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

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

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

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

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.

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

Alueen länsipuolella sijaitsevat sairaala Novan rakennus (laajuus noin 100 000 k-m<sup>2</sup>), joka on otettu käyttöön vuonna 2021 sekä nykyinen Ammattiopisto Gadian kampus ja eteläpuolella sijaitsee entisen Keskussairaalan rakennuksia.

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

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

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

Alueen ajoneuvoliikenteen tonttiliittymä on Keskussairaalan tien ja Valajankadun risteyksessä.

#### 3.1.1 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

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

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

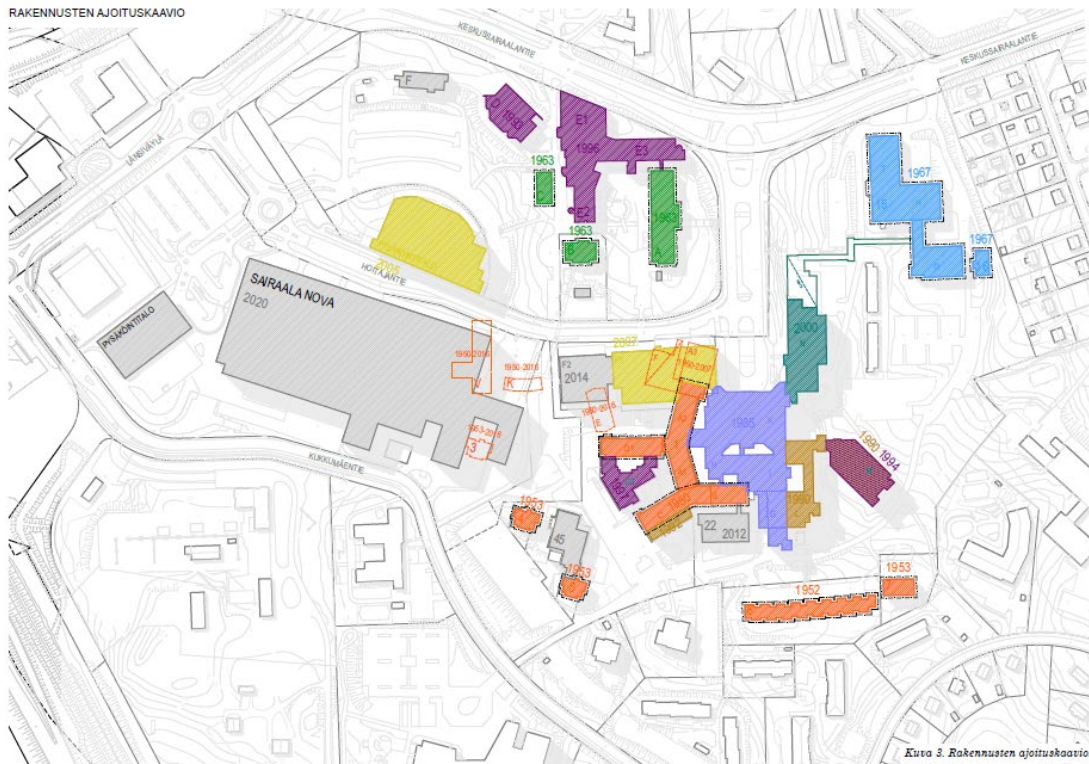
rakennukset sijaitsevat alueen keskiosissa ja reunaosissa on maantasopysäköintiä, metsiköitä ja kulkuväyliä.

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

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

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

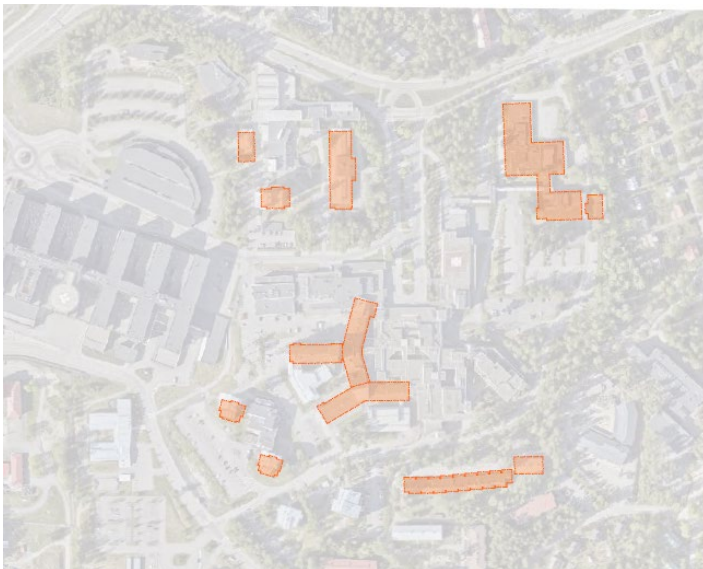
Alueella ei sijaitse nykytilassa erityistoimintoja. Suunnittelualue sijaitsee tehdasalueen läheisyydessä, jolta alueelle voi kantautua ympäristöhäiriöitä (melu, tärinä, ilmanlaadun vaikuttavat tekijät).



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



Kuva: Ilmakuva alueelta (Jyväskylän kaupunki)



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



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

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

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

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

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

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

1980-luku: Kompakti modulaarisuus ja monimuotoisuus.

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

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

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

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

### Sädesairaala

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

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

### Sädesairaala, toiminnot ja perushahmo

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



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

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

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

### 3.1.2 MUINAISMUISTOT

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

### 3.1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

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

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

sekä pohjois-eteläsuuntainen yhteys Keskussairaalan tien ylitse pitkin alueen itäistä puustovyöhykettä.

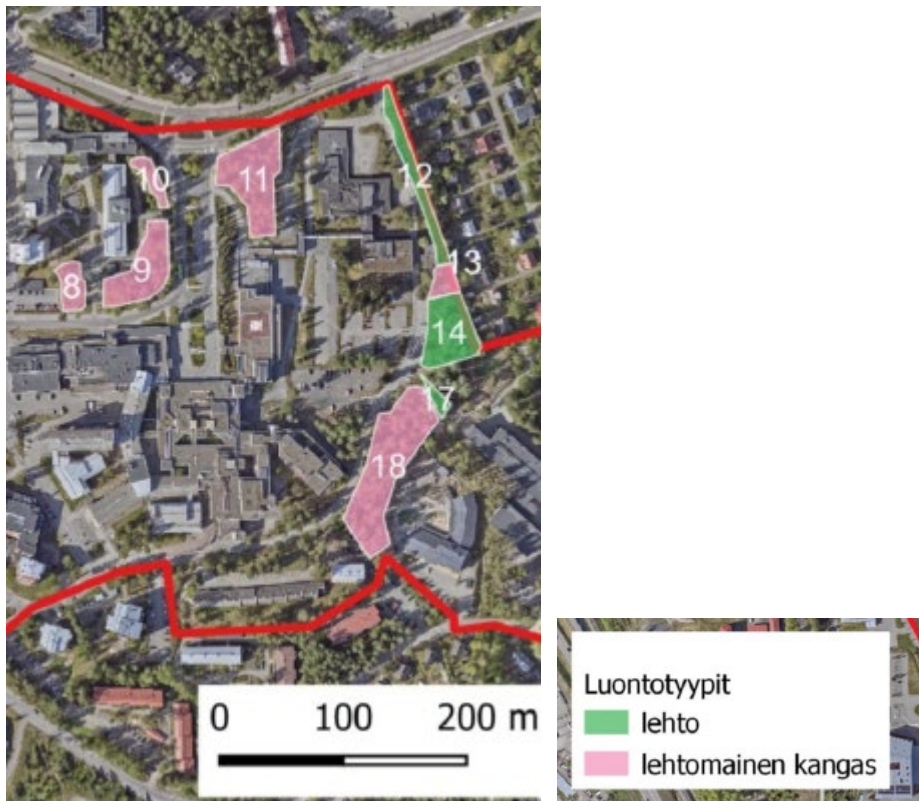
Alueen korkeuserot ovat suuret. Keskussairaalan tie nousee Valajankadun risteyskohdalta alueen korkeimmalle kohdalle noin 18 m 300 m:n matkalla.



Kuva: Suunnittelualan ympäristöä (Jyväskylän kaupunki)



Kuva: Suunnittelualan ympäristöä, etualalla entinen sädesairaala (Jyväskylän kaupunki)



Kuva: Luontotyytit (Ote luontoarvojen koosteesta, Jyväskylän kaupunki)

### 3.1.4 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

#### Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

## Maakuntakaava

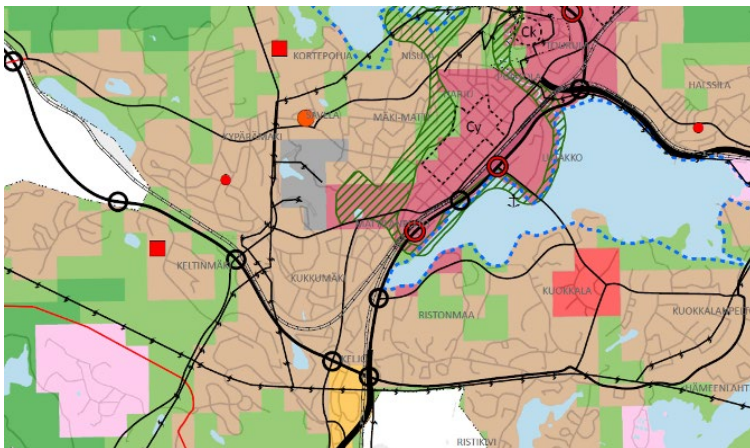
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Suunnittelualue on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa ja kulttuuriympäristön vetovoima-aluetta.



Ote maakuntakaavasta v. 2017

## Yleiskaavat

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



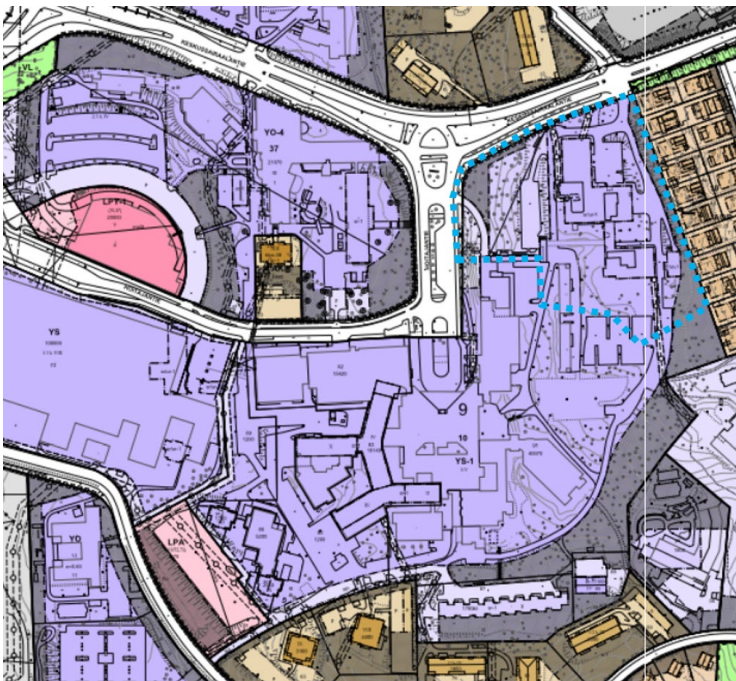
Kuva: Ote Jyväskylän yleiskaavasta v. 2014

Kukkulan osayleiskaavan ehdotusvaihe on hyväksytty kaupunginhallituksessa 1.6.2026. Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta sekä asuinkerrostalojen aluetta. Alueen halki kulkee katuyhteys, joka katkeaa itä-länsisuuntaisen viheryhteyden kohdalla. Kaavaan on osoitettu myös pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys, kevyen liikenteen reittiyhteyksiä sekä liito-oravan kulkureitti.



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

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



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

### **Lähiympäristön kaavatilanne**

Lähiympäristö on toteutunut aiemman tai nykyisin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lähiympäristössä on vireillä Hoitajantie 4 asemakaavan muutos ja suunnittelualueetta lähiympäristöineen koskee Kukkulan alueen vireillä oleva osayleiskaava.

### **Aluetta koskevat tai alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat**

- Asemakaavojen pysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2021)

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

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019):

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

- Poliitiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:
- Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmissläheiseksi, 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.

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

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

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

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

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

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ALOITUSVAIHE

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

### 4.2 LUONNOSVAIHE

#### 4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

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

Kilpailuun kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa, joiden ehdotuksissa rakentamisen volyyymiä, massoittelem, toimintojen sijoittamista, liikenne- ja julkisivuarkkitehtuuria ja alueidentiteettiä oli tutkittu ansiokkaasti. Kilpailu antoi hyvän lähtöaineiston alueen asemakaavamuutoksen tutkimiselle.

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



Kuva: Otteet Kukkulankylän arkkitehtuurikutsukilpailun neljän ehdotuksen asemapiirroskuvista (Yläriivi vasemmalta: Nimimerkki "Kukkulankylän kylänraitti" ja "Monteverde" ja alarivi vasemmalta "Septem colles" ja "Treis" (Jyväskylän kaupunki)



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



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

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

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

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Alueen maakunnallista kulttuurihistoriallista arvoa kuvaavaa aineistoa tulee täydentää uudisrakentamisen soveltuvuuden ja alueen arvojen turvaamisen osalta.
- Rakentamisen määrän ja korkeuden vaikutuksien arvioimiseksi tarvitaan havainnollistavaa materiaalia.
- Liito-oravan kannalta olennainen kulkuyhteys tulee turvata osayleiskaavan mukaisesti ja arvioida sen luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista on koottu erillinen yhteenveto.

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

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

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

## **4.3 EHDOTUSVAIHE**

### **4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU**

Kaavaehdotus on pääperiaatteiltaan kaavaluonnoksen mukainen. Kaavaehdotuksen valmisteluaikana alueen käyttötarkoituksia, rakennusoikeuksia sekä infran suunnittelua on jatkettu, ja tarkentunut suunnittelu on täsmentänyt kaavamääräyksiä. Kaavaehdotuksen

valmistelussa on otettu huomioon kaavaluonnosvaiheessa tullut palaute. Palauteyhteenvedo ja kaavoittajan vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.



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

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

### 4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Asemakaavan muutosluonnos noudattaa vireillä olevan Kukkulan osayleiskaavan periaatteita. Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen ja yleisten, palveluasumiseen ja opiskelija-asumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-1), asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä palveluasumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-2), liikerakennusten korttelialue (KL-1), autopaikkojen korttelialue (LPA), uusi katualue (Kukulankatu) 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 risteyskseen tuntumaan. Korttelialueiden pihat avautuvat etelään puustoisena säilytettävän ja kehitettävän virkistysalueen suuntaan. Alueen pysäköinti toteutetaan sekä rakenteellisena että maantasoon.

### 5.1.1 MITOITUS

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

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

Korttelialueen arvioitu asukasmäärä noin 500, asuntoja arviolta noin 280.

### 5.1.2 PALVELUT

Alueelle sijoittuu päivittäistavarakaupan ja liiketiloja mahdollistava korttelialue KL-1, jonka rakennusoikeus on 2 800k-m<sup>2</sup>. Kaava mahdollistaa rakenteellisen maanalaisen pysäköinnin sekä maantasopysäköintiä. Kaava mahdollistaa työpaikkojen sijoittumisen alueelle päivittäistavarakaupan, liiketoimintaan ja palvelujen toimialoilla. Vähäisiä liiketiloja sallitaan myös AKY-1-korttelialueelle.

### 5.1.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

## 5.2 ALUEVARAUKSET

### 5.2.1 KORTTELIALUEET

Asuinkerrostalojen ja yleisten, palveluasumiseen ja opiskelija-asumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue (AKY-1) mahdollistaa monipuolisia asumisen muotoja. Yleisten rakennusten (mm. opiskelija-asunnot) rakennusoikeutta kokonaisrakennusoikeudesta

(9 700k-m<sup>2</sup>) on 5000k-m<sup>2</sup>. Kaavassa on määräyksiä rakennusten julkisivuarkkitehtuurista ja massoitte-  
lusta.

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

Liike- ja yleisten rakennusten korttelialue KL-1 Mahdollistaa päivittäistavarakaupan ja  
liiketilojen sijoittumisen alueelle. Rakennusoikeutta on 2800k-m<sup>2</sup>. Kaavassa on määräyksiä  
julkisivuarkkitehtuurista.

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

## 5.2.2 MUUT ALUEET

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

## 5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) vaikutus kaavaratkaisuun:

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

Kaavan suhde voimassa olevaan Jyväskylän yleiskaavaan v. 2014:

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

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

Kaavan suhde vireillä olevaan kukkulan osayleiskaavaan:

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

Kaavan suhde vireillä olevaan yleiskaavaan 2050:

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

## 5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

**AKY-1**

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

**AKY-2**

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

**KL-1**

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

**VL-1**

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

**LPA**

(38/1,3)

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

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

sp-1

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



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

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

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

Kaupunkikuvatoimikunta arvioi rakennusten kaupunkikuvallisen laadun rakentamislupavaiheessa.

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

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maaston muotoihin.

Rakennusten alin kerros ei saa olla kokonaan umpinainen kadun suuntaan.

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

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

## PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/120 kerrostaloasumisen kerrosalaneliometriä,
- 1 ap/100 rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten kerrosalaneliometriä, tai vähintään 1 autopaikka/ asunto
- 1 ap/1000 opiskelija-asumisen kerrosalaneliometriä,
- 1 ap/250 palveluasumisen kerrosalaneliometriä,
- 1 ap/100 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä.

## 5.5 NIMISTÖ

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

## 5.6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 5.6.1 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

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

### 5.6.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRL 9 §:

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

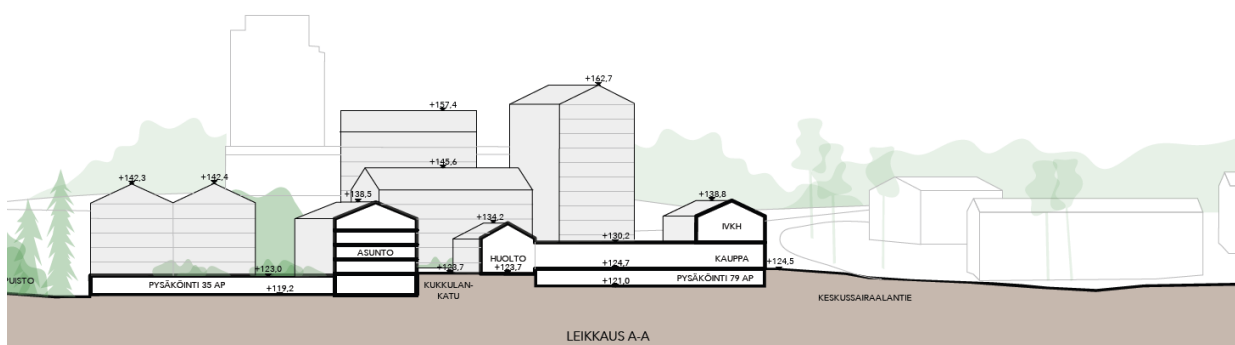
Kukkulan aloituskorttelin asemakaavassa on selvitetty seuraavia vaikutuksia:

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

## 1. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

Arkkitehtikilpailun vaikutukset alueen kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin:

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

Asemakaavaratkaisun mahdollistaman täydennysrakentamisen aiheuttamat vaikutukset:

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

Havainnekuville on esitetty kaavan mahdollistama viitteellinen ratkaisu täydennysrakentamisen massoitelusta. Tarkemmassa suunnittelussa kilpailutuloksen perusteella havainnollistetaan täydennysrakentamisen materiaalisuus, kattomuoto, aukotus, detaljit ja liittyminen suhteessa korttelikonaisuuteen.

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

Alueella ei ole ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta kaava-alueen lähimpänä sijaitsevalla muinaismuistokohteeseen (Ilokivi, etäisyys n.1km).



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

## 2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, -tekniikkaan ja -talouteen

Kaava mahdollistaa lisärakentamisen hyvien liikenneyhteyksien ja valmiin yhdyskuntateknisen verkoston äärellä.

Alueen kehittäminen parantaa Kukkulan toimintaedellytyksiä, sekä monipuolistaa asumista ja siihen liittyvää liike- ja palvelutarjontaa. Kaava mahdollistaa myös opiskelija-asumista,

mikä tuo toiminnallisuutta ja elävyyttä alueelle, sekä luo palveluliiketoiminnan mahdollisuuksia. Rakentaminen on merkittävä alueellinen investointi, jolla on myös työllistävä vaikutus.

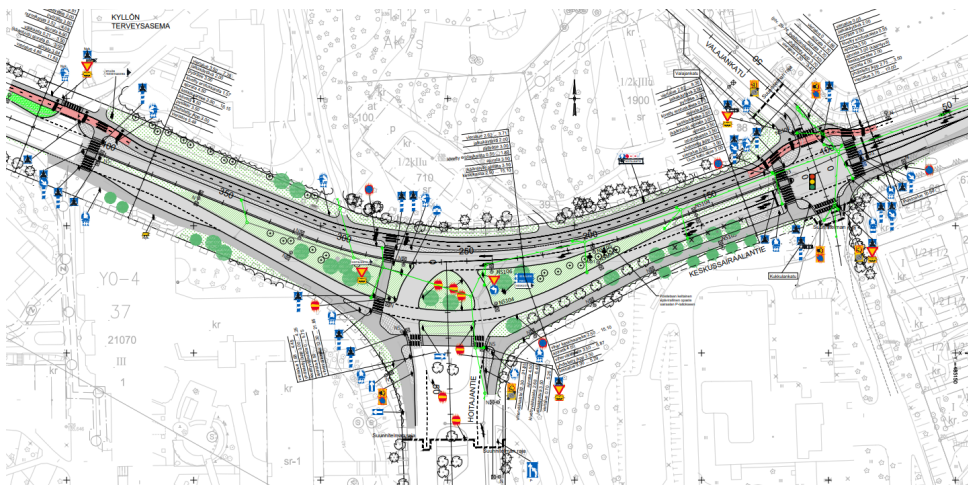
Kaava-alueella ja lähiympäristössä tapahtuvien rakennustöiden suorittaminen voi aiheuttaa vaikutuksia alueen sisääntuloreitteihin ja niiden väliaikaiseen käytettävyyteen sekä liikennöintiin ja pysäköintiin. Rakentamisajankohdalla on vaikutuksia myös luontoympäristöön. Rakennus- ja maansiirtotöiden suunnittelussa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

### 3. Vaikutukset liikenteeseen

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

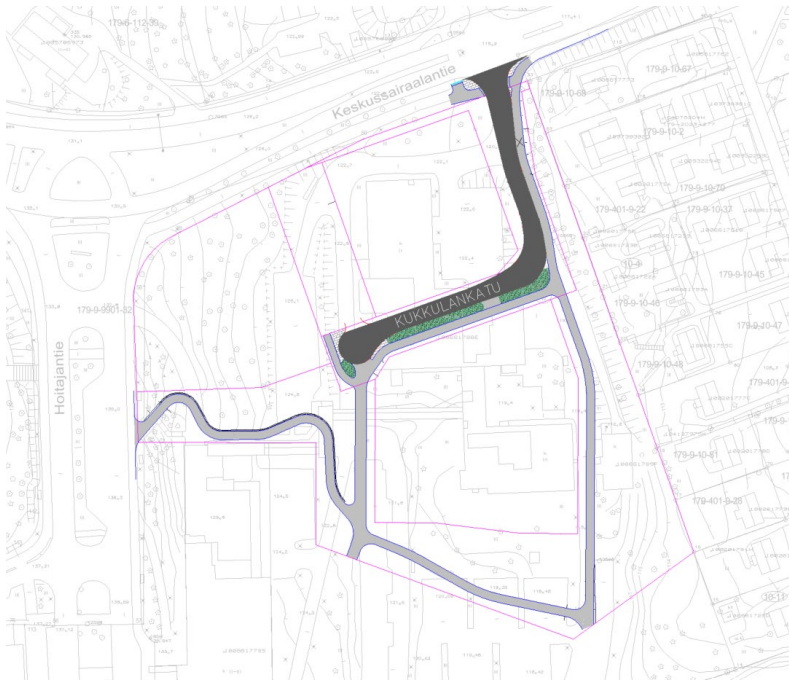
Pysäköintinormien käyttäminen luo edellytykset pysäköinnin kehittämiseksi. Alueen pysäköinnin järjestäminen tapahtuu kaavan mahdollistamana suurelta osin rakenteellisena.

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



Kuva: Ote 3.-

17.3.2026 nähtävillä olleesta Keksussairaalantien katusuunnitelmasta kaavan suunnittelualueen pohjoispuolelta



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

#### 4. Vaikutukset viheralueisiin ja virkistykseen

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



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

## IDEASUUNNITELMA 1:2000



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

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

### 5. Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontoympäristöön

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

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

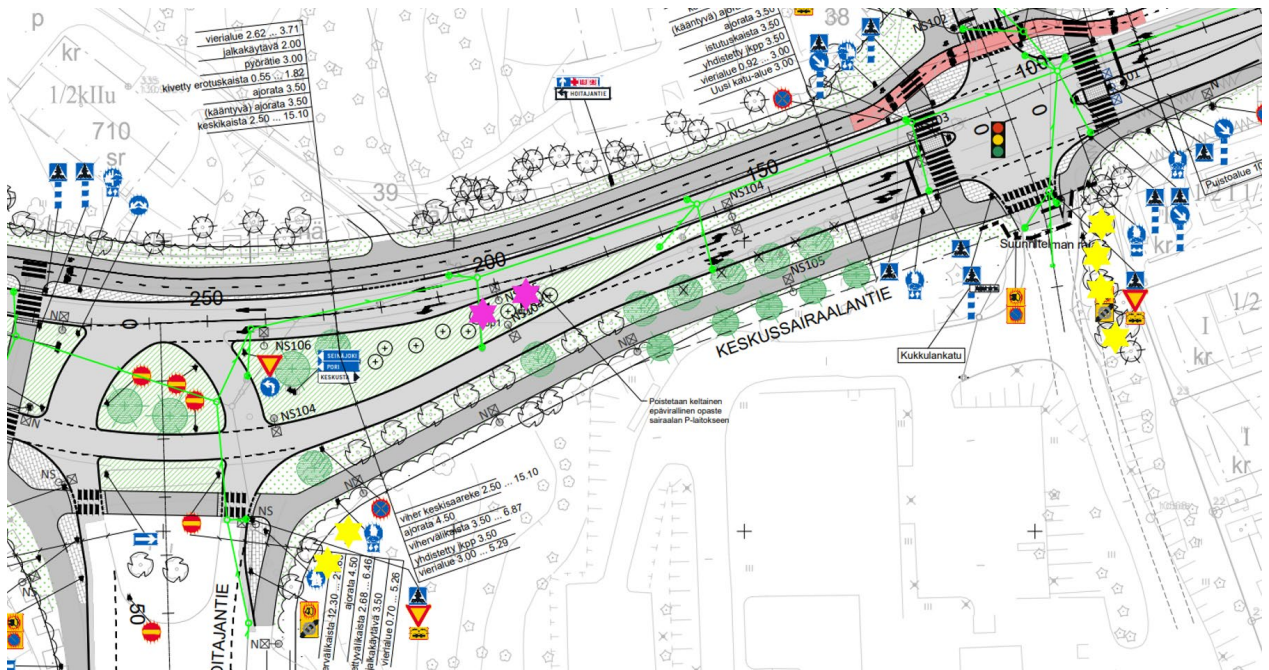
Rakennettavat tolpat sijaitsevat katualueella Keskussairaalantien varressa sekä Keskussairaalantien ja Valajankadun risteysalueilla, joilla nykytilassa ei ole puustoa. Tolppia on esitetty rakennettavaksi myös uuden istutettavan puuston alueille. Kukkulan aloituskorttelin asemakaavaehdotuksessa sekä Keskussairaalantien katusuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet kulkureitin turvaamiseksi ja kehittämiseksi turvaavat liito-oravan liikkumisen kannalta keskeisen yhteyden Keskussairaalantien suunnassa Hippoksen

suuntaan. Asemakaavamääräykset ja Keskussairaalan katusuunnitelman mukaiset toimenpiteet, kuten yhtenäinen ja katkeamaton puustoinen yhteys sekä yhteyden jatkuvuuden turvaaminen tarkentavat Kukkulan osayleiskaavan mukaisia liito-oravan kulkureittiä koskevia merkintöjä ja määräyksiä.

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



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



Kuva: Ote Keskussairaalan tien 3.–17.3.2026 nähtävillä olleesta katusuunnitelmasta, Ramboll 2026 (Kukkulan aloituskorttelin kaava-alueen ulkopuolella). Vaaleanpunaiset tähdet osoittavat tulevat liito-oravatolppien paikat ja keltaiset tähdet kuvaavat kaava-alueen täydennettävän puuston paikkoja Keskussairaalan tien läheisyydessä.

## 6. Ilmastovaikutukset

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

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

Alueen käytönaikaisia ilmastovaikutuksia muodostuu liikkumisesta ja energiankulutuksesta. Alue sijaitsee kaupunkirakenteessa keskeisellä paikalla, joka tukee kestäviä kulkutapoja. Kaavaratkaisussa on pyritty edistämään kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Energian osalta uusiutuvan energian ja kulttuuriympäristöjen päällekkäiset tavoitteet luovat kuitenkin haasteita uusiutuvan energian tuottamiseen. Asemakaavassa on määrätty aurinkopaneelien tai -keräimien tai sijoittamisesta, jonka tulee

olla laadukkaaseen suunnitteluun perustuvaa. Kaavassa on määräyksiä myös hulevesien käsittelystä alueella (Määräys: " Korttelialueilla olevilta tonteilla tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöidenmitoitustilavuuden tulee olla 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viherkatot lasketaan läpäiseviksi pinnoiksi. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään.")

Kaavassa edellytetään myös hulevesien hallintasuunnitelman laatiminen: "Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee hoitaa tontilla. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä ennen rakentamista pohjaveden pinnantasotontilla ja rakennus on perustettava siten, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen ja laatuun."

#### 7. Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja asumiseen

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

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

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

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

#### 8. Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

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

Otteita osayleiskaavan yhteydessä laaditusta kaupan selvityksestä (WSP 2025):

Selvityksessä arvioidaan, että osayleiskaava-alueen uusista asukkaista on vuonna 2035 toteutunut noin puolet, eli alueelle on muuttanut noin 1250 uutta asukasta. Olemassa

olevan Keskussairaalan pienalueen asukasmäärän arvioidaan pysyvän nykyisellä tasolla. Osayleiskaavan väestöarvio on 2300–2700 uutta asukasta.

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

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

Kukkulan lähialueella on puutteita palveluverkossa:

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

## 9. Vaikutukset maanomistajan tavoitteisiin

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

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

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

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



Kuva: Arco Oy 2025

### 6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

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

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

### 6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

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

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



**AVO***in*  
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

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

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

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden. Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

[www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto](http://www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto)

JYVÄSKYLÄ

