

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2026-209
Päätöspäivämäärä 26.06.2026

Valmistelija
Santtu Tenhunen,
Erikoissuunnittelija
puh: 0401943002

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Rakennuspaikka

179-7-70-1
Pinta-ala 1932.0

Köhniönkatu 78
40630 JYVÄSKYLÄ

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AO ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus).

Poikkeuslupaa haetaan autokatokselle sekä saunarakennuksen sijoittelulle.

Poikkeaminen asemakaavaan merkitystä rakennusala.

Lausunnot

Asemakaavoitus 19.05.2026 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Asemapiirustus
Naapurin kuuleminen

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeukset:

Tontille halutaan rakentaa autokatos kahdelle autolle, mikä tuo asumiselle käyttömukavuutta ja lisäarvoa kokonaisuuteen. Tämä helpottaa arkista elämää ja mahdollistaa sähköautojen lataamisen suoraan katoksessa. Autokatos rakennettaisiin ajotien päähän, mistä pääsee hyvin peruuttamaan pihan kautta takaisin ajotielle.

Lisäksi saunarakennuksen asettelua halutaan hieman muuttaa. Nykyisellään rakennus on ajateltu tontin rajan suuntaisesti, mutta haluaisimme kääntää sen saamaan linjaan talon kanssa. Tämä antaa enemmän suojaa saunarakennukselle ja on visuaalisesti paremman näköinen. Tämä tekee pihasta toimivamman kokonaisuuden.

Lisätiedot**Rakennuspaikka**

Rakennuspaikka on 1932 m² suuruinen tontti (179-7-70-1) Köhniössä osoitteessa Köhniönkatu 78. Rakennuspaikalta on purettu omakotitalo ja talousrakennus (purkamislupa 179-2024-295). Rakennuspaikalle on vireillä rakentamislupa 181,5 m² omakotitalolle.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka on asemakaavan mukainen tontti, joka on voimassa olevassa asemakaavassa (179 07:008, hyväksytty 16.2.1950) asuintontti (A).

Uuden rakennuksen rakennusala on merkinnällä (o35): Rakennusala yksikerroksista, enintään kaksiasuntoista ja ainakin palonarkaan luokkaan kuuluvaa omakotirakennusta varten. Rakennusalalle merkitty luku ilmaisee noudatettavan vesikaton kaltevuuden asteissa. Rakennuksen ullakkopinta-alasta tulee vähintään puolet jättää sisustamattomaksi ja enintään kolmeen osaan jaetuksi tilaksi.

Talousrakennuksen rakennusala on merkinnällä (t): Rakennusala yksikerroksista, maasta räystääseen mitaten enintään neljän metrin korkuista ja ainakin palonarkaan luokkaan kuuluvaa talousrakennusta varten. Talousrakennukseen ei saa sisustaa asumistarkoituksiin käytettäviä tiloja. Vierekkäisten tonttien talousrakennuksia yhteenrakennettaessa saa tonttirajoille tulevat seinät palomuurin asemesta rakentaa umpinaisina lautaseininä, kuitenkin ainoastaan siinä tapauksessa, ettei yhteenrakennettujen talousrakennusten yhteinen pinta-ala ylitä sataa neliömetriä.

Tontinosa, joka on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa. Istutusten järjestelyn tulee sopeutua kaupungin toimesta laadittuun esipihasuunnitelmaan, joka määrittelee etuistutusten yleisjärjestelyn suuntaviivat yhtenäistä katukuvaa silmälläpitäen.

Rakennushanke

Lupaa haetaan autokatoksen sekä saunarakennuksen rakentamiseen.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan rakentamiseen asemakaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Autokatos sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle ja saunarakennus osittain kaavaan merkityn talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle.

Lausunnot

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on antanut hankkeesta 19.5.2026 lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Rakennuspaikka sijaitsee Köhniön alueella, osoitteessa Köhniönkatu 78. Alue on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja kuuluu Jyväskylän säilytettäviin pientaloalueisiin.

Poikkeamista haetaan autokatoksen ja sauna/varastorakennuksen rakentamiseksi.

Autokatos sijoittuu kaavan rakennusalan ulkopuolelle tontin takaosaan, etäisyys päärakennukseen on noin 11 m. Katos on kooltaan noin 45m² (noin 6,7x6,7 m) ja neljän metrin etäisyydelle tontin rajoista. Varasto/ saunarakennus sijoittuu pääosin asemakaavan mukaiselle rakennusalalle, eikä tontin kaavan mukaista rakennusoikeutta ylitetä. Hakemuksen mukaisella poikkeamispäätöksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön, maisemaan tai kaupunkikuvaan. Tontille jää asemakaavan mukaista rakentamatonta ja pinnoittamatonta tontinosaa ja Köhniönkadun puoleinen istutettava tontinosa säilyy kaavan mukaisena. Poikkeamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamislupahakemusta ehdolla, että rakennukset soveltuvat kaupunkikuvaltaan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, tontin kaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä ja että hankkeesta käydään rakennusvalvonnan ennako-ohjaus rakentamislupavaiheessa.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätös

Poikkeamishakemus hyväksytään ehdoilla, että rakennukset soveltuvat kaupunkikuvaltaan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, tontin kaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä ja että hankkeesta käydään rakennusvalvonnan ennakko-ohjaus rakentamislupavaiheessa.

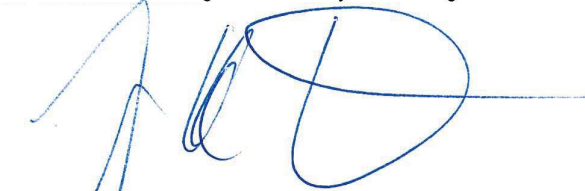
Perustelut

Huomioon ottaen asemakaavoituksen puoltava näkemys ja hankkeesta saatu muu selvitys katsotaan, että rakentaminen 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

Rakentamislaki 57 §. Alueidenkäyttölaki 58 §.



Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

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

Päätös toimitetaan

Hakijalle (sähköinen asiointipalvelu ja postitse)

Päätös tiedoksi

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

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 30.06.2026.
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 §).
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, työnteeseen 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	Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu valitusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Kuulutus on julkaistu Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla 30.06.2026 Oikaisuvaatimusaika päättyy 06.08.2026 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 - perusteet, joilla muutosta vaaditaan - oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä kotikunta ja puhelinnumero, postiosoite ja sähköinen tai muu mahdollinen osoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset ja oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa (prosessiosoite). Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot. Muun kuin sähköisen oikaisuvaatimuksen on oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Oikaisuvaatimukseen on liitettävä - päätös, johon haetaan oikaisua, alkuperäisenä tai jäljennöksenä - todistus siitä minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys oikaisuvaatimusajan alkamisesta, sekä - asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle	Päätöksen tehneelle viranhaltijalle osoitettu oikaisuvaatimus on toimitettava Jyväskylän kaupungin kirjaamoon ennen valitusajan päättymistä. Kirjaamon aukioloaika klo 8:00–15:00. Jyväskylän kaupunki PL 193 Vapaudenkatu 32 (käyntiosoite) 40101 JYVÄSKYLÄ kirjaamo@jyvaskyla.fi Puhelin: 014 569 0888 Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Sähköisen viestin 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.

Kortemäki

Poikkeamispäätös
179-2026-209

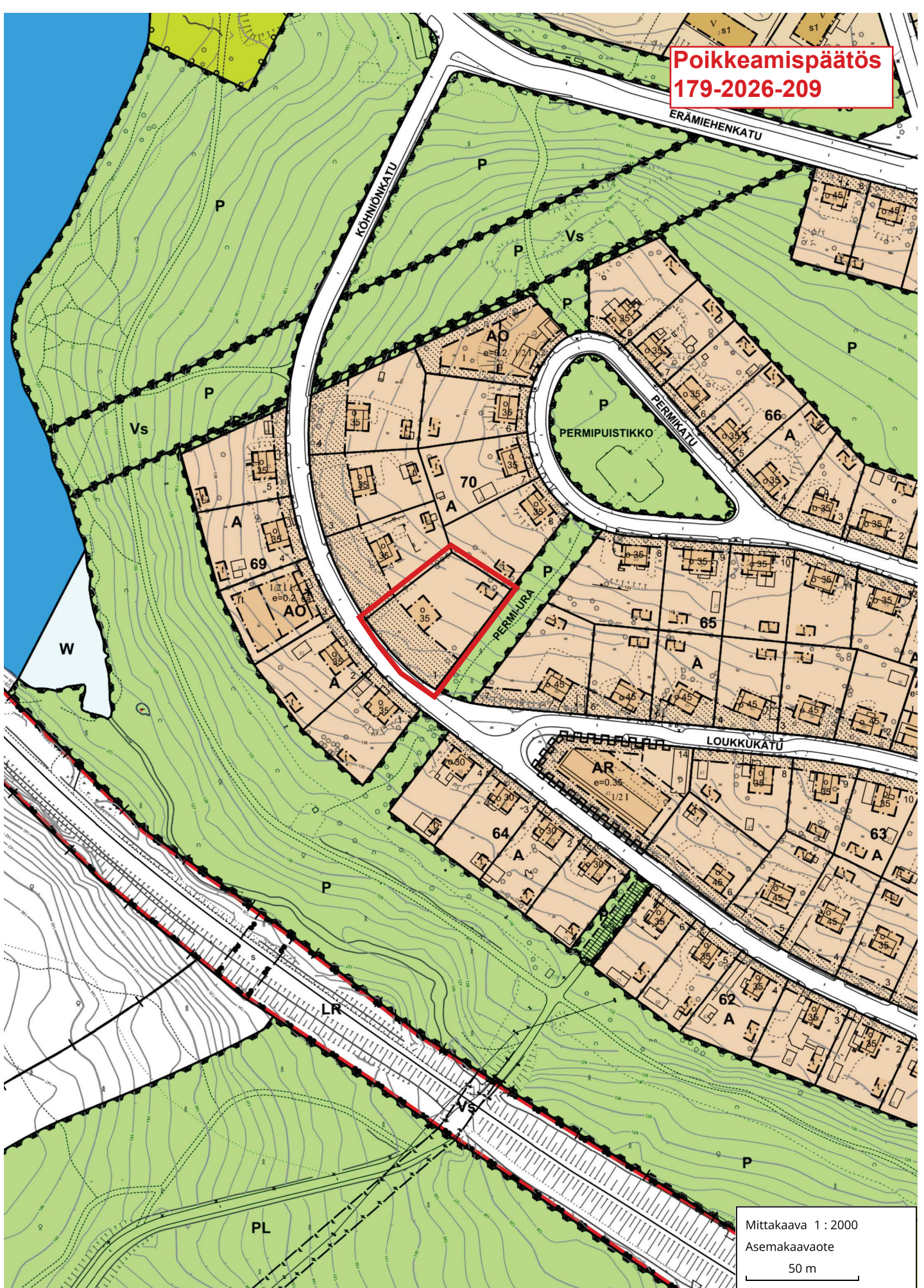


Mittakaava 1 : 10000

Sijaintikartta

300 m

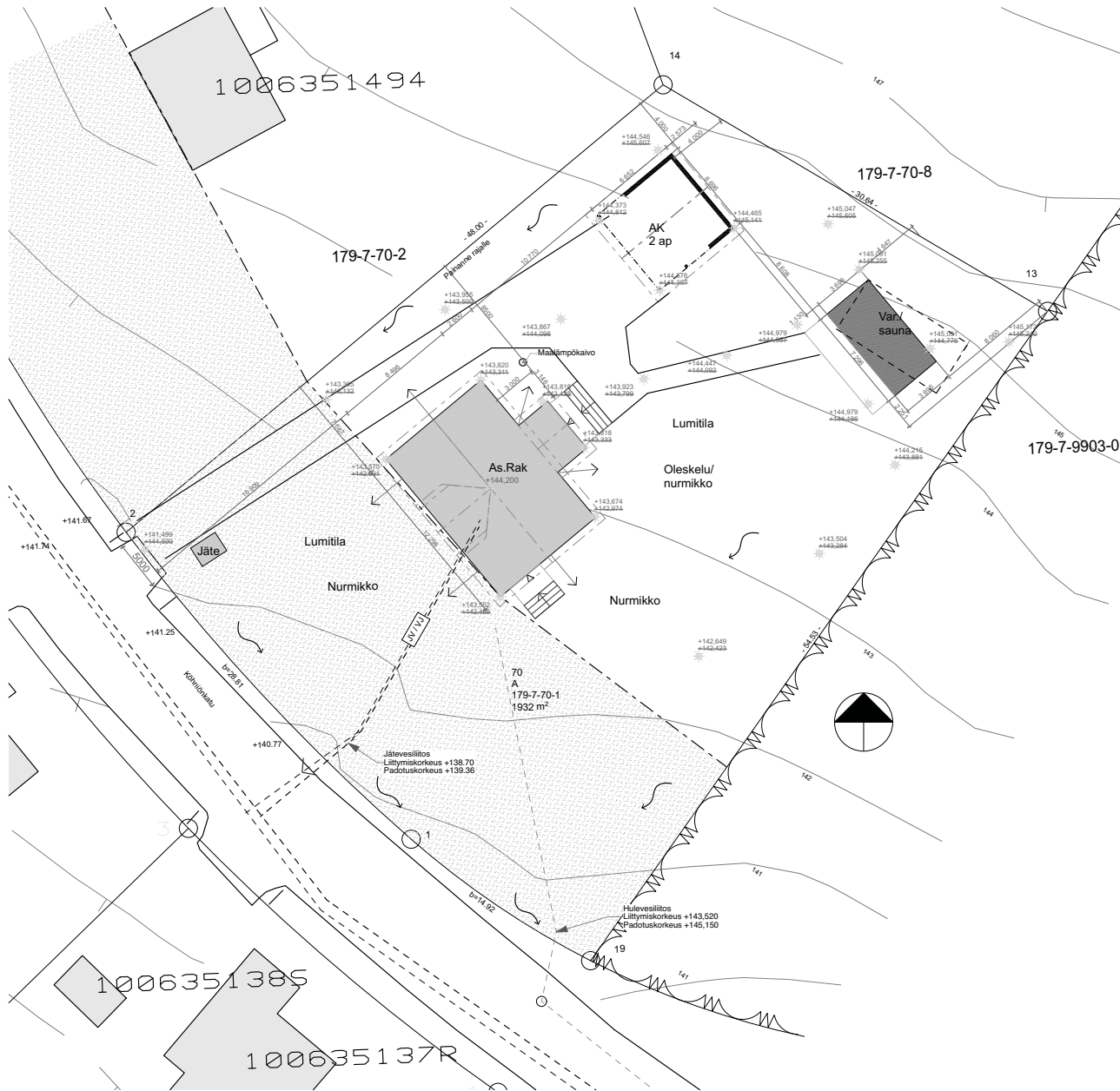
Poikkeamispäätös
179-2026-209



Mittakaava 1 : 2000

Asemakaavaote

50 m



Kaupunginosa/kylä 179-7-70-1		Korttelitila .	Tontti/Rn:o .	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten	
Rakennustaloudenpieni Uudisrakennus		Piirustuslaji Piirustusluskke		Juoks. nro 01	
Rakennuskohteen nimi ja osoite Talo Lehto Köyhniönkatu 78 40630 JYVÄSKYLÄ		Piirustuksen sisältö Asemapiirustus		Mittakaavat 1:200	
Suunnittelutoimiston tiedot JoKKi-Suunnittelu Kataanki 24 p. 0400121103 41340 LAUKAA s. jorma.kinnunen@jokki.fi		 Rakennus- ja rakennussuunnittelu yli 30 vuoden kokemuksella.			
Piirtäjä	Suunnittelija	Työnumero		Suunnittelunumeron/Cuskitop/JoKKi-Suunnittelu/Sekalaiset yksityiset/Toimiston sijainti Toimistunimi/arkistointi	
Jorma K Kinnunen RI	Jorma K Kinnunen RI	Jorma K Kinnunen RI		Suunnittelunumero	
Päiväys	Vastuullinen suunnittelija		Suunnittelunumero		Muutos
Piirustuksen päiväys 27.3.2026	Tulostuksen päiväys 9.4.2026		Suunnittelunumero		
Jorma K Kinnunen RI			ARK 01		