

Kaupunkirakennepalvelut

**Poikkeamispäätösehdotus (RakL 57 §)
2025-617**

Valmistelija

Risto Mustonen, Erikoissuunnittelija

puh: 050 5227181

Kaupunkirakennelautakunta

Päätöspäivämäärä 16.12.2025

Rakennuspaikka179-406-1-769
Pinta-ala 3025.0Kirkkotie 15
40800 VAAJAKOSKIKaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitusAsemakaava
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 liitteetAsemapiirustus
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 asuintaloja. 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: Sosiaalitoiminta 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 m²) Vaajakoskella osoitteessa Kirkkotie 15. Rakennuspaikkaa ei ole rekisteröity asemakaavan mukaiseksi tontiksi. Rakennuspaikalle on rakennettu kerrosaltaan 1798 m² suuruinen asuinkerrostalo ja 58 m² suuruinen talousrakennus. 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 m² ja sallituksi kerrosluvuksi III. Asemakaavassa ei ole määränneksiä 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 315 m². Asuintilojen ja asumisen aputilojen kerrosalaksi jää noin 1483 m².

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 asuin kerrostalojen 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.

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

