

Kaupunkirakennepalvelut	Poikkeamispäätösehdotus (MRL 171 §) 2024-862	Valmistelija Risto Mustonen, Erikoissuunnittelija puh: 050 5227181
Kaupunkirakennelautakunta	Päätöspäivämäärä 11.02.2025	

Rakennuspaikka

179-23-76-5
Pinta-ala 3143.0

Polttolinja 39
40520 JYVÄSKYLÄ

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AKS

Hakija

Jyväskylän Hoivapalveluyhdistys ry
Polttolinja 39
40520 Jyväskylä

Toimenpide

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta sekä kaavamääräyksestä, jonka mukaan piha-alueesta on varattava asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Päiväkotitoiminnan jatkaminen.

Lausunnot

Asemakaavoitus	15.01.2025	Ehdollinen
----------------	------------	------------

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Rakennusluvan jatko 2019
Valtakirja
Yhdistysrekisteriote
Yhdistyksen pöytäkirjaote
Pohjapiirustus
Alkuperäinen rakennuslupa 2014
Asemapiirros
Sopimus leikkialueesta

Hakemus ja hakemuksen perustelut

Palvelutalon 2.kerroksen päiväkeskustiloissa on toiminut Norlandia Kotikaari-päiväkotitoiminta on alkanut vuonna 2014 ja rakennusluvan numero on 2014-1136. Toiminnalle on saatu 5 vuoden määräaikainen jatkolupa vuonna 2019, luvan numero on 2019-1078. Tämän lupahakemuksen tavoitteena on säilyttää Jyväskylän varhaiskasvatuksen palvelutarjonta ennallaan eli saada Norlandia Kotikaaren päiväkotitoiminnalle jatkolupa. Tässä haetaan vähäistä poikkeamaa asemakaavan määräyksiin.

K y m p i R ? palveluverkkoryhmä on laatinut varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelman 2023, jossa todetaan mm. seuraavaa: Varhaiskasvatuksen osallistumisaste on noussut tasaisesti vuotta 2020 lukuun ottamatta. Jyväskylän kaupunkistrategian mukaisesti osallistumisasteen tavoitteenaan nousevan vuosittain 0,5 %.

Viime vuosina etenkin 1-2-vuotiaiden osuus palveluissa on noussut nopeasti. Tämä on vaikuttanut

tilojen ja henkilöstön lisätarpeeseen. Tilojen käyttöaste on tällä hetkellä korkea. Kuokkalan alueen kaikki päiväkodit ovat 1980-90-luvulta ? lähivuosina alueella on akuutti lisäinvestointitarve.
-> mielestämme palveluiden saatavuuden turvaamiseksi on tärkeää saada Norlandia Kotikaaren päiväkotitoiminnalle jatkolupa.

Poikkeukset:

Tontin kaavamerkintä on AKS. Eli Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on tarkoitettu vanhusten asuinkäyttöön. Korttelialueen kerrosalasta saadaan enintään yksi neljäsosa käyttää liike- ja toimistotilaksi.

Mielestämme päiväkotitoiminta on maankäyttö- ja rakennuslain 175 § mukainen vähäinen poikkeama asemakaavan määräyksistä.

Asiasta on oltu puhelimitse yhteydessä lupa-arkkitehti Anna-Maija Tuunaseen ke 31.7.2024.

Asiasta on oltu puhelimitse yhteydessä Risto Mustoseen ma 7.10.2024

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee Kuokkalan alueella osoitteessa Polttolinja 39. Tontilla sijaitsee Kotikaaren palvelutalo ja sen toisessa kerroksessa toimii 25 -paikkainen päiväkotitoiminta. Päiväkotitoiminnalle on myönnetty määräaikaan rakennuslupa vuonna 2019 (lupa on voimassa 31.7.2024 saakka).

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 16.9.1997. Asemakaavassa käyttötarkoitukseksi on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue, joka on tarkoitettu vanhusten asuinkäyttöön. Korttelialueen kerrosalasta saadaan enintään yksi neljäsosa käyttää liike- ja toimistotilaksi (AKS). Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: 1 autopaikka asuinkerrosalan 150 neliometriä kohti, 1 autopaikka liike- ja toimistotilan 60 kerrosalaneliometriä kohti. Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala on osoitettu koko tontille. Asemakaavaan merkityn kerrosalan (3500) lisäksi suunnittelualueelle saa rakentaa rakennus- tai asuntokohtaisia varastotiloja ja palvelu- sekä vapaa-ajan tiloja kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksen rakennusalueelle, kuitenkin korkeintaan 10 prosenttia sallitusta kerrosalasta. Piha-alueesta on varattava asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Rakennushanke

Lupaa haetaan päiväkodin toiminnan jatkamiseen.

Leikkipaikan järjestäminen

Toiminnanjärjestäjä on tehnyt kaupungin Kadut- ja puistot -yksikön kanssa sopimuksen kaupungin leikkipuiston (Lukkaripuiston) käyttämisestä päiväkodin leikkialueena. Sopimus on voimassa 7.1.2029 asti. Sopimuksen mukaan kaupunki ei osoita päiväkodille korvaavaa leikkipuistoa Lukkaripuiston tulossa olevan peruskorjauksen ajalle.

Hakijan selvityksen mukaan päiväkodin lapsimäärät putoavat kesäisin ja päiväkotitoiminta on kiinni juhannuksesta heinäkuun loppuun. Mikäli piha-alueen kunnostusurakka ajoittuu päiväkodin kesätauolle, niin leikkialueen peruskorjaus ei aiheuta ongelmaa. Mikäli remontti ajoittuu johonkin muuhun ajankohtaan, pystyy päiväkotitoiminta jaksottamaan lasten ulkoilua siten, että vaadittava pinta-ala lapsille riittää.

Poikkeaminen

Haetaan poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksmerkinnästä AKS (asuinkerrostalojen korttelialue, joka on tarkoitettu vanhusten asuinkäyttöön) sekä kaavamääräyksestä, jonka mukaan piha-alueesta on varattava asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Lausunnot

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on antanut hankkeesta 15.1.2025 päivätyn lausunnon, jossa todetaan mm. seuraavaa:

Poikkeamishakemuksen yhteydessä toimitetun aineiston mukaisesti tontilla on tarkoitus jatkaa päiväkotitoimintaa. Toiminnanjärjestäjä on tehnyt kaupungin Kadut- ja puistot -yksikön kanssa sopimuksen kaupungin leikkipuiston (Lukkaripuiston) käyttämisestä päiväkodin leikkialueena. Sopimus on voimassa 7.1.2029 asti. Sopimuksen mukaan kaupunki ei osoita päiväkodille korvaavaa leikkipuistoa Lukkaripuiston tulossa olevan peruskorjauksen ajalle.

Poikkeaminen ei aiheuta muutoksia rakennuksen julkisivussa eikä aiheuta voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden tai kerrosluvun ylitystä.

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamishakemusta määräajaksi 7.1.2029 asti ja ehdolla, että riittävät turvallisen kulkuyhteyden päässä olevat leikkialueet järjestetään myös Lukkaripuiston peruskorjauksen ajaksi.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Esittelijän päätösehdotus

Poikkeamishakemus hyväksytään ehdoilla, että lupa on voimassa 7.1.2029 asti. Päiväkodilla tulee olla käytettävissä riittävät leikkialueet päiväkodin toiminta-aikana.

Perustelut

Poikkeaminen ei aiheuta muutoksia rakennuksen julkisivussa eikä aiheuta voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden tai kerrosluvun ylitystä. Leikkialuetta voidaan osoittaa tontin läheisyydestä puistoalueelta turvallisen kulkuyhteyden päässä.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § ja 171 §

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 635 €

(Lasku lähetetään erikseen)

Laskun maksaja: Jyväskylän Hoivapalveluyhdistys ry

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen. Päätöksen antopäivä on 18.02.2025.

Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

Päätös toimitetaan

Päätöksen toimitusosoite: Jyväskylän Hoivapalveluyhdistys ry, (sähköinen asiointipalvelu)

Päätös tiedoksi

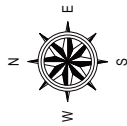
Muu osapuoli: Keski-Suomen ELY-keskus, (sähköinen asiointipalvelu)

Muu osapuoli: Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö (3. krs)

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa.

Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

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



TAHKONKAARI pp / h

AS OY KUOKKAN HOVIKULMA
1. KRS - 97.28

23 III 4/4

76 AL 3900 2

76 AKS 3500 5

POLTTOLINJA

POHJANLAHDENTIE



Korkeusmitta	Korkeus	Kuusi	Kuusi	Kuusi
23	76	5		
Muutoksen kuvaus: Muutoksen kuvaus: Muutoksen kuvaus: Muutoksen kuvaus: Muutoksen kuvaus:				

Korkeusmitta	Korkeus	Kuusi	Kuusi	Kuusi
23	76	5		
Muutoksen kuvaus: Muutoksen kuvaus: Muutoksen kuvaus: Muutoksen kuvaus: Muutoksen kuvaus:				

KOTIKAARI * KEITTIÖ

ASEMAPIIRROS
Pohjakuva 39, 40520 Jyväskylä
Vastuualue: ASEMAPIIRROS
Vastuualue: ASEMAPIIRROS

1090
101

ARK
30.9.2014

1000-Kotikaari102-pohja.dwg

Arkkitehtitoimisto Olli Numminen Ky
ASEKATU 3 A * 40100 JKL * PUH 044 966 5048 * www.arkkor.net * AUTOCAD2006