



§ 30

Poikkeamispäätös 179-2025-618, 179-404-18-39 (Palokka)

JyväskyläDno-2025-5052

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

- 1 179-2025-618 sijaintikartta ja asemakaavaote
- 2 179-2025-618 päätösehdotus ja asemapiirros

Poikkeamista haetaan asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta. Olemassa olevat veteraanisasunnot muutetaan tavanomaisiksi asuinhuoneistoiksi.

Rakennuspaikka on kiinteistö 179-404-18-39 (7963 m²) Palokassa osoitteessa Haukkamäentie 2. Rakennuspaikkaa ei ole rekisteröity asemakaavan mukaiseksi tontiksi. Osa kiinteistöstä on asemakaavan mukaista katualuetta. Rakennuspaikalle on rakennettu kerrosalaltaan 3943 m² suuruinen asuinkerrostalo sekä 42 m² ja 20 m² suuruiset talousrakennukset. Rakennuspaikalle on toteutettu 30 autopaikkaa.

Alueella on voimassa 11.9.1998 voimaan tullut asemakaava 179 44:012.

Asemakaavassa rakennuspaikan merkintä on YS-4, Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen toimintaan soveltuvia asuntoja. Rakennuspaikan rakennusoikeudeksi on merkitty 3700 m² ja sallituksi kerrosluvuksi II-III. Asemakaavassa ei ole määräyksiä autopaikkojen järjestämisestä.

Rakennuksen 1. kerroksessa olevien ruokapalvelu ja muut palvelutilaoja muutetaan liike- ja toimistotiloiksi. Olemassa olevat veteraanisasunnot muutetaan tavanomaisiksi asuinhuoneistoiksi. Liike- ja toimistokäyttöön muutettavien tilojen kerrosala on noin 300 m². Asuintilojen ja asumisen aputilojen kerrosalaksi jää noin 3643 m². Muutostyön yhteydessä toteutetaan 10 uutta autopaikkaa.

Poikkeamista haetaan asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta. Tontin kaavamääräys sallii vain vanhusten palvelukeskuksen toimintaan liittyvät asunnot eikä salli 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 40 autopaikan osittamista rakennuspaikalle. Rakennuspaikalla on 30 olemassa olevaa autopaikkaa. Muutostyön yhteydessä rakennuspaikalle toteutetaan 10 uutta autopaikkaa.

Asemakaavoitus on antanut hankkeesta 11.12.2025 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:



Asuminen ja liiketoiminta soveltuvat Palokan 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.

Mahdollisen liiketoiminnan luonteen tulee olla sellaista, ettei asumisen olosuhteet tai terveys ja turvallisuus oleellisesti 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 asuinhuoneistojen käyttäminen asemakaavassa sallitun palveluasumisen lisäksi tavanomaiseen asumiseen sekä hakemuksen mukaisten 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 16 §: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 6.2.2026 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen

on Hämeenlinnan hallinto-oikeus.

Otteen oikeaksi todistaa

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus julkaistaan 10.2.2026.

Jyväskylässä
05.02.2026

Marika Laitinen
asianhallintasihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle
sähköpostitse 5.2.2026.



Hallintovalitus

§30

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 (1020/2024).

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

**Poikkeamispäätösehdotus (RakL 57 §)
2025-618**

Valmistelija

Risto Mustonen, Erikoissuunnittelija

puh: 050 5227181

Kaupunkirakennelautakunta

Päätöspäivämäärä 03.02.2026

Rakennuspaikka

179-404-18-39

Pinta-ala 7963.0

Haukkamäentie 2

40270 PALOKKA

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava

YS-4

Hakija**Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy****Toimenpide**

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos

Poikkeaminen asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta.

Lausunnot

Asemakaavoitus

11.12.2025

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Naapurien kuulemiset. 8 kpl

Asemapiirustus

Autopaikkalaskelma

Valtakirja, 2 kpl

Hakemus ja hakemuksen perustelut

Entinen veteraanisäätiön asuintalo on nykyisin JVAn omistuksessa. Rakennuksessa on 52 huoneistoa, jotka ovat olleet pääosin sotaveteraanien asuintoina. Veteraanien vähentymisen takia rakennuksen nykyisten huoneistojen käyttötarkoitus muutettaisiin normaaliksi 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 179-404-18-39 (7963 m²) Palokassa osoitteessa Haukkamäentie 2.Rakennuspaikkaa ei ole rekisteröity asemakaavan mukaiseksi tontiksi (7407 m²). Osa kiinteistöstä on

asemakaavan mukaista katualuetta. Rakennuspaikalle on rakennettu kerrosalaltaan 3943 m² suuruinen asuinkerrostalo sekä 42 m² ja 20 m² suuruiset talousrakennukset. Rakennuspaikalle on toteutettu 30 autopaikkaa.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 11.9.1998 voimaan tullut asemakaava 179 44:012. Asemakaavassa rakennuspaikan merkintä on YS-4, Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen toimintaan soveltuvia asuntoja. Rakennuspaikan rakennusoikeudeksi on merkitty 3700 m² ja sallituksi kerrosluvuksi II-III. Asemakaavassa ei ole määräyksiä autopaikkojen järjestämisestä.

Rakennushanke

Haetaan lupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Olemassa olevat veteraanisasunnot muutetaan tavanomaisiksi asuinhuoneistoiksi. Rakennuksen 1. kerroksessa olevien ruokapalvelu ja muut palvelutilat muutetaan liike- ja toimistotiloiksi. Liike- ja toimistokäyttöön muutettavien tilojen kerrosala on noin 300 m². Asuintilojen ja asumisen aputilojen kerrosalaksi jää noin 3643 m². Muutostyön yhteydessä toteutetaan 10 uutta autopaikkaa.

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 asuinkerrostalojen rakennuspaikoilla toteutettava 1 autopaikka / 100 kerrosalaneliömetriä. Liike- ja toimistorakentamista varten autopaikkoja tulee toteuttaa 1 autopaikka / 80 kerrosneliömetriä. Muutoshakemuksen mukainen toiminta edellyttäisi 40 autopaikan osittamista rakennuspaikalle. Rakennuspaikalla on 30 olemassa olevaa autopaikkaa. Muutostyön yhteydessä rakennuspaikalle toteutetaan 10 uutta autopaikkaa.

Lausunnot

Asemakaavoitus on antanut hankkeesta 11.12.2025 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Asuminen ja liiketoiminta soveltuvat Palokan 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.

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

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit.

Keski-Suomen ELY-keskuksen antamassa lausunnossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Yhdystien 16689 tiealueelle purkutöistä mahdollisesti kantautuvat roskat, maa-aines ym. on siivottava välittömästi. Tiealueelle kantautuva purkutöistä johtuva pölyäminen tulee estää.

Keski-Suomen ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen yleisen tien tiealueelle.

Keski-Suomen ELY-keskus ei vastaa kiinteistön meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista.

Hakemuksesta ei jätetty muita huomautuksia.

Esittelijän päätösehdotus

Poikkeamishakemus hyväksytään ehdoilla, että rakennukseen sijoittuvan liiketoiminnan luonne on sellaista, ettei asumisen olosuhteet tai terveys ja turvallisuus vaarannu alueella. Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa esiintuodut seikat tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Perustelut

Kyse on olemassa olevan veteraanien asuin- ja palvelutalon käytön kehittämisestä veteraanien määrän vähennettyä. Rakennuksen asuinhuoneistojen käyttäminen asemakaavassa sallitun palveluasumisen lisäksi tavanomaiseen asumiseen sekä hakemuksen mukaisten 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 10.02.2026.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

Päätös toimitetaan

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Lupa- ja valvontavirasto (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
179-2025-618

MANNISENMÄKI

PALOKKA

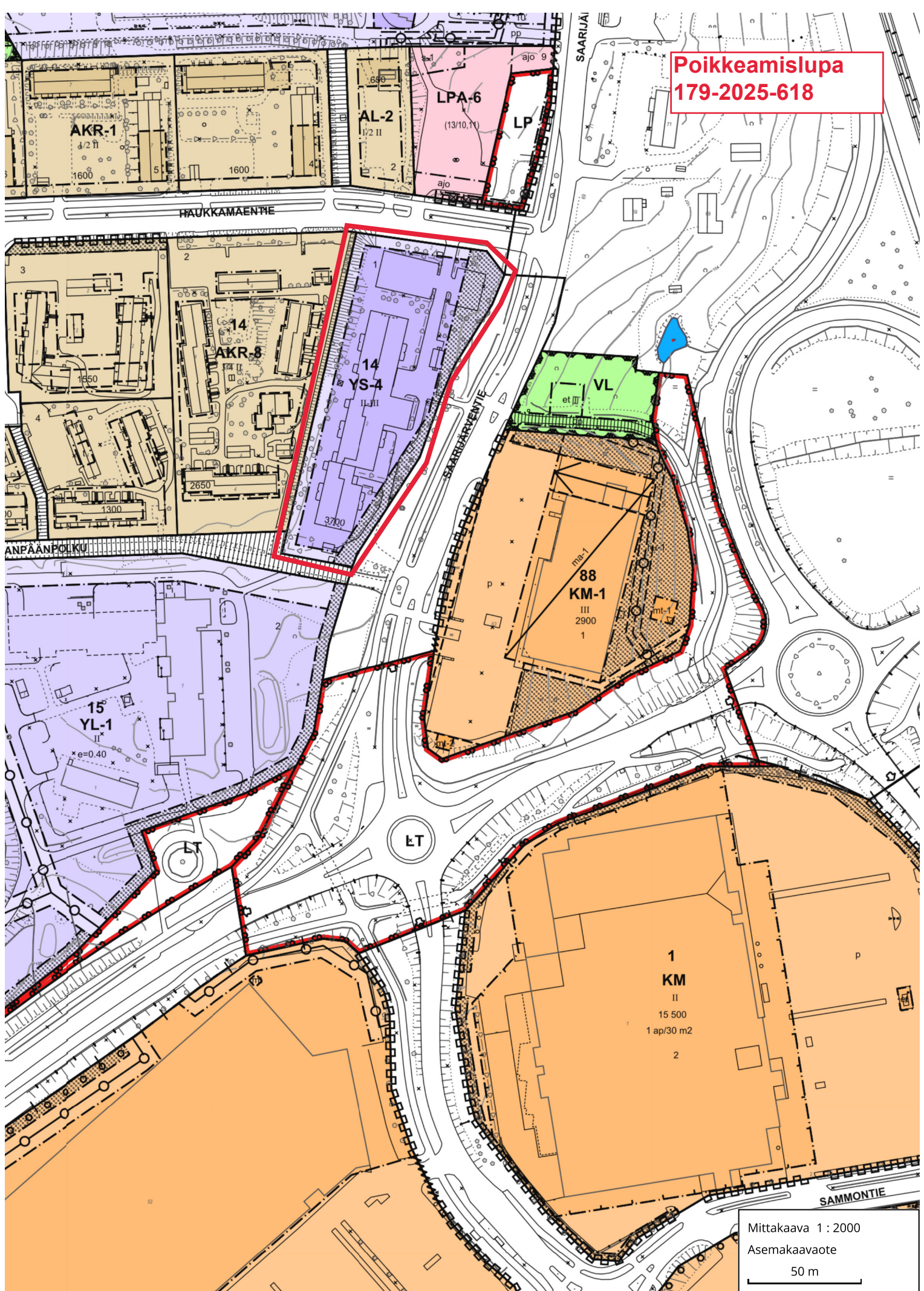
Palosaari

Mittakaava 1 : 10000

Sijaintikartta

300 m

Poikkeamislupa
179-2025-618



Mittakaava 1 : 2000

Asemakaavaote

50 m