



---

**§ 25**

**Poikkeamispäätös 179-2025-721, 179-15-13-22 (Seppälä)**

JyväskyläDno-2025-4984

Valmistelija / lisätiedot:

Risto Mustonen, erikoissuunnittelija, risto.mustonen@jyvaskyla.fi

**Liitteet**

- 1 179-2025-721 sijaintikartta asemakaavaote
- 2 179-2025-721 päätösehdotus ja asemapiirros

Lupaa haetaan kerrosalaltaan 4232 m<sup>2</sup> (3962 ro k-m<sup>2</sup>) suuruisen liikerakennuksen ja piha-alueiden rakentamiseen.

Hakemuksen kohteena oleva hanke sijoittuu Seppälää tontille 179-15-13-22 sekä tontin 179-15-13-23 ja tilan 179-15-9903-0 määräaloille osoitteessa Miilukatu 3.

Alueella on voimassa 16.6.1987 hyväksytty asemakaava 179 15:041 sekä 11.11.2002 hyväksytty asemakaava 179 15:071.

Asemakaavamerkintä hakemuksen kohteena olevalla alueella kaavassa 179-15:041 on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TL-2). Enintään 30 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi, jonka tulee olla pääasiassa myymälätilaa. Kortteliin ei saa perustaa automarket-tyyppistä suurmyymälää. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineiden jakelu. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömät asunnot sallitaan.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- 1 ap teollisuus- ja varastotilan 100 kerrosaneliömetriä kohti
- 1 ap liike- ja toimistotilan 50 kerrosaneliömetriä kohti
- 5 ap yhtä autohuoltopaikkaa kohti
- 1 ap asuntoa kohti

Rakennuslautakunta voi myöntää tästä määräyksestä poikkeuksen hakijan osoittaman hyväksyttävän autopaikkalaskelman perusteella.

Poikkeamista haetaan voimassa olevassa asemakaavassa sallitun liiketilan määrän ylittämiseen sekä kaavassa veloitettujen autopaikkojen lukumäärästä, rakennusalueen rajasta ja rakennusjärjestyksessä sallitusta ajoneuvoliittymien lukumäärästä. Autopaikkoja on sijoitettu voimassa olevassa asemakaavassa sähkölinjan vaara-alueeksi merkitylle puistoalueelle.

Hakemuksen kohteena olevalla alueella on vireillä asemakaavan muutos.

Kaavaluonnos on ollut nähtävänä 18.11. –18.12.2025.

Kaavamuutoksen tavoitteena hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla on muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuus- varasto ja liikerakennuksen rakennuspaikka (TL-2) Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLTY-6).



Alueelle ei saa sijoittaa alueidenkäyttölain tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 1000 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineenjaku.

Kaavaluonnoksessa määrätään pysäköinnistä seuraavasti:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1 ap / 100 liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaneliömetriä.

-1 ap / 100 teollisuusrakentamisen kerrosalaneliömetriä.

Polkupyöräpaikkojen säilytyspaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1 pp / 100 toimistorakentamisen kerrosalaneliömetriä.

-1 pp / 150 liiketilojen kerrosalaneliömetriä. -1 pp / 250 teollisuusrakentamisen kerrosalaneliömetriä.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle. Liiketilojen pyöräpaikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille.

Korttelin 13 tonteille 32 - 34 saa toteuttaa ajoneuvoliittymän sekä Vasarakadulta LPA-korttelin kautta että Miilukadulta. Korttelin 13 tontille 30 saa toteuttaa ajoneuvoliittymän sekä Vasarakadulta LPA-korttelin kautta että Ahjokadulta. Ajoneuvoliittymät Vasarakadulta LPA-alueelle tulee lähtökohtaisesti toteuttaa LPA-tonttien yhteisinä liittyminä.

Voimassa olevan asemakaava puistoalue (VP) on kaava luonnoksessa esitetty muutettavaksi osin autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1) sekä osin katualueeksi. Autopaikkakorttelialueen kautta saa järjestää ajoyhteyden korttelin 13 tonteille. Suluissa olevat numero osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

Asemakaavoitus on antanut hankkeesta 19.1.2026 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Asemakaavasta poikkeaminen tarvitaan 3978,5 kerrosalaneliömetrin liikerakennuksen luvittamiseksi ja rakentamiseksi TL-2 -korttelialueelle. Pysäköinnin osoitettaisiin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle VP-alueelle. Liikerakennuksen kerrosalalaskelmassa on jo huomioitu seinäpaksuuden ylityksestä annettu vähennys. Ilman vähennystä suunnitellun rakennuksen kerrosala on 4232 kerrosalaneliömetriä, mikä on enemmän, kuin asemakaava sallii. Lisäksi rakentamista esitetään vähäisesti Miilukatua vasten olevalle istutettavalle alueen osalle. Neljä ajoneuvoliittymää on lähtökohtaisesti rakennusjärjestyksen vastaista.

Tonteilla on neljä rakennusta, joista kolme on tarkoitus purkaa. Tilalle rakennettaisiin uusi liikerakennus, jonka toisessa kerroksessa olisi toimistotiloja ja talotekniikkaa. Tontista 15-13-22 lohkotaan määräala, joka liitetään tonttiin 15-13-23, jolloin syntyy



uusi pinta-alaltaan 5683,5 m2 tontti 15-13-33. Liiketilarakennus sijoittuisi tälle uudelle tontille 16-13-33, jolla rakennusoikeutta on 3978,5 kerrosalaneliömetriä. Kiinteistötoimitus on vireillä ja purettaville rakennuksille on myönnetty purkamisluvat.

Asemakaavoituksen näkemys poikkeamisesta  
TL-2 -korttelialueelle ja VP-alueelle haetaan poikkeamisella sellaisen rakentamisen mahdollistamista, joka on täysin tai osittain voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksimerkintöjen vastaista.

Muodostettavalle uudelle TL-2 -tontille voi asemakaavamääräyksen perusteella toteuttaa liikerakentamista (myymälätilaa) enintään 1193,5 kerrosalaneliömetriä. Nyt sille esitetään liikerakentamista noin 4000 kerrosalaneliömetriä. Pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa 80 kappaletta, jotka eivät mahtuisi uudelle tontille vaan niitä osoitettaisiin puistoalueelle. Puistoalueelle ei voi sijoittaa pysäköintiä.

Kiinteistöjen alueella on vireillä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa liikerakentaminen korttelialueen pääasiallisena käyttötarkoituksena ja puistoalueen osan käyttötarkoituksen muuttaminen sellaiseen käyttötarkoitukseen, että tonttien toimintaan liittyvä pysäköinti olisi mahdollista. Asemakaavaprosessi on edennyt ehdotusvaiheeseen, joten kaavamuutoksen vaikutusten arviointi on kesken. Luonnosvaiheen lausunnoissa ei tullut esiin mitään kaavamuutoksen tavoitteiden vastaista, eikä osallisten mielipiteitä saatu. Asemakaavamuutos on vietävissä ehdotusvaiheen lautakuntakäsittelyyn ilman lausunnoista tai mielipiteistä johtuvia merkittäviä muutoksia. Näin ollen asemakaavasta poikkeamiselle voidaan katsoa olevan paremmat edellytykset kuin siinä tapauksessa, että minkäänlaista maankäytön suunnittelua ja vuorovaikutusta ei olisi tehty.

Edellä oleva selvitys huomioon ottaen Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamislupahakemusta sillä ehdolla, että aluetta koskevan asemakaavan muutoksen (kaavatunnus 15:098) asemakaavaehdotus hyväksytään asetettavaksi nähtäville kaupunkirakennelautakunnassa ennen poikkeamislupahakemuksen käsittelyä.

Huomioon ottaen asemakaavoituksen puoltava näkemys ja hankkeesta saatu muu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunniteltu rakentaminen on nähtäville asetettavaksi laaditun asemakaavaehdotuksen sekä alueen maankäytön tavoitteiden mukaista.

Hakemus perusteluineen sekä päätöksen perustelut kokonaisuudessaan ilmenevät liitteinä olevasta asiakirjasta, poikkeamispäätösehdotus.



---

Hallintosäännön 16 §:n mukaan toimivalta asiassa kuuluu kaupunkirakennelautakunnalle.

**Ehdotus**

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy hakemuksen liitteenä olevan poikkeamispäätösehdotuksen mukaisesti.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.



---

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 6.2.2026 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

**Muutoksenhakuviranomainen**

on Hämeenlinnan hallinto-oikeus.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus julkaistaan 10.2.2026.

Otteen oikeaksi todistaa

Jyväskylässä  
05.02.2026

Marika Laitinen  
asianhallintasihteeri

**Tiedoksianto asianosaiselle**  
sähköpostitse 5.2.2026.



---

## Hallintovalitus

§25

### Hallintovalitus

#### Valitusviranomainen ja valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen**.

Valituksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltija;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunta;
- naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia;
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

#### Muutoksenhaun maksu

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) ja tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta annetussa oikeusministeriön asetuksessa (1020/2024).

#### Valitusaika

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä **kirjallisena**.

Valituksessa on **ilmoitettava**

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan



tehtäväksi

- vaatimuksen perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan
- valittajan nimi ja yhteystiedot
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa

Valitukseen on **liitettävä**

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

### **Valituksen toimittaminen**

Valitus on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valituksen 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.

Sähköisen viestin (faksin ja sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Valitus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla.

### **Valitusviranomaisen yhteystiedot**

#### **Hämeenlinnan hallinto-oikeus**

Raatihuoneenkatu 1  
13100 Hämeenlinna  
Puhelin: 029 56 42210  
Faksi: 029 56 42269  
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi  
Virka-aika: 8.00-16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Kaupunkirakennepalvelut

**Poikkeamispäätösehdotus (RakL 57 §)  
2025-721**

Valmistelija

Risto Mustonen, Erikoissuunnittelija

puh: 050 5227181

Kaupunkirakennelautakunta

Päätöspäivämäärä 03.02.2026

**Rakennuspaikka**179-15-13-23 ma  
179-15-9903-0 ma  
179-15-13-22Miilukatu 3  
40320 JYVÄSKYLÄ

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava

TL-2, VP

**Hakija****Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 3 A-Rak****Toimenpide**

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus)

Poikkeaminen asemakaavassa sallitun liiketilan määrän ylittämiseen sekä kaavassa veloitettujen autopaikkojen lukumäärästä, rakennusalueen rajasta ja rakennusjärjestyksessä sallitusta ajoneuvoliittymien lukumäärästä. Autopaikkojen sijoittaminen voimassa olevassa asemakaavassa sähkölinjan vaara-alueeksi merkitylle puistoalueelle.

Liikerakennuksen ja piha-alueiden rakentaminen.

**Lausunnot**

Liikenne- ja viheralueet

14.01.2026

Ehdollinen

Asemakaavoitus

19.01.2026

Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl

Asemapiirustus

Valtakirja 3 kpl

Kaupparekisteriote 2 kpl

Uusi kaavaluonnos

Hakemuksen perusteluja

**Hakemus ja hakemuksen perustelut**

Tontille Miilukatu 3 ja määräalalle tontista Miilukatu 5 rakennetaan pääasiallisesti yksi kerroksinen liikerakennus, jonka toisen kerroksen tasolla on toimistotiloja ja talotekniikkaa. Rakennuksen kerrosala on <4000 km<sup>2</sup>. Rakennus toteutuu uuden kaavan ja tontinmuodostuksen mukaisesti.

Uusi tontti on noin 7854 m<sup>2</sup>. Muodostuen tontista 3 (n.2450 m<sup>2</sup>) ja tontin 5 määräalasta (n. 3118 m<sup>2</sup>) sekä Jyväskylän kaupungin omistamasta LPA tontin määräalasta (n. 2285 m<sup>2</sup>). Myöhemmin tehtävässä tontinmuodostuksessa em. alueet yhdistetään.

Hankkeeseen ryhtyvä toivoo, että kaupunki kuulee naapurit poikkeamisen ja rakennusluvan osalta.

**Poikkeukset:**

Korttelissa on voimassa oleva asemakaava 179 15:041 vuodelta 1987. Kaava osoittaa tontin käyttötarkoitukseksi TL2 Teollisuus, varasto ja liikerakentamisen, jossa sallitusta rakennusoikeudesta 30 % saa käyttää liiketilarakentamiseen.

Kaava osoittaa tonteille 0.7 tehokkuuden kahteen kerrokseen ja edellyttää autopaikoitusta (teollisuus ja varastot 1 / 100, Liike ja toimistotilat 1 / 50).

Suunnitelma poikkeaa kaavasta seuraavilta osin:

Rakennus on kokonaisuudessaan liiketilaa tai liiketiloja palvelevaa aputilaa. Kaavan sallima 30 % rakennusoikeudesta ylittyy.

Autopaikkoja tontille osoitetaan yhteensä kuusikymmentä kuusi kappaletta. Kaava edellyttää 80 autopaikkaa.

Rakennus sijoittuu Miilukadun puoleisella sivustalla osittain istutusalueelle ja ylittää rakennusalueen rajan.

Autopaikoitus sijoittuu pääasiallisesti puistoalueelle (VP).

**Perustelut:**

Alueelle laaditaan uutta kaavaa Seppälän pohjoinen kortteli (Vasarakatu Miilukatu), jossa tonttien Miilukatu 1, 3 ja 5 osalle muodostetaan KTLTY XI käyttötarkoitus, joka sallii vähittäiskaupan suuryksikön.

Puistoalue VP muuttuu uudessa kaavassa LPA1 alueeksi, mikä sallii ajoyhteyden kortteliin 13 ja paikoituksen korttelin tonteille.

Rakennus sijoittuu edelleen vähäiseltä osin uuden kaavan mukaisesti Miilukadun puoleisella sivustalla osittain istutusalueelle ja ylittää rakennusalueen rajan, mutta ylitystä voidaan pitää vähäisenä.

Rakennuksen toteutus on muilta osiltaan uuden kaavan ja sen määräyksien sekä Seppälän alueen maankäytön tavoitteiden ja kehityksen mukainen.

Hakija on päivittänyt hakemuksen asemapiirroksen ja lisännyt perusteluja hakemuksessa esitetyille poikkeamisille.

Alueelle on voimassa oleva asemakaava 15:041 ja vireillä asemakaavamuutos 15:098, joka muuttaa korttelin TL-2 Teollisuus-, varasto- ja liikerakentamisen korttelialueen kehitystavoitteiden mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi KLTYY-6. Kaavamuutoksen yhteydessä olevaa tonttijakoa muutetaan ja puistoalueesta rakennetaan tontteja palvelevaa pysäköintialuetta. Tonteille Miilukatu 1- 3 – 5 ollaan toteuttamassa uuden kaavan mukaista liikerakentamista.

**Suunniteltu liikerakennus Miilukatu 3 - 5**

Tontille on suunniteltu < 4000 K-m<sup>2</sup> kaksikerroksinen liikerakennus, joka muodostuu 3 eri toimijan liiketilojen ja niitä palvelevien taustatilojen kokonaisuudesta. Liiketilat avautuvat Vasarakadun ja tulevan LPA-1 alueen suuntaan ja liiketilojen huolto järjestetään Miilukadulta.

Rakennuksen käyttäjiksi tulee alueen palvelutarjontaa monipuolistavia, pääasiallisesti ei alueella entuudestaan olevia toimijoita. Rakennuksen suunnittelussa on varauduttu Miilukatu 5 muodostuvan tontin liikerakentamisen liittymiseen osaksi kokonaisuutta. Suunnitelma on laadittu uuden kaavan alueelliset tavoitteet ja määräykset huomioiden.

Rakentamiselle haetaan poikkeamista voimassa olevasta kaavasta.

**Poikkeamiset kaavasta / perustelut.**

Suunniteltu rakennus poikkeaa asemakaavasta seuraavilla asioilla:

1. Muodostuvalle tontille toteutetaan 3962 K-m<sup>2</sup> kaksikerroksinen liikerakennus varasto ja taustatiloineen. Rakennus poikkeaa kaavan TL-2 Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta koskevasta käyttötarkoituksesta ja liiketilojen 30 % enimmäismäärästä.

Rakennus toteutetaan uuden kaavan korttelin KLTYY-6 (Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue) määräyksen mukaisesti.

2. Miilukadun puoleisella sivulla suunniteltu rakennus ja huollon ajourat ylittävät vähäisessä määrin rakennusalueen rajan.

Rakennus on sijoitettu kiilaantuvalla tontilla mahdollisimman lähelle voimalinjan asettamaa raja-alueella. Viheralueella rakentaminen on luonteeltaan vähäistä eikä heikennä Miilukadun kaupunkikuvallista ilmettä. Tontin viheralueille istutetaan kaavan mukaisesti puita, pensaita ja köynnöstyviä kasveja. Uudessa kaavassa rakennusalueen rajan ylitystä ei tapahdu.

3. Poiketaan kaavan edellyttämästä autopaikkamäärästä 1 ap / 50 m<sup>2</sup> (liike- ja toimistorakentaminen 3962 m<sup>2</sup> / 79 ap).

Paikoitus tullaan osoittamaan Miilukatu 3 tontille ja uuden kaavan mukaiselle LPA-1 alueelle sekä muodostettavalle Miilukatu 5 tontille rasiiteilla ja yhteiskäyttösopimuksilla. Polkupyörille saadaan runkolukittavat telineet sisäänkäyntien yhteyteen.

4. Tonttikohtaisien liittymien suhteen poiketaan Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestyksestä.

Miilukadulle sijoitetaan kaksi tonttikohtaista liittymää huollolle ja jätehuollolle. Liittymien käyttö on vähäistä ja ajoitettavissa vähäisen liikenteen ajankohtiin, jolloin ne eivät muodosta ongelmaa Miilukadun käytettävyydelle ja liikenneturvallisuudelle.

5. Paikoitusalueen ja kulkuyhteyksien rakentaminen VP-alueelle.  
Uudessa kaavassa VP-alue muodostetaan LPA-1 alueeksi, mikä mahdollistaa tonttien yhteiskäyttöön suunniteltavan paikoitusalueen ja ajoyhteyksien rakentamisen alueelle.

## Lisätiedot

### Rakennuspaikka

Hakemuksen kohteena oleva hanke sijoittuu Seppälään tontille 179-15-13-22 sekä tontin 179-15-13-23 ja tilan 179-15-9903-0 määräaloille osoitteessa Miilukatu 3.

### Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 16.6.1987 hyväksytty asemakaava 179 15:041 sekä 11.11.2002 hyväksytty asemakaava 179 15:071.

Asemakaavamerkintä hakemuksen kohteena olevalla alueella kaavassa 179-15:041 on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TL-2). Enintään 30 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketilaksi, jonka tulee olla pääasiassa myymälätilaa. Kortteliin ei saa perustaa automarket-tyyppistä suurmyymälää. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineiden jakelu. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömät asunnot sallitaan.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- 1 ap teollisuus- ja varastotilan 100 kerrosalaneliömetriä kohti
- 1 ap liike- ja toimistotilan 50 kerrosalaneliömetriä kohti
- 5 ap yhtä autohuoltopaikkaa kohti
- 1 ap asuntoa kohti

Rakennuslautakunta voi myöntää tästä määräyksestä poikkeuksen hakijan osoittaman hyväksyttävän autopaikkalaskelman perusteella.

Hakemuksen mukaisia autopaikkoja on esitetty sijoitettavaksi asemakaavoissa 179 15:041 ja 15:071 merkitylle puistoalueelle (VP), joka on merkitty myös vaara-alueeksi (sähkölinja).

### Kaavamuutos

Hakemuksen kohteena olevalla alueella on vireillä asemakaavan muutos. Kaavaluonnos on ollut nähtävänä 18.11. –18.12.2025.

Kaavamuutoksen tavoitteena hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla on muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuus- varasto ja liikerakennuksen rakennuspaikka (TL-2) Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLTY-6). Alueelle ei saa sijoittaa alueidenkäyttölain tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 1000 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineenjakelu.

Kaavaluonnoksessa määrätään pysäköinnistä seuraavasti:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1 ap / 100 liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaneliömetriä.

-1 ap / 100 teollisuusrakentamisen kerrosalaneliömetriä.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1 pp / 100 toimistorakentamisen kerrosalaneliömetriä.

-1 pp / 150 liiketilojen kerrosalaneliömetriä. -1 pp / 250 teollisuusrakentamisen kerrosalaneliömetriä.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa.

Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle.

Liiketilojen pyöräpaikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille.

Korttelin 13 tonteille 32 - 34 saa toteuttaa ajoneuvoliittymän sekä Vasarakadulta LPA-korttelin kautta että Miilukadulta. Korttelin 13 tontille 30 saa toteuttaa ajoneuvoliittymän sekä Vasarakadulta LPA-korttelin kautta että Ahjokadulta.

Ajoneuvoliittymät Vasarakadulta LPA-alueelle tulee lähtökohtaisesti toteuttaa LPA-tonttien yhteisinä liittiminä.

Voimassa olevan asemakaava puistoalue (VP) on kaavaluonnoksessa esitetty muutettavaksi osin autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1) sekä osin katualueeksi. Autopaikkojen korttelialueen kautta saa järjestää ajoyhteyden korttelin 13 tonteille. Suluissa olevat numero osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

Ehdotus alueen asemakaavan muutokseksi esitetään asetettavaksi nähtäville helmikuussa 2026.

### **Rakennusjärjestys**

Kaupungin rakennusjärjestys sallii rakennuspaikalle rakennettavaksi yhden ajoneuvoliittymän, jonka leveys on enintään 8 metriä. Kadut ja puistot -yksikön puoltaessa voi useampikin liittymä voi olla mahdollinen.

### **Rakennushanke**

Haetaan lupaa kerrosalaltaan 4232 m<sup>2</sup> (3962 ro k-m<sup>2</sup>) suuruisen liikerakennuksen rakentamiseen.

Yhteensä 62 autopaikasta 18 paikkaa on esitetty sijoitettavaksi liikerakennuksen tontille ja loput voimassa olevan asemakaava puistoalueelle (VP), joka kaavaluonnoksessa on esitetty muutettavaksi autopaikka-alueeksi (LPA-1)

### **Poikkeaminen**

Poikkeamista haetaan voimassa olevassa asemakaavassa sallitun liiketilan määrän ylittämiseen sekä kaavamääräyksessä rakentamaan veloitettujen autopaikkojen lukumäärästä. Voimassa olevan asemakaavan mukaan autopaikkoja tulisi olla 80 kpl. Asemakaava ehdotuksen mukainen autopaikka määrä on 40. Rakentamisen yhteydessä voidaan osoittaa 62 autopaikkaa palvelemaan hakemuksen mukaista rakentamista.

Rakennus on esitetty sijoitettavaksi Miilukadun puolella osin rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Lisäksi Miilukadulle on esitetty rakennusjärjestyksen määräyksestä poiketen kaksi ajoneuvoliittymää.

### **Lausunnot**

Asemakaavoitus on antanut hankkeesta 19.1.2026 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Asemakaavasta poikkeaminen tarvitaan 3978,5 kerrosalaneliömetrin liikerakennuksen luvittamiseksi ja rakentamiseksi TL-2 -korttelialueelle. Pysäköinnin osoitettaisiin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle VP-alueelle. Liikerakennuksen kerrosalaskelmassa on jo huomioitu seinäpaksuuden ylityksestä annettu vähennys. Ilman vähennystä suunnitellun rakennuksen kerrosala on 4232 kerrosalaneliömetriä, mikä on enemmän, kuin asemakaava sallii. Lisäksi rakentamista esitetään vähäisesti Miilukatua vasten olevalle istutettavalle alueen osalle. Neljä ajoneuvoliittymää on lähtökohtaisesti rakennusjärjestyksen vastaista.

Tonteilla on neljä rakennusta, joista kolme on tarkoitus purkaa. Tilalle rakennettaisiin uusi liikerakennus, jonka toisessa kerroksessa olisi toimistotiloja ja talotekniikkaa. Tontista 15-13-22 lohkotaan määräala, joka liitetään tonttiin 15-13-23, jolloin syntyy uusi pinta-alaltaan 5683,5 m<sup>2</sup> tontti 15-13-33. Liiketarakennus sijoittuisi tälle uudelle tontille 16-13-33, jolla rakennusoikeutta on 3978,5 kerrosalaneliömetriä. Kiinteistötoimitus on vireillä ja purettaville rakennuksille on myönnetty purkamisluvat.

Asemakaavoituksen näkemys poikkeamisesta

TL-2 -korttelialueelle ja VP-alueelle haetaan poikkeamisella sellaisen rakentamisen mahdollistamista, joka on täysin tai osittain voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksien vastaista.

Muodostettavalle uudelle TL-2 -tontille voi asemakaavamääräyksen perusteella toteuttaa liikerakentamista (myymälätilaa) enintään 1193,5 kerrosalaneliömetriä. Nyt sille esitetään liikerakentamista noin 4000 kerrosalaneliömetriä. Pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa 80 kappaletta, jotka eivät mahtuisi uudelle tontille vaan niitä osoitettaisiin puistoalueelle. Puistoalueelle ei voi sijoittaa pysäköintiä.

Kiinteistöjen alueella on vireillä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa liikerakentaminen korttelialueen pääasiallisena käyttötarkoituksena ja puistoalueen osan käyttötarkoituksen muuttaminen sellaiseen käyttötarkoitukseen, että tonttien toimintaan liittyvä pysäköinti olisi mahdollista. Asemakaavaprosessi on edennyt ehdotusvaiheeseen, joten kaavamuutoksen vaikutusten arviointi on kesken. Luonnosvaiheen lausunnoissa ei tullut esiin mitään kaavamuutoksen tavoitteiden vastaista, eikä osallisten mielipiteitä saatu. Asemakaavamuutos on vietävissä ehdotusvaiheen lautakuntakäsittelyyn ilman lausunnoista tai mielipiteistä johtuvia merkittäviä muutoksia. Näin ollen asemakaavasta poikkeamiselle voidaan katsoa olevan paremmat edellytykset kuin siinä tapauksessa, että minkäänlaista maankäytön suunnittelua ja vuorovaikutusta ei olisi tehty.

Edellä oleva selvitys huomioon ottaen Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamislupahakemusta sillä ehdolla, että aluetta koskevan asemakaavan muutoksen (kaavatunnus 15:098) asemakaavaehdotus hyväksytään asetettavaksi nähtäville kaupunkirakennelautakunnassa ennen poikkeamislupahakemuksen käsittelyä.

Kaupungin kadut ja puistot -toimiala on antanut hankkeesta 14.1.2026 lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Kiinteistön toteuttaminen kaavaehdotuksen mukaisesti edellyttää huoltoliikenteen liittymien sijoittamista Miilukadulle. Liittymien toteuttaminen suuntaisliittyminä ei ole mahdollista.

Esitetyt liittymäratkaisut voidaan hyväksyä, jos Miilukadun puolelle osoitetaan ainoastaan harvakseltaan suoritettavaa huoltoliikennettä, joka suoritetaan hiljaisen liikenteen aikana. Kiinteistön on ehdottomasti sijoitettava kaikki kiinteistön alueen ja liittymien talvihoidossa poistettava lumi kiinteistön alueelle tai kuljettava lumi pois välittömästi aurauksen suorittamisen jälkeen. Lunta ei saa tilapäisestikään sijoittaa katualueelle.

Alva Oyj antanut hankkeesta 16.12.2025 päivätyn lausunnon (liitteenä), jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Alva Sähköverkko Oy:llä on kyseisellä kaava-alueella 110kV ilmajohto, 20kV ilmajohto sekä 20kV maakaapelia. Nämä otettava huomioon kaavassa.

Kaavoituksessa on nyt lisätty kevyenliikenteen väylä myös toiselle puolelle Vasarakatua. Tämä on nykyisen 20 kV ilmajohtojen kohdalla ja tämän vuoksi ilmajohto on siirrettävä.

Miilukatu 3 tontinrajan läheisyydessä kulkee Alva Sähköverkon 20kV keskijännitekaapeleita, jotka otettava huomioon. Siirrosta aiheutuvista kustannuksista vastaa johtosiirron aiheuttaja.

110 kV ilmajohtoa ei voida siirtää, mutta se ja sen vaatima johtoalue tulee huomioida kaavoituksessa. Rakennuskieltoalueelle (johtoauean jälkeinen 5 m alue) ei saa rakentaa rakennuksia ja erilaisten rakenteiden sijoittaminen tälle alueelle vaatii voimajohtojen omistajan luvan. Johtoauealle istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä. Mikäli voimajohtojen johtoauealle suunnitellaan valaistusverkkoa tai muita rakenteita, niin niille tulee hakea risteämälupa.

110 kV pylväillä tulee olla 3 m suoja-alue (pylväsala). Tämä tarkoittaa voimajohtojen pylvään maanpäällisistä näkyvistä uloimmista rakenteista kolmen metrin päähän ulottuvaa suoja-aluetta, missä ei saa tai ole turvallista liikkua työkoneilla, kaivaa tai läjittää. Tälle suoja-alueelle ei siis saa myöskään kaavoittaa parkkipaikkoja tai tehdä mitään pinnanmuutostöistä ilman Alva Sähköverkon erillistä lupaa. Alva Sähköverkon 110kV pylväät suojataan lisäksi tarvittaessa törmäyssuojilla paikoitus alueilla.

#### **Naapureiden kuuleminen**

Kaupunki on kuullut naapurit kirjeitse. Hakemuksesta ei jätetty hanketta vastustavia huomautuksia.

### **Esittelijän päätösehdotus**

Poikkeamishakemus hyväksytään ehdoilla, että rakennuksesta ei muodostu vähittäiskaupan suuryksikköä. Voimassa oleva asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei saa ylittää. Rakennuspaikalle tulee toteuttaa polkupyöräpaikkoja asemakaavaehdotuksen määräyksen mukaisesti. Kaupungin kadut ja puistot -toimialan lausunnossa esiin tuodut seikat tulee ottaa huomioon hanketta toteutettaessa ja rakentamistyön valmistuttua rakennuspaikkaa käytettäessä. Alva Oyj:n lausunnossa esiin tuodut seikat tulee ottaa huomioon hanketta toteutettaessa.

#### **Perustelut**

Suunniteltu rakentaminen on nähtäville asetettavaksi laaditun asemakaavaehdotuksen sekä alueen maankäytön tavoitteiden mukaista.

Huomioon ottaen asemakaavoituksen puoltava näkemys ja hankkeesta saatu muu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei 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 §  
Rakennusjärjestys 19 §

**Käsittelymaksu**

Käsittelymaksu **1435 €**  
(Lasku lähetetään erikseen)  
Laskun maksaja: Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 3 A-Rak

---

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

---

**Päätös toimitetaan**

Kiinteistö Oy Jyväskylän Miilukatu 3 A-Rak

**Päätös tiedoksi**

Muu osapuoli: Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö (3. krs)  
Muu osapuoli: Lupa- ja valvontavirasto (kirjaamo@lvv.fi)

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

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



Poikkeamislupa  
179-2025-721

637

Laukaa

Rasinrinne

LOHIKOSKI

Lohikoskentie

K-citymarket

Ammopisto  
Spesia

Seppälä

Prisma

Seppä

Lidl

Holsti

Kangas

TOURULA

4 E75

13

Oulu  
Kokkola

Aholaita

Tuohimutka

Aittorinne

Mittakaava 1 : 10000

Sijaintikartta

300 m

Helsinki  
Lahti

4 E75

Poikkeamislupa  
179-2025-721

12  
KLTY-4  
II  
9950  
5

TL-2  
II  
e=0.7

MILUKATU

TTV

KLTY-2

9

II  
4500

15

KLTY-3

II

11200

14

TL-2  
II  
e=0.7

KLTY  
II

10500

11

VASARAKATU

LASINKATU

Mittakaava 1 : 2000

Asemakaavaote

50 m