



---

**§ 235**

**Poikkeamispäätös 179-2025-617, 179-406-1-769 (Vaajakoski)**

JyväskyläDno-2025-4985

Valmistelija / lisätiedot:

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

**Liitteet**

- 1 179-2025-617 sijaintikartta ja asemakaavaote
- 2 179-2025-617 poikkeamislupapäätösehdotus ja asemapiirros

Poikkeamista haetaan asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta. Olemassa olevan asuinkerrostalon veteraanien asuintoimintatilat muutetaan tavanomaisiksi asuinhuoneistoiksi. Rakennuksen 1. kerroksessa olevien ruokapalvelu ja muut palvelutilat muutetaan liike- ja toimistotiloiksi. Liike- ja toimistokäyttöön muutettavien tilojen kerrosala on noin 315 m<sup>2</sup>. Asuintilojen ja asumisen aputilojen kerrosalaksi jää noin 1483 m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa 16.1.1999 voimaan tullut asemakaava 179 69:051. Asemakaavassa rakennuspaikan merkintä on YS-4, Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen toimintaan soveltuvia asuntoja. Korttelin rakennusoikeudeksi on merkitty 4300 m<sup>2</sup> ja sallituksi kerrosalaksi III. Asemakaavassa ei ole määräyksiä autopaikkojen järjestämisestä.

Poikkeamista haetaan asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta. Voimassa oleva asemakaava sallii vain vanhusten palvelukeskuksen toimintaan liittyvät asunnot eikä mahdollista liike- tai toimistotilojen rakentamista.

Rakennuspaikka sijoittuu Jyväskylän kaupungin uuden pysäköintinormin mukaiselle joukkoliikennevyöhykkeelle. Normin mukaisesti tällä vyöhykkeellä on asuinkerrostalojen rakennuspaikoilla toteutettava 1 autopaikka / 100 kerrosalaneliömetriä. Liike- ja toimistorakentamista varten autopaikkoja tulee toteuttaa 1 autopaikka / 80 kerrosneliömetriä. Muutoshakemuksen mukainen toiminta edellyttäisi 19 autopaikan osittamista rakennuspaikalle. Rakennuspaikalle on toteutettu 20 autopaikkaa.

Asemakaavoitus on antanut hankkeesta 29.10.2025 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Muutoshakemuksen mukainen toiminta edellyttäisi 19 autopaikan osittamista rakennuspaikalle. Rakennuspaikalle on toteutettu 20 autopaikkaa.

Asuminen ja liiketoiminta soveltuvat Vaajakosken 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.

Siipirakennukseen mahdollisesti tulevan liiketoiminnan luonteen tulee olla sellaista, ettei asumisen olosuhteet tai terveys ja turvallisuus vaarannu. Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamishakemusta.

Huomioon ottaen asemakaavoituksen puoltava näkemys ja hankkeesta saatu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen 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.

Kyse on olemassa olevan veteraanien asuin- ja palvelutalon käytön kehittämisestä veteraanien määrän vähennettyä. Rakennuksen asuinhuoneistoja käyttäminen asemakaavassa sallitun palveluasumisen lisäksi tavanomaiseen asumiseen sekä palvelutilojen muuttaminen ympäristöhäiriötä tuottamattomiksi liike- ja toimistotiloiksi ei olennaisesti muuta rakentamisen vaikutuksia ympäristöön.

Poikkeamiseen asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta edellä 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

Marika Laitinen  
asianhallintasihteeri

**Tiedoksianto asianosaiselle**  
sähköpostitse.



---

## Hallintovalitus

§235

## 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, 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	<b>Poikkeamispäätösehdotus (RakL 57 §) 2025-617</b>	Valmistelija Risto Mustonen, Erikoissuunnittelija puh: 050 5227181
Kaupunkirakennelautakunta	Päätöspäivämäärä 16.12.2025	

**Rakennuspaikka**

179-406-1-769  
Pinta-ala 3025.0

Kirkkotie 15  
40800 VAAJAKOSKI

Kaava Asemakaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus YS-4, III

**Hakija**

**Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy**

**Toimenpide**

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos  
  
Poikkeaminen asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta.

**Lausunnot**

Asemakaavoitus 29.10.2025 Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Asemapiirustus  
Naapurin kuuleminen 6 kpl  
Selvitys autopaikoista  
Valtakirja, 2 kpl

**Hakemus ja hakemuksen perustelut**

Entinen veteraanisäätiön asuintalo on nykyisin JVAn omistuksessa. Rakennuksessa on 20 huoneistoa, jotka on olleet pääosin sotaveteraanien asuintaloita. 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 kiinteistö 179-406-1-769 (3025 m<sup>2</sup>) Vaajakoskella osoitteessa Kirkkotie 15. Rakennuspaikkaa ei ole rekisteröity asemakaavan mukaiseksi tontiksi. Rakennuspaikalle on rakennettu kerrosaltaan 1798 m<sup>2</sup> suuruinen asuinkerrostalo ja 58 m<sup>2</sup> suuruinen talusrakennus. Rakennuspaikalle on toteutettu 20 autopaikkaa.

**Kaavoitustilanne**

Alueella on voimassa 16.1.1999 voimaan tullut asemakaava 179 69:051. Asemakaavassa rakennuspaikan merkintä on YS-4, Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen toimintaan soveltuvia asuntoja. Korttelin rakennusoikeudeksi on merkitty 4300 m<sup>2</sup> ja sallitaksi kerrosluvuksi III. Asemakaavassa ei ole määräksiä autopaikkojen järjestämisestä.

**Rakennushanke**

Haetaan lupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Olemassa olevat veteraaniasunnot muutetaan tavanomaisiksi asuinhuoneistoiksi. Rakennuksen 1. kerroksessa olevien ruokapalvelu ja muut palvelutilat muutetaan liike- ja toimistotiloiksi. Liike- ja toimistokäyttöön muutettavien tilojen kerrosala on noin 315 m<sup>2</sup>. Asuintilojen ja asumisen aputilojen kerrosalaksi jää noin 1483 m<sup>2</sup>.

**Poikkeaminen**

Poikkeamista haetaan asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta. Tontin kaavamääräys sallii vain vanhusten palvelukeskuksen toimintaan liittyvät asunnot eikä salli liike- tai toimistotilojen rakentamista.

**Selvitys pysäköinnistä**

Rakennuspaikka sijoittuu Jyväskylän kaupungin uuden pysäköintinormin mukaiselle joukkoliikennevyöhykkeelle. Normin mukaisesti tällä vyöhykkeellä on asuinkeuhkalojen rakennuspaikoilla toteutettava 1 autopaikka / 100 kerrosalaneliometriä. Liike- ja toimistorakentamista varten autopaikkoja tulee toteuttaa 1 autopaikka / 80 kerrosneliometriä. Muutoshakemuksen mukainen toiminta edellyttäisi 19 autopaikan osittamista rakennuspaikalle. Rakennuspaikalle on toteutettu 20 autopaikkaa.

**Lausunnot**

Asemakaavoitus on antanut hankkeesta 29.10.2025 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Muutoshakemuksen mukainen toiminta edellyttäisi 19 autopaikan osittamista rakennuspaikalle. Rakennuspaikalle on toteutettu 20 autopaikkaa.

Asuminen ja liiketoiminta soveltuvat Vaajakosken 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.

Siipirakennukseen mahdollisesti tulevan liiketoiminnan luonteen tulee olla sellaista, ettei asumisen olosuhteet tai terveys ja turvallisuus vaarannu. Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamishakemusta.

**Naapureiden kuuleminen**

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

**Esittelijän päätösehdotus**

Poikkeamishakemus hyväksytään ehdoilla, että rakennukseen sijoittuvan liiketoiminnan luonne on sellaista, ettei asumisen olosuhteet tai terveys ja turvallisuus vaarannu alueella.

**Perustelut**

Kyse on olemassa olevan veteraanien asuin- ja palvelutalon käytön kehittämisestä veteraanien

määrän vähennettyä. Rakennuksen asuinhuoneistoja käyttäminen asemakaavassa sallitun palveluasumisen lisäksi tavanomaiseen asumiseen sekä hakemuksen palvelutilojen muuttaminen ympäristöhäiriötä tuottamattomiksi liike- ja toimistotiloiksi ei olennaisesti muuta rakentamisen vaikutuksia ympäristöön.

Huomioon ottaen asemakaavoituksen puoltava näkemys ja hankkeesta saatu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen 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.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Alueidenkäyttölaki 58 §  
Rakentamislaki 57 §

### **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, PL 1010, 40101 Jyväskylä

### **Päätös tiedoksi**

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

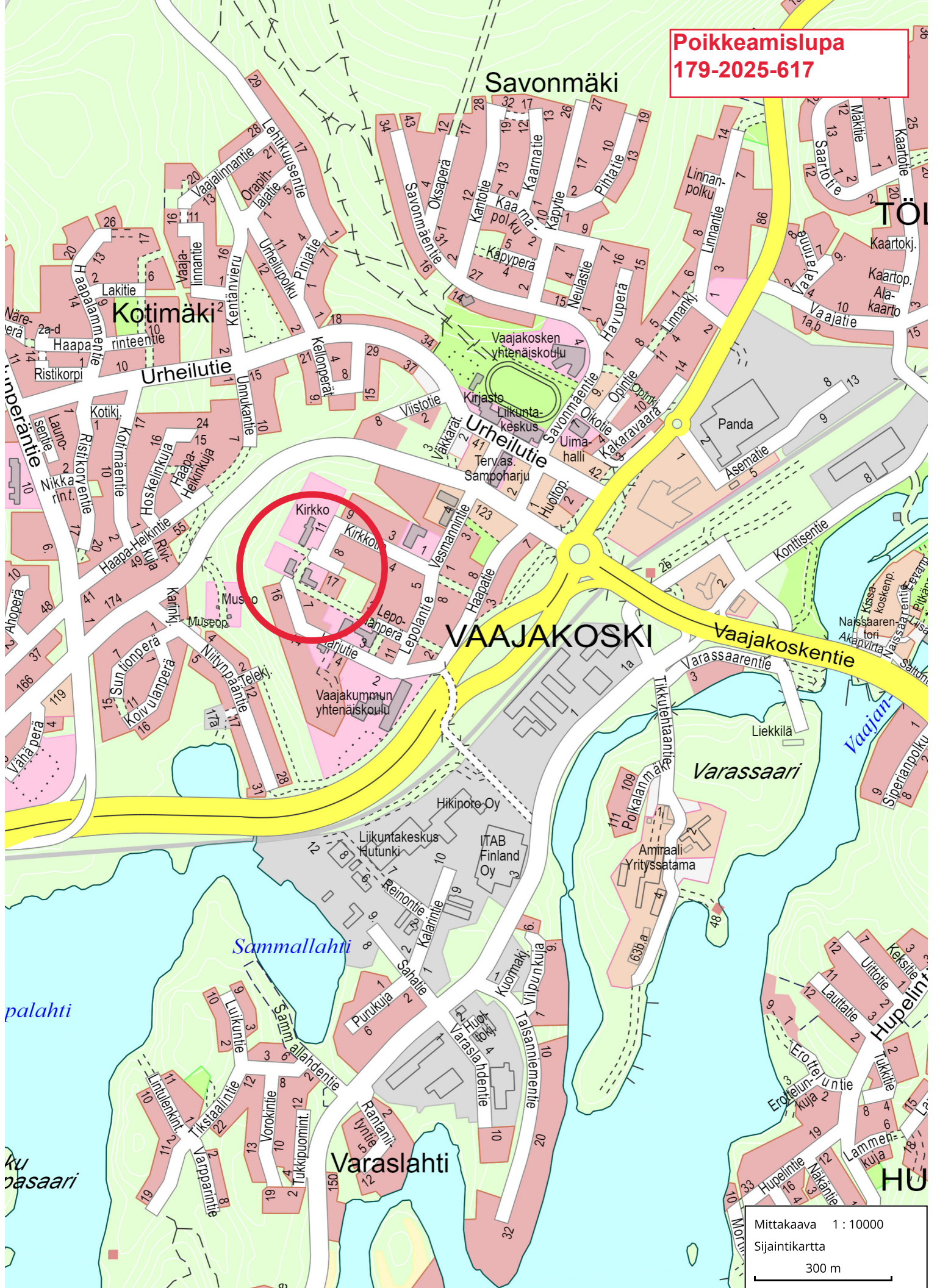
**Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.**

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





Poikkeamislupa  
179-2025-617

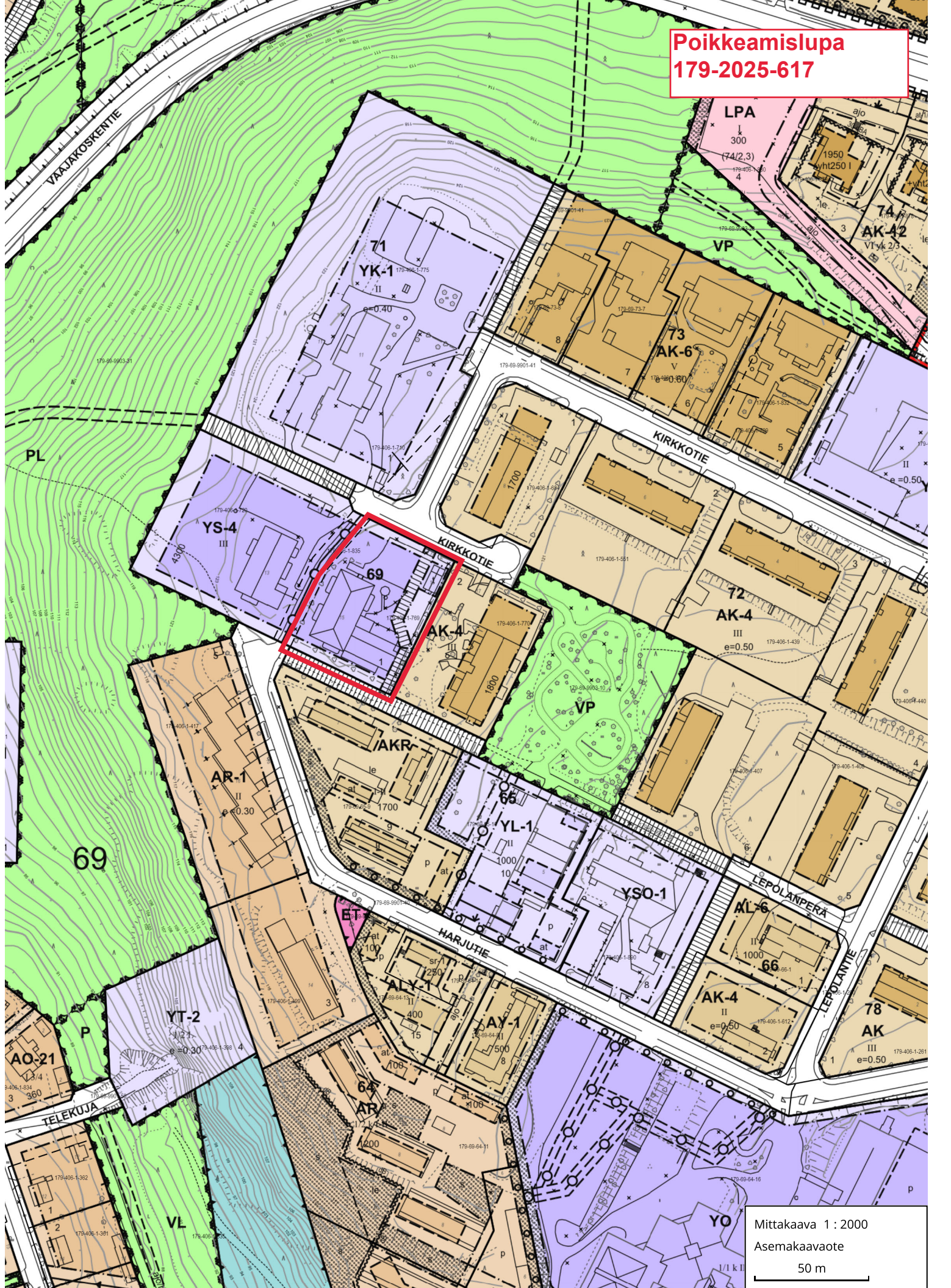


# VAAJAKOSKI

Mittakaava 1 : 10000  
Sijaintikartta  
300 m



**Poikkeamislupa  
179-2025-617**



Mittakaava 1 : 2000  
Asemakaavaote  
50 m