



## JyväskyläDno-2026-232

### AL-1/s -tontin 179-6-82-15 varaaminen T & J Partners Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, Mäki-Matti

#### Valmistelijat / lisätiedot:

Saara Vasama, maankäyttöinsinööri, saara.vasama@jyvaskyla.fi

#### Kuvaus

Jyväskylän kaupunki haki 4.10-5.11.2021 kumppanuuskaavakilpailulla kumppania Oikokadun ja Pitkädun kulmauksessa sijaitsevan Y/s-tontin 179-6-82-15 toteuttamiseen. Tontilla sijaitsee kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta pihapiireineen ja kellari, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja. Kumppanuushaun tavoitteena oli löytää laadukas ratkaisu, jonka pohjalta toteutetaan tontin asemakaavamuutos. Tontille haettiin toteuttajakumppania alueen kaavoituksen tueksi ja täydennysrakentamiseen sekä alueella sijaitsevien suojeltujen rakennusten kunnostuksen ja uusiokäytön suunnitteluun ja toteutukseen. Kumppanuusvalinta tehtiin yhdessä asemakaavoituksen kanssa ja toteuttajakumppaniksi valittiin T & J Partners Oy konsulttina Uki Arkkitehdit Oy. Tontti on alustavassa varauksessa T & J Partners Oy:lle tonttipäällikön päätöksillä 9.12.2021/420, 30.11.2022/284, 28.11.2023 /271, 29.11.2024/260 ja 28.11.2025 § 199.

Kaavamuutos on tullut voimaan 12.12.2025. Kaavamuutoksen mukainen AL-1/s -tontti 179-6-82-15 varataan T & J Partners Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun kaavamuutoksen toteuttamiseksi.

#### Päätöksen peruste

Kaupunkirakennelautakunnan ja sen alaisten jaostojen toimintasäännön 4 §:n mukaan päätösvalta asiassa kuuluu tonttipäällikölle.

#### Päätös

Päätän että AL-1/s -tontti 179-6-82-15 varataan T & J Partners Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Varaus on voimassa 28.2.2027 saakka, edellyttäen että hakuesitteen mukainen tontin varausmaksu 5 494 euroa (laskutetaan erikseen) on maksettu 27.2.2026 mennessä. Varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa eikä sitä myöskään palauteta, mikäli varauksesta luovutaan. Varaus peruuntuu, mikäli varausmaksua ei makseta eräpäivään mennessä. Tällöin hakijalta laskutetaan tästä päätöksestä kaupunkirakennelautakunnan 11.11.2025 § 196 vahvistamien maksujen mukaisesti yleinen päätösmaksu 200 euroa.

Kaupunkirakennelautakunnan 11.2.2025 vahvistamien vyöhykehintojen ja 1.2.2025 voimaan tulleiden tonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti tontin myyntihinta on 549 360 euroa. Hinta on voimassa 31.3.2026 asti. Tontista on teetetty myös auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan arviokirja (Infonia Oy, 15.1.2026), joka vahvistaa kohteen arvon. Arviossa on otettu huomioon kiinteistöllä sijaitsevat säilytettävät rakennukset.

Tämä päätös mahdollistaa tontin myymisen varaajalle perustettavan yhtiön lukuun varausaikana. Rakentaminen tontille on mahdollista aloittaa heti. Perustamistavan



selvittämiseksi maaperätutkimukset on suositeltavaa tehdä varausaikana, ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Maaperätutkimusten kustannuksista vastaa tontin varaaja.

Uudisrakennusten asuntojen huoneistoalan keskipinta-alan tulee olla tonttikohtaisesti tarkasteltuna vähintään 70 neliömetriä. Uudisrakentamista koskevat suunnitelmat tulee esittää kaupunkikuvatoimikunnalle ja tarvittaessa pyytää museon lausunto uudisrakennussuunnitelmista arvoympäristössä. Korttelialueen uudisrakennuksien rakennusoikeudesta voidaan käyttää enintään 50 %, jos tontin sr-1 -merkittyihin rakennuksiin ei ole toteutettu kuntotutkimuksiin perustuvaa korjausta rakennuksen suojelevarvon säilyttämiseksi. Tontin uudisrakennusoikeus voidaan käyttää kokonaan, kun kuntotutkimukseen perustuva ja rakennuslupaa edellyttävä kattava korjaustyö on suoritettu.

Kauppakirjan laatimisesta tai rakennushankkeesta luovuttaessa pyydetään ottamaan yhteyttä Maankäyttöön sähköpostilla kaupunkirakennepalvelut.tontti(at)jyvaskyla.fi

### **Tiedoksi**

T & J Partners Oy, kaupunkirakennelautakunta, maankäyttö/Niina Tourunen, asiakas- ja tukipalvelut/Susanna Matalalampi

### **Allekirjoitus**

Paula Hartman, tonttipäällikkö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

### **Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Päätös on yleisesti nähtävänä 4.2.2026 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen on kaupunkirakennelautakunta.



---

## Oikaisuvaatimus

§ 19

### Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä
- kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

#### Oikaisuvaatimuksen maksu

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi Jyväskylän kaupungin verkkosivuille. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai 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
- muutosvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimukseen on **liitettävä** asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.



### **Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle**

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava Jyväskylän kaupungin kirjaamoon aukioloaikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

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.

Sähköisen viestin (sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Oikaisuvaatimus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla. Jyväskylän kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tehneelle toimielimelle tai viranhaltijapäätöksen osalta toimielimelle, jonka alaisuudessa viranhaltija toimii.

Jyväskylän kaupunki  
PL 193  
Vapaudenkatu 32 (käyntiosoite)  
40101 Jyväskylä  
kirjaamo@jyvaskyla.fi  
Puhelin: 014 569 0888  
Aukioloaika: klo 8.00–15.00

Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta eikä sitä ole otettu ylemmän toimielimen käsiteltäväksi.