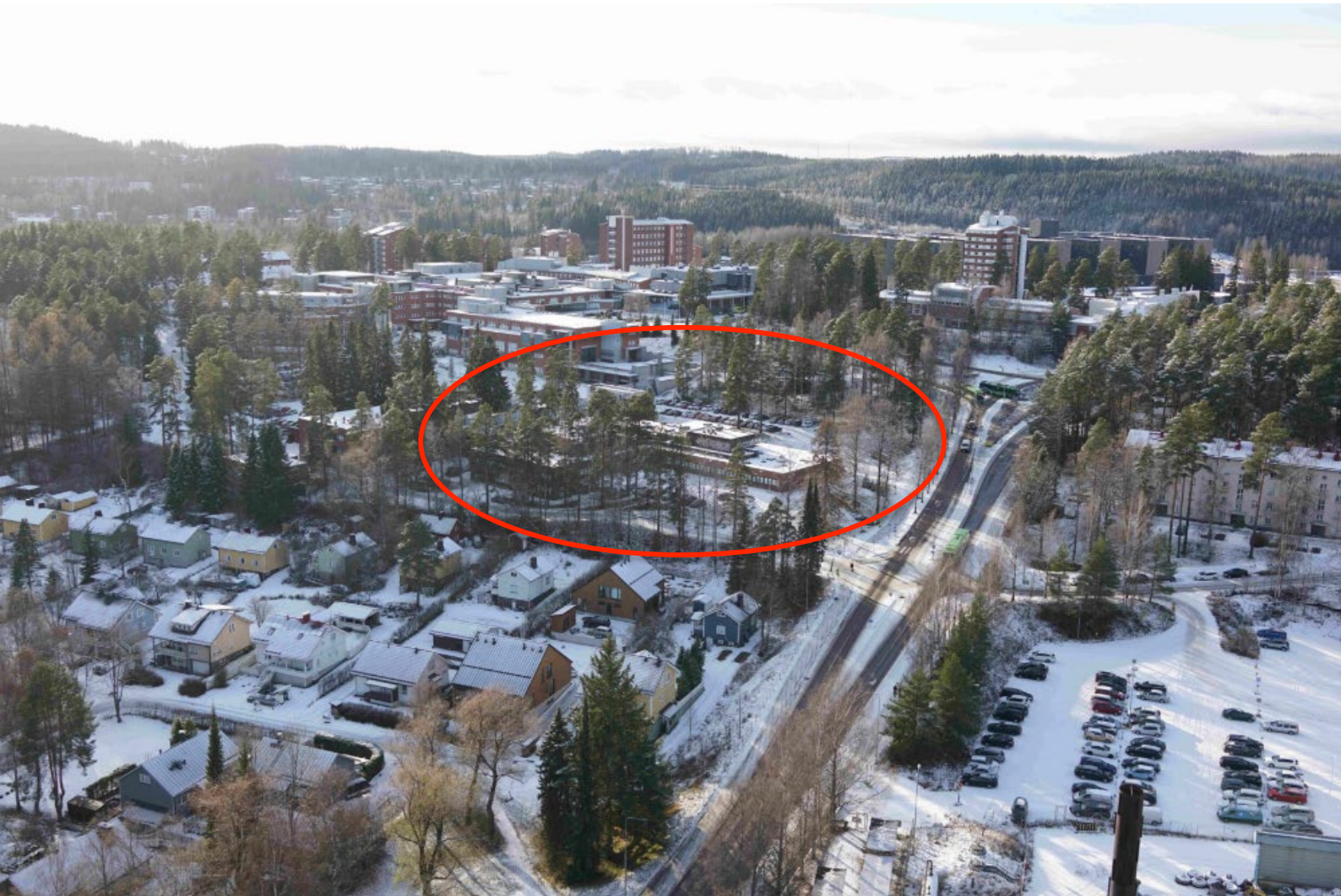


# JYVÄSKYLÄN KUKKULAN ALOITUSKORTTELI

Arkkitehtuurikutsukilpailu



## KILPAILUOHJELMA

12.2.2025 – 12.5.2025



# SISÄLLYSLUETTELO

---

<b>1</b>	<b>KILPAILUKUTSU</b>	<b>3</b>
1.1	Yleiset tavoitteet	3
<b>2</b>	<b>KILPAILUTEKNISET TIEDOT</b>	<b>4</b>
2.1	Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus	4
2.2	Kilpailumuoto	4
2.3	Kilpailun kieli	4
2.4	Osallistumisoikeus	4
2.5	Palkkiot	4
2.6	Tuomaristo	4
2.7	Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen	5
2.8	Kilpailuaineisto ja sen luovutus	5
2.9	Aikataulu	6
2.10	Kilpailun aloitusseminaari	6
2.11	Kilpailua koskevat kysymykset	6
2.12	Kilpailun ratkaisu, tulosten julkistaminen ja näytteillepano	7
2.13	Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena	7
2.14	Kilpailuehdotuksen tekijänoikeudet ja käyttöoikeudet	7
<b>3</b>	<b>KILPAILUN TAVOITTEET</b>	<b>7</b>
3.1	Tavoitteet	7
3.2	Suunnitelman toteutettavuus	9
3.3	Kokonaisaikataulu	10
<b>4</b>	<b>KILPAILUKOHDE</b>	<b>10</b>
4.1	Sijainti ja laajuus	10
4.2	Rakennettu ympäristö	11
4.3	Luonnonolosuhteet	13
4.4	Yleis- ja asemakaavatilanne	14
4.5	Maanomistus	16
4.6	Liikenne ja pysäköinti	16
4.7	Perustamisolosuhteet	17
4.8	Yhdyskuntatekniikka	17
<b>5</b>	<b>SUUNNITTELUOHJEET</b>	<b>17</b>
5.1	Yleistä	17
5.2	Kilpailualueen suunnittelu	17
5.3	Yleiset rakentamistalouden vaatimukset	18
5.4	Kaupunkikuva ja toiminnallisuus	19
5.5	Liikenne ja pysäköinti	20
5.6	Pihajärjestelyt ja luontoarvot	22
5.7	Talotekniikka	23
5.8	Rakenne-, hiili- ja elinkaariratkaisut	23
<b>6</b>	<b>KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET</b>	<b>24</b>
7.1	Vaaditut asiakirjat	24
7.2	Kilpailusalaisuus	26
<b>8</b>	<b>KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS</b>	<b>27</b>

# 1 KILPAILUKUTSU

---

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy (JKK) järjestää yhdessä Jyväskylän kaupungin kanssa Jyväskylän Kukkulan alueen aloituskorttelin arkkitehtuurikilpailun. Kilpailualueena on noin kaksi kilometriä Jyväskylän keskustasta lounaaseen Kukkulan alueella sijaitseva, entisen Keski-Suomen keskussairaalan alueella olevan kiinteistön 179-9-10-69 osa, jolla sijaitsee entisiä sairaalan rakennuksia. Alueen tuleva omistaja on JKK.

Kilpailualueen pinta-ala on noin 2,4 ha ja se rajautuu pohjoisessa Keskussairaalandtiehen, lännessä Hoitajantiehen ja etelässä Kukkumäentiehen. Alueen rakennusoikeuden suuruusluokka on noin 20 000 k-m<sup>2</sup>, vaihteluväli 19 000–21 000 k-m<sup>2</sup>.

## 1.1 YLEISET TAVOITTEET

Jyväskylän Kukkulan alueen aloituskorttelin arkkitehtuurikilpailu liittyy Jyväskylän Kukkulan kiinteistökehityshankkeeseen. Keski-Suomen sairaanhoitopiiri ja kolmen yrityksen muodostama konsortio sopivat vanhan keskussairaalan alueiden kiinteistökaupasta vuonna 2021. Kiinteistösopimusta on keväällä 2023 tarkennettu Keski-Suomen hyvinvointialueen päätöksellä. JKK alueen tulevana omistajana vastaa vanhan keskussairaalan alueen kiinteistökehittämisestä. Alueen kehittämisen tavoitteena on monipuolisen työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueen muodostaminen. Suunnittelun tavoitteena on myös turvata keskeiset viher- ja virkistysalueet sekä niiden yhteydet.

Kilpailun tavoitteena on löytää toteutuskelpoisia ratkaisuja alueella ensimmäiseksi käynnistyville kortteleille. Ratkaisussa tulee olla mukana liikenteen ja pysäköinnin ratkaisut aloituskortteleissa. Arkkitehtuuriltaan suunnitelman tulee olla ajallisesti kestävä ja sisältää laadukkaita rakennuksien toimivuuteen, joustavuuteen ja taloudelliseen toteutettavuuteen liittyviä ratkaisuja.

Kilpailuehdotuksessa esitettyjen ratkaisujen tulee olla toiminnallisesti ja teknisesti sekä taloudellisesti riittävällä tarkkuudella tutkittuja ja toteutuskelpoisia.

Suunnitelman tulee olla perusteiltaan niin pitkälle tutkittu, että asemakaavoituksen ja rakennussuunnittelun käynnistyminen välittömästi kilpailun päätyttyä on suunnitelman mukaan mahdollista.

## 2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

---

### 2.1 KILPAILUN JÄRJESTÄJÄT, LUONNE JA TARKOITUS

Kilpailun järjestäjinä ovat alueen kiinteistönomistaja JKK sekä Jyväskylän kaupunki. Kilpailu on luonteeltaan ideakilpailu. Kilpailun tarkoituksena on löytää kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti, arkkitehtonisesti ja yhdyskuntataloudellisesti toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja ja ideoita alueen tulevan asemakaavan lähde- ja viiteaineistoksi. Kilpailu toteutetaan kutsukilpailuna yhteistyössä Suomen arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa.

### 2.2 KILPAILUMUOTO

Kilpailumuotona on kutsukilpailu.

### 2.3 KILPAILUN KIELI

Kilpailun kieli on suomi.

### 2.4 OSALLISTUMISOIKEUS

Kilpailuun kutsutaan seuraavat neljä arkkitehtitoimistoa:

- Arkkitehtipalvelu Oy
- Arkkitehtitoimisto Arco Oy
- Arkkitehtitoimisto Muuan Oy
- Arkkitehdit MY Oy

### 2.5 PALKKIOT

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja kilpailuohjelman mukaiset asiakirjat jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan kilpailuohjelman mukaisesti tehdystä ja jätetystä ehdotuksesta palkkiona 25 000 € (kaksikymmentäviisituhatta) euroa (+ alv %). SAFAn kilpailusääntöjen mukaan kukin kilpailuun osallistunut saa jättää vain yhden ehdotuksen.

Palkkio maksetaan kilpailijoille, kun kilpailun tulos on tiedotettu kilpailijoille.

### 2.6 TUOMARISTO

Ehdotusten arvioinnin suorittaa tuomaristo, johon kuuluvat:

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy (JKK):

- Marko Huttunen, JKK, toimitusjohtaja
- Tapani Rautiainen, JKK, hallituksen jäsen

- Raimo Pesola, JKK, kiinteistökehitysjohtaja
- Lasse Leppä, HyvaKS, konsernipalvelujen toimialajohtaja

Jyväskylän kaupunki:

- Leena Rossi, arkkitehti SAFA, kaupunkisuunnittelu- ja maankäyttöjohtaja, tuomariston puheenjohtaja
- Nana Pentti, arkkitehti SAFA, asemakaava-arkkitehti

Suomen arkkitehtiliiton nimeämänä:

- Kimmo Lintula, arkkitehti SAFA

Kilpailun vaitiolovelvollinen sihteeri:

- Elli Väätäinen, suunnitteluassistentti, Jyväskylän kaupunki

Tuomaristo tulee kuulemaan seuraavia ja muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita:

- Paula Liukkonen tai/ja Jouni Ikäheimo, liikenneasiantuntija, WSP
- Pasi Korhonen, kustannusasiantuntija, Vuonteen oma Oy
- Aleksu Kuokkanen, kaupallinen asiantuntija, Kauppapaikkapäällikkö Kesko
- Vesa Kantokoski, kaupunkikuva-arkkitehti, Jyväskylän kaupunki
- Saija Silén, Intendentti, Keski-Suomen museo
- Markus Pasanen, liikenneinsinööri, Jyväskylän kaupunki
- Paula Tuomi, yleissuunnitteluinsinööri, Jyväskylän kaupunki
- Leena Buller, maisema-arkkitehti, Jyväskylän kaupunki

Kilpailun asiantuntijat ja sihteeri eivät osallistu päätöksentekoon.

## **2.7 KILPAILUN SÄÄNNÖT JA KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN**

Kilpailun järjestäjät, tuomaristo ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailuasiantuntija ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman. Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa sekä Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä.

## **2.8 KILPAILUAINEISTO JA SEN LUOVUTUS**

Kilpailuohjelma liitteineen toimitetaan kutsutuille sähköpostitse 12.2.2025.

Liitteet ja oheisaineisto:

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Sijaintikartta (pdf)

3. Ote ajantasa-asemakaavasta (pdf)
4. Ote Kukkulan osayleiskaavaluonnoksesta (pdf)
5. Kukkulan osayleiskaavaa havainnollistava aineisto (pdf)
6. Alueen pohjakartta ja suunnittelualueen rajaus (dwg, pdf)
7. 3D-maastomalli (maasto ja rakennukset, dwg)
8. Ohje 3D-kaupunkimalliin liitettävän IFC-mallin laatimisesta (pdf)
9. Liikennejärjestely- ja yleissuunnitelma WSP (pdf)
10. Kukkulan kestävän liikkumisen suunnitelma Sitowise 2019 (pdf)
11. Suunniteltujen kulkuyhteyksien pituusleikkaukset (pdf)
12. Luontotiedot, laajemman alueen koostetut liito-oravatiedot (pdf)
13. Ilmakuva, johon tulee tehdä kuvasovitus (jpg)
14. Valokuva 1, johon tulee tehdä kuvasovitus (jpg)
15. Valokuva 2, johon tulee tehdä kuvasovitus (jpg)
16. KymppiR 2024 (pdf)
17. Asumisvisio 2035 (pdf)

## 2.9 AIKATAULU

12.2.2025	Kilpailuaika alkaa
6.3.2025	Aloitusseminaari
13.3.2025	Kilpailukysymysten jättöaika päättyy klo 12.00
24.3.2025	Kysymyksiin vastataan viimeistään
12.5.2025	Kilpailuaika päättyy klo 16.00
6.6.2025	Kilpailu pyritään viimeistään ratkaisemaan

## 2.10 KILPAILUN ALOITUSSEMINAARI

Kilpailun aloitusseminaari ja kilpailualueen esittely pidetään 6.3.2025 klo 11 alkaen osoitteessa Hoitajantie 1, 40630 Jyväskylä, rakennus D 1, 9. kerros. Paikalla ovat kilpailun järjestäjien edustajat.

## 2.11 KILPAILUA KOSKEVAT KYSYMYKSET

Kilpailijoilla on oikeus pyytää ohjelmaan liittyviä selvennyksiä ja kysymyksiä lähettämällä sähköpostia kilpailusihteerille osoitteeseen [elli.vaatainen@jyvaskyla.fi](mailto:elli.vaatainen@jyvaskyla.fi). Kysymysten tulee olla perillä viimeistään 13.3.2025 klo 12.00. Kysymykset ja tuomariston antamat vastaukset kysymyksiin toimitetaan kilpailijoille viimeistään 24.3.2025.

Esitetyt kysymykset ja vastaukset niihin lähetetään sähköpostitse kaikille kilpailijoille välittömästi, kun ne on käsitelty.

## **2.12 KILPAILUN RATKAISU, TULOSTEN JULKISTAMINEN JA NÄYTTEILLEPANO**

Kilpailu pyritään ratkaisemaan viimeistään 6.6.2025. Kilpailun ratkettua tulos ilmoitetaan välittömästi kilpailijoille. Kaikki kilpailijat kutsutaan julkistamistilaisuuteen, joka on tarkoitus järjestää alustavasti kesäkuun aikana Jyväskylässä. Tuomariston arvostelupöytäkirja toimitetaan kaikille kilpailuun osallistuneille arkkitehtitoimistoille.

Kilpailuehdotuksista on tarkoitus järjestää julkinen kysely kaavatyön osallisille ehdotusten arvostelun aikana, ja tulokset on tarkoitus tuoda tuomariston tietoon ennen kilpailun ratkaisemista.

Kilpailun tulos uutisoidaan SAFAn verkkosivuilla (<https://www.safa.fi>) sekä SAFAn muissa viestintäkanavissa. Kaikki kilpailuehdotukset esitellään Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n/ Ovaro kiinteistösi joitus Oyj:n (<https://ovaro.fi>) sekä Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla (<https://www.jyvaskyla.fi>). Kilpailuehdotukset asetetaan myös näytteille Jyväskylässä.

## **2.13 JATKOTOIMENPITEET KILPAILUN SEURAUKSENA**

Ideakilpailu ei johda automaattisesti jatkotoimeksiintoon. Tuomaristo antaa suosituksensa asemakaavallisen suunnittelun jatkotoimeksiannosta kilpailun järjestäjille. Vaikka ideakilpailu ei johda automaattisesti jatkotoimeksiintoon järjestäjät varaavat oikeuden sen tilaamiseen. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavaprosessi tulee vireille kilpailun aikana ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Tavoitteena on hyväksytty asemakaava kevään 2026 aikana.

## **2.14 KILPAILUEHDOTUKSEN TEKIJÄNOIKEUDET JA KÄYTTÖOIKEUDET**

Kilpailuehdotusten materiaali jää järjestäjän omaisuudeksi. Kilpailun järjestäjillä on omistusoikeus sekä käyttö- ja julkaisuoikeus kaikkiin kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle. SAFAlla ja Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseon kilpailuarkistolla on julkaisuoikeus materiaaliin.

Kilpailun järjestäjillä ja mahdollisen toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti.

# **3 KILPAILUN TAVOITTEET**

---

## **3.1 TAVOITTEET**

Tavoitteena on monipuolisen ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan korttelirakenteen

suunnittelu sekä viheryhteyksien ja -alueiden luonteva liittyminen osaksi korttelirakennetta, sekä sujuvat alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, sisäisten ajo- ja kevyen liikenteen väylien tutkiminen ja liittyminen ympäröivään liikenneverkkoon.

Tavoitteena on myös kehittää Jyväskylän Kukkulan aluetta ydinkeskustan läheisyydessä olevaksi hybridialueeksi ja tulevaisuuden kaupunkirakenteeksi, jolloin keskeiset tekijät ovat tiiveys, sekoittuneisuus ja saavutettavuus. Tavoitteena on tilallisesti omaleimainen ja mielenkiintoinen sekä tiivis kaupunkiympäristö, josta löytyy uudenlaisia asumista, terveyden ja hyvinvoinnin palveluja sekä kaupallisia palveluja. Tulevalla Jyväskylän Kukkulan alueella hyvää arkea edistävät elämyksellisyys, kohtaamispaikat, virkistys- ja viherympäristö sekä alueen kerroksellisuus. Jyväskylän Kukulasta tulee moderni, innovatiivinen ja luova ympäristö, joka on viihtyisä ja tarjoaa virikkeitä erilaisille asujille, lapsiperheille, senioreille, vanhuksille ja opiskelijoille ja myös erilaisen tulevaisuuden työympäristön. Asuminen Jyväskylän Kukulalla on monipuolista, ja hyödyntää myös sairaalan läheisyyttä. Senioriasumista ja muuta uudenlaista erityistä hoivaa tarvitsevia palveluja on monipuolisesti tarjolla.

Jyväskylän Kukkulan alueen erityispiirteet ja monipuoliset mahdollisuudet voivat tuottaa ratkaisuja, jotka vastaavat maankäytön haasteisiin, monipuolisen asumisen, yhdyskuntateknisen huollon, liikenteen, maisemasuunnittelun ja ekologian sekä arjen palveluiden ja nykyaikaisen työympäristön osalta. Aluetta kehitetään kestävä kehityksen mukaisten arvojen sekä tulevaisuuden arjen hyvinvointia palvelevaksi kaupunginosaksi, jolla on vahva oma identiteetti.

JKK on hankkinut omistukseensa suunnittelualueen tavoitteenaan kehittää säilytettävät ja suojeltavat rakennukset uusiin käyttötarkoituksiin, purkaa muut vanhan sairaalan rakennukset ja rakenteet sekä toteuttaa alueelle monipuolista uudisrakentamista asuin-, liike-, toimisto- ja muuhun käyttöön. Alueen kehittämiseen on arvioitu kuluvan noin viisitoista-kaksikymmentä vuotta.

Teemoja alueen kehittämisessä:

- Kansainvälisesti tunnettu ja tunnistettu
- Terveys ja hyvinvointi
- Muuntojoustava ja turvallinen
- Monisukupolvinen
- Jyväskylän kiinnostavin kaupunkikylä



### **3.1.1 KATUYMPÄRISTÖ**

Suunnittelualue muodostaa erityisen näkyvän elementin kaupunkirakenteessa Keskussairaalantien varressa. Tavoitteena on tunnistettavan identiteetin muodostava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristön luominen, joka luo samalla miellyttävää katutaso ympäristöä. Osayleiskaavassa esitetty alueen halki johtava kulkuyhteys tulee ottaa huomioon. Liikennejärjestely- ja yleissuunnitelma-aineistossa esitetyt korkotasot ovat viitteellisiä.

### **3.1.2 PALVELUT JA ASUMINEN**

Tavoitteena on asumisen ja palvelujen erilaisia yhteensovittavia ratkaisuja sisältävä suunnitelma, jonka vaiheittainen toteutus ja taloudellinen toteutettavuus on mahdollista tarkoituksenmukainen ja alueelle soveltuva rakentamisen tehokkuus huomioon ottaen. Tavoitteena on myös kaupungin strategiaa ja asumisvision tavoitteita todentava suunnitelma, jonka ratkaisut liikkumisympäristöön, pysäköintiin, viher- ja virkistysympäristöön ja hulevesien käsittelyyn on kehitetty alueen topografia, sijainti ja rakennetun ympäristön sekä luontoympäristön arvot huomioivalla tavalla.

### **3.1.3 VIHERYMPÄRISTÖ**

Kortteleiden liittyminen osayleiskaavassa esitettyihin viheralueisiin tulee huomioida ja säilyttää likimain yleiskaavassa olevassa laajuudessa. Piha-alueet tulee suunnitella vehreäksi, viihtyisäksi, toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen sijoittelun kuin kulkureittien osalta. Alapuolisten tilojen rakenteissa tulee ottaa huomioon kansipihojen kasvualustojen ja muiden rakenteiden aiheuttamat kantavuusvaatimukset.

Alueen itäosan puustoinen vyöhyke tärkeä linkki ympäröiville viheralueille. Alueen poikittaisten yhteyksien kehittäminen ja huomioiminen suunnittelussa on tärkeää sekä viherettä virkistysyhteyksien turvaamiseksi.

## **3.2 SUUNNITELMAN TOTEUTETTAVUUS**

Toteutettavuuteen vaikuttavat alueen olosuhteet, taloudelliset suhdanteet ja kysyntä monipuoliselle asumiselle ja palveluille. Maastonmuodoiltaan suunnittelualue on vaihtelevaa ja alueella on suuret korkeuserot, mikä aiheuttaa haasteita rakennettavuudelle, maaston muokkaamiselle sekä liikenneyhteyksille. Aluetta sivuaa vilkasliikenteinen Keskussairaalantie, ja liittymien turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

### 3.3 KOKONAISAIKATAULU

Alueen asemakaavoitusta valmistellaan samanaikaisesti kilpailun kanssa. Asemakaava-luonnos viimeistellään kilpailun ratkettua. Rakentamisen aloittamisen ajankohdan on suunniteltu olevan asemakaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen, arviolta vuonna 2026.

## 4 KILPAILUKOHDE

---

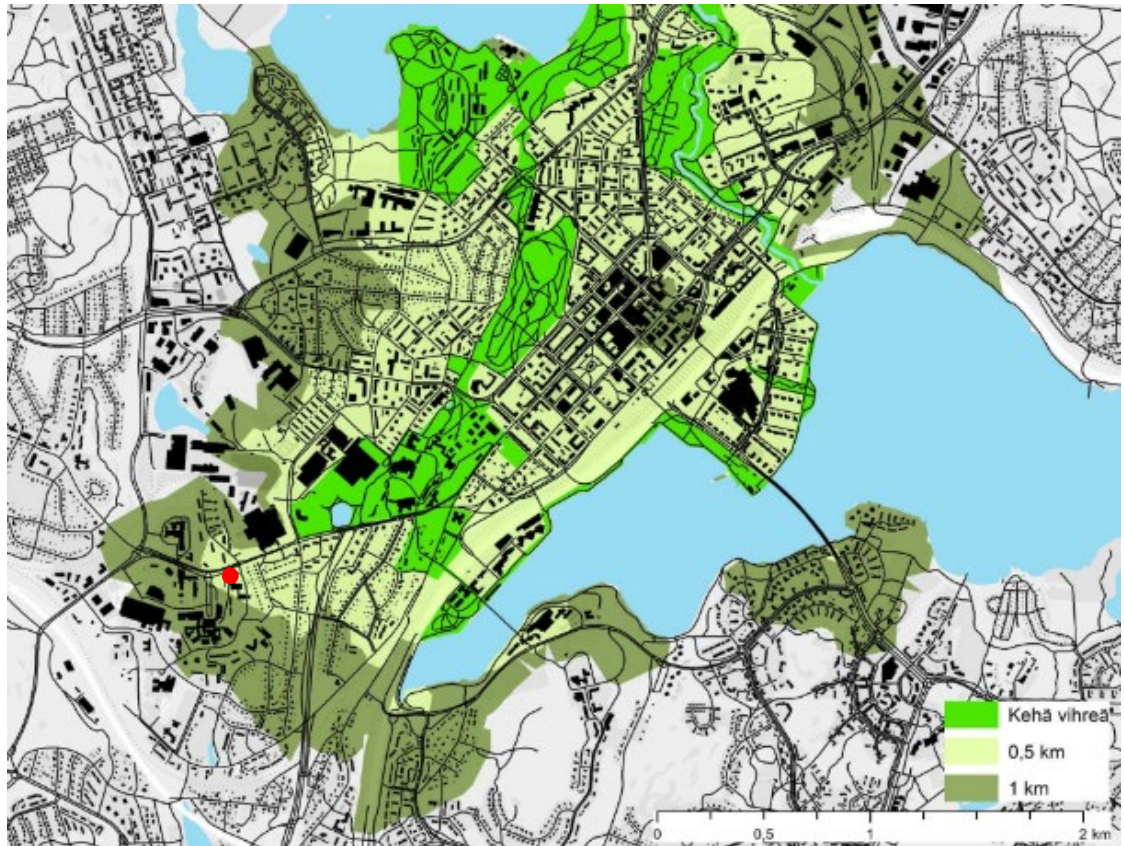
### 4.1 SIJAINTI JA LAAJUUS

Kilpailualue sijaitsee Jyväskylän keskustan lounaispuolella, kaupunkikuvallisesti keskei-sellä ja näkyvällä paikalla Keskussairaalantien varressa. Etäisyys keskustaan on noin kaksi kilometriä. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Keskussairaalantiehen, lännessä Hoitajantiehen, ja idässä Purokadun varren pientaloalueeseen. Suunnittelualueen etelä-puolella sijaitsee entisen keskussairaalan aluetta ja rakennuksia. Alue on merkittävä Kuk-kumäen kaupunginosan reuna-alue, ja alueen aiempi käyttö edustaa vahvaa toiminnal-lista identiteettiä Jyväskylän kaupunkikuvassa.

Alue tukeutuu pääasiassa keskustan ja sen lähialueen palveluihin, jotka sijaitsevat noin yhden – kahden kilometrin päässä alueelta.

Kilpailualueen länsipuolella sijaitsee Jyväskylän sairaala Nova, johon sairaalatoiminnot siirtyivät alueen entisistä sairaalarakennuksista v. 2021. Sairaala Nova on Keski-Suomen hyvinvointialueen (HyvaKS) keskeinen sairaala, lisäksi rakennuksessa sijaitsee myös pe-rusterveydenhoidon toimintayksikkö. Sairaala Nova on Jyväskylän alueen keskeisiä työ-paikkakeskittymiä, ja toiminnallinen sekä liikenteellinen solmukohta. Osa entisen sairaa-lan rakennuksista on vuokrattu takaisin HyvaKSin käyttöön, ja osassa on erilaisia liike -palvelu-, kokoontumis- ja koulutustiloja. Osa entisen sairaala-alueen rakennuksista on vielä tyhjillään. Kilpailualueen luoteispuolella sijaitsee Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradian Kukkulan kampusalue ja kaakkoispuolella Kilpisen yhtenäiskoulun ja Kukku-mäen päiväkodin alue. Alueen reunoilla kulkee pyöräilyn pääreittejä ja reitit virkistysyh-teyksille ja -alueille ovat monipuoliset. Noin 500 metrin etäisyydellä alueesta sijaitsee Hippoksen urheilu- ja liikunta-alue, joka on osa Jyväskylän ympäristössä kulkevaa ”Kehä Vihreä” -reittiä.

Kehä Vihreä on tärkeä noin 175 ha kokoinen Jyväskylän viher- ja virkistysalueiden sekä vehreiden kulttuuriympäristöjen kokonaisuus tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäris-tössä. Yleisten alueiden lisäksi siihen kuuluu paljon myös yksityisiä alueita. Enintään puolen kilometrin päässä Kehä Vihreältä asuu noin 26 700 jyvaskyläläistä ja yhden kilo-metrin etäisyydellä jo noin joka neljäs jyvaskyläläinen (n. 37 200 asukasta).



Kehä Vihreä ja 0,5 ja 1 km saavutettavuusalueet. Kilpailualueen sijainti on merkitty punaisella pisteellä.

## 4.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

### 4.2.1 KILPAILUALUEEN JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖN HISTORIAA JA NYKYTILANNE

Entisen Keski-Suomen keskussairaalan alueen rakennukset ovat valmistuneet usean vuosikymmenen aikana 1950-luvulta 2000-luvulle saakka. Ensimmäiset rakennukset valmistuivat vuosina 1950–1954 arkkitehtitoimisto Cedercreutz & Railon suunnitelmien mukaisesti. Ensimmäisen rakennusvaiheen rakennukset on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu, ja ne kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan maakunnallisesti merkittävänä edustavat arkkitehtuuriltaan yhtenäistä ja Keski-Suomen keskussairaallalle tyypillistä 1950-luvun punatiiliarkkitehtuuria ja rakennustapaa. Erityisesti entisen sairaalan päärakennuksella on säilynyt merkitsevä asema alueen hierarkiassa ja maisemakuvassa.

Kilpailualueen länsipuolella sijaitsee entisen Sairaanhoidon oppilaitoksen punatiilisiä rakennuksia, joista vanhimmat 1950-luvulla rakennetut osat on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Alueen omistaa Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradia. Korttelialueen reunassa sijaitsee entisestä sairaanhoidon oppilaitoksen asuntolasta yksityiseksi asunto-osakeyhtiöksi muutettu 13-kerroksinen 1950-luvulla rakennettu asemakaavassa suojeltu punatiilinen asuinkerrostalo.

Alueen itäpuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä jälleenrakennuskauden

asuinalue, nk. Asevelikylä, joka on Mattilanpellon kaupunginosan ensimmäisiä sodan jälkeistä asuntopulaa helpottamaan rakennettuja asuinalueita. 1940–50-luvun vanha rakennuskanta on pääasiassa hyvin säilynyttä. Alueen pihapiirit ovat vehreitä ja muodostuvat runsaasta kasvillisuudesta ja suurista lehtipuista. Vanhojen rakennusten eteen tontin etuosaan on rakennettu uudempia asuinpientaloja Purokadun varteen. Alueen ominaispiirteitä ovat rakennusten pelkistetty ulkoasu ja sijoittelun yhdenmukaisuus, sekä puistoalueen käyttö jäsentävänä tekijänä.

Kilpailualueella sijaitsee nykytilassa entiseen sairaalalokokonaisuuteen kuuluvia 1960–1970-luvuilla valmistuneita Sädesairaalan rakennuksia, jotka tullaan purkamaan. Lisäksi kilpailualueella sijaitsee sairaalatoimintoihin liittyviä paikoitusalueita, alueen sisäisiä tieyhteyksiä ja reittejä sekä tukimuureja ja ramppeja.



Ilmakuva Jyväskylän Kukkulan alueelta. Kuvassa erottuvat entisen Keski-Suomen keskussairaalan punatiiliset rakennukset, joista kuvan keskellä 1950-luvulla rakennettu potilastorni. Taustalla sairaala Novan v. 2020 valmistunut tumma rakennuskokonaisuus. Kilpailualueita kuvan etualalla oikealla.



Vasemmalla sairaalarakennuksia 1950-luvulla ja oikealla entisen sädesairaalan rakennuksia 1970-luvulla (Lähde: K-S museo ja Sairaalamuseo)

### 4.3 LUONNONOLOSUHTEET

Kilpailualueella on suuret korkeuserot, maasto nousee Keskussairaalantieltä alueen korkeimmalle kohdalle noin 16 metriä. Keskussairaalantien ja Hoitajantien kulmassa on suurikokoista puustoa, ja suunnittelualueen sisällä on paikoitellen puistomaisia alueita, joilla kasvaa osin suurikokoista männikköä. Alueen itäreunassa asuinpienaloalueen suuntaan on puustoinen, erikokoisten puiden ja puuntaimien monilajinen vyöhyke. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee Hippoksen urheilu- ja virkistysalue, joka on osa Jyväskylän kehä vihreä -verkostoa. Yhteys suunnittelualueelta verkostoon on Keskussairaalantien varressa kulkevaa kevyen liikenteen yhteyttä pitkin.

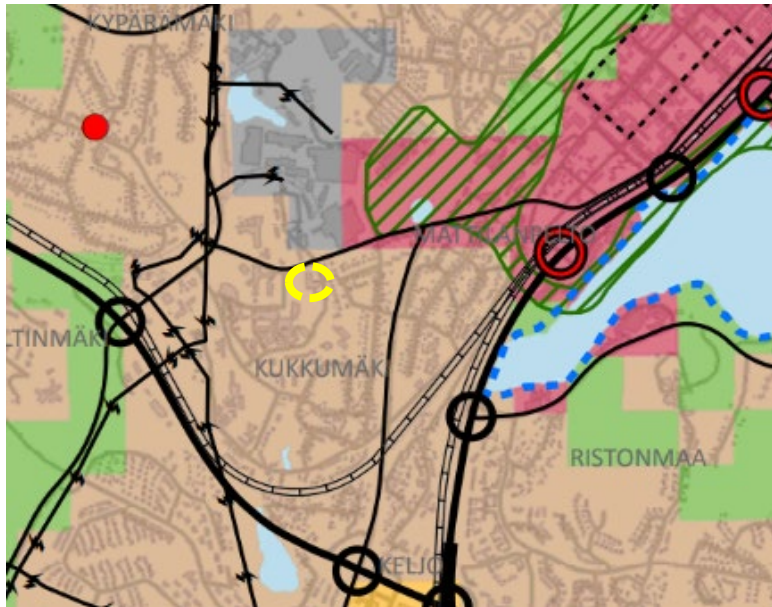
Suunnittelualueelle on laadittu liito-oravaselvitys vuonna 2022. Selvityksen perusteella alueella ei ole liito-oravan ydinaluetta, mutta alueen välittömässä lähiympäristössä sen länsipuolella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravan kulkuyhteyksien turvaaminen länsipuolen liito-oravareviiriltä alueen läpi tulee huomioida alueen kehittämisessä.

Alueen luonnonympäristöjen määrä on vähäinen, mutta olemassa olevilla metsäisillä alueilla on merkitystä mm. liito-oravan kulkuyhteyksinä. Vaikka itse suunnittelualueella ei nykyisin sijaitse merkittäviä puistoja, on sen itäosan puustoinen vyöhyke tärkeä linkki ympäröiville viheralueille.

## 4.4 YLEIS- JA ASEMAKAAVATILANNE

### 4.4.1 JYVÄSKYLÄN KAUPUNGIN YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Jyväskylän kaupungin yleiskaava (hyväksytty 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016), joka koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta kaavakartasta. Jyväskylän yleiskaavakartalla 1/7 suunnittelualue on osoitettu kestävän liikkumisen taajamaksi. Suunnittelualueita rajaavat Länsiväylä ja Keskussairaalantie on kaavassa osoitettu pääkaduiksi. Edellä mainitut katuyhteydet on osoitettu yleiskaavassa myös keskeisen joukkoliikennekäytäväksi ja pyöräilyn pääreitiksi yleiskaavakartalla 6/7. Myös yleiskaavassa alueelle on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi kartalla 5/7. Laadittava osayleiskaava tarkentaa suunnittelualueen yleiskaavaa. Osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi, se korvaa alueella voimassa olevan Jyväskylän kaupungin yleiskaavan.



Ote Jyväskylän kaupungin yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä.

### 4.4.2 JYVÄSKYLÄN YLEISKAAVA 2050

Jyväskylän yleiskaava 2050 on tullut vireille 9.1.2024. Jyväskylän yleiskaavan päätarkoitus on ohjata Jyväskylän yhdyskuntarakenteen kehitystä seuraavina vuosikymmeninä kaupungin tavoitteiden suuntaan. Yleiskaavan tavoitevuosi on yleiskaavan nimen mukaisesti 2050.

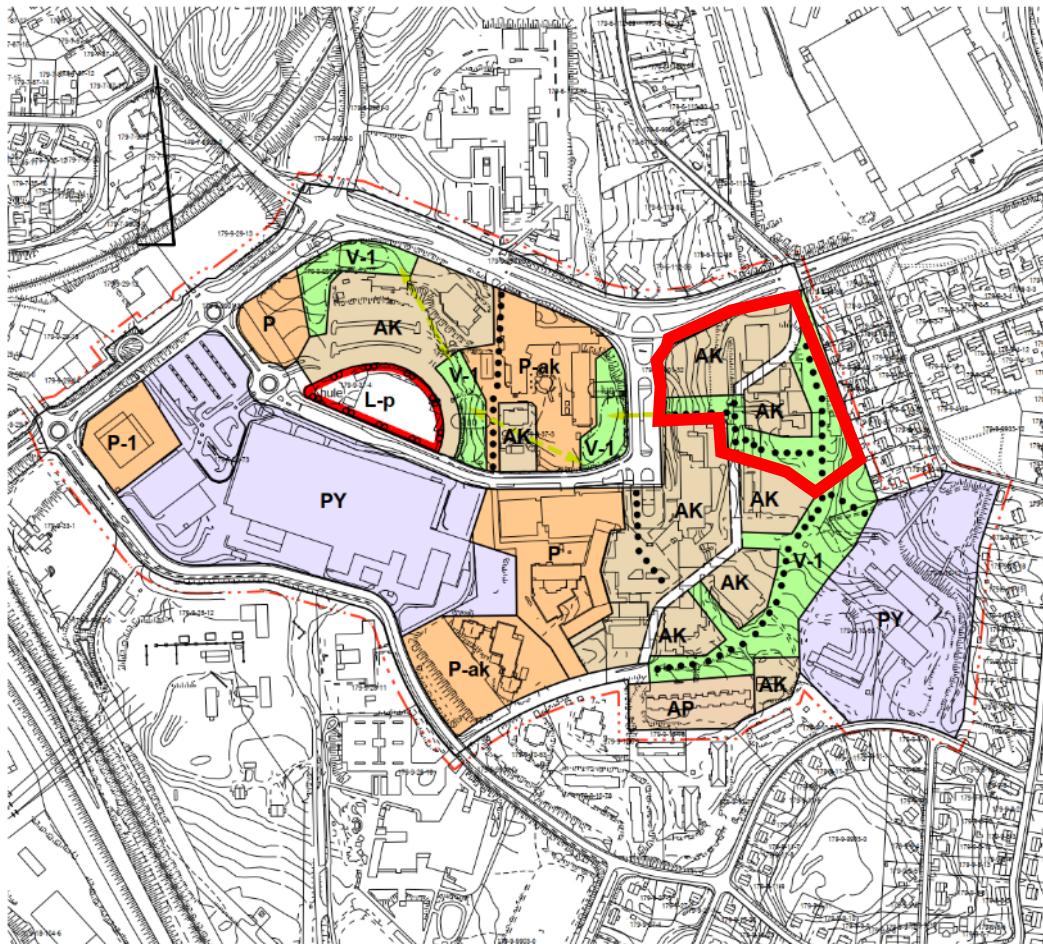
Jyväskylän yleiskaava 2050 korvaa Jyväskylän kaupungin yleiskaavan niillä alueilla, missä ei ole voimassa yksityiskohtaisempaa osayleiskaavaa. Jyväskylän yleiskaavan 2050 ei ole tarkoitus tulla voimaan Kukkulan osayleiskaavan alueella.

#### 4.4.3 KUKKULAN ALUEEN OSAYLEISKAAVA

Alueella on vireillä Kukkulan osayleiskaava, joka on ollut luonnoksena nähtävillä 15.11.–16.12.2024. Linkki osayleiskaavan aineiston sivulle: <https://www.jyvaskyla.fi/kaupunki-suunnittelu/yleiskaavoitus/vireilla-olevat-yleiskaavat/kukkula>

Kilpailijat voivat perustellusta syystä poiketa osayleiskaavaluonnoksessa ja viitteellisissä havainnekuviissa esitetystä alueen sisäisistä korttelirajoista. Kilpailualueen ulkorajoista ei voi poiketa.

Osayleiskaavan luonnoksessa on ohjeellisena esitetty alueen halki kulkeva uusi kulkuyhteys, joka yhdistää Kukkumäntien ja Keskussairaalantien toisiinsa. Yleiskaavaratkaisun mukaan yhteys ei ole tarkoitettu ajoneuvoliikenteellä läpiajettavaksi, vaan se katkeaa viheryhdyden kohdalta. Kulkuyhteyden tyyppiä, leveyttä ja sijaintia on mahdollista myös tarkastella OYK luonnoksesta poikkeavasti.



Ote Kukkulan alueen osayleiskaavaluonnoksesta. Kilpailun likimääräinen suunnittelualue on reunustettu punaisella.

#### 4.4.4 ASEMAKAAVATILANNE

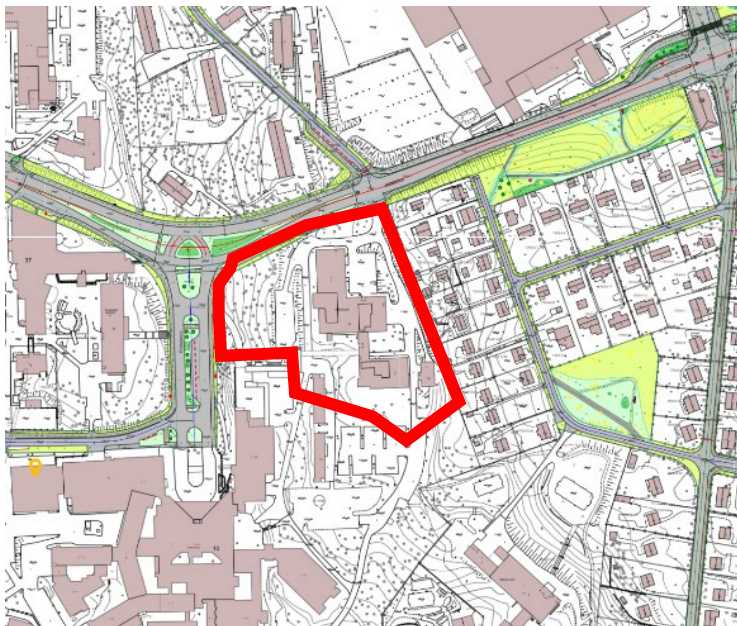
Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS, YS-1) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-4). Lisäksi asemakaavassa on osoitettu liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä suojeltavat rakennukset ja luonnonmukaisena sekä puustoisena säilytettävät alueet. Vuonna 2024 entisen keskussairaalan alueelle hyväksyttiin vaiheasemakaava, jonka tavoitteena on mahdollistaa alueen rakennusten käyttäminen voimassa olevan asemakaavan määräyksiä monipuolisempiin käyttötarkoituksiin. Alueen asemakaava tullaan muuttamaan, ja arkkitehtuurikutsukilpailun aineisto toimii kaavan tausta-aineistona.

### 4.5 MAANOMISTUS

Kilpailualueen maanomistaja on Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy. Jyväskylän kaupunki omistaa Hoitajantien katualueen.

### 4.6 LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Kilpailualue sijaitsee vilkasliikenteisen Keskussairaalantien vieressä ja osin Keskussairaalantien ja Hoitajantien risteyksen tuntumassa. Keskussairaalantie on yksi Jyväskylän paikallisliikenteen tärkeimmistä väylistä ja suurin osa Jyväskylän paikallisliikenteen linja-autolinjoista kulkee Keskussairaalantien (ja Hoitajantien) kautta sairaala NOVAN sivuitse. Linja-autojen ajantasauspysäkkejä sijaitsee Hoitajantiellä.



Ote katu- ja viheraluekartasta. Kilpailualueen likimääräinen rajaus punaisella.



## 4.7 PERUSTAMISOLOSUHTEET

Jyväskylän Kukkulan alueella on tehty uudempien rakennusosien rakentamisen yhteydessä pohjatutkimuksia, mutta suunnittelualueelle ei löydy rakentamisen yhteydessä tehtyjä pohjatutkimuksia. Suunnittelualueen pohja- ja pintamateriaali on hiekkamoreeni ja mahdollisesti kallio n. 7–9 metrin syvyydessä maanpinnasta.

## 4.8 YHDYSKUNTATEKNIikka

Yhdyskuntatekniikka alueelle rakennetaan käytännössä kokonaan uudestaan. Pääosa linjoista sijoitetaan katualueiden alle, ja osittain ne voivat itäiselle vihervyöhykkeelle. Todennäköisesti alueelle toteutetaan kaukolämpö. Alue liittyy jo valmiiseen ympäröivään infraan ja liitospisteet huomioidaan tulevan kortteli- ja tonttijaon mukaisesti.

Rakennusten purkaminen vapauttaa maapohjan uudelleen käyttöön ja mahdollistaa rakennusten sijoittelun käyttötarkoitusten mukaisesti, jolloin voidaan huomioida tulevan yhdyskuntatekniikan vaatimukset.

# 5 SUUNNITTELUOHJEET

---

## 5.1 YLEISTÄ

Jyväskylän Kukkulan alueen aloituskorttelin suunnittelun kantavana ohjeena on löytää uuden alueen alueidentiteettiä muodostava kaupunkirakenteellinen ratkaisu, joka tukee tiivistyvää maankäyttöä ja monipuolisia käyttötarkoituksia. Alue suunnitellaan yhdeksi Jyväskylän tulevaisuuden paikalliskeskuksista, jossa erilaiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa julkisilla liikkumismuodoilla sekä kevyellä liikenteellä, ja jonka pysäköintiratkaisut tukeutuvat pääosin keskitettyyn pysäköintiin. Kestävä ja ilmastonmuutos huomioon ottava viherympäristön ja luonnon monimuotoisuuden vaaliminen sekä kulttuurihistoriallisen entisen sairaalan erityisen merkittävän 1950-luvun punatiilinen rakennuskonaisuuden kunnioittaminen ovat myös alueen suunnittelun ohjeena.

## 5.2 KILPAILUALUEEN SUUNNITTELU

Aloituskortteli muodostaa nimensä mukaisesti aloituksen ja lähtökohdan uuden alueen suunnittelulle, ja antaa suuntaviivat alueen identiteetin muodostumiselle. Alueen kaupunkikuvallinen laadukas kokonaisuus, näkymät lähi- ja kaukomaisemassa sekä orientoituavuus ovat erityisen tärkeitä suunnittelussa. Suunnittelussa tulee myös ottaa huomioon asumisen monipuoliset ratkaisut, monisukupolvisuus sekä teknis-taloudellinen toteutettavuus. Aloituskortteleissa tulee huomioida vaiheittaisen toteuttamisen mahdollisuudet.

Alueen korkeuserot ovat merkittävät ja liikenneyhteyksien liittymät alueelle ovat erityisen haasteellisia. Ajoneuvoliikenteellä on mahdollista saapua alueelle ainoastaan nykyisestä ajoneuvoliittymästä Keskussairaalan tieltä, keskeltä Keskussairaalanmäkeä ei voi muodostaa liittymää.

Kaupan logistiikan yhteensovittaminen muun liikenteen kanssa tulee huomioida henkilöturvallisuuden, autoliikenteen, kevyenliikenteen ja logistiikkareittien yhteensovittamisella. Kaupan logistiikka hoidetaan nappikuormin max. 13 metriä (ei perävaunumitotusta).

Aloituskortteleihin toteutetaan korttelikohtainen jätehuollon järjestely. Kaupan jätehuolto toimii omana kokonaisuutenaan.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Jyväskylän Kukkulan alueen kokonaissuunnittelu ja osayleiskaavan tavoitteet siten, että suunnitelma on liitettävissä osaksi laajempaa kokonaissuunnitelmaa.

Aloituskorttelin suunnittelussa käytetään seuraavia alueen mitoitusarvioita:

- Alueen rakennusoikeuden suuruusluokka on noin 20 000 k-m<sup>2</sup>, vaihteluväli 19 000–21 000 k-m<sup>2</sup> sisältäen kaupan
- Pääosa rakennusoikeudesta tulee käyttää erityyppiseen asumiseen, josta hoitolaitostasoista asumista ja opiskelija-asumista yhteensä noin 30 % ja muuta asumista noin 70 %
- Rakennusoikeudesta 2 000–2 500 k-m<sup>2</sup> saa käyttää kaupan rakennusta varten.
- Aloituskorttelien asuinrakennuksissa tulee huomioida vaiheittainen toteutus ja vaiheittaisten toteutusvaihtoehtojen hankekoko.

### 5.3 YLEISET RAKENTAMISTALouden VAATIMUKSET

Kilpailuehdotuksilta odotetaan kestäväen kehityksen tavoitteita tukevia elinkaaren mittaisia ratkaisuja. Huomiota on kiinnitettävä erityisesti hiilijalanjälkeen (rakentamisen, käytön ja purun aikana), rakennusosien ja -materiaalien kestävyteen, korjattavuuteen ja kierrätettävyyteen, tilaratkaisujen muuntojoustavuuteen sekä ilmasto-olosuhteiden huomioimiseen.

Suunnittelualan ratkaisuihin tulee huomioida kokonaistaloudellinen tehokkuus mm. siten, että rakentaminen voidaan suorittaa vaiheittain sopivan suuruisissa kokonaisuuksissa huomioiden rakentaminen ja myynti. Pysäköintiratkaisuihin tulee huomioida rakentaminen siten että alueiden pysäköintiä ei tarvitse rakentaa etukäteen.

Ratkaisun tulee olla tuotantoteknisesti yksinkertaisesti toteutettavissa normaalien asuin-kerrostalon menetelmiä noudattaen ja rakentamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa ei tarvita erikoisratkaisuja esim. nostojen, alueiden käytön tms. suhteen.

Suunnittelualueen kortteleilta odotetaan korkealaatuisuutta niin, että vältetään normaalia asuinrakentamista kalliimpia kustannuksia.

#### **5.4 KAUPUNKIKUVA JA TOIMINNALLISUUS**

Kohteella on korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Katutason kaupunkiympäristön laatuun sekä korkoasemien suuren vaihtelun ja hulevesien hallinnan suunnitteluratkaisuihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Osayleiskaavaa varten laadittujen suunnitelmien periaatteita noudatetaan soveltuvin osin. Kilpailijat voivat perustellusta syystä poiketa osayleiskaavaluonnoksessa viitteellisissä havainnekuviissa esitetyistä kilpailualueen sisäisistä rajoista. Kilpailualueen ulkorajoista ei voi poiketa.

Osayleiskaavaluonnoksessa olevan, alueen halki kulkevan kulkuyhteyden tyyppiä, leveyttä ja sijaintia on mahdollista myös tarkastella osayleiskaavaluonnoksesta poikkeavasti.

Hoitajantien julkisen liikenteen katu-yhteyden ja paikallisliikenneterminaalin varrelle sijoittuvan tiiviin korttelirakenteen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Alueen näkyminen kaukomaisemassa sekä kaupunkikuvan laadukkuus katu-ympäristössä Keskussairaalantieltä idän ja lännen suunnasta näkymäpäätteenä on tärkeää huomioida.

Päivittäistavarakaupan (PT-kaupan) tulee olla luonteva osa korttelin kokonaisuutta. Massoittelun sekä julkisivu- ja kattomuotojen ja materiaalien tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvään paikkaan soveltuvia ja korkealaatuisia. Kaupan rakennus voi ratkaisusta riippuen olla myös kiinni muussa korttelirakenteessa, mutta kaupan tulee sijaita omalla tontillaan. Tonttiin voidaan haluttaessa esittää kiinteästi liitettäväksi asumista, joka on omalla tontillaan.

Asukas-, asiakas- ja huoltoliikenteen sekä pysäköinnin periaatteisiin osana katutason kaupunkikuvallista kokonaisuutta kiinnitettävä erityistä huomiota; kaupan pysäköintipaikat sijoitettava osittain maantasoon ja osittain rakenteelliseen pysäköintiin kaupan

omalle tontille.

Vihervyöhykkeeseen liittyvän rakentamisen kaupunkikuvallinen korkea laatu tulee varmistaa ja massoittelussa ja kerroskorkeuksissa ottaa huomioon suhde alueen itäpuolella sijaitsevaan pienimittakaavaiseen, maakunnallisesti arvokkaaseen asuinpientaloalueeseen.

Alueen sisäisen kulkuyhteyden kaupunkikuvallisen ilmeen tulee olla katutasolta katsotuna pintarakenteiltaan korkeatasoinen.

## 5.5 LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Jyväskylän Kukkulan alueen hyvä sijainti kaupunkirakenteessa on liikennesuunnittelun lähtökohtana, jolloin on mahdollisuus toteuttaa alue, joka on saavutettavissa kaikilla eri liikkumismuodoilla. Liikenne- ja pysäköintijärjestelyillä tulee edistää toimivan, turvallisen ja viihtyisän asuinalueen ja palveluiden syntymistä.

Tavoitteena pääosin rakenteellinen ja keskitetty pysäköinti, polkupyöräpaikoitukselle selkeät alueet ja vyöhykkeet sekä johdonmukaisen liikkumisympäristön muodostaminen kevyelle liikenteelle.

Pysäköinnin osalta alueelle tulee toteuttaa helposti saavutettava ja monimuotoinen pysäköintiratkaisu, joka on toimiva ja muuntojoustava myös tulevaisuudessa. Alueen pysäköinti tulee pääosin olla rakenteellista ja se tulee pyrkiä sijoittamaan korttelien alueelle niin, että on mahdollisuus toteuttaa pysäköintiratkaisut vaiheittain alueen rakentumisen mukaan. Rakenteellisessa pysäköinnissä tulee ajoyhteyksien olla selkeitä, yksinkertaisia ja mahdollisimman avaria. Lisäksi pysäköinnissä tulee huomioida tulevat sähköautojen vaatimukset, yhteiskäyttöautot ja riittävät säilytysturvalliset sekä laadukkaat tilat polkupyörille.

Kaupun pysäköinnin tulee sijaita kaupan omalla tontilla (noin 100–130 ap) mahdollisimman paljon rakennuksen alla. Kaupan pysäköinnin integroimista muuhun korttelirakenteeseen voidaan tutkia.

Pysäköinnin lähtökohtana on Jyväskylän kaupungin pysäköintistrategia ja mitoitusohjeet, mutta tarvittaessa voidaan Jyväskylän Kukkulan alueelle määrittää pysäköintinormia tapauskohtaisesti. Pysäköinti ja polkupyöräpysäköinti mitoitetaan lähtökohtaisesti Jyväskylän kaupungin v. 2018 hyväksymiin pysäköintinormeihin, joiden mukaisesti alue sijoittuu polkupyöräilyvyöhykkeelle.

<https://www2.jkl.fi/kaavakartat/pysakointi/pysakointinormit.pdf>

<https://www2.jkl.fi/kaavakartat/pysakointi/pyorapysakointinormit.pdf>

**ASEMAKAAVOJEN PYSÄKÖINTINORMIT 16.10.2018 alkaen**

Vyöhyke	Ydin-	Jalankulku-		Pyöräily-		Joukkoliikenne-		Auto-	
	keskusta	vyöhyke	vyöhyke	vyöhyke	vyöhyke	vyöhyke	vyöhyke	vyöhyke	vyöhyke
1 autopaikka kerrosalaneliometriä, asuinrannusta tai asuntoa kohden	ap / kem <sup>2</sup>	ap / kem <sup>2</sup>	ap / asuinrakennus	ap / kem <sup>2</sup>	ap / asuinrakennus	ap / kem <sup>2</sup>	ap / asunto	ap / kem <sup>2</sup>	ap / asunto
<b>Käyttötarkoitus</b>									
<b>Asuminen</b>									
kerrostalo	1/400 ja/tai 1/170 *	1/140		1/120		1/100		1/85	
rivitalo	1/400 ja/tai 1/170 *	1/120		1/100		1/100		1/85	
kytketty pientalo (väh. 3 asuntoa)	1/400 ja/tai 1/170 *	1/120 ***		1/100 ***			2		2
erillispientalo ja paritalo	1/400 ja/tai 1/170 *		2		2		2		2
opiskelija-asuminen	1/1000	1/1000		1/400		1/200		1/100	
palveluasuminen	1/400 ja/tai 1/250 *	1/250		1/200		1/150		1/150	
<b>Liike- ja toimistorakentaminen</b>	1/200 **	1/130		1/100		1/80		1/70	
<b>Teollisuus- ja varastorakentaminen</b>		1/100		1/100		1/100		1/100	
<b>SOTE-palvelut</b> (esim. sairaalat ja terveyskeskukset)	1/300	1/170		1/120		1/100		1/85	
<b>Opetuspalvelut</b> (esim. päiväkodit ja oppilaitokset)	1/300	1/300		1/200		1/150		1/150	
<b>Kulttuuripalvelut</b> (esim. kirjastot ja teatterit)	pysäköinnin mitoitus ratkaistaan tapauskohtaisesti								
<b>Liikuntapalvelut</b> (esim. hallit ja kentät)	pysäköinnin mitoitus ratkaistaan tapauskohtaisesti								
<b>ERITYISALUEET</b>	Yleisten pysäköintilaitosten läheisyydessä kuten Hippoksella (ml. Seminaarinmäen kampus), Kankailla, Kukkulan alueella ja Lutakossa asemakaavojen pysäköintinormit määritellään tapauskohtaisesti siten, että pysäköintiä pyritään keskittämään yleisiin pysäköintilaitoksiin.								

\* Ydinkeskustan alueella asemakaavan edellyttämät autopaikat voi sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin lunastamalla 1 autopaikka jokaista 400 kerrosalaneliometriä kohti. Asemakaavan edellyttämät autopaikat voi toteuttaa myös tontille rakenteellisina, jolloin niitä tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka 170 asuminen ja 250 palveluasuminen kerrosalaneliometriä kohti.

\*\* Ydinkeskustan alueella asemakaavan edellyttämät liike- ja toimistorakentamisen autopaikat tulee sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin lunastamalla 1 autopaikka jokaista 200 kerrosalaneliometriä kohti. Jos tontille lisäksi sijoitetaan autopaikkoja, tulee ne toteuttaa rakenteellisina.

\*\*\* Autopaikkoja tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisesti, mutta yksikin autopaikka asuntoa kohti riittää.

Tonteille saa pysäköintinormien velvoittaman autopaikkojen minimimäärän lisäksi toteuttaa toiminnan mahdollisesti tarvitsemia autopaikkoja hankkeeseen ryhtyvän oman harkinnan mukaan, mikäli kaavassa ei toisin määrätä.

Suojeltujen kulttuuriympäristöjen alueilla (lailla suojellut ja RKY-alueet) normit voidaan määritellä tapauskohtaisesti siten, että edellytetyt pysäköintiratkaisut eivät heikennä kulttuuriympäristön arvoja.

Asuntorakentamisen yhteydessä yhteiskäyttöautolle tontilta varatulla pysäköintipaikalla voi korvata 5 autopaikkaa tai ydinkeskustassa vaihtoehtoisesti yhden pysäköintilaitoksesta lunastettavan kaavavelvoitepaikan. Yhteiskäyttöautoille varatuilla pysäköintipaikoilla saa vähentää enintään 30 % asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään 5 autopaikkaa.

Ote pysäköintinormeista. Kilpailualueella käytetään ohjeellisenä pyöräilyvyöhykkeen normeja (reunustettu punaisella).

Käyttötarkoitus	Pysäköintinormi (pp/k-m <sup>2</sup> )	Laatumaääräykset
<b>Asuminen</b>		
Asuminen (ei erillispientalot)	1/30	Pyöräpaikkojen tulee olla helpokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa**. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.
Asuminen Kankaan palveluyhtiön alueella	1/40	
Opiskelija-asuminen	1/30	
Palveluasuminen (jossa liikuntaesteisiä asukkaita, ei senioriasuminen)	tapauskohtainen mitoitus, ottaen huomioon kohderyhmän ja työntekijöiden tarpeet	
<b>Liike- ja toimistotilat</b>		
Toimistotilat	1/100	Pyöräpaikkojen tulee olla helpokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa**. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan.
Liiketilat alle 2000 k-m <sup>2</sup>	1/100	Pyöräpaikkojen tulee olla helpokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa**. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10% tulee varata erikoispyörille. Vähintään 30% pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle.
Liiketilat 2000 k-m <sup>2</sup> ja yli	1/150 (tai 1/250*)	
<b>Opetuspalvelut</b>		
Koulu ja oppilaitokset	1/40	Pyöräpaikkojen tulee olla helpokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa**. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle.
Päiväkodit	1/90	

- \* Erikoistapaukset, joissa pyöräpysäköinnin tarve arvioidaan perustellusti vähäisemmäksi, esim. tilaa vaativa kauppa tai pyöräilyn näkökulmasta vaikeasti saavutettava sijainti.
- \*\* Pyöräpaikkojen tulee olla helpokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Tällä tarkoitetaan, että kulku pyöräsäilytystiloihin on mahdollista pihalta tai katutasosta ilman hissiä, portaita tai jyrkkiä luiskia. Kulkureitillä ei saa olla ahtaita käännoksia tai useita ovia. Ovien tulee olla helposti avattavia.
- Suojeltujen kulttuuriympäristöjen alueilla taulukon normeja pyritään noudattamaan parhaalla mahdollisella tavalla siten, että pyöräpysäköintiratkaisut ovat sovitettavissa ympäristön arvoihin.
- Myös muiden kuin taulukossa mainittujen käyttötarkoitusten kohdalla asemakaavassa tulee määrätä pyöräpaikoista, mutta mitoitus harkitaan tapauskohtaisesti. Laatuvaatimuksissa noudatetaan lähtökohtaisesti taulukon mukaisia määräyksiä.
- Normeja täydentävät soveltamisohjeet, katso seuraava sivu.

Ote polkupyöräpysäköintinormeista.

## 5.6 PIHAJÄRJESTELYT JA LUONTOARVOT

Aluetta kiertävä ”vihreä vyöhyke” sekä poikittainen viheryhteys ja liito-oravien kulkureitit tulee ottaa huomioon. Korttelien ja tontin kokoa suunniteltaessa tulee huomioida maanvaraiset istutusalueet, nurmialueet ja hulevesi.

Alueen korkeuserojen takia hulevesien käsittelyssä lähtökohtana tulee olla mahdollisimman luonnonmukaiset ratkaisut. Alueen hulevesiä tulee viivyttää tonteilla toteutettavien erilaisin ratkaisuilla. Ohjeellinen hulevesien viivytysvaatimus tonteilla on 2m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohti.

## 5.7 TALOTEKNIikka

Suunnittelualan taloteknisissä ratkaisuissa on pyrittävä vähän energiaa kuluttaviin ja elinkaari- ja ympäristötehokkaisiin ratkaisuihin sekä huomioitava talotekniikan muuntojoustavuus.

Aloituskorttelit suunnitellaan voimassa olevien energiamääräysten mukaisesti ja rakennukset kytketään kaukolämpö- ja sähköverkkoon. Alueen rakennusten energiankulutuksen muodostumiseen voidaan vaikuttaa rakennussuunnittelun avulla. Rakennusten massoittelu, geometria, orientaatio ja aukotusten huomioiminen sekä vaipan kulmien minimoiminen ovat huomioitavia tapoja, näillä toimenpiteillä voidaan vaikuttaa mm. rakennusten lämpö- ja jäähdytysenergiankulutukseen. Lisäksi suunnittelussa tulisi huomioida uusiutuvan energiakäytön esimerkiksi aurinkoenergian toteutuksen varmistaminen tarvittaessa, johon kilpailijat voivat vaikuttaa kattopintojen suuntausten ja pinta-alojen avulla.

## 5.8 RAKENNE-, HIILI- JA ELINKAARIRATKAISUT

Rakenteissa suositellaan mahdollisuuksien mukaan käytettäväksi vähähiilisiä rakenteita ja materiaaleja kustannustehokkuus huomioiden. Alueen suunnittelussa tulee huomioida käytössä oleva kierrätysmateriaali (betoni- ja kiviainesmurska), jota syntyy alueen vanhoja rakennuksia purettaessa.

Pelustusreitit tulee huomioida korttelisuunnittelussa.

# 6 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

---

Tuomaristo tulee painottamaan seuraavia seikkoja arvostelussa:

- Kaupunkikuvallinen kokonaisote ja idea sekä alueen identiteettiä luova arkkitehtoninen ratkaisu
- Rakennettavan alueen tehokas hyödyntäminen ja hankkeen kokonaisvaltainen taloudellisuus sekä tekninen toteuttamiskelpoisuus
- Ratkaisun liittyminen ja soveltuminen kaupunkirakenteeseen, osayleiskaavan kokonaisuuteen ja ympäristöön sekä kortteleiden liittyminen puistoalueisiin
- Kaupunkimaisen asumisen kokonaisuus ja kaupan konseptin liittyminen osaksi kokonaisuuden korkeatasoista kaupunkikuvaa
- Sään ääri-ilmiöihin varautuvan kaupungin kehittämistä tukevat ratkaisut
- Ratkaisun kehityskelpoisuus ja vaiheistamisen mahdollisuudet
- Pysäköinnin (ml. polkupyöräpysäköinti) ja liikenteen (ml. huoltoliikenne) laadukas ja toimiva järjestäminen
- Kaupan ja asumisen toimivuus sekä laatutaso

- Pihojen, ekologisten ja virkistysellisten yhteyksien sekä hulevesien käsittelyn järjestäminen ja laatu

Kokonaisratkaisun toteutettavuutta ja toimivuutta sekä kestäviä ratkaisuja ja ehdotuksen kehityskelpoisuutta pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä.

## 7 KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

---

### 7.1 VAADITUT ASIAKIRJAT

Kaikki materiaali esitetään vaakasuuntaisilla A1-kokoisilla (594x820 mm) plansseilla yhtenä pdf-tiedostona. Tiedoston maksimikoko on noin 50 Mb. Lisäksi näkymäkuvat palautetaan myös erillisinä julkaisukokoisina jpg-tiedostoina. Kaikista tiedostoista on poistettava tekijöiden tunnistetiedot. Plansseja saa olla enintään 4 (neljä) kappaletta.

#### 1. Rakeisuuskaavio 1: 5000

Rakeisuuskaaviossa esitetään kilpailuehdotuksen rakennukset ja lähiympäristön rakennukset eri väreillä valkoisella pohjalla

#### 2. Asemapiirros, liittyminen ympäristöön 1:500

Asemapiirroksesta tulee käydä ilmi koko kilpailualueen rakennusmassojen korkeusasetmat, kerrosala ja kerroslukumäärät sekä kaaviomainen pihasuunnitelma sekä yleisten alueiden sekä tonttien pelastusreitit, huoltoreitit, jätepisteiden paikat ja liittyminen ympäristöön sekä rakenteellisen pysäköinnin sijainti. Asemapiirros esitetään varjostettuna 45 astetta lounaasta.

#### 3. Alueleikkaukset 1:500

Alueleikkaukset esitetään alueen kortteleista itä-länsisuunnassa ja etelä-pohjoissuunnassa.

#### 4. Perspektiivikuvat 2 kpl

Kilpailuehdotuksissa tulee esittää kaksi perspektiivikuvaa (katunäkymäkuvat) tuomariston ennalta valitsemiin kuvapohjiin toteutettuna (liitteet 14 ja 15).

#### 5. Ilmakuvasovitus

Kilpailuehdotuksissa tulee esittää ilmakuvasovitus tuomariston ennalta valitsemaan



kuvapohjaan toteutettuna (liite 13).

Kuvan DSC01762.JPG koordinaatit: 6902945.650, 485296.533, 191.1.

Kilpailuehdotuksissa käytettävästä kuvasta on ote kilpailuohjelman kansikuvana.

## 6. Visio

Kilpailuehdotuksessa tulee edellä mainittujen piirustusten ja kuvien lisäksi havainnollistaa esimerkiksi käsivarapiirrosten tai kaavioiden avulla tekijän visio kilpailun tavoitteiden mukaisista toiminnoista hybridikorttelissa. Kilpailija saa itse valita parhaaksi katsomansa esitystavan vision esittelemiseksi sallitun planssien enimmäismäärän puitteissa.

## 7. Selostus ja tilasto

Kilpailijan tulee toimittaa ehdotuksestaan lyhyt selostusteksti, enintään 500 merkkiä (pdf), sekä mitoitustiedot seuraavan taulukon mukaisena laskelmana:

Rakentamisen määrä ja pysäköintipaikat käyttö-tarkoituksittain	k·m <sup>2</sup> (rak. oikeus) 100 k·m <sup>2</sup> tarkkuudella	brm <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> tarkkuudella	pysäköintipaikat (kpl)	polkupyörä-pysäköintipaikat (kpl)
Asumista				
Palvelu- ja erityisasumista				
Opiskelija-asumista				
Liike-, toimi- ja palvelutilaa				
Päivittäistavarakaupan tilaa				
Yhteensä				

Selostuksesta tulee ilmetä ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset ja tekniset sekä ympäristönäkökohtiin liittyvät ratkaisuperiaatteet. Selostuksessa tulee esittää, miten alueen rakentaminen vaiheistetaan, miten alueen pysäköinti ratkaistaan ja pysäköintipaikkojen määrät sekä miten on huomioitu rakennettavuus ja toteutettavuus. Taulukossa (malli ylempänä) tulee esittää rakentamisen volyymi: käyttötarkoitus, rakennusoikeudellinen kerrosala, bruttoala, pysäköintipaikat ja polkupyöräpysäköintipaikat, ja näiden yhteenlasketut määrät. Kilpailijoiden on osana selostusta lyhyesti kuvattava, miten kilpailuehdotus huomioi kestävän rakentamisen periaatteet.

## 8. 3D-massamalli

Maksimikoko 20 Mb, ifc/zip

Kilpailijan tulee toimittaa ehdotuksestaan yksinkertainen valkoinen massamalli, jonka elementit ovat ilman tekstuureja, läpinäkyvyyksiä tai muita värejä, ja joka on istutettavissa kaupungin omaan kaupunkimalliin. Malli tulee toimittaa siten, että koordinaatisto, nollapiste ja korkeusasemat ovat kaupungin pohjakartan koordinaatiston ja korkeusjärjestelmän mukaisesti. Malli tulee toimittaa muodossa, jossa yksi piirustusyksikkö vastaa 1 metriä. Malli tulee toimittaa IFC-formaatissa. Kaupunkimallissa kilpailuehdotuksia voidaan muun muassa tarkastella samantasoisina malleina osana muuta keskustan kaupunkirakennetta, tehdä näkymäanalyyskejä sekä käyttää alueen jatkosuunnittelun apuvälineenä. Kilpailun tuomariston kokouksissa kilpailusihteeri toimii kaupunkimallin käyttäjänä.

Tarkemmat 3D-massamallin toimittamista koskevat tiedot ja ohjeet ovat tämän kilpailuohjelman liitteenä nro 8.

## 9. Esittelyä varten

- Ilmakuvaupotus, jpg/jpeg
- Maantasonäkymäkuva idästä Keskussairaalantieltä, jpg/jpeg
- Maantasonäkymäkuva lännestä Keskussairaalantieltä, jpg/jpeg

Tuomaristolla on oikeus hylätä ehdotus, jos se olennaisesti poikkeaa suunnitteluohjeista tai kilpailuasiakirjavaatimuksista. Tällöin palkkiota ei makseta lainkaan tai siitä voidaan maksaa vain osa.

## 7.2 KILPAILUSALAISUUS

Kilpailu on salainen. Kaikki piirustukset ja asiakirjat on varustettava kilpailutyöryhmän nimimerkillä. Kaikkien tiedostojen nimen tulee alkaa nimimerkillä, esim. NIMIM\_planssit.pdf. Merkinnät asiakirjoissa, joista ilmenee joko suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai kohteen suunnittelijat, ovat kiellettyjä.

Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä kilpailuehdotuksen nimellä varustettu pdf-tiedosto, joka sisältää:

- kilpailuun osallistuvan yrityksen nimi, yhteystiedot ja yhteyshenkilön nimi
- kilpailuehdotuksen laatineiden tekijöiden (tekijänoikeuksien haltijoiden) sekä muun työryhmän, erityisasiantuntijoiden ja avustajien nimet
- yhteystiedot (yksi sähköposti ja puhelinnumero)

Tiedosto avataan sen jälkeen, kun kilpailu on ratkaistu ja tuomariston arvostelupöytäkirja

allekirjoitettu.

Kilpailun järjestäjä huolehtii kilpailusalaisuuden säilymisestä kilpailutöiden vastaanottamisen yhteydessä siten, että toimituksen yhteydessä annettu tekijän tai tekijöiden nimet eivät tule kilpailun tuomariston tietoon.

Saapuneiden ehdotusten nimimerkit julkaistaan kilpailun verkkosivulla.

## 8 KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS

---

Kilpailuaika päättyy ma 12.5.2025 klo 16.00 (UTC+2).

Kilpailuehdotukset toimitetaan joko suoraan sähköpostin liitteinä pakattuina tiedostoina tai tiedonsiirtopalvelulla (esim. WeTransfer) kilpailun sihteerille osoitteeseen [elli.vaatainen@jyvaskyla.fi](mailto:elli.vaatainen@jyvaskyla.fi). Sähköposti/lähetys on varustettava merkinnällä "Kukkulan aloituskorttelin arkkitehtuurikilpailu".

Kilpailijoita pyydetään varaamaan lähetykseen riittävästi aikaa ja säilyttämään kopiot alkuperäisistä tiedostoista. Tuomaristo hylkää kilpailuehdotukset, jotka ovat saapuneet myöhässä. Lisäksi tuomaristo voi hylätä ehdotukset, joissa on puutteita tai jotka eivät täytä tässä kilpailuohjelmassa esitettyjä vaatimuksia.

Jyväskylässä 12.2.2025

Tuomaristo