

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2025-136
Päätöspäivämäärä 13.03.2025

Valmistelija
Risto Mustonen,
Erikoissuunnittelija
puh: 050 5227181

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Rakennuspaikka

179-401-28-30
Pinta-ala 2392.0

Tyyppälänjärventie
40250 JYVÄSKYLÄ

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Selvittämisen arvoinen taajama

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus)

Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin säännös (rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena).

Poikkeaminen rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikan pinta-alasta.

Haetaan lupaa 1,5 kerroksiselle omakotitalolle(alle 240 k-m2) sekä 1-kerroksiselle talousrakennukselle(70 k-m2)

Hakemuksen liitteet

liite 2. lausunnon antaminen lääninhal.
Asemapiirustus
Naapurien kuuleminen 6 kpl
liite 1. Poikkeuslupahakemus_Rantaharju_28_55

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeukset:

Purola on 100% rakennettujen kiinteistöjen ympäröimä, tonttimainen kiinteistö (omakotitontiksi 1989 muodostettu, dokumentti ja kartta liitteessä 2), johon on kaikki infrastruktuuri valmiina. (tie, viemärit, sähkö ym.) Alueen lähiympäristö on omakotialuetta. Hanke on kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen. Hankkeella ei ole vaikutusta mahdolliseen ikuisuuden kuluttua tulevaan asemakaavoitukseen (johon vedoten on hylätty aiemmat hakijan ja myös vanhempiensa hankkeet), sillä Jyväskylän kaupungin virkahenkilöiden mukaan Purola on rakennuspaikka myös tulevassa asemakaavassa. Asemakaavan puuttumisella ei enää voida perustella kielteistä päätöstä, sillä tilanne on pysynyt ennallaan lähes 20 vuotta, eikä asemakaavoitusta ole suunnitteilla.

Purolalle on sen kiinteistönmuodostuksen vanavedessä luvattu myönteinen poikkeamispäätös (liite 1, maininta jäljellä olevien puoltamisesta), Jyväskylän mlk on ilmoittanut myöntävänsä kaikille samassa lohkomisessa muodostetuille kiinteistöille poikkeamisluvan, palstoitussuunnitelman kartta liitteen 2 lopussa. Purolalle tulee myöntää maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun perusteella poikkeamislupa, kuten muillekin samassa lohkomisessa muodostetuille kiinteistöille on aikanaan myönnetty. Koivurinne-tilalle naapuriin on lisäksi myönnetty poikkeamislupa omakotitalolle 2021. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi myös Purolalle tulee myöntää lupa rakennushankkeelle. Purolalle rakentaminen vaikuttaa merkittävästi vähemmän mahdolliseen asemakaavoitukseen kuin Koivurinteelle rakentaminen, eikä Purola ole rantaan rajoittuva kiinteistö.

2025 voimaan astunut rakentamislaki, Jyväskylän kaupungin kirjallinen ostotarjous raakamaan hinnalla tontistani edellisen hakemukseni jälkeen sekä uudet merkittävät tiedot Purolan kiinteistönmuodostuksen ajalta ovat uusina asioina hakemuksessa, minkä perusteella hakemus tulee viedä kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi.

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Lupaa haetaan Purola nimiselle tilalle (2392 m²), kiinteistötunnus 179-401-28-30, Tyypylässä.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.11.2014 hyväksymä ja 25.11.2016 lainvoiman saanut kaupungin yleiskaava. Hakemuksen kohteena oleva tila on yleiskaavassa merkityllä Selvittämisen arvoinen taajama -alueella. Kaavamääräyksen mukaan alue on tiivistyvä toiminnoiltaan monipuolinen taajama-alue, jossa maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Asemakaavoituksen tulee perustua osayleiskaavoitukseen tai erilliseen, MRL 39 § mukaisen yleiskaavan sisältövaatimukset täyttävään selvitykseen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Siinä tulee kiinnittää erityistä huomiota myös joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeen asemakaavan. Ennen asemakaavoitusta alueella voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempää kaavoitusta haittaamaton olemassa olevien rakennuspaikkojen korjaus- ja täydennysrakentaminen.

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestyksen ranta-alueelle rakentamista koskevien määräysten 31 §:n mukaan rantaan rajoittuvan vakituisen asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m² ja loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan vähintään 3000 m², paitsi jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai ranta-asemakaavassa on toisin määrätty.

Rakennushanke

Haetaan lupaa 1½ -kerroksisen asuinrakennuksen (240 m²) ja 1-kerroksisen talousrakennuksen (70 m²) rakentamiseksi.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan alueidenkäyttölain 72 §:n säännöksestä. Rakennuksen rakentaminen rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Lisäksi poiketaan Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestyksessä edellytetystä rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta.

Muu selvitys

Rakennuspaikan etäisyys Viitalammen rantaviivasta on noin 100 metriä. Rakentamisen ranta-alueella tulee perustua asemakaavaan tai sellaiseen yleiskaavaan, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Myönteinen poikkeamispäätös korvaisi rakennushanketta koskevilta osin alueen asemakaavoituksen.

Vesipinta-alaltaan vähäisten vesistöjen kyseessä ollen, kaavoituksen yleisenä periaatteena pidetään rakennusoikeuksien kytkemistä vesistöjen pinta-alan. Pinta-alaltaan 4,1 ha suuruista Viitalampea on pidettävä vähäisenä vesistönä. Vakiintuneen kaavoituskäytännön mukaan vähäisten vesistöjen rakennusoikeus on 1 rakennuspaikka alkavaa 3-4 vesihehtaaria kohden. Viitalammen ranta-alueella on 12 kiinteistöä, joista rakentamista on toteutunut 8 kiinteistöllä.

Purolan tila on kuulunut emätilaan 180-402-28-5 Rantaharju (86 100m²). Rantaharjulla on ollut muuntamatonta rantaviivaa noin 170 metriä Tyypylänjärvellä ja noin 150 metriä Viitalammella.

Rantaharjun emätilasta on muodostunut yhteensä 12 rakennuspaikkaa, joista neljä on omarantaisia.

Hakemuksen liitteenä on Jyväskylän maalaiskunnan vuosina 1988 ja 1989 Keski-Suomen lääninhallitukselle poikkeuslupahakemuksista annetut lausunnot. Vuoden 1988 lausunto liittyy tilan 179-401-28-23 (Tyypälänjärventie 64) rakennuslupamenettelyyn. Vuonna 1989 annettu lausunto on koskenut tilan 179-401-28-29 (Tyypälänjärventie 88) rakennuslupaa. Vireillä olevassa hakemuksessa vedotaan siihen, että edellä mainituissa Jyväskylän maalaiskunnan lausunnoissa on todettu tarkoituksena olevan puoltaa kaikkien emätilasta lohkotettujen tilojen rakentamista.

Jyväskylän maalaiskunnan kaavoitus- ja rakennuslautakunta on vuonna 2005 tehnyt kielteiset suunnittelutarveratkaisut omakotitalojen rakentamiseksi emätilasta erotetuille tiloille Uus-Harjula 179-401-28-27 ja Koivuniitty 179-401-28-28.

Emätilasta erotetulle tilalle Onanranta 179-401-121-1 Purolan vieressä Viitalammen rannalla on Keski-Suomen ELY-keskus 15.11.2012 tehnyt kielteisen poikkeamispäätöksen omakotitalon rakentamisesta. Kaupunkirakennelautakunta 28.1.2020 tehnyt myös kielteisen poikkeamispäätöksen omakotitalon rakentamiseksi tilalle Onanranta. Kielteiset poikkeamispäätökset ovat perustuneet siihen, että alueen poikkeamispäätöksillä mahdollinen rakentamisen määrä on jo ylitetty. Maankäytön tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.

Kaupunkirakennelautakunta on 22.2.2022 tehnyt kielteisen poikkeamispäätöksen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi nyt hakemuksen kohteena olevalle tilalle.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Hakemuksesta ei jätetty muistutuksia

Päätös

Poikkeamishakemus hylätään

Perustelut

Poikkeamispäätöksiä harkittaessa tulee turvata alueen suunnitteluvara kaavoituksessa. Poikkeamismenettelyssä ei näin ollen voida myöntää yhtä paljon rakennusoikeutta kuin ratkaistaessa rakennusoikeuden määrää kaavalla.

Hakemuksen kohteena oleva tila sijoittuu Viitalammen ranta-alueelle. Viitalampi on pinta-alaltaan vähäinen vesistö (4,1 ha), jonka ranta-alue on nykyiselläänkin voimakkaasti rakennettu lammen pinta-alaan nähden. Rantaan rajoittuvista kiinteistöistä kahdeksalla on rakentamista ja neljä rakentamattomia. Näin ollen rantarakennusperiaatteiden mukaisesti lammen rantarakennusoikeudet on jo moninkertaisesti käytetty. Viitalammen ranta-alueiden maankäytön tehostaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Ritopohjassa Viitalammen ja Tyypälänjärven alue on kaupungin rakentamispaineista aluetta lähellä asemakaavoitettuja alueita. Alue on kaupungin yleiskaavassa osoitettu myös ranta-alueiden ulkopuolisilta osin Selvittämisen arvoinen taajama -alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan alueen maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Emätilan 180-402-28-5 (Rantaharju) alue on suurilta osiltaan jo muodostunut rakennuspaikoiksi aiemman rakentamisen yhteydessä. Koko alueen maankäyttö tulee ratkaista asemakaavalla niin ranta-alueilla kuin myös ranta-alueiden ulkopuolisilla osilla. Uusien rakennuspaikkojen muodostamisen katsotaan aiheuttavan sellaisia vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.

Asemakaavan puuttuminen ei ole peruste myönteiselle poikkeamispäätökselle alueella, jolla jo

toteutuneen rakentamisen vuoksi maankäytön tehostaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Jyväskylän maalaiskunnan rakennuslainaikaisten rakentamisen lupien yhteydessä esiin tuodulla tavoitteella kaikkien emätilasta lohkotujen rakentamishankkeiden puoltamisella ei ole oikeudellista merkitystä ratkaistaessa nyt vireillä olevaa hakemusta. Maalaiskunta on sittemmin tehnyt kaksi kielteistä päätöstä sekä Keski-Suomen ELY-keskus ja Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta kielteisen päätöksen emätilasta erotettujen tilojen rakentamiseksi.

Hakemuksen mukainen tila ei myöskään täytä kaupungin rakennusjärjestyksessä määrättyä ranta-alueelle sijoittuvan vakituisen asunnon rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa (5000 m²).

Huomioon ottaen rakennuspaikan sijainti, alueelle jo muodostunut rakentaminen, vesistön koko, emätilasta muodostettujen rakennuspaikkojen määrä sekä rakennuspaikasta ja hankkeesta saatu muu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §
Alueidenkäyttölaki 72 §
Rakennusjärjestys 30 §

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu **300 €**
(Lasku lähetetään erikseen)
Laskun maksaja: hakija

Päätös toimitetaan

Hakijaa (sähköinen asiointipalvelu)

Päätös tiedoksi

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

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 18.03.2025.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

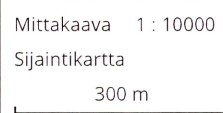
Lainvoimaisuustodistuksen saa:
Jyväskylän kaupunki/Kirjaamo, PL 193, 40101 Jyväskylä.
Käyntiosoite Vapaudenkatu 32, avoinna 8.00 – 15.00.

Oikaisuvaatimusohje

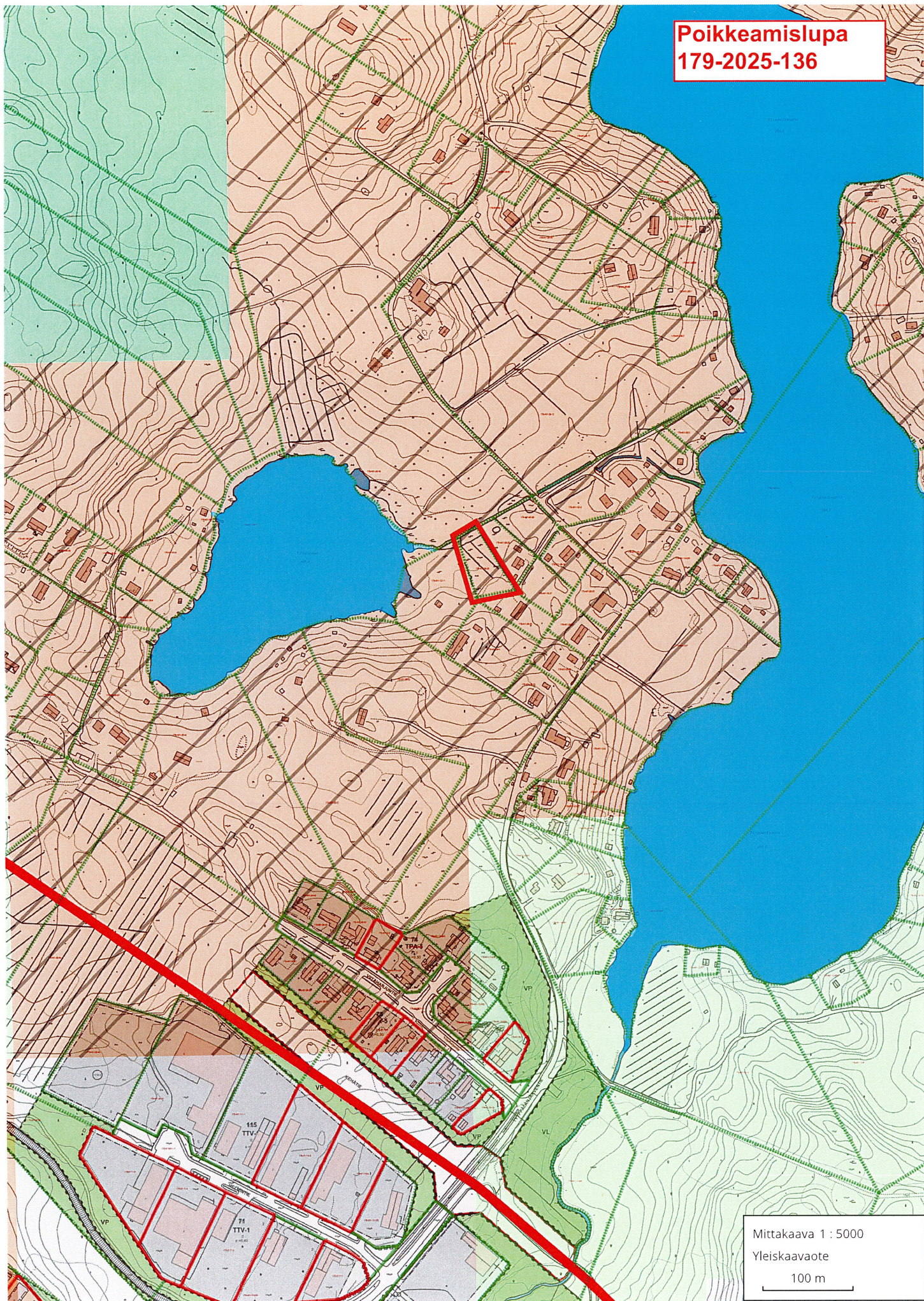
Oikaisuvaatimusviranomainen	Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksena kaupunkirakennelautakunnalta .
Oikaisuvaatimusoikeus	Oikaisuvaatimuksen saa tehdä 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija; 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa; 4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; 5) kunta; 6) naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; 7) muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa. 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.
Oikaisuvaatimuksen maksu	Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.
Oikaisuvaatimusaika	Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määrääikaan. Kuulutus on julkaistu Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla 18.03.2025 Oikaisuvaatimusaika päättyy 24.4.2025 Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet	Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi - muutosvaatimuksen perusteet. Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle. Oikaisuvaatimus on sen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. 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.
Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle	Jyväskylän kaupungin kaupunkirakennelautakunnalle osoitettu oikaisuvaatimus on toimitettava Jyväskylän kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Kirjaamon aukioloaika klo 8:00–15:00. Jyväskylän kaupunki Kaupunkirakennelautakunta PL 193 Vapaudenkatu 32 (käyntiosoite) 40101 JYVÄSKYLÄ kirjaamo@jyvaskyla.fi Puhelin: 014 569 0888 Faksi: 014 617 117 Virka-aika: klo 8.00-15.00 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. 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.
Lisätietoja	Asiakirjat ovat nähtävissä, osoite Hannikaisenkatu 17, Kaupunkirakenteen neuvonta 1 kerros. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

179-2025-136



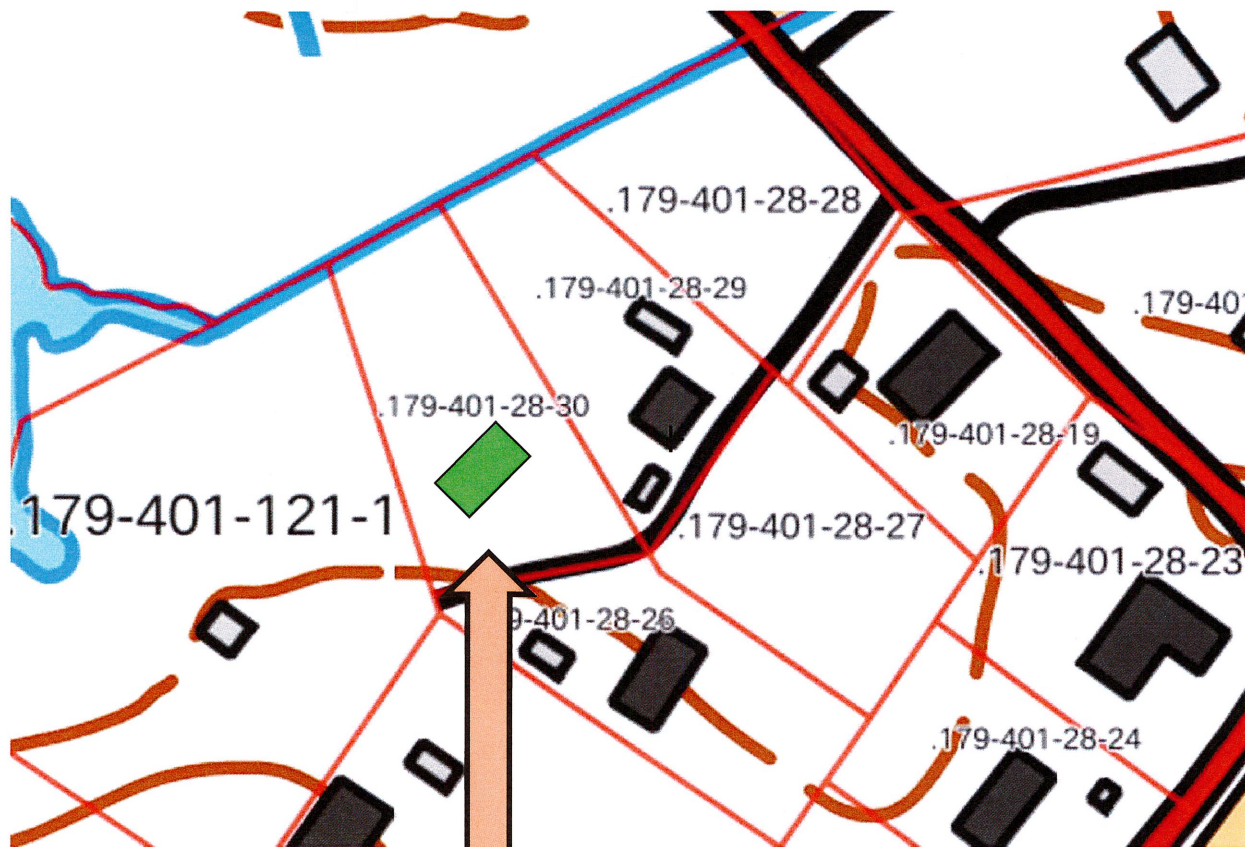
Poikkeamislupa
179-2025-136



Mittakaava 1 : 5000

Yleiskaavaote

100 m



Haettavan rakennuksen sijainti