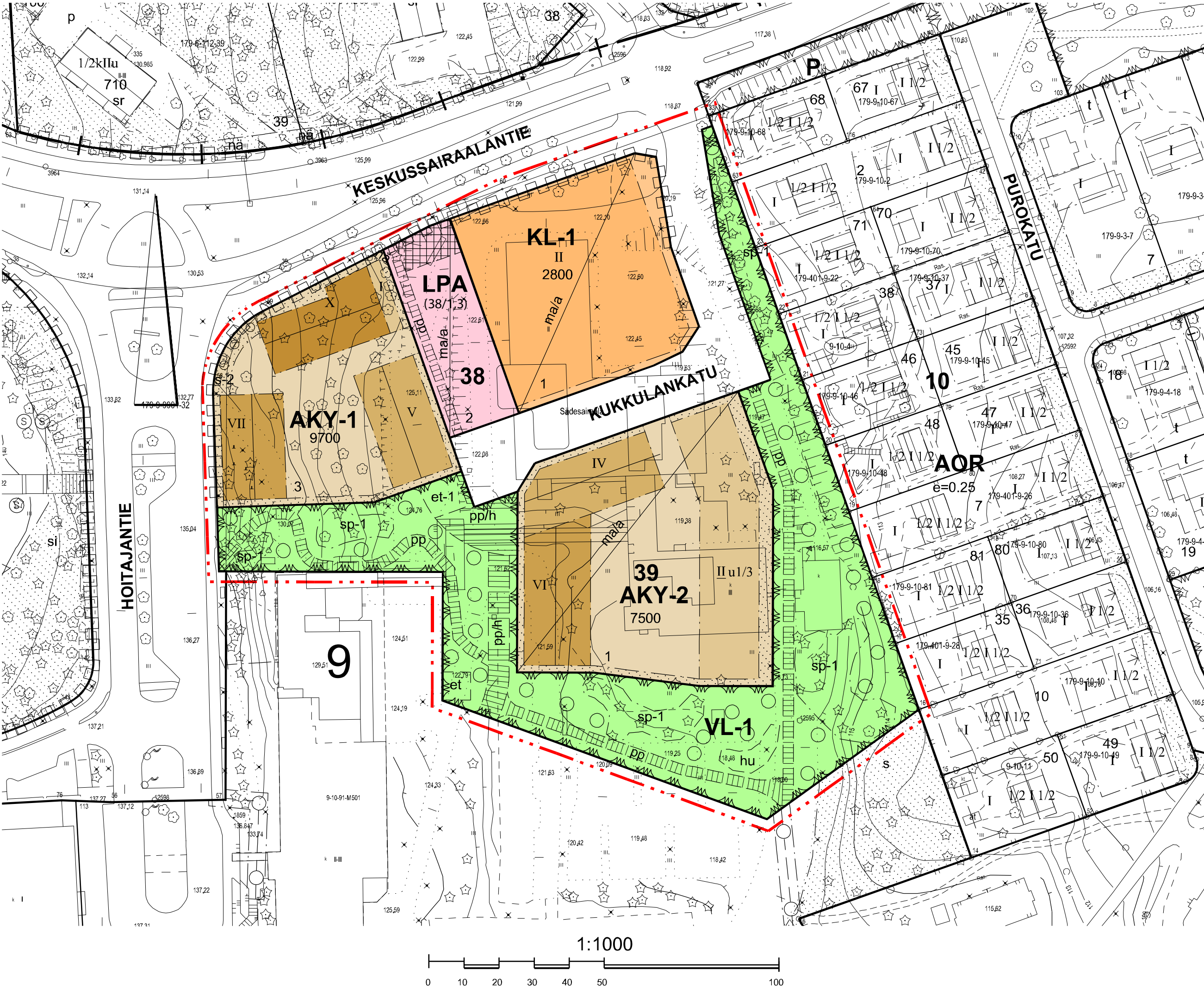




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <div>AKY-1</div>            | 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. | <div>et-1</div> |
| <div>AKY-2</div>            | Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten, palveluasumiseen tarkoitettujen rakennusten korttelialue. Alueen rakennusoikeudesta enintään 3500 kerrosalaneliömetriä saa käyttää ympärivuorokautista palveluasumista varten.                       | <div>hu</div>   |
| <div>KL-1</div>             | Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan sekä vähäisiä muita liike- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa asumista eikä polttoaineen jakelupistettä.                                                                                     | <div>maja</div> |
| <div>VL-1</div>             | Lähevirkistysalue. 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.        | <div>s-2</div>  |
| <div>LPA<br/>(38/1,3)</div> | Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontin, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Korttelialueella saa johtaa ja viivyttää hulevesiä.                                                                                                        | <div>sp-1</div> |
| <div></div>                 | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.                                                                                                                                                                                                                                           | <div></div>     |
| <div></div>                 | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                                                                                                                                                                                                   | <div></div>     |
| <div></div>                 | Osa-alueen raja.                                                                                                                                                                                                                                                                           | <div></div>     |
| <div></div>                 | Ohjeellinen osa-alueen raja.                                                                                                                                                                                                                                                               | <div></div>     |
| <div></div>                 | Tontin raja.                                                                                                                                                                                                                                                                               | <div>pp</div>   |
| <div>9</div>                | Kaupunginosan numero.                                                                                                                                                                                                                                                                      | <div>pp/h</div> |
| <div>38</div>               | Korttelin numero.                                                                                                                                                                                                                                                                          | <div>na</div>   |
| <div>1</div>                | Tontin numero.                                                                                                                                                                                                                                                                             | <div></div>     |
| <div>KUKKULANKATU</div>     | Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                                                                                                                                                                                            | <div></div>     |
| <div>2800</div>             | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| <div>II</div>               | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                                                                                                                                          |                 |
| <div>II</div>               | Alleviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.                                                                                                                                                                              |                 |
| <div>II u 1/3</div>         | Murtoluku roomalaisen numeron jälessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.                                                                                                                   |                 |
| <div></div>                 | Rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa. Alueelle sijoitettavan muuntamon julkisivumateriaalien ja värityksen tulee sopeutua viereisten asuinrakennusten ilmeeseen. Julkisivun tulee olla tiiltä tai tiiliäaattaa. Rakennuksen etäisyys asuinrakennukseen sekä Kukkulankadun katualueeseen tulee olla vähintään 5 metriä. Alueen tulee olla osa erillistä VL-1- korttelialueen suunnitelmaa. Aitaimista ei sallita. | Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue. |
| Maanalaisen tilan rakennusala, jonne saa sijoittaa autojen pysäköinti-, varasto-, vss-, huolto- ja teknisiä tiloja sekä polkupyörien säilytystiloja.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |
| Istutettava alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |
| Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien kulkureittejä. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.                                                                                                                                                                                                                          |                                       |
| Alueen osa, jolla oleva kookas puusto tulee säilyttää ja olemassa olevaa puustoa täydentää osana liito-oravan kehitettävää kulkureittiä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| Alueelle istutettava puustoinen alue/ puurivi, sijainti on ohjeellinen. Puustoinen alue/ puurivi muodostaa osan liito-oravan kehitettävästä kulkureitistä. Istutettavien taimien tulee olla suuriokokoisia ja niiden etäisyyden enintään 10 metriä.                                                                                                                                                                                          |                                       |
| Katu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                       |
| Ohjeellinen alueen osa, joka toteutetaan puoliulkisena aukiotilana. Aukio tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaista materiaaleista sekä varustaa laadukkailla kalusteilla.                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |
| Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |
| Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti on ohjeellinen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |
| Näkemäalueeksi varattu alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |
| Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

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

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

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

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

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

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

RAKENTAMISTAPA

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

Kaupunkikuvatoimikunta arvioi rakennusten kaupunkikuvallisen laadun rakentamislupavaiheessa.

Uudisrakentamisen massoitelussa, kattomuodossa ja julkisivujäsenteilyssä sekä materiaalinvalinnoissa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Keski-Suomen keskussairaan alue ja ns. Keskussairaanmäki), 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 massoitelua siten, julkisivuarkkitehtuurin periaatteita koskeva tulkinta asemakaavamääräyksistä. Havainnekuva-aineisto ohjaa asemakaavan toteuttamista.

Rakennusten kattoille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita sekä televisintätkuasemia, jotka tulee sovitaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

KL-1 -korttelialue

Julkisivujen materiaalin tulee olla väriltään murrettaa tumman harmaata tai ruskeaa tiiltä tai tiiliäatappintaista elementtiä tilen värisin saumoin. Julkisivut voivat olla myös murretun ruskean tai harmaan sävyistä puuta, julkisivulaudoituksen tulee olla pystysuuntaista. Elementtien välisten saumojen tulee olla huomaamattomia. Julkisivujen tehostemateriaaleiksi sallitaan lasi, metallilevy ja metalliverkko. Tehostemateriaalien värisävyn tulee olla murretta ja niiden tulee soveltua julkisivujen päämateriaalin värityksen.

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

AKY-1 ja AKY-2 -korttelialueet

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua murretun ruskean tai harmaan sävyistä tiiltä tai tiiliäatappintaista elementtiä tilen värisin saumoin. Tonttien rakennusten tulee olla julkisivultaan keskenään eri sävyisiä ja viereisistä rakennuksista eroavaa tummuussävyä. Julkisivuissa tehosteena voidaan käyttää tiilen jaltai tiiliäaaten erilaisia ledontasuntuja ja -kuvioita. Tehostemateriaalien värisävyn tulee olla murretta ja niiden tulee soveltua julkisivujen päämateriaalin värityksen.

AKY-1-korttelissa Keskussairaalantien ja Hoitajantien kulmaukseen sijoittuvan rakennuksen julkisivun tulee olla murrettaa vaaleaa värisävyä. Elementtien välisten saumojen tulee olla huomaamattomia. Saman materiaalin tulee jatkua kaikilla julkisivuilla. Julkisivuja tulee rytmittää havainnekuivissa esitetyn periaatteen mukaisesti vaihtelemalla tiilen/tiiliäaaten värisävyä. Värisävyn tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus kuitenkin riittävällä kontrastierolla.

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

Kattojen tulee olla symmetrisiä harjakattoja havainnekuivissa esitetyn periaatteen mukaisesti.

Katemateriaalin tulee olla väriltään ja säilyltään vaaleaa harmaata.

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

Parvekkeiden tulee olla kadun puolella sisäänvedettyjä. Ullokkeina jaltai ripustettuina rakennetut parvekkeet saavat vähäisesti ylittää rakennusalan rajan pihan puolella.

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

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

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

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

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

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

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

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

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

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

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

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

Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa.

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

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

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

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

HULEVEDET

Hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

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

Korttelialueilla olevilta tonteilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -aitaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 2 m3/100 m2 vetä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viherkatot lasketaan läpäiseviksi pinnoksi. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymistään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunniassa täyttymisestään.

YLEISMÄÄRÄYKSET

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

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

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



## JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Kukkulan aloituskortteli

Asemakaavan muutos koskee:

9. KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIN 10 TONTTIA 92  
SEKÄ KATUALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

9. KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIT 38-39  
SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

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

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

|                                                                     |            |                  |              |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------------|--------------|
| Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. |            |                  |              |
| Jyväskylässä                                                        | 18.12.2025 | Mittauspäällikkö | Ari Heinonen |