

Kaupunkirakennepalvelut

**Poikkeamispäätösehdotus (RakL 57 §)
2025-612**Valmistelija
Santtu Tenhunen, Erikoissuunnittelija
puh: 0401943002

Kaupunkirakennelautakunta

Päätöspäivämäärä 16.12.2025

Rakennuspaikka179-410-1-1179
Pinta-ala 2732.0Myllylammenkatu 6
41160 TIKKAKOSKIKaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitusAsemakaava
YS-5**Hakija****Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy****Toimenpide**

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Lausunnot

Asemakaavoitus

28.10.2025

Ehdollinen

Hakemuksen liitteetAsemapiirustus
Naapurien kuuleminen
Valtakirja (2 kpl)**Hakemus ja hakemuksen perustelut**

Entinen veteraanisäätiön asuintalo on nykyisin JVan omistuksessa. Rakennuksessa on 17 huoneistoa, jotka ovat olleet pääosin sotaveteraanien asuintaloja. Veteraanien vähentymisen takia rakennuksen nykyisten huoneistojen käyttötarkoitus muutettaisiin normaalksi 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: Sosiaalitoiminta 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 kiinteistöllä 179-410-1-1179 Tikkakoskella, osoitteessa Myllylammenkatu 6. Kiinteistön pinta-ala on 2732 m².

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 2.6.1995 hyväksytty asemakaava 179 62:023, jossa kortteli on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-5). Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen toimintaan soveltuvia asuntoja. Alueella on säilytettävä luontaista puustoa mahdollisimman paljon. Kerrosluku 1-3 ja rakennusoikeus 1600 k-m².

Rakennushanke

Nykyisten huoneistojen käyttötarkoitus muutetaan normaaliksi asunnoiksi, asuinkerrostaloksi. 1. kerroksen keittiö ja ruokasali aputiloineen muutetaan vuokrattaviksi toimitiloiksi liike- ja toimistokäyttöön.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Lausunnot

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on antanut hankkeesta 28.10.2025 lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Rakennuspaikka on asemakaavan mukainen tila 179-410-1-1179, joka on voimassa olevassa asemakaavassa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-5). Korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen toimintaan soveltuvia asuntoja. Pysäköintiä koskevaa määräystä ei ole mutta asemakaavamääräyksissä todetaan erikseen, että asemakaavan mukaiselta kaupungin omistuksessa olevalta LP-alueelta varataan autopaikkoja korttelin 2a rakennuspaikan 2 eli Myllylammenkatu 6 tarpeisiin. Jyväskylän kaupungin pysäköintinormin mukainen vähimmäispaikkamäärä on autovyöhykkeellä 1 autopaikka 85 kerrosalaneliömetriä kohti ja 1 autopaikka 70 liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaneliömetriä kohti.

Lupaa haetaan palveluasumishuoneistojen muuttamiseksi tavallisiksi asunnoiksi. Ensimmäisen kerroksen keittiö ja ruokasali aputiloineen on tarkoitus muuttaa vuokrattaviksi toimitiloiksi liike- ja toimistokäyttöön. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ei mahdollista tavanomaista asumista eikä liiketiloja. Rakennuksen kerrosalamäärä on 1568 kerrosalaneliömetriä.

Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle: Sotaveteraaneja on enää vähän. Veteraanisäätiön asuintalo on nyt JVA Oy:n omistuksessa. Asuinhuoneistot ovat olleet pääosin sotaveteraanien asuintoina. Talon ensimmäisessä kerroksessa on tarjottu asukkaille ruoka- ja kuntoutuspalvelua.

Kaupungin näkemys poikkeamisesta: Asemapiirroksen mukaan tontilla ja kiinteistön pysäköintiin osoitetulla LP-alueella yhteensä 22 autopaikkaa. Jolloin paikkoja on noin 1 autopaikka 71 kerrosalaneliömetriä kohti, joka täyttää normien mukaisen vähimmäisvaatimuksen.

Asuminen ja liiketoiminta soveltuvat Tikkakosken 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.

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamishakemusta ehdolla, että poikkeamislupapäätös koskee vain asemakaavasta poikkeamista. Poistumistiejärjestelyt ym. rakentamisluvan alaiset asiat ratkaistaan erikseen hakemuksesta käsiteltävällä rakentamisluvalla.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esittelijän päätösehdotus

Poikkeamispäätös hyväksytään ehdoilla, että poikkeamislupapäätös koskee vain asemakaavasta poikkeamista. Poistumistiejärjestelyt ym. rakentamisluvan alaiset asiat ratkaistaan erikseen hakemuksesta käsiteltävällä rakentamisluvalla.

Perustelut

Huomioon ottaen asemakaavoituksen puoltava näkemys ja hankkeesta saatu muu selvitys katsotaan, että rakentaminen 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 §.

Käsittelymaksu

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

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 23.12.2025.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

Päätös toimitetaan

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Keski-Suomen ELY-keskus (sähköinen asiointipalvelu)

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

Lainvoimaisuustodistuksen saa:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

