



§ 234

Poikkeamispäätös 179-2025-612, 179-410-1-1179 (Tikkakoski)

JyväskyläDno-2025-4989

Valmistelija / lisätiedot:

Santtu Tenhunen, erikoissuunnittelija, santtu.tenhunen@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 sijaintikartta ja asemakaavaote
- 2 179-2025-612 Poikkeamispäätösehdotus ja asemapiirros

Haetaan lupaa palveluasumishuoneistojen muuttamiseksi tavallisiksi asunnoiksi. Rakennuspaikka on kiinteistöllä 179-410-1-1179 Tikkakoskella, osoitteessa Myllylammenkatu 6. Kiinteistön pinta-ala on 2732 m².

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. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

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 kerrosalaneliometriä kohti ja 1 autopaikka 70 liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaneliometriä kohti.

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

Asemapiirroksen mukaan tontilla ja kiinteistön pysäköintiin osoitetulla LP-alueella yhteensä 22 autopaikkaa. Jolloin paikkoja on noin 1 autopaikka 71 kerrosalaneliometriä 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.

Naapureilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Ottaen huomioon rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta saatu selvitys sekä asemakaavoituksen antama lausunto voidaan katsoa, että 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. Hakemus perusteluineen sekä päätöksen perustelut kokonaisuudessaan ilmenevät liitteenä olevasta asiakirjasta, poikkeamispäätösehdotus.

Hallintosäännön 15 §: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 19.12.2025 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen

on Hämeenlinnan hallinto-oikeus.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus julkaistaan 23.12.2025.

Otteen oikeaksi todistaa

Jyväskylässä
18.12.2025

Tiedoksianto asianosaiselle
sähköpostitse.



Hallintovalitus

§234

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 (1122/2021).

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, joulukuun 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 §)
2025-612**

Valmistelija

Kaupunkirakennelautakunta

Päätöspäivämäärä 16.12.2025

Santtu Tenhunen, Erikoissuunnittelija
puh: 0401943002**Rakennuspaikka**

179-410-1-1179

Pinta-ala 2732.0

Myllylammenkatu 6

41160 TIKKAKOSKI

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava

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 liitteet

Asemapiirustus

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 asuntaina. 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: 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 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

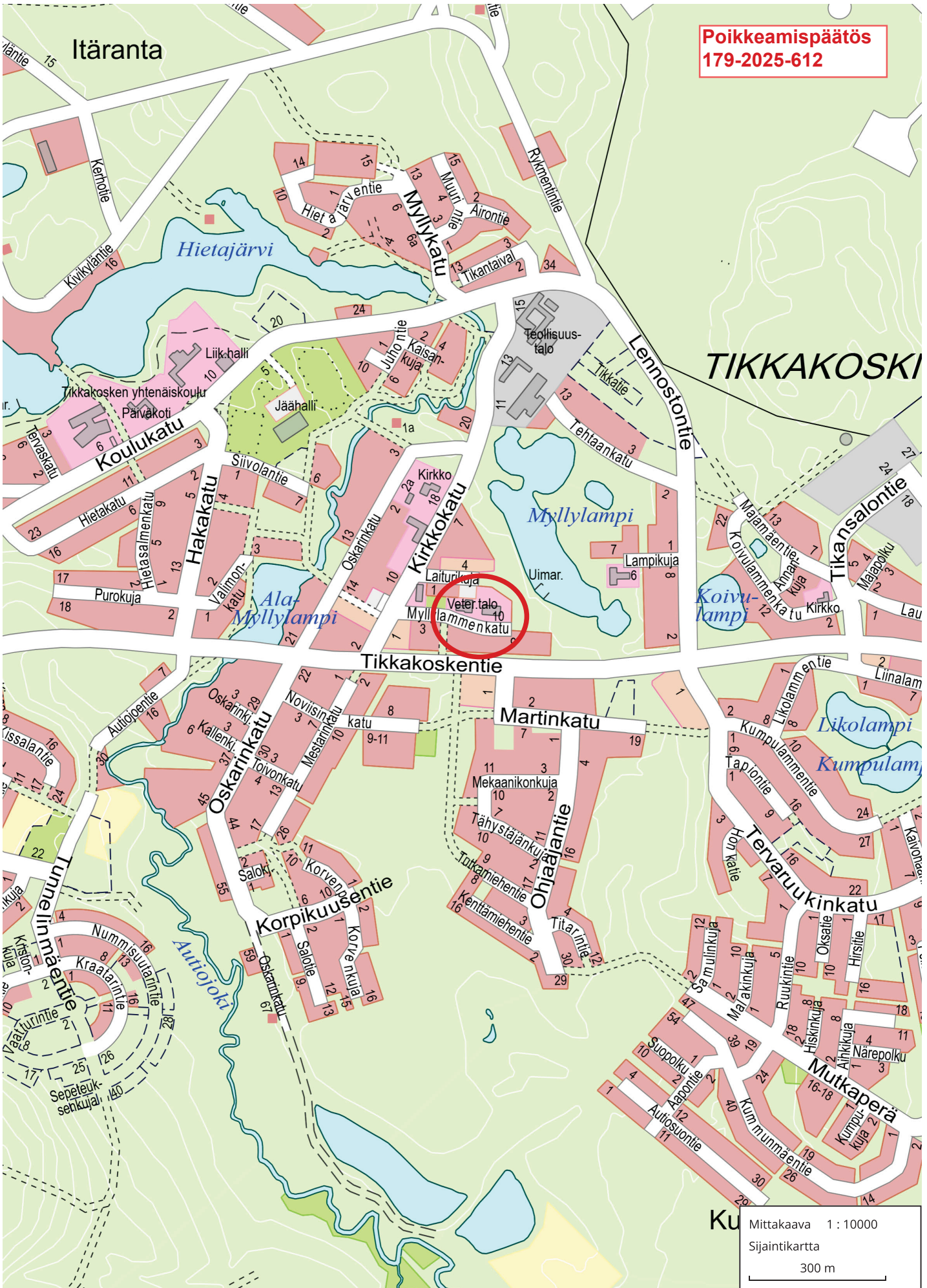
Muu osapuoli: Keski-Suomen ELY-keskus (sähköinen asiointipalvelu)

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

Lainvoimaisuustodistuksen saa:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Poikkeamispäätös
179-2025-612



Mittakaava 1 : 10000

Sijaintikartta

300 m

**Poikkeamispäätös
179-2025-612**



Mittakaava 1 : 2000

Asemakaavaote

50 m