

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2025-142
Päätöspäivämäärä 03.04.2025

Valmistelija
Santhu Tenhunen,
Erikoissuunnittelija
puh: 0401943002

Rakennuspaikka

179-1-11-8
Pinta-ala 2795.0

Yliopistonkatu 36
40100 JYVÄSKYLÄ

Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus K

Hakija

Kiinteistö Oy Jyväskylän Maakunta

Toimenpide

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos

Rakennuksen liiketilan laajentaminen.
Poikkeaminen asemakaavaan merkitystä jalankulkuväylän leveydestä.

Lausunnot

Asemakaavoitus 20.03.2025 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Hallituksen kokouksen pöytäkirja
Asemapiirustus
Naapurin kuuleminen

Hakemus ja sen perustelut

Torikeskuksen 1. kerrokseen on suunnitteilla liiketilojen muutos. Kaavassa on kyseisessä muutoskohdassa kiinteistössä Maakuntakuja, jossa on edellytetty vähintään 4 metrin vapaata kulkulevyttä. Kulkulevyttä haluttaisiin kaventaa, jotta tilaan voidaan rakentaa ja ottaa enemmän tilaa liiketiloille. Syynä poikkeamiselle on muutokset keskustan asiakasvirroissa esimerkiksi torin siirtäminen, jolloin kaavassa määrättyä leveää reittiä ei muuttuneesta tilanteesta johtuen tarvita. Kiinteistön läpi säilyisi edelleen kulkuväylä Väinönkadulta Kauppalaiskujalle, väylä vain kapenisi, kapeimmillaan pilareiden kohdalla noin 1600mm.

Poikkeukset:
Halutaan poiketa Maakuntakujan kaavassa merkitystä leveydestä.

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on kiinteistöllä 179-1-11-8 Keskustassa, osoitteessa Yliopistonkatu 36.

Kaavoitusilanne

Alueella on voimassa 26.6.2007 hyväksytty asemakaava 179 01:158, jossa kortteli 11 on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevan Z:lla merkityn alueen kautta tulee johtaa sekä Yliopistonkadun tasossa että sen alittavan jalankuluttunnelin tasossa yleiselle jalankululle varattu kulkuväylä, jonka vapaa yhtenäinen leveys on oltava vähintään 4 metriä ja enintään 8 metriä. Väylä tulee pääosaltaan kattaa läpinäkyvällä katteella. Neljän metrin vapaan kulkuleveyden ylittävällä osalla sallitaan vähäinen liiketoiminta.

Rakennushanke

Torikeskuksen 1. kerroksen liiketilojen muutos. Jalankuluväylän kaventaminen 4 metristä 1,6 metriin rakennuksen liiketilan laajentamiseksi.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan Maakuntakujan kaavaan merkitystä leveydestä.

Lausunnot

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on antanut hankkeesta 20.3.2025 lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Torikeskuksen ensimmäiseen kerrokseen suunnitellaan liiketilojen laajennusta siten, että laajennus ulottuisi asemakaavan mukaisen Maakuntakujan päälle. Maakuntakujaa koskevassa erillisessä asemakaavamääräyksessä on edellytetty vähintään neljän (4) metrin vapaata kulkuleveyttä. Hakemuksessa todetaan, että keskustan asiakasvirrat muuttuvat esim. torin toiminnan siirtyessä. Siten kaavassa määrättyä leveää reittiä ei tarvittaisi. Kiinteistön läpi säilyisi 1,6 metriä leveä kulkuväylä Väinönkadulta Kauppalauskujalle.

Voimassa olevassa asemakaavan (01:158) määräyksen mukaan Z:lla merkityn alueen kautta tulee johtaa sekä Yliopistonkadun tasossa että sen alittavan jalankuluttunnelin tasossa yleiselle jalankululle varattu kulkuväylä, jonka vapaa yhtenäinen leveys on oltava vähintään 4 metriä ja enintään 8 metriä. Väylä tulee pääosaltaan kattaa läpinäkyvällä katteella. Neljän metrin vapaan kulkuleveyden ylittävällä osalla sallitaan vähäinen liiketoiminta. Liiketilojen laajennus sijoittuu asemakaavan z:lla merkitylle alueelle kaventaen Yliopistonkadun tasossa olevan kulkuväylän 1,6 metriseksi.

Hakemuksen mukaisella poikkeamispäätöksellä ei ole vaikutuksia ympäristöön, maisemaan tai kaupunkikuvaan. Kulkuväylän kaventaminen voi aiheuttaa haittaa korttelialueen ja kauppakeskuksen turvallisuudelle, varsinkin kun lähialueen tulevaisuuden kulkutarpeista ei ole täyttä varmuutta LYS-hankkeen takia.

Ennen hankkeessa etenemistä yleisöturvallisuuteen liittyvät näkökulmat on varmistettava palo- ja pelastusviranomaisella. Muutoin poikkeamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamislupahakemusta.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Jätetyssä muistutuksessa todetaan:

Jyväskylän Kauppalaisseuran Säätiön / Kauppakatu 35 puolesta totean seuraavaa:

"Kauppakatu 35 puolesta pidämme tärkeänä, että läpikulku Yliopistonkadun ja Kappalaispihan välillä turvataan jatkossakin. Tämä huomioiden puollamme hanketta, jonka uskomme tukevan ydinkeskustan sekä Kauppalaispihan vetovoimaa."

Hakemuksesta ei jätetty muita muistutuksia

Päätös

Poikkeamishakemus 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 44 § ja 57 §.



Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 635 € (Lasku lähetetään erikseen)
Laskun maksaja: Kiinteistö Oy Jyväskylän Maakunta

Päätös toimitetaan

Kiinteistö Oy Jyväskylän Maakunta

Päätös tiedoksi

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

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 08.04.2025.
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

Oikaisuvaatimusviranomainen	Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksena kaupunkirakennelautakunnalta .
Oikaisuvaatimusoikeus	<p>Oikaisuvaatimuksen saa tehdä</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; 4) kunta; 5) naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; 6) museoviranomainen, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta. <p>Oikaisuvaatimusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos sijoittamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.</p> <p>Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, oikaisuvaatimusoikeus sijoittamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.</p>
Oikaisuvaatimuksen maksu	Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.
Oikaisuvaatimusaika	<p>Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.</p> <p>Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.</p> <p>Kuulutus on julkaistu Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla 08.04.2025 Oikaisuvaatimusaika päättyy 15.05.2025</p> <p>Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.</p>

<p>Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet</p>	<p>Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena.</p> <p>Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava</p> <ul style="list-style-type: none"> - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi - muutosvaatimuksen perusteet. <p>Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.</p> <p>Oikaisuvaatimus on sen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.</p>
<p>Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle</p>	<p>Jyväskylän kaupungin kaupunkirakennelautakunnalle osoitettu oikaisuvaatimus on toimitettava Jyväskylän kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Kirjaamon aukioloaika klo 8:00–15:00.</p> <p>Jyväskylän kaupunki Kaupunkirakennelautakunta PL 193 Vapaudenkatu 32 (käyntiosoite) 40101 JYVÄSKYLÄ kirjaamo@jyvaskyla.fi Puhelin: 014 569 0888 Faksi: 014 617 117 Virka-aika: klo 8.00-15.00</p> <p>Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.</p> <p>Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Oikaisuvaatimus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla.</p>
<p>Lisätietoja</p>	<p>Asiakirjat ovat nähtävissä, osoite Hannikaisenkatu 17, Kaupunkirakenteen neuvonta 1 kerros.</p> <p>Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.</p>

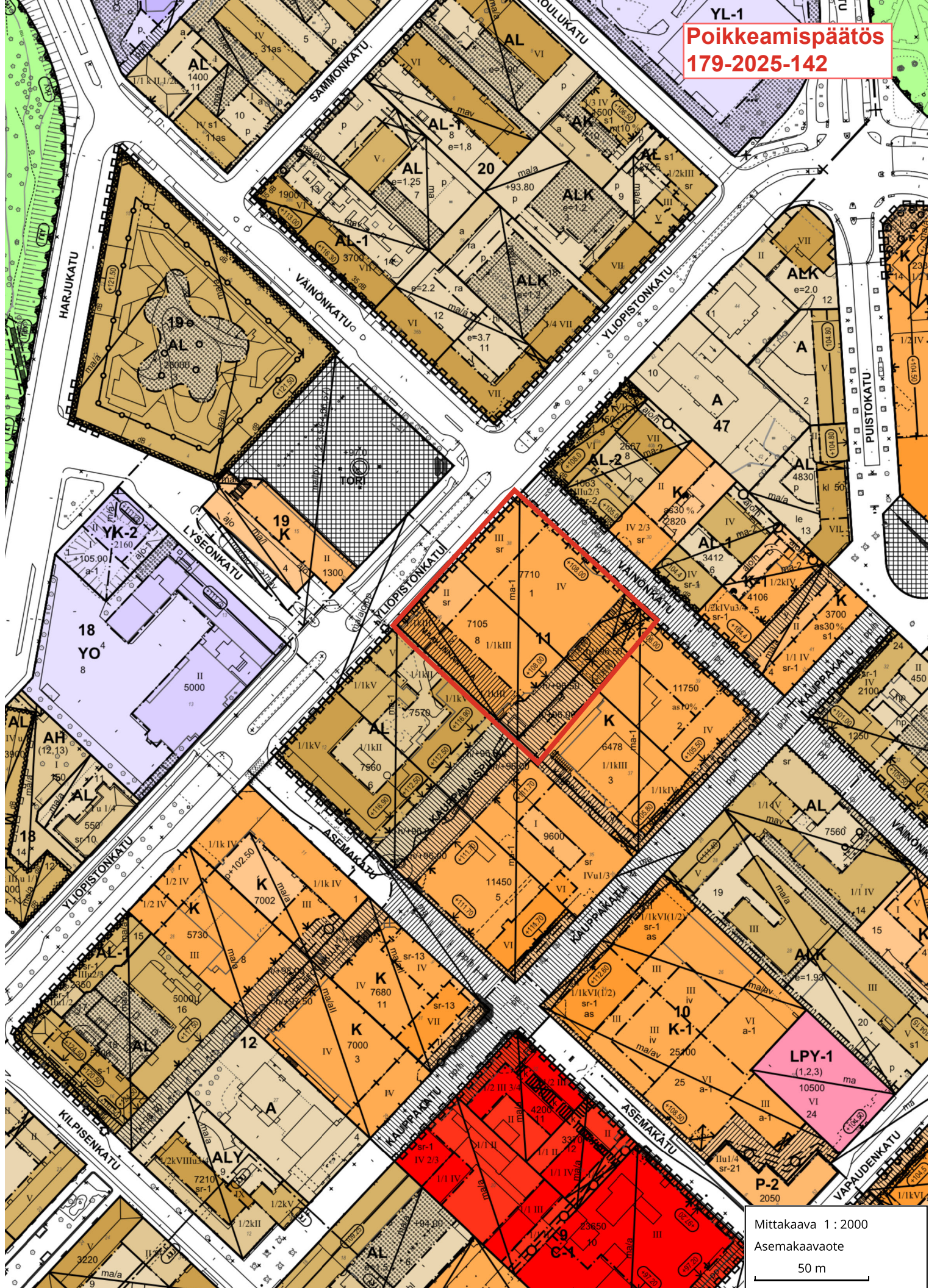
Poikkeamispäätös
179-2025-142



Jyväsjärvi

Mittakaava 1 : 10000
Sijaintikartta
300 m

Poikkeamispäätös
179-2025-142



Mittakaava 1 : 2000
Asemakaavaote
50 m

