

Kaupunkirakennepalvelut	Poikkeamispäätösehdotus (RakL 57 §) 2025-48	Valmistelija Santtu Tenhunen, Erikoissuunnittelija puh: 0401943002
Kaupunkirakennelautakunta	Päätöspäivämäärä 04.03.2025	

Rakennuspaikka

179-66-39-4
Pinta-ala 43068.0

Vaajakoskentie 111
40420 JYSKÄ

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	YOU Opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Hakija

Jyväskylän Tilapalvelu

Toimenpide

Rakennuksen rakentamiseen verrattava korjaus- ja muutostyö

Jyskän koulun vanhan osan peruskorjaus, Jyskän koulun asuntolasiiven purkaminen ja uuden erillisen korvaavan väestönsuojarakennuksen rakentaminen sekä koulurakennuksen osittainen käyttötarkoituksen muutos esikouluksi / päiväkodiksi.

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja rakennuskiellosta sekä rakennusalan ylityksestä.

Lausunnot

Asemakaavoitus	27.01.2025	Puoltava
----------------	------------	----------

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus
Naapurin kuuleminen

Hakemus ja hakemuksen perustelut

Jyskän koulun vanhan osan peruskorjaus, Jyskän koulun asuntolasiiven purkaminen ja uuden erillisen korvaavan väestönsuojarakennuksen rakentaminen urheilukentän viereen.

Hankkeen rakennuslupahakemuksen lupatunnus: 179-2025-7

Poikkeukset:

Haetaan poikkeamista asemakaavamuutoksen johdosta tontille asetetusta rakennuskiellosta.

Asemakaava: Vaajakosken ohitustien pohjoisosa.

Lisätiedot**Rakennuspaikka**

Rakennuspaikka on kiinteistöllä 179-66-39-4 Jyskässä, osoitteessa Vaajakoskentie 111.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 5.12.2001 hyväksytty asemakaava 179 66:048, jossa alue on merkitty Opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YOU). Alueella on meneillään asemakaavan muutos (73:007), joka sijoittuu Jyskän, Vaajakosken, Varassaaren, Kanavuoren ja Ruokosaaren

alueille. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 28.6.-19.8.2022. Tarkoitus on luoda asemakaavalliset edellytykset valtatieparantamiseksi. Sitä varten laaditaan tiesuunnitelmaa ja tutkitaan tien liittymistä katuverkkoon. Rakennushanke sijoittuu kaavaluonnoksessa YL-1 -alueelle, joka tarkoittaa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta koulua ja lasten päiväkotia varten.

Rakennushanke

Jyskän koulun vanhan osan peruskorjaus ja koulun asuntolasiiven purkaminen ja uuden erillisen korvaavan väestönsuojarakennuksen rakentaminen urheilukentän viereen. Koulurakennus muutetaan osittain esikouluksi / päiväkodiksi.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja kesken olevasta asemakaavamuutoksesta johtuvasta rakennuskiellosta sekä rakennusalan ylityksestä.

Lausunnot

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on antanut hankkeesta 27.12.2025 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Rakennuspaikka on asemakaavan mukainen tontti 179-66-39-4, joka on voimassa olevassa asemakaavassa Opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOU).

Korttelialueelle saa sijoittaa rajoitetusti asuntoja.

Korttelialue sisältyy laajempaan Vaajakosken ohitustien pohjoisosan asemakaavamuutokseen.

Kaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.8.2024. Rakennuskielto on aina automaattisesti voimassa alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman (MRL § 53 mom 3).

Keski-Suomen ELY-keskuksen ympäristövastuualue on jättänyt oikaisukehotuksen kaavan hyväksymispäätöksestä Jyväskylän kaupungille. YOU-kortteli on rakennuskiellossa. Jyväskylän kaupunki ja Keski-Suomen ELY-keskuksen liikennevastuualue ovat ryhtyneet oikaisukehotuksen edellyttämiin toimenpiteisiin. Asemakaavamuutos sekä korjattu aineisto on tarkoitus viedä uudelleen kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn maaliskuussa 2025. Mahdollisen uuden hyväksymispäätöksen jälkeen kaavamuutosalue on edelleen rakennuskiellossa niin kauan, kunnes asemakaavan hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Asemakaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja rakennusalat eivät muutu vaan osa tontista muutetaan yleisen tien alueeksi (LT), jotta mm. tiesuunnitelman mukaiset meluntorjuntaratkaisut Jyskän koulunkin kohdalla voidaan toteuttaa.

Lupaa haetaan olemassa olevan rakennuksen osan purkamiseksi ja uudisrakennuksen rakentamiseksi purettavan rakennuksen kohdalle. Tähän rakennettaisiin päiväkotitiloja. Päiväkotitoiminta ei ole asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista. Tontin itäosaan esitetään rakennettavaksi erillinen väestönsuoja sekä pukuhuone- ja varastotiloja käsittävä uudisrakennus. Edellä mainitun rakennuksen pohjoiskulma ylittäisi rakennusalan rajan vähäisesti.

Haetaan rakennusluvan yhteydessä poikkeaminen korttelin käyttötarkoituksesta, rakennuskiellosta ja rakennusalan ylityksestä.

Tontti ja korttelialue tulevat vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä muuttamaan mutta haettavat toimenpiteet eivät aiheuta haittaa asemakaavan muutoksen laatimiselle tai toteuttamiselle.

Kaavamuutoksella parannetaan tontin käyttöolosuhteita liikenteen aiheuttaman melun osalta tulevaisuudessa. Rakennuskielto ei johdu tontin olosuhteista vaan on syntynyt automaationa Maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölaki) perusteella.

Käyttötarkoituksesta poikkeamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutos päiväkodiksi ei aiheuta olennaista muutosta maankäyttöön tai ympäristöön. Tulevan toiminnan luonne soveltuu alueelle. Tulevan toiminnan laadun ei katsota vaikuttavan merkittävästi ympäristöön eikä hanke johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Rakennusalan ylitys on vähäinen. Uusi väestönsuojan, varasto- ja pukusuojatiloja käsittävä rakennus sijoittuu siten, ettei siitä ole haittaa asemakaavamuutoksen toteuttamiselle.

Edellä oleva selvitys huomioon ottaen Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamishakemusta.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeesta tiedotettiin naapureille kirjeillä (9 kpl). Hakemuksesta ei jätetty muistutuksia.

Esittelijän päätösehdotus

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 §.

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 1335 € (Lasku lähetetään erikseen)

Laskun maksaja: Jyväskylän Tilapalvelu

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 11.03.2025.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

Päätös toimitetaan

Jyväskylän Tilapalvelu / Mauno Rein, PL 124, 40101 Jyväskylä

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

