

---

Kaupunkirakennepalvelut	<b>Poikkeamispäätösehdotus (MRL 171 §) 2024-1040</b>	Valmistelija Risto Mustonen, Erikoissuunnittelija puh: 050 5227181
Kaupunkirakennelautakunta	Päätöspäivämäärä 11.02.2025	

---

**Rakennuspaikka**

179-9-37-3

Pinta-ala 2572.0

Hoitajantie 4

40620 JYVÄSKYLÄ

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Asemakaava

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

4880.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija****Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni  
PL 274  
40101 JYVÄSKYLÄ****Toimenpide**

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos

Poikkeaminen asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta.

Kahden asuinhuoneiston 53 ja 54 (kerros 5 ja 6) käyttötarkoituksen muuttaminen asuntoloiksi, kahden vuoden määräajaksi.

**Lausunnot**

Asemakaavoitus

17.01.2025

Kieltävä

**Hakemuksen liitteet**

Asemapiirustus

Toiminnankuvaus

Taloyhtiön hall.p

Selvitys naapurien kuulemisesta 2 kpl

**Hakemus ja hakemuksen perustelut**

Poikkeukset:

Alueen kaavamerkintä on AK ja ktyo38%. Eli asuinkerrostalo, josta 38% voidaan käyttää toimisto- ja opetustiloihin.

Poikkeamista haetaan kahden huoneiston muuttamiseksi asuntoloiksi. Muutoksen jälkeen asuntojen kerrosalan osuus yhtiössä on edelleen yli 62%.

Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on myös ollut asuntola.

Asunnot tulevat nuorten asumisyksiköiksi ja ovat sellaisenaan valmiita käyttöön, eli rakennustoimenpiteitä ei tehdä.

Tähän kodinomaiseen asumisyksikköön tulee käyttäjäksi 13-17 vuotiaita nuoria ohjaajineen.

Tilat on tarkastettu ja todettu aluehallintoviraston ja hyvinvointialueen puolesta toimintaan sopiviksi.

Liitteenä tarkempi toiminnan kuvaus.

## Lisätiedot

### Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on Kukkulan alueella osoitteessa Hoitajantie 4 oleva tontti 179-9-37-3 (2572 m<sup>2</sup>). Rakennuspaikalle on rakennettu 1960-luvulla oppilaitoksen asuntolaksi valmistunut 13-kerroksinen kerrostalo (4981 m<sup>2</sup>), jonka käyttötarkoitus on 2000-luvulla muutettu asuinkerrostaloksi. Lisäksi rakennuspaikalle rakennettu 2011 valmistunut talousrakennus (123 m<sup>2</sup>).

### Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 20.4.2009 hyväksytty asemakaava 179 09:066, jossa tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavaan on merkitty rakennusala määrävällä merkinnällä. Olemassa oleva asuinrakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr-1. Suojeltava rakennus, joka on säilytettävä kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana osana sairaalarakennusten historiallista kokonaisuutta. Tontin rakennusoikeus on osoitettu kokonaisluvulla 4880 m<sup>2</sup> ja sallittu kerros-luku on XIII. Merkintä (ktyo 38%) osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimisto- tai opetustiloja varten.

### Rakennushanke

Haetaan lupaa asuinkerrostalon 5. ja 6. kerroksessa olevien huoneistojen (á 301 m<sup>2</sup>) käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuntoloiksi kahden vuoden määräajaksi. Hakemuksen liitteenä olevan toiminnan kuvauksen mukaan kyse on Keski-Suomen hyvinvointialueen kilpailuttamasta lasten ja nuorten asumisyksiköstä.

Keski-Suomen hyvinvointialue on kilpailuttanut lastensuojelun sijaishuollon ostopalvelujen hankinnan dynaamisena toimijarekisterinä. Kilpailutetut hankinnan palvelutasot ovat ammatillinen perhehoito, lastensuojelun laitoshoido ja lastensuojelun vaativa laitoshoido.

Hakijalta saadun selvityksen mukaan hankkeessa on kyse kilpailutetusta laitoshoidon järjestämisestä.

### Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

### Lausunnot

Asemakaavoitus on antanut hankkeesta 17.1.2025 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Asuinkerrostalojen korttelialueelle haetaan poikkeamisella käyttötarkoituksen muutosta, joka on voimassa olevan asemakaavamääräyksen vastainen. Hoitolaitostoimintaa varten varattavan korttelialueen käyttötarkoituksen muutos tulee tutkia asemakaavamuutoksella, jonka yhteydessä laaditaan myös vaikutusarvioinnit ml. vaikutukset liikenteeseen, piha-alueiden riittävyteen ja palveluverkkoon.

Poikkeamishakemuksessa olevaa kiinteistöä vastapäätä sijaitsee korttelialue, jolla hakemuksen kaltainen hoitolaitostoiminta on mahdollista määräyksellä YS-1. Edellä mainitulla, nk. Kukkulan alueella sijaitsee entisiä Keski-Suomen keskussairaalan rakennuksia, jotka ovat mahdollisia mm. hoitolaitostoimintaan. Kukkulan alueella on vireillä osayleiskaava ja entisen sairaala-alueen alueen asemakaavamuutos tulee vireille kevään 2025 aikana. Osayleiskaavassa ja asemakaavalla tutkitaan mm. Kukkulan alueen kortteleiden käyttötarkoituksia ja rakennusoikeuksia sekä tehdään vaikutusarvioinnit. Yhdenvertaisuuden vuoksi myös Hoitajantie 4 rakennuksen mahdollinen käyttötarkoituksen muutos tulee tutkia asemakaavalla.

Hoitolaitos ei tyypinsä puolesta täytä kaavan edellyttämää asuinkerrostalon eikä toimisto -tai opetustilojen määrettä. Hoitolaitostoimintaa varten ei ole Jyväskylässä myönnetty poikkeamislupia asuinkerrostalojen korttelialueille, vaan käyttötarkoituksen muutos on edellyttänyt asemakaavan muuttamista ja siihen liittyvää vaikutusten arviointia. Jyväskylän tulinnan mukaan hoitolaitostoiminta kuuluu P- tai Y-tontille kun kyseessä on ympärivuorokautisesti paikalla olevaa ulkopuolista

hoitohenkilökuntaa ja työ edellyttää vaativaa hoito-osaamista (mm. kun asiakkaina ovat lapset ja nuoret).

Poikkeamisen katsotaan aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Edellä oleva selvitys huomioon ottaen Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus ei puolla poikkeamishakemusta.

#### **Naapureiden kuuleminen**

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

### **Esittelijän päätösehdotus**

Poikkeamishakemus hylätään

#### **Perustelut:**

Hakemuksen mukaiset lastensuojelun laitoshoidon ja lastensuojelun vaativa laitoshoidon ovat kokonsa ja toiminnan luonteen puolesta lähempänä laitosmaista asumista kuin tavanomaista asumista. Hakemuksen mukaista toimintaa on pidettävä sosiaali- ja terveydenhuollon työpaikkana. Hakemuksen kohteena olevasta rakennuspaikasta etelään Hoitajantien toisella puolella on tulossa vireille asemakaavan muutos. Haettuun poikkeamiseen suostuminen saattaisi aiheuttaa kaavamutosalueen suunnitteluun liittyviä vaikutuksia. Hoitolaitostointia varten varattavan korttelialueen käyttötarkoituksen muutos tulee tutkia asemakaavamuutoksella, jonka yhteydessä laaditaan myös vaikutusarviointit ml. vaikutukset liikenteeseen, piha-alueiden riittävyteen ja palveluverkkoon

Huomioon ottaen rakennuspaikasta ja hankkeesta saatu selvitys sekä asemakaavoituksen hakemuksesta antama lausunto katsotaan, että hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myönteinen lupa saattaa vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

Poikkeamiseen esitetyllä tavalla ei ole katsottavissa olevan erityistä syytä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § ja 171 §

### **Käsittelymaksu**

Käsittelymaksu **300 €**  
(Lasku lähetetään erikseen)  
Laskun maksaja: Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni

---

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen. Päätöksen antopäivä on 18.02.2025.  
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

### **Päätös toimitetaan**

Päätöksen toimitusosoite: Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni, PL 274 40101 JYVÄSKYLÄ

### **Päätös tiedoksi**

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

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

