

Kaupunkirakennepalvelut  
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2026-41  
Päätöspäivämäärä 30.01.2026

Valmistelija  
Santtu Tenhunen,  
Erikoissuunnittelija  
puh: 0401943002

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen  
päällikkö

### Rakennuspaikka

179-412-4-344  
Pinta-ala 2270.0 m<sup>2</sup>

Palvajärventie 270  
41450 LEPPÄLAHTI

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Kaava                          | Yleiskaava |
| Kaavanmukainen käyttötarkoitus | RA         |

### Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus)

Loma-asunnon (92 m<sup>2</sup>) rakentaminen.

Poikkeaminen yleiskaavassa sekä rakennusjärjestyksessä sallitusta rantaetäisyydestä.

### Hakemuksen liitteet

Perustelu hakemukseen  
Asemapiirustus  
Valtakirja  
Naapurin kuuleminen  
Vastine

### Hakemus ja sen perustelut

Poikkeukset:

Enintään 100 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rannasta, niin tämä etäisyys ei tule täyttymään, kun tontilla ei ole tilaa siirtää rakennusta 30 metrin päähän rannasta.

Perustelut

Rakennusmääräys, johon poikkeamispäätöstä haetaan:

Kerrosalaltaan enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta

Määräystä olisi tässä tapauksessa mahdotonta noudattaa tarkalleen, koska tontin takaraja on ~36m

etäisyydellä rannasta. Määräyksen noudattaminen tekisi tontista

käytännössä rakennuskelvottoman, joka olisi mielestäni kohtuutonta varsinkin, kun tontti on kaavoitettu loma-asuntoalueeksi ranta-alueella.

Uusi rakennus on suunniteltu sijoitettavan tontin takaosaan, niin kauaksi rantaviivasta kuin tontin rajat rakennusmääräyksiä kunnioittaen sen sallivat. Tontin rannan

kasvillisuus ja puusto on säilytetty uuden rakennuspaikan edestä, jotta se olisi suojattu näkyvyydeltään järvelle päin. Näin poikkeamispäätöksellä ei tulisi haittaa

rantamaisemaan ja sen luonnonmukaisuus säilyisi. Suurimassa osassa Palvajärven rannalla olevista tonteista on rakennuksia huomattavasti 30m lähempänä rantaviivasta,

joten rantamaisemaan ei tulisi mitään poikkeavaa uuden rakennuksen myötä.

Etäisyys rantaviivasta on ainoa määräys, johon poikkeusta haetaan. Kaikki muut rakennusmääräykset täyttyvät. Myös poikkeamispäätöksen maankäyttö ja rakennuslain

mukaiset poikkeamisen edellytykset täyttyvät. ELY-keskuksen oppaassa poikkeamishakemusten käsittelyyn mainitaan seuraavasti:

Yleensä voidaan katsoa, että mitä kauemmaksi rannasta rakentaminen sijoittuu, sitä lievemmäksi siitä aiheutuva maisemahaitta muodostuu. Aina ei kuitenkaan ole näin ja rakennuspaikan maasto- ja kasvillisuusolosuhteista riippuen MRL 73 §:ssä säädetty vaatimukset voivat täyttyä parhaiten sijoitettaessa rakennus näkösuojaan rakennusjärjestyksessä määrättyä lähemmäksi rantaa eikä kauemmaksi esimerkiksi avoimelle kalliolle. Koen, että tämä ohje sopii hyvin myös tähän tapaukseen, koska tontin maasto nousee vedenrajasta etäännyttäessä. Vaikka tontin mitat sallisivat rakennuksen sijoittamisen 30 metrin päähän vedenrajasta, se ei olisi järven maiseman kannalta paras ratkaisu, koska puusto on tontilla tihein rannassa.

## Lisätiedot

### Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on Palvajärvellä oleva 2270 m<sup>2</sup> suuruinen tila Ranta-Kesälä 179-412-4-344.

Rakennuspaikalla on loma-asunto (24 m<sup>2</sup>) rantasauna (8 m<sup>2</sup>), talousrakennukset (12 ja 10 m<sup>2</sup>)

### Kaavatilanne

Alueella on voimassa Leppälahden osayleiskaava, joka on hyväksytty 11.6.2018. Alue on osoitettu merkinnällä RA, loma-asuntoalue ranta-alueella.

Alue on tarkoitettu loma-asumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään II-kerroksisen loma-asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 kem<sup>2</sup>. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m<sup>2</sup>, mikäli rakennukset liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Muutoin rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m<sup>2</sup>.

### Rakentaminen

Tämä yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena ranta-alueen RA-, RA-1, R-1, RA/AO, AO, AOP ja AM-1-alueilla sekä erillisten symbolilla osoitettujen saunojen kohdalla. Muilla rakentamiseen tarkoitetuilla alueilla yleiskaavaa käytetään suunnittelutarveharkinnan perusteena. Kuivanmaan kiinteistökohtainen ohjeellinen mitoitusaulukko on kaavaselostuksen liitteenä. Taulukkoa käytetään yhdessä kaavakartan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarveratkaisua harkitessa ja maanomistajien tasavertaista kohtelua arvioitaessa.

Ranta-alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen takarajoja voidaan laajentaa erityisestä syystä M-1 tai M-alueelle enintään 100 etäisyydelle rantaviivasta kuitenkin siten, että käyttötarkoitusaluiden sivurajojen välistä leveyttä noudatetaan. RA- ja AO-alueiden sivurajoja ei voida muuttaa eikä takarajaa voida laajentaa SL- tai MY- alueelle.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittakaavaltaan ja väriykseltään ympäristön olosuhteisiin. Rakennettaessa avoimeen maisemaan tai rantavyöhykkeelle tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriyteen.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistöt tulee liittää vesihuoltolaitoksen verkostoon.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus Leppäveden rannalla on +83,85 m (N2000). Muutoin rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset ja suositukset alimmista rakentamiskorkeuksista.

Rantaviivan oleellinen muuttaminen ruoppaamalla tai pengertämällä on kielletty ilman asianmukaista lupaa. Leppäveden rannoille ominaisten rantalohkareikkojen luonnonmukaisena säilymiseen tulee kiinnittää huomiota.

Vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava vesirajalaite, kuten tukimuuri, vaatii rakennusvalvontaviranomaisen toimenpideluvan. Pengerlaiturin tai vastaavan rakentaminen saattaa vaatia vesilain mukaisen luvan.

- Enintään 100 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rannasta ja yli 100 m<sup>2</sup> rakennus vähintään 60 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

- Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 25 m<sup>2</sup>, etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä.

- Muiden talousrakennusten etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 30 metriä. Talousrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 60 m<sup>2</sup>. Alle 60 metrin etäisyydelle rantaviivasta saa sijoittaa enintään 5 rakennusta.

### Rakennushanke

Lupaa haetaan uuden loma-asunnon rakentamiseen (92 m<sup>2</sup>) rakentamiseksi noin 22 m etäisyydelle rannasta. Vanha loma-asunto muutetaan talousrakennukseksi.

### Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan yleiskaavassa sekä rakennusjärjestyksessä sallitusta rantaetäisyydestä.

### Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen 31 §:n mukaan enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n rakennus tulee sijaita vähintään 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Loma-asunnon koko on 92 k-m<sup>2</sup> ja etäisyys rantaviivasta on asemapiirroksen mukaan noin 22 metriä.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita.

1) Hakemuksesta 9.1.2026 jätetyssä muistutuksessa sanotaan seuraavaa:

En puolla poikkeamispäätöstä.

Perustelut:

-ei ole kaavamääräysten mukainen

-kiinteistöni läpi rasitetie on 4m, hakijan levittämä tie luvatta kiinteistölleni on huomattavasti leveämpi

-maatytöt aloitettu ennen rakennuslupaa ja samassa yhteydessä tuo tien levitys sekä rajanylitys sekä siinä että tulevan rakennuksen kohdalla. Tässä tapauksessa suoritettava rajakäynti.

2) Hakemuksesta 22.1.2026 jätetyssä muistutuksessa sanotaan seuraavaa:

-Kaavamääräysten mukainen.

Vastine huomautukseen (1) 28.1.2026

Mielestäni on outoa, että naapuri on tässä yhteydessä kirjoittanut "rajanylityksistä" perusteluina siihen, että hän ei puolla poikkeamispäätöksen myöntämistä. Minulle henkilökohtaisesti hän ei ole näistä huomauttamistaan asioista kommunikoinut millään tavalla ja en tiedä milloin, tai millä menetelmällä hän on "rajanylitykset" todennut. Rajoillamme ei ole maastosta löytyviä rajapyykkejä. En myöskään oikein näe mitä hänen tonttinsa läpi kulkevan rasitetien leveydellä on tämän hakemuksen kanssa tekemistä. Kirjoitan nyt kuitenkin vastineeni näihin hänen perusteluihinsa.

Naapurin mainitsemasta rasitetiestä on aivan tien päässä haara, joka johtaa suoraan tontilleni. Tästä haarasta on noin 5-10m pätkä naapurin tontilla (riippuen kummalta puolelta tietä mitataan, koska tonttien raja menee vinosti tien poikki), tie jatkuu oman tonttini puolella vielä noin 10m. Vaikka rasitetie muualta on varmaankin n. 4m leveä, tämä mainitsemani 5-10m haara ei ole ollut niin leveä ainakaan sinä aikana, kun olen tontin omistanut. Totuudessa tämä haara on ollut n. 2m leveä, siinä mahtui juuri ja juuri henkilöautolla ajamaan. Palkkaamani koneurakoitsija levensi joulukuussa tätä tontille johtamaani haaraa, nyt sen leveys on noin 4m. Mielestäni olisi luonnon kannalta parempi, kun toivottavasti keväällä rakennustyöt tontilla alkavat, että varsinkin mutkaa, joka johtaa tontilleni, levennettäisiin tilapäisesti, jotta isompien autojen kääntyminen tontille olisi mahdollista ja niiden renkaat eivät repisi ojan penkkaa ja luontoa siitä rikki. Tämän kaiken ilmoitin naapurille puhelimitse ja sähköpostilla. Sähköpostiin hän ei ikinä reagoinut. Kohdasta, josta tietä levennettiin, ei mm. kaadettu puita tai todellakaan tehty mitään isoja maansiirtotöitä. Kyseessä oli tien molemmin puolisten oijen täyttö ja muutaman villikasvustoa olleen pienen heinikon raivaaminen.

Tontillani ei ole tehty muita "maatöitä" kuin, että tontin takaosaa on raivattu sekä sieltä poistettiin vanha maakylmiö. Mielestäni tällaisiin oman tontin raivaustöihin ei rakennuslupaa kuitenkaan tarvitse.

En tiedä mitä naapuri tarkoittaa, kun hän kirjoittaa "rajanylityksestä tulevan rakennuksen kohdalla".

Kuten mainitsin, hän ei ole ottanut minuun mitään yhteyttä asiasta tai tarkentanut, mitä hän tällä

väitteellä tarkoittaa. Koneurakoitsija suoritti raivausta GPS-paikannuksen avulla ja on pysynyt paikannuksen mukaan meidän tonttimme puolella. Olen tilannut naapurin pyytämän maamittauslaitoksen toimittaman rajakäynnin.

Naapureilla ei ollut muuta huomautettavaa hankkeesta.

## Päätös

Poikkeamishakemus hyväksytään.

Kyse on olemassa olevan yleiskaavaan merkityn rakennuspaikan kehittämisestä. Rakennuspaikan takarajan etäisyys rantaviivasta on noin 38 metriä, jonka vuoksi rakennus ei ole sijoitettavissa yleiskaavassa edellytettyn vähintään 30 metrin etäisyyteen rantaviivasta. Sijoittamalla rakennus 5 metrin etäisyyteen takarajasta rakentamisen ympäristövaikutukset ovat mahdollisimman vähäiset.

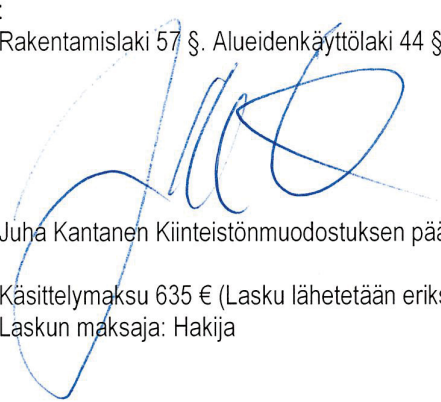
Poikkeamislupamenettelyn yhteydessä ei ratkaista rajoihin tai tiejärjestelyihin liittyviä asioita. Rajojen sijainteihin liittyvät epäselvyydet on mahdollista selvittää Maamittauslaitoksen suorittamassa rajankäynnissä ja rasiiteihin liittyvät epäselvyydet Maamittauslaitoksen yksityistietoimituksessa.

Rakennuspaikan sijainnista, koosta ja lähiympäristön rakennuskannasta ja muusta maankäytöstä saadun selvityksen on katsottava osoittavan, ettei hakemuksessa tarkoitettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä 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 on katsottava olevan erityinen syy.

## Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §. Alueidenkäyttölaki 44 §.



Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

## Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 635 € (Lasku lähetetään erikseen)  
Laskun maksaja: Hakija

## Päätös toimitetaan

Hakijalle (sähköinen asiointipalvelu)

## Päätös tiedoksi

Muistutuksen jättäneille (postitse)  
Muu osapuoli: Lupa- ja valvontavirasto (kirjaamo@lvv.fi)

---

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 03.02.2026.  
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

---

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

Lainvoimaisuustodistuksen saa:  
Jyväskylän kaupunki/Kirjaamo, PL 193, 40101 Jyväskylä.  
Käyntiosoite Vapaudenkatu 32, avoinna 8.00 – 15.00.

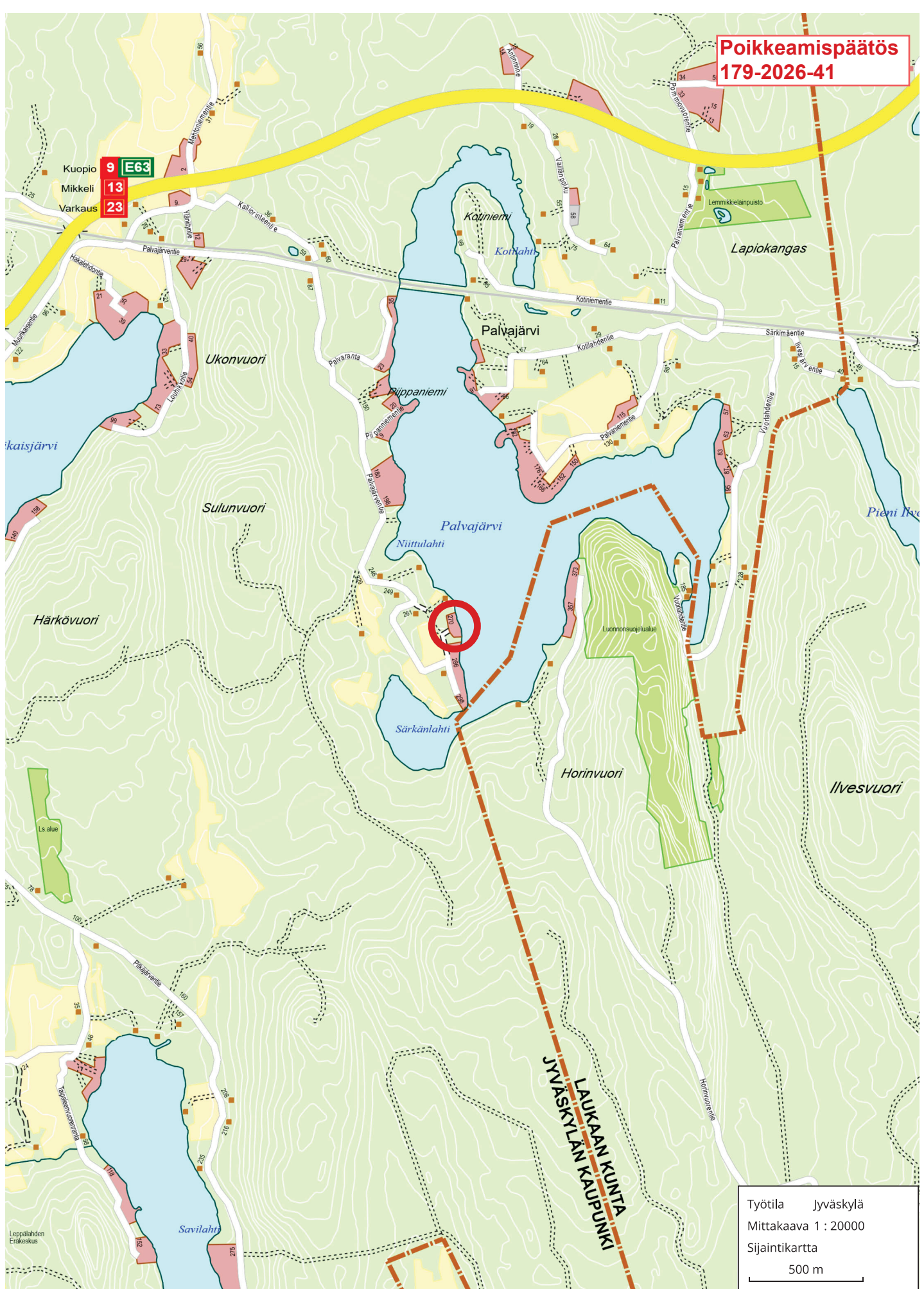
## Oikaisuvaatimusohje

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella (rakentamislaki 178 §).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Oikaisuvaatimusoikeus</b>    | <p>Oikaisuvaatimuksen saa tehdä</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija;</li><li>2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;</li><li>3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;</li><li>4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;</li><li>5) kunta;</li><li>6) naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;</li><li>7) muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.</li></ol> <p>Oikaisuvaatimusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.</p> |
| <b>Oikaisuvaatimuksen maksu</b> | Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Oikaisuvaatimusaika</b>      | <p>Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.</p> <p>Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.</p> <p><b>Kuulutus on julkaistu Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla 03.02.2026</b><br/><b>Oikaisuvaatimusaika päättyy 12.03.2026</b></p> <p>Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet</b>   | <p>Oikaisuvaatimus on tehtävä <b>kirjallisena</b>.</p> <p>Oikaisuvaatimuksessa on <b>ilmoitettava</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- päätös, johon haetaan muutosta</li> <li>- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi</li> <li>- muutosvaatimuksen perusteet.</li> </ul> <p>Oikaisuvaatimukseen on <b>liitettävä</b> asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.</p> <p>Oikaisuvaatimus on sen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen <b>allekirjoitettava</b>. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.</p>                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle</b> | <p><b>Päätöksen tehneelle viranhaltijalle</b> osoitettu oikaisuvaatimus on toimitettava <b>Jyväskylän kaupungin kirjaamoon</b> viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. <b>Kirjaamon aukioloaika klo 8:00–15:00.</b></p> <p>Jyväskylän kaupunki<br/>PL 193<br/>Vapaudenkatu 32 (käyntiosoite)<br/>40101 JYVÄSKYLÄ<br/><a href="mailto:kirjaamo@jyvaskyla.fi">kirjaamo@jyvaskyla.fi</a><br/>Puhelin: 014 569 0888<br/>Faksi: 014 617 117<br/>Virka-aika: klo 8.00-15.00</p> <p>Oikaisuvaatimuksen 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.</p> <p>Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Oikaisuvaatimus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla.</p> |
| <b>Lisätietoja</b>                                     | <p>Asiakirjat ovat nähtävissä, osoite Hannikaisenkatu 17, Kaupunkirakenteen neuvonta 1 kerros.</p> <p>Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



**179-2026-41**



Työtila Jyväskylä  
Mittakaava 1 : 20000  
Sijaintikartta  
500 m

Poikkeamispäätös  
179-2026-41

Z  
Z  
Z  
Z  
Z  
Z

RA/AO

AO

RA/AO

W

RA

AO

RA

M-1

RA/AO

AO M-1

RA

RA

RA

RA

W

Mittakaava 1 : 5000

Yleiskaavaote

100 m