

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2026-414
Päätöspäivämäärä 01.10.2026

Valmistelija
Santtu Tenhunen,
Erikoissuunnittelija
puh: 0401943002

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Rakennuspaikka

179-6-103-6
Pinta-ala 899.0

Keskikatu 39
40700 JYVÄSKYLÄ

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AO1/s Erillispientalojen korttelialue.

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen

Poikkeaminen asemakaavan määräyksestä, joka kieltää rakennuksen purkamisen.

Lausunnot

Asemakaavoitus	29.09.2026	Ehdollinen
Keski-Suomen museo	03.09.2026	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Raportti kuntotutkimuksesta ja näytteistä
Asemapiirustus
Valtakirja
Naapurien kuuleminen
Keskustelun liite

Hakemus ja sen perustelut

Rakennuspaikalla sijaitsevan, vuonna 1930 valmistuneen omakotitalon purkaminen. Rakennus puretaan perustuksia myöten, vaurioituneet materiaalit lajitellaan ja toimitetaan asianmukaiseen jätehuoltoon kierrätettäväksi. Tontti siistitään purkutyön jälkeen.

Poikkeukset:

Haetaan poikkeamista asemakaavan AO-1/s-1 määräyksestä, joka kieltää ennen vuotta 1960 rakennettujen rakennusten purkamisen. Purkamisen perusteena on Instatec Oy:n rakennusterveysasiantuntijan (RTA) laatima kuntotutkimusraportti sekä Labroc Oy:n laboratoriolausunnot. Rakennuksessa on todettu laajamittaisia, syväälle rakenteisiin ulottuvia mikrobi- ja lahovaurioita, perustusten vakavaa elämistä sekä kellarin alapohjan hallitsematonta kapillaarista kosteuden nousua. Tutkimuksen tehneen asiantuntijan virallisen arvion mukaan rakennus ei ole taloudellisesti eikä teknisesti korjauskelpoinen, sillä riskiä sille, ettei riittävää asumisterveyttä voida korjauksillakaan saavuttaa, pidetään liian suurena.

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Kohde sijaitsee Mäki-Matissa osoitteessa Keskikatu 39. Tontin 179-6-108-6 pinta-ala on 899 m² ja rakennusoikeutta sillä on 230 + 40 k-m². Rakennuspaikalle on rakennettu vuonna 1930 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on 120 m².

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 01.02.2019 hyväksytty asemakaava 179 06:097, jossa tontti on merkitty Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1/s-1). Alue on myös merkitty myös Maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja Säilytettäväksi pientaloalueeksi (Säilyke).

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua erillistä Korjaus- ja rakentamistapaohjetta.

Kaavamääräykset

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään kolme asuntoa. Asuinrakennukseen ei saa osoittaa uudis- ja korjausrakentamisessa uusia autonsäilytyspaikkoja. Asuinrakennuksen rakennusoikeudesta saa enintään 20 prosenttia rakentaa työtiloiksi asumista häiritsemätöntä toimintaa varten. Mikäli nykyisen asuinrakennuksen osalta joudutaan harkitsemaan sen korvaamista uudella, tulee kohteeseen laatia vähintään kuntotutkimus, joka on tehty rakenteisiin menevinä ja siinä ilmenee rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus. Ensisijaisesti tulee tutkia rakennuksen säilyttävät ratkaisut. Kerrosluku määräytyy nykyisen rakennuksen kerrosluvun mukaan, mikäli se on matalampi kuin 1u1/2. Muuten kerrosluvun tulee olla ympärillä olevan rakennuskannan mukainen, vähintään 1u1/2 ja enintään 1u2/3. Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja Säilytettävä pientaloalue (Säilyke). Kaupunkikuvallisesti merkittävä ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, jota leimaa puukaupunkimaiset katunäkymät ja ennen 1960-lukua valmistunut rakennuskanta. Alueen rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistoriallisesti/ rakennustaiteellisesti/ kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Piha-alueen istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia, pihapiireihin kuuluneet rakenteet, kuten portit ja portin pylvää tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alueella sijaitsevia, ennen 1960-lukua rakennettuja rakennuksia ei saa purkaa. Näissä rakennuksissa ei tule tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee se tehdä rakennuksen alkuperäisiä yksityiskohtia kunnioittaen ja toteuttaa alkuperäisin tai niitä vastaavin materiaalein. Rakennuksen tai rakennusosan osalta tulee tarvittaessa esittää kuntotutkimus ja sen perusteella laaditut asianmukaiset suunnitelmat, jos rakennuksen turvallisuus ja terveellisyys ovat olennaisella tavalla heikentyneet. Rakennus- ja toimenpideluvista tulee pyytää lausunto Keski-Suomen museolta ennen luvan myöntämistä.

Rakennushanke

Haetaan lupaa tontilla olevan asuinrakennuksen purkamiseen.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavan määräyksestä, joka kieltää ennen 1960-lukua rakennettujen rakennusten purkamisen.

Selvitykset rakennuksen kunnosta

Kuntotutkimusraportti, Instatec 2026 (ei päiväystä)

Rakennus on pääosin hirsirunkoinen ja osittain puurunkoinen purueristeinen rakennus, jossa on tehty vain vähäisiä korjaus- ja huoltotoimenpiteitä rakennuksen historian aikana. Tutkimuksen tavoitteena oli arvioida rakennuksen yleistä teknistä kuntoa sekä selvittää mahdollisten kosteus-, mikrobi- ja rakenteellisten vaurioiden laajuutta. Erityistä huomiota kiinnitettiin kellari-, alapohja-, välipohja-, ulkoseinä- sekä yläpohjarakenteiden kosteustekniseen toimintaan ja vaurioitumisriskeihin. Tutkimukset sisälsivät rakenneavauksia, rakennekosteus- ja puukosteusmittauksia, olosuhdemittauksia sekä materiaalinäytteiden mikrobitutkimuksia. Lisäksi rakennuksen rakenteita arvioitiin aistinvaraisesti sekä rakennusfysikaalisesta näkökulmasta huomioiden rakennuksen ikä, rakenneratkaisut, kosteudenhallinta ja ilmanvaihto. Tutkimuksissa havaittiin rakennuksessa useita laajoja kosteus- ja mikrobivaurioihin viittaavia rakenteita sekä merkittäviä rakenneteknisiä puutteita. Erityisesti avoin maapohjainen kellaritila, pitkäaikainen kosteusrasitus, orgaaniset eristemateriaalit sekä rakenteiden heikko kuivumiskyky muodostavat rakennukseen korkean kosteus- ja vaurioriskin. Raportissa esitetään tutkimusten aikana tehdyt havainnot, mittaustulokset, laboratoriotutkimusten tulokset sekä arvio rakennuksen rakenteellisesta kunnosta, vaurioiden laajuudesta ja korjattavuudesta asumisterveyden sekä rakenteellisen toimivuuden näkökulmasta. Kiinteistö vuodelta 1929. Omakotitalo, peruskuntoinen. Kohteessa laajoja puutteita/vaurioita. Aistinvaraisesti arvioituna, ei korjattavissa. Korjaustoimenpiteissä riski, että riittävää asumisterveyttä ei saavuteta.

Tutkimuksen perusteella rakennuksen kokonaiskontaminoitumisriski arvioidaan korkeaksi.

Mikrobiperäisiä epäpuhtauksia voi kulkeutua sisäilmaan ilmapuotojen, paine-erojen sekä rakenteiden sisäisten ilmapuotojen mukana. Erityisen ongelmallisia ovat purueristeiset ja muut orgaaniset materiaalit, joihin mikrobiperäinen kontaminaatio voi sitoutua laajasti ja joita ei käytännössä voida luotettavasti puhdistaa. Rakenteellisen toimivuuden näkökulmasta rakennuksessa on useita merkittäviä riskitekijöitä. Mikäli rakennukseen asennetaan koneellinen ilmanvaihto ilman kaikkien vaurioituneiden ja kontaminoituneiden rakenteiden kattavaa puistamista, alipaineisuus voi lisätä epäpuhtauksien kulkeutumista rakenteista sisäilmaan. Tämän vuoksi ilmanvaihtojärjestelmän asentaminen ei yksinään puista rakennuksen asumisterveysriskiä. Kokonaisuutena arvioiden rakennuksen korjaaminen asumisterveelliseksi ja pitkäaikaisesti rakennusfysikaalisesti toimivaksi sisältää merkittävää teknistä ja taloudellista epävarmuutta. Rakennuksessa todetut laaja-alaiset kosteus- ja mikrobivauriot, rakenteiden korkea kontaminoitumisriski sekä perustuksiin ja kantaviin rakenteisiin liittyvät epävarmuustekijät heikentävät olennaisesti korjausten onnistumisen ennustettavuutta. Tutkimuksessa tehtyjen havaintojen perusteella rakennusta voidaan pitää erittäin korkean riskin korjauskohteena. Vaikka yksittäisiä rakenneosia olisi teknisesti mahdollista korjata, asumisterveyden sekä rakenteellisen toimivuuden kannalta turvallisen ja pitkäaikaisesti kestävännen lopputuloksen saavuttaminen edellyttäisi käytännössä erittäin laajoja purku- ja uudelleenrakentamistoimenpiteitä.

Kuntotutkimus 14.5.2026, Instatec

Rakennus on pääosin hirsirunkoinen ja osittain puurunkoinen purueristeinen rakennus, jossa on tehty vain vähäisiä korjaus- ja huoltotoimenpiteitä rakennuksen historian aikana. Tutkimuksen tavoitteena oli arvioida rakennuksen yleistä teknistä kuntoa sekä selvittää mahdollisten kosteus-, mikrobi- ja rakenteellisten vaurioiden laajuutta. Erityistä huomiota kiinnitettiin kellari-, alapohja-, välipohja-, ulkoseinä- sekä yläpohjarakenteiden kosteustekniseen toimintaan ja vaurioitumisriskeihin. Tutkimukset sisälsivät rakenneavauksia, rakennekosteus- ja puukosteusmittauksia, olosuhdemittauksia sekä materiaalinäytteiden mikrobi-tutkimuksia. Lisäksi rakennuksen rakenteita arvioitiin aistinvaraisesti sekä rakennusfysikaalisesta näkökulmasta huomioiden rakennuksen ikä, rakenneratkaisut, kosteudenhallinta ja ilmanvaihto. Tutkimuksissa havaittiin rakennuksessa useita laajoja kosteus- ja mikrobivaurioihin viittaavia rakenteita sekä merkittäviä rakenneteknisiä puutteita. Erityisesti avoin maapohjainen kellaritila, pitkäaikainen kosteusrasitus, orgaaniset eristemateriaalit sekä rakenteiden heikko kuivumiskyky muodostavat rakennukseen korkean kosteus- ja vaurioriskin. Raportissa esitetään tutkimusten aikana tehdyt havainnot, mittaustulokset, laboratoriotutkimusten tulokset sekä arvio rakennuksen rakenteellisesta kunnosta, vaurioiden laajuudesta ja korjattavuudesta asumisterveyden sekä rakenteellisen toimivuuden näkökulmasta. Kiinteistö vuodelta 1929. Omakotitalo, peruskuntainen. Kohteessa laajoja puutteita/vaurioita. Aistinvaraisesti arvioituna, ei korjattavissa. Korjaustoimenpiteissä riski, että riittävää asumisterveyttä ei saavuteta.

Lausunnot

Keski-Suomen museo on antanut hankkeesta 3.9.2026 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Keski-Suomen museolle on tullut lausuntopyyntö Keskikatu 39 (179-6-103-6) sijaitsevan Nisulan ja Mäki-Matin suojeluasemakaavan alueelle kuuluvasta, alueen vanhinta rakennuskantaa edustavan kuuluvan omakotitalon purkamislupaa. Hankkeessa haetaan poikkeamista rakennuksen säilyttämistä edellyttävästä asemakaavamääräyksestä. Lausuntopyynnön liitteenä on asemapiirros sekä "kiinteistön kuntotutkimus, Keskikatu 39" -nimetty asiakirja (14.5.2026 osin päivätty, laboratoriotutkimustulokset päivätty 4.5.2026 osana raporttia). Keskikatu 39 on rakennettu vuonna 1929. Se edustaa poikkeuksellisen vanhaa kerrostumaa Jyväskylän kaupungin rakennusperinnöstä ja kansallisestikin 6% säilyneestä rakennuskannastamme (ennen vuotta 1939 rakennettu rakennuskanta Suomessa, Tilastokeskus, 2022). Keski-Suomen museon inventoinnin mukaan Nisulan omakotialue on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (Keski-Suomen maakuntakaava, Keski-Suomen liitto). Se on säilytettävien pientaloalueiden Säilyke-raportissa (2010) alue on arvotettu luokkaan I sekä osoitettu Jyväskylän yleiskaavassa. Rakennus sijoittuu Mäki-Matin ja Nisulan suojeluasemakaavan alueelle ja sen suojelumääräyksen tavoitteena on säilyttää alueen kulttuurihistorialliset arvot muodostava, ennen vuotta 1960 valmistunut rakennuskanta. Suojelumääräykset edellyttävät tutkimaan ensin rakennuksen säilyttävät ratkaisut. Lainvoimaisessa Nisula-Mäki-Matin suojelukaavassa kohdetta koskevia määräyksiä ovat AO-1/s-1: "Erillispientalojen

korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään kolme asuntoa. Asuinrakennukseen ei saa osoittaa uudis- ja korjausrakentamisessa uusia autonsäilytyspaikkoja. Asuinrakennuksen rakennusoikeudesta saa enintään 20 prosenttia rakentaa työtiloiksi asumista häiritsemätöntä toimintaa varten. Mikäli nykyisen asuinrakennuksen osalta joudutaan harkitsemaan sen korvaamista uudella, tulee kohteeseen laatia vähintään kuntotutkimus, joka on tehty rakenteisiin menevinä ja siinä ilmenee rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus. Ensisijaisesti tulee tutkia rakennuksen säilyttävät ratkaisut. Kerrosluku määräytyy nykyisen rakennuksen kerrosluvun mukaan, mikäli se on matalampi kuin 1u1/2. Muuten kerrosluvun tulee olla ympärillä olevan rakennuskannan mukainen, vähintään 1u1/2 ja enintään 1u2/3." "Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja Säilytettävä pientaloalue (Säilyke). Kaupunkikuvallisesti merkittävä ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, jota leimaa puukaupunkimaiset katunäkymät ja ennen 1960-lukua valmistunut rakennuskanta. Alueen rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistoriallisesti/ rakennustaiteellisesti/ kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Piha-alueen istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia, pihapiireihin kuuluneet rakenteet, kuten portit ja portin pylväät tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alueella sijaitsevia, ennen 1960-lukua rakennettuja rakennuksia ei saa purkaa. Näissä rakennuksissa ei tule tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee se tehdä rakennuksen alkuperäisiä yksityiskohtia kunnioittaen ja toteuttaa alkuperäisin tai niitä vastaavin materiaalein. Rakennuksen tai rakennusosan osalta tulee tarvittaessa esittää kuntotutkimus ja sen perusteella laaditut asianmukaiset suunnitelmat, jos rakennuksen turvallisuus ja terveellisyys ovat olennaisella tavalla heikentyneet. Rakennus- ja toimenpideluvista tulee pyytää lausunto Keski-Suomen museolta ennen luvan myöntämistä." "Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua erillistä Korjaus- ja rakentamistapaohjetta." "Kaikki suunnittelu ja rakentaminen tulee tehdä niin, että alueen maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö säilyy. Alueen arvo perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan." Keski-Suomen museo muistuttaa, että jo hankkeiden alkuvaiheissa on hyvä työn tilaajan ja myös selvityksen tekijän tutustua Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonnan sivuilla olevaa ohjeeseen, jossa esitellään kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennuksien kuntotutkimuksien perustiedot. Ensisijaisesti tulee suojelusta poikkeamisen yhteydessä asiakkaan varmistaa, että kyseinen ohje on työn tekijän käytössä ja sen sisältöön on tutustuttu. Tällä tavoin voidaan varmistua, että selvityksessä on riittävä tietoaineisto rakennuksen kunnosta, vaurioista, niiden laajuudesta, vaurioiden syystä ja niiden korjattavuuden arvioinnista. Keskipäätös 39 asuinrakennuksen asemakaavan suojelumääräyksestä poikkeamisen, rakennuksen purkamisen perusteluina, on toimitettu Instatec- nimisen yrityksen tekemä asiakirjakokonaisuus. Alkuosa on nimetty "Kiinteistön kunnan arviointi." Asiakirjaa ei ole päivätty. Kartoitusvälineet ovat olleet Vaisala MH 40 ja HMP40S, Gann p-% mittari, Gann hydro pintakosteusmittari, viivalaser ja kamera. Suoritettavat tutkimukset ja mittaukset ovat olleet: rakenneavaukset, rakennekartoitus ja rakennetyyppien tarkennukset, piikkikosteusmittaukset (p%) ja rakennekosteusmittaukset (%Rh) sekä mikrobitutkimus materiaalinäytteistä. Sen jatkona on asiakirjassa Kuntotutkimus- niminen kokonaisuus, joka vastaa suojelusta poikkeamisen arvioinnissa tarvittaviin tietoaineistojen vaateisiin osin. Kuntotutkimukseksi nimetystä osiosta on löydettävissä erilaisia päivämääriä asiakirjasta. Mikrobinäytteet kohteesta on otettu 17.5.2026. Selvityksen osana tehtiin rakenneavauksia, jotka dokumentoitiin sekä tehtiin avauksista pintakosteusmittauksia. Näytteidenotto paikat ja rakenneavaukset sekä valokuvat on merkitty pohjakuviin. Vaurioiden sijaintia tai vaurioiden laajuutta ei ole kuvattu pohjakuviin tarkemmalla tasolla. Keski-Suomen museo toteaa, että selvitys on alle kolme (3) vuotta vanha. Instatec:n kuntotutkimuksen loppupäätelmässä ei ole niinkään arvioitu vaurioiden määrää ja tarvittavien korjausten laajuutta vaan keskitytty kommentoimaan korjausten onnistumista. Yhteenvedossa on arvioitu korjausten onnistumisen todennäköisyyttä, rakennuksen kokonaiskontaminoitumisriskiä, sekä rakenteellisen toimivuuden riskitekijöitä. Raportti esittää, että rakennuksessa todetut laaja-alaiset kosteus- ja mikrobivauriot, rakenteiden korkea kontaminoitumisriski sekä perustuksiin ja kantaviin rakenteisiin liittyvät epävarmuustekijät heikentävät olennaisesti korjausten onnistumisen ennustettavuutta. Lisäksi siinä todetaan, että tutkimuksessa tehtyjen havaintojen perusteella rakennusta voidaan pitää erittäin korkean riskin korjauskohteena. Vaikka yksittäisiä rakenneosia olisi teknisesti mahdollista korjata, asumisterveyden sekä rakenteellisen toimivuuden kannalta turvallisen ja pitkäaikaisesti kestävä lopputuloksen saavuttaminen edellyttäisi käytännössä erittäin laajoja purku- ja uudelleenrakentamistoimenpiteitä. Yhteenvedossa todetaan

asianmukaisesti, että asumisterveyden kannalta hyväksyttävän lopputuloksen saavuttaminen edellyttäisi käytännössä erittäin laajoja korjaustoimenpiteitä. Yleisesti otteen perustellusti toimenpiteinä esitetään yläkäsitetasolla, että kaikki mikrobivaurioituneet ja kontaminoituneet orgaaniset materiaalit poistetaan kattavasti, alapohja- ja kellarirakenteiden kosteudenhallinta rakennetaan uudelleen, rakenteiden ilmatiiveys toteutetaan kattavasti, ulkoseinä- ja yläpohjarakenteita uusitaan merkittävästi, ilmanvaihto ja painesuhteet suunnitellaan hallitusti ja korjausten onnistuminen varmistetaan jälkimittauksilla ja seurannalla. Lisäksi todetaan, että ilmanvaihtojärjestelmän asentaminen ei yksinään poista rakennuksen asumisterveysriskiä. Keskikatu 39 osalta toimitetussa raportissa on puutteita, jotka saattavat johtua kiireestä tai selvitystyöhön liittyvistä muista haasteista. Keski-Suomen museo toteaa, että kohteen vaurioita koskevat tiedot ovat osin sisällöllisesti puutteellisesti kirjattuja. Vaikka kuva-aineistosta voi vetää johtopäätöksiä, tulee asiat tulla olla kirjattuna myös selvitykseen. Keski-Suomen museon lähtökohtana on, että selvitysaineistosta tulee aina löytyä selkeästi riittävä määrä tietoa kyseisen arvioinnin tekoon. Keskeisimmät puutteet liittyvät vaurioiden laajuuden puutteelliseen esitystapaan (onko vaurio koko välipohjan alueella, osalla alaa tai vain seinien vieressä), vaurioiden syihin (varmaan tietoon vaurion syntymekanismista), sekä vaurioiden korjausta koskeviin puutteellisiin (asemakaavamääräys: *ensisijaisesti tulee tutkia rakennuksen säilyttävät ratkaisut*). Puutteet kirjatussa aineistossa vaikeuttavat rakennuksen kunnan arviointia suhteessa sen suojelutavoitteiden mukaisiin kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Kuntotutkimuksen myötä tulee voida arvioida, onko tarvittavat korjaustoimenpiteet niin mittavia, ettei sen myötä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot säily tai niitä ole enää selkeästi nähtävissä rakennuksen suojelumääräyksen tarkoittamalla tavalla. Lausuntopyynnön liitteenä toimitetun selvityksen pohjalta Keski-Suomen museo voi todeta poikkeamisen perusteluista seuraavaa: hirsikehikko tulee alimman hirsikerran (perustuksen yläpuolinen hirsikerta) osalta kengittää. Kantavan rakenteen osalta ei ole hirsikehikkoa tutkittu selvityksessä laajemmin tai osoitettu siinä vaurioita muualla. Tältä osin selvityksen perusteella saa mielikuvan, että hirsikehikko on pääosin kunnossa. Hirsikehikon korjaus kengittämällä on selkeä toimenpide, joten sen osalta ei voida todeta rakenteen vaurioitumisen aiheuttavan perustetta poikkeamiseen kuntotutkimusaineiston perusteella. Kuntotutkimuksessa ole osoitettu laaja-alaiseksi lahovaurioksi edenneitä kosteusvaurioita, vaikkakin kosteuden aiheuttamaa tummumista löytyi selvityksen mukaan useista eri paikoista ja pinta-alan osalta oletettavasti laajoilta alueilta. On todennäköistä, että laajemmissa selvityksissä lahovaurioita löytyisi myös eristeiden takaa. Kellarin maavaraisten ja osin maapohjaisten osien kohdalta on kosteuden vaikutus nähtävissä tälle rakenteelle varsin tyypillisinä vaurioina. Perustuksissa on halkeamia, mutta ei romahtamisvaaraa tai vielä tässä vaiheessa kantavuuteen vaikuttavia vaurioita. Selkeä kosteudenhallintaan ja jo syntyneiden vaurioiden korjaamiseen tarvetta on selkeästi. Tarkemmin ei ole esitetty korjaustöiden laajuutta ja vaikutusta esimerkiksi ensimmäisen kerroksen rakenteisiin. Keski-Suomen museo katsoo, että rakennuksen yläkerroksen rankorakenne ja siihen liittyvät purueristeet voidaan todeta raportin ja sen kuva-aineistojen avulla olennaisella tavalla kosteusvaurioituneiksi. Kuntotutkimusraportista ei kuitenkaan selviä, onko vauriot johtuneet rakenneosien toimimattomuudesta (esimerkiksi kondensoitumiseen liittyvien rakennetekniset syyt) vai rakennusosien vaurioitumisesta aiheutuneista syistä (esimerkiksi katossa oleva reikä tai piipun juuren vuotaminen). Vaurioiden laajuus tai kosteusvaurioiden syvyys ei siten tule selville raportista. Kuntotutkimuksessa ei tullut esiin onko tarpeen rakennusvirheen tai muun olosuhteista johtuvan pysyvän tilanteen vuoksi varautua koko rakennusosan uudelleen rakentamiseen erilaisella tavalla? Onko niillä vaikutusta rakennuksen ulkoasuun? Joudutaanko alapuolisia rakenteita purkamaan tai nouseeko rakennuksen kokonaiskorkeus, entäpä miten mahdollisten toimimattomien rakenteiden muuttaminen toimivaksi vaikuttaa suojeltuun julkisivuun? Keski-Suomen museo muistuttaa tässä yhteydessä, että rakennusmateriaalien käyttöikä ja elinkaariajasta ei suojelusta poikkeamisessa voida huomioida perusteluina. Nämä ovat pääosin nimenomaan kulttuurihistoriallista merkitystä lisääviä asioita. Myös esimerkiksi koneellisen ilmanvaihdon lisäämisen osalta vuonna 1929 rakennettuun kulttuurihistoriallisesti merkittävään kohteeseen ei ole korjausmenetelmä. Osassa mikrobinäytteitä todettiin kosteusvaurioindikaattoreissa todennäköisen vaurion ylittäviä lukemia. Keski-Suomen museo pitää näiden näytteidenottoa paikkojen korjauksille edellytyksenä, että kaikki kosteus ja mikrobivaurioituneet rakenteet tulee ensisijaisesti poistaa ja uusia. Keski-Suomen museon näkemyksen mukaan tämän toteutumiseksi vaurioiden poistaminen vaatisi kaikkien rakennusosien laajaa purkua ja rakenteiden uusimista vaurioituneelta alueelta. Näytteiden ja niihin liittyvien rakenneavauksien perusteella uusiminen koskisi ainakin välipohjia ja yläpohjaa sekä rankorakenteista

osaa puuosien kohdalta sekä osaa kattorakenteista. Ensimmäisen kerroksen osalta se koskisi ainakin osin purueristeisiä väliseiniä. Kellarikerroksen osalta tulee kosteudenhallintaa parantaa, tarvittaessa vahvistaa rakenteita sekä poistaa sienikasvusto kiviaineesta. Puurakenteiset osat tulee vaurioitunein osin uusia. Keski-Suomen museon päätelmän perusteella arvioitua korjaustoimet olisivat niin laajoja, että niiden yhteydessä rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet menetettäisiin. Keski-Suomen museo haluaa tuoda tässä kohtaa esiin selvityksen puutteiden vaikutuksen suojeluarvojen säilymistä koskevaan arviointiin. Keski-Suomen museo ei voi poikkeamisen edellytyksen perusteita harkitessa yksiselitteisesti arvioida korjaustoimenpiteiden uudistavaa vaikutusta rakenteisiin ja rakennuksen ulkoasuun sekä suojeluun kuntotutkimusraportin perusteella. Lähtökohtaisesti kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi todetun rakennuksen purkaminen heikentää rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja suojeluasemakaavan tavoitteiden toteutumista tarkoitetulla tavalla. Uudisrakentaminen osaltaan vaikuttaa alueen kokonaisarvoihin, jotka muodostuvat nimenomaan ennen 1960-lukua muodostuneesta rakennuskannasta. Suojeluasemakaavan tavoitteena on ollut rakennuskannan säilyttäminen ja purkamisen väheneminen alueella. Sen sijaan kehitys alueella on ollut päinvastainen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän vanhemman rakennuskannan ylläpidon ja hoidon puute. Keski-Suomen museo pitää tätä erittäin valitettavana maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen lähtökohdista. Huomioiden pitkään jatkuneen rakennuksen kunnossapidon laiminlyönnistä johtuneiden vaurioiden korjattavuuden ja siihen liittyvän Instatecin selvityksen perusteella, Keski-Suomen museo ei kuitenkaan ehdottomasti edellytä rakennuksen säilyttämistä.

Asemakaavoitus on antanut hankkeesta 29.9.2026 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Haetaan lupaa asuinrakennuksen purkamiseen. Poikkeamista haetaan asemakaavamääräyksestä: "Alueella sijaitsevia, ennen 1960-lukua rakennettuja rakennuksia ei saa purkaa". Poikkeamisluvan kohteena olevan asuinrakennuksen kunnosta on laadittu kuntotutkimus, ja Keski-Suomen museon asiantuntija on antanut poikkeamislupahakemuksesta lausunnon. Kuntotutkimus osoittaa, että rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus ovat oleellisesti heikentyneet. Lisäksi rakennuksen peruskorjaus asumisterveyden kannalta riittävään kuntoon vaatisi mittavia muutoksia, joiden yhteydessä talon alkuperäiset kulttuurihistorialliset arvot voisivat merkittävästi heikentyä. Nisula-Mäki-Matin suojeluasemakaavan tavoitteena on ollut maakunnallisesti arvokkaan alueen ja sen ennen 1960-lukua rakennetun rakennuskannan säilyttäminen. Keskikatu 39 asuinrakennuksen purkaminen heikentää suojeluasemakaavan tavoitteiden toteutumista. Kuntotutkimuksen tulosten sekä Keski-Suomen asiasta antaman lausunnon perusteella, jossa todetaan mm. pitkään jatkuneen rakennuksen kunnossapidon laiminlyönnistä johtuneiden vaurioiden korjattavuus, asemakaavoitus puoltaa poikkeamishakemusta. Poikkeamishakemuksen yhteydessä ei ole tutkittu eikä esitetty mahdollisia uudisrakennuksen suunnitelmia. Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä sekä asemakaavan yhteydessä laadittua rakentamistapaohjetta, ja rakennushankkeesta tulee saada Keski-Suomen museon puoltava lausunto ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä. Rakennushankkeen suunnittelun yhteydessä suunnittelijan tulee käydä rakennusvalvonnassa rakentamisen ennako-ohjauksessa.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen yhteydessä hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätös

Poikkeamishakemus hyväksytään ehdoilla, että rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä sekä asemakaavan yhteydessä laadittua rakentamistapaohjetta, ja rakennushankkeesta tulee saada Keski-Suomen museon puoltava lausunto ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä. Rakennushankkeen suunnittelun yhteydessä suunnittelijan tulee käydä rakennusvalvonnassa rakentamisen ennako-ohjauksessa.

Perustelut:

Ottaen huomioon rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta saatu selvitys, rakennuspaikan sijainti, koko ja rakennusten sijainti rakennuspaikalla sekä hankkeesta saatu muu selvitys sekä Keski-Suomen museon ja asemakaavoituksen hakemuksesta antamat lausunnot, voidaan katsoa, että rakennuksen

purkaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä se vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamiseen esitetyllä tavalla on katsottava olevan erityinen syy.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §. Alueidenkäyttölaki 58 §.

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 635 € (Lasku lähetetään erikseen)
Laskun maksaja: Hakija

Päätös toimitetaan

Hakijalle (sähköinen asiointipalvelu)

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Keski-Suomen museo (Keski-Suomenmuseumuotoimisto@jyvaskyla.fi)
Muu osapuoli: Lupa- ja valvontavirasto (kirjaamo@lvv.fi)

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 06.10.2026.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Lainvoimaisuustodistuksen saa:
Jyväskylän kaupunki/Kirjaamo, PL 193, 40101 Jyväskylä.
Käyntiosoite Vapaudenkatu 32, avoinna 8.00 – 15.00.

Oikaisuvaatimusohje

	Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella (rakentamislaki 178 §).
Oikaisuvaatimusoikeus	Oikaisuvaatimuksen saa tehdä 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija; 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa; 4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; 5) kunta; 6) naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; 7) muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa. Oikaisuvaatimusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.
Oikaisuvaatimuksen maksu	Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.
Oikaisuvaatimusaika	Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu valitusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Kuulutus on julkaistu Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla 06.10.2026 Oikaisuvaatimusaika päättyy 12.11.2026 Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet	Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi - perusteet, joilla muutosta vaaditaan - oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä kotikunta ja puhelinnumero, postiosoite ja sähköinen tai muu mahdollinen osoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset ja oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa (prosessiosoite). Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot. Muun kuin sähköisen oikaisuvaatimuksen on oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Oikaisuvaatimukseen on liitettävä - päätös, johon haetaan oikaisua, alkuperäisenä tai jäljennöksenä - todistus siitä minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys oikaisuvaatimusajan alkamisesta, sekä - asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle	Päätöksen tehneelle viranhaltijalle osoitettu oikaisuvaatimus on toimitettava Jyväskylän kaupungin kirjaamoon ennen valitusajan päättymistä. Kirjaamon aukioloaika klo 8:00–15:00. Jyväskylän kaupunki PL 193 Vapaudenkatu 32 (käyntiosoite) 40101 JYVÄSKYLÄ kirjaamo@jyvaskyla.fi Puhelin: 014 569 0888 Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Oikaisuvaatimus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla.
Lisätietoja	Asiakirjat ovat nähtävissä, osoite Hannikaisenkatu 17, Kaupunkirakenteen neuvonta 1 kerros. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Poikkeamispäätös 179-2026-414





