

Kaupunkirakennepalvelut

**Poikkeamispäätösehdotus (RakL 57 §)
2025-618**

Valmistelija

Risto Mustonen, Erikoissuunnittelija

puh: 050 5227181

Kaupunkirakennelautakunta

Päätöspäivämäärä 03.02.2026

Rakennuspaikka

179-404-18-39

Pinta-ala 7963.0

Haukkamäentie 2

40270 PALOKKA

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava

YS-4

Hakija**Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy****Toimenpide**

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos

Poikkeaminen asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta.

Lausunnot

Asemakaavoitus

11.12.2025

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Naapurien kuulemiset. 8 kpl

Asemapiirustus

Autopaikkalaskelma

Valtakirja, 2 kpl

Hakemus ja hakemuksen perustelut

Entinen veteraanisäätiön asuintalo on nykyisin JVAn omistuksessa. Rakennuksessa on 52 huoneistoa, jotka ovat olleet pääosin sotaveteraanien asuintoina. Veteraanien vähentymisen takia rakennuksen nykyisten huoneistojen käyttötarkoitus muutettaisiin normaaliksi asunnoiksi, asuinkerrostaloksi. Rakennuksessa on aiemmin tarjottu asukkaille mm ruokapalvelua 1. kerroksessa, mutta keittiölle ja ruokasalille aputiloineen ei ole enää käyttöä, joten ne haluttaisiin muuttaa vuokrattaviksi toimitiloiksi liike- ja toimistokäyttöön.

Poikkeukset:

Nykyinen kaavan mukainen käyttötarkoitus: Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen toimintaan soveltuvia asuntoja. Rakennus muutettaisiin asuinkerrostaloksi, jossa on 1. kerroksessa liike- ja toimistokäyttöön vuokrattavia tiloja.

Lisätiedot**Rakennuspaikka**Rakennuspaikka on kiinteistö 179-404-18-39 (7963 m²) Palokassa osoitteessa Haukkamäentie 2.Rakennuspaikkaa ei ole rekisteröity asemakaavan mukaiseksi tontiksi (7407 m²). Osa kiinteistöstä on

asemakaavan mukaista katualuetta. Rakennuspaikalle on rakennettu kerrosalaltaan 3943 m² suuruinen asuinkerrostalo sekä 42 m² ja 20 m² suuruiset talousrakennukset. Rakennuspaikalle on toteutettu 30 autopaikkaa.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 11.9.1998 voimaan tullut asemakaava 179 44:012. Asemakaavassa rakennuspaikan merkintä on YS-4, Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen toimintaan soveltuvia asuntoja. Rakennuspaikan rakennusoikeudeksi on merkitty 3700 m² ja sallituksi kerrosluvuksi II-III. Asemakaavassa ei ole määräyksiä autopaikkojen järjestämisestä.

Rakennushanke

Haetaan lupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Olemassa olevat veteraanisasunnot muutetaan tavanomaisiksi asuinhuoneistoiksi. Rakennuksen 1. kerroksessa olevien ruokapalvelu ja muut palvelutilat muutetaan liike- ja toimistotiloiksi. Liike- ja toimistokäyttöön muutettavien tilojen kerrosala on noin 300 m². Asuintilojen ja asumisen aputilojen kerrosalaksi jää noin 3643 m². Muutostyön yhteydessä toteutetaan 10 uutta autopaikkaa.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta. Tontin kaavamääräys sallii vain vanhusten palvelukeskuksen toimintaan liittyvät asunnot eikä salli liike- tai toimistotilojen rakentamista.

Selvitys pysäköinnistä

Rakennuspaikka sijoittuu Jyväskylän kaupungin uuden pysäköintinormin mukaiselle joukkoliikennevyöhykkeelle. Normin mukaisesti tällä vyöhykkeellä on asuinkerrostalojen rakennuspaikoilla toteutettava 1 autopaikka / 100 kerrosalaneliömetriä. Liike- ja toimistorakentamista varten autopaikkoja tulee toteuttaa 1 autopaikka / 80 kerrosneliömetriä. Muutoshakemuksen mukainen toiminta edellyttäisi 40 autopaikan osittamista rakennuspaikalle. Rakennuspaikalla on 30 olemassa olevaa autopaikkaa. Muutostyön yhteydessä rakennuspaikalle toteutetaan 10 uutta autopaikkaa.

Lausunnot

Asemakaavoitus on antanut hankkeesta 11.12.2025 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Asuminen ja liiketoiminta soveltuvat Palokan taajama-alueelle. Käyttötarkoituksesta poikkeamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tulevan toiminnan laadun ei katsota vaikuttavan merkittävästi ympäristöön eikä hanke johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, koska muutokset tapahtuvat olemassa olevan rakennuksen sisällä.

Mahdollisen liiketoiminnan luonteen tulee olla sellaista, ettei asumisen olosuhteet tai terveys ja turvallisuus oleellisesti vaarannu. Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamishakemusta.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit.

Keski-Suomen ELY-keskuksen antamassa lausunnossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Yhdystien 16689 tiealueelle purkutöistä mahdollisesti kantautuvat roskat, maa-aines ym. on siivottava välittömästi. Tiealueelle kantautuva purkutöistä johtuva pölyäminen tulee estää.

Keski-Suomen ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen yleisen tien tiealueelle.

Keski-Suomen ELY-keskus ei vastaa kiinteistön meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista.

Hakemuksesta ei jätetty muita huomautuksia.

Esittelijän päätösehdotus

Poikkeamishakemus hyväksytään ehdoilla, että rakennukseen sijoittuvan liiketoiminnan luonne on sellaista, ettei asumisen olosuhteet tai terveys ja turvallisuus vaarannu alueella. Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa esiintuodut seikat tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Perustelut

Kyse on olemassa olevan veteraanien asuin- ja palvelutalon käytön kehittamisestä veteraanien määrän vähennettyä. Rakennuksen asuinhuoneistojen käyttäminen asemakaavassa sallitun palveluasumisen lisäksi tavanomaiseen asumiseen sekä hakemuksen mukaisten palvelutilojen muuttaminen ympäristöhäiriötä tuottamattomiksi liike- ja toimistotiloiksi ei olennaisesti muuta rakentamisen vaikutuksia ympäristöön.

Huomioon ottaen asemakaavoituksen puoltava näkemys ja hankkeesta saatu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos 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

Alueidenkäyttölaki 58 §
Rakentamislaki 57 §

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu **635 €**
(Lasku lähetetään erikseen)
Laskun maksaja: Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 10.02.2026.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

Päätös toimitetaan

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Lupa- ja valvontavirasto (sähköinen asiointipalvelu)

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

Lainvoimaisuustodistuksen saa:
Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

