

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2026-35
Päätöspäivämäärä 27.01.2026

Valmistelija
Santtu Tenhunen,
Erikoissuunnittelija
puh: 0401943002

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Rakennuspaikka

179-70-271-4
Pinta-ala 1464.0

Ojaperä 5
40800 VAAJAKOSKI

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AOR-5 Erillisten ja kytkettyjen pientalojen tai rivitalojen korttelialue.

Toimenpide

Muu

Uuden asuinrakennuksen rakentaminen ja vanhan purkaminen.

Poikkeaminen asemakaavaan merkitystä kerrosluvusta.

Lausunnot

Asemakaavoitus

26.01.2026

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Naapurien kuuleminen
Asemapiirustus
Valtakirja

Hakemus ja sen perustelut

Haemme poikkeamispäätöstä asemakaavaan. Nykyinen asemakaava on AOR_5, 1 ½ e=0,30:
Haemme asemakaava muutosta AO 1/2 I (yksitasoinen omakotitalo 1 ½ kerroksisen sijaan)

Poikkeukset:

Samassa korttelissa 271 tonteilla 1 ja 2-4 on rakennettu yksitasoiset omakotitalot. Hakemamme poikkeamispäätös ei ole ensimmäinen.

Lisätiedot**Rakennuspaikka**

Rakennuspaikka on 1464 m² suuruinen tontti (179-70-271-4) Kaunisharjussa osoitteessa Ojaperä 5. Rakennuspaikalla on 1947 valmistunut 84 k-m² omakotitalo.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka on asemakaavan mukainen tontti, joka on voimassa olevassa asemakaavassa (179 70:001, hyväksytty 27.7.1976) AOR-5, eli erillisten ja kytkettyjen pientalojen tai rivitalojen korttelialue. Korttelialueelta on varattava yksi autopaikka jokaista asuntoa kohti. Rakennuspaikka ei saa olla 600 m² pienempi. Rakennuksen etäisyyden naapurirakennuspaikan rajasta on oltava vähintään viisi (5) metriä, mikäli rakennuskaavassa ei ole toisin osoitettu tai rakennuslautakunta naapurialueeseen anna lupaa rakennuksen sijoittamiselle lähemmäs mainittua rajaa. Merkintä 1 ½ osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Tehokkuusluku $e = 0.3$.

Rakennushanke

Lupaa haetaan uuden yksikerroksisen asuinrakennuksen (n.100 m²) rakentamiseen. Vanha asuinrakennus puretaan.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavaan merkitystä kerrosluvusta.

Lausunnot

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on antanut hankkeesta 26.1.2026 lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Alueella, jota poikkeamislupahakemus koskee, on voimassa 20.8.1976 vahvistettu asemakaava 70:001. Kiinteistö sijoittuu asemakaavan mukaiselle erillisten ja kytkettyjen pientalojen tai rivitalojen korttelialueelle (AOR-5). Korttelialueen rakennustehokkuus on $e=0,30$. Kerrosluku on alleviivattu 1½. Asemakaavasta poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta. Tarkoitus on rakentaa yksikerroksinen omakotitalo. Asemakaavamerkintä edellyttää rakentamaan puolikkaan ullakkokerroksen.

Korttelialueen ja yleensä tämän Kaunisharjun osa-alueen rakennuskanta on moninaista ja pitkän ajan saatossa rakentunutta. Asemakaavan kerroslukumerkinnän voidaan tulkita pyrkimykseksi ohjata uudisrakentamista sopeutumaan alueella olleeseen vanhaan rakennuskantaan.

Asemakaavoituksen näkemys poikkeamisesta:

Asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta poikkeamiselle voidaan katsoa olevan edellytykset. Samalle korttelialueelle on aiemmin luvitettu yksikerroksisia harjakattoisia asuinrakennuksia. Samalla on menetetty aikaisempi puolitoistakerroksisten rakennusten muodostama kokonaisuus. Selkeästi myös vanhan asutuksen leimaa käsittävä alue ei ole mukana Säilyke-raportissa.

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamislupahakemusta.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätös

Poikkeamishakemus hyväksytään ehdoilla, että vanha asuinrakennus puretaan.

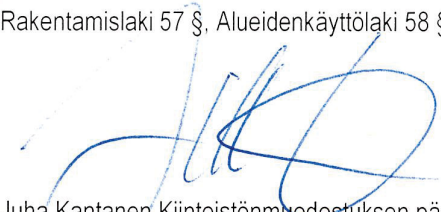
Perustelut

Huomioon ottaen rakennuspaikasta ja hankkeesta saatu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen 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. Myönteinen lupa ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

Poikkeamiseen esitetyllä tavalla on katsottava olevan erityinen syy.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, Alueidenkäyttölaki 58 §.



Juha Kantanen Kiinteistönmuutostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

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

Päätös toimitetaan

Hakijalle (sähköinen asiointipalvelu)

Päätös tiedoksi

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

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 29.01.2026.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

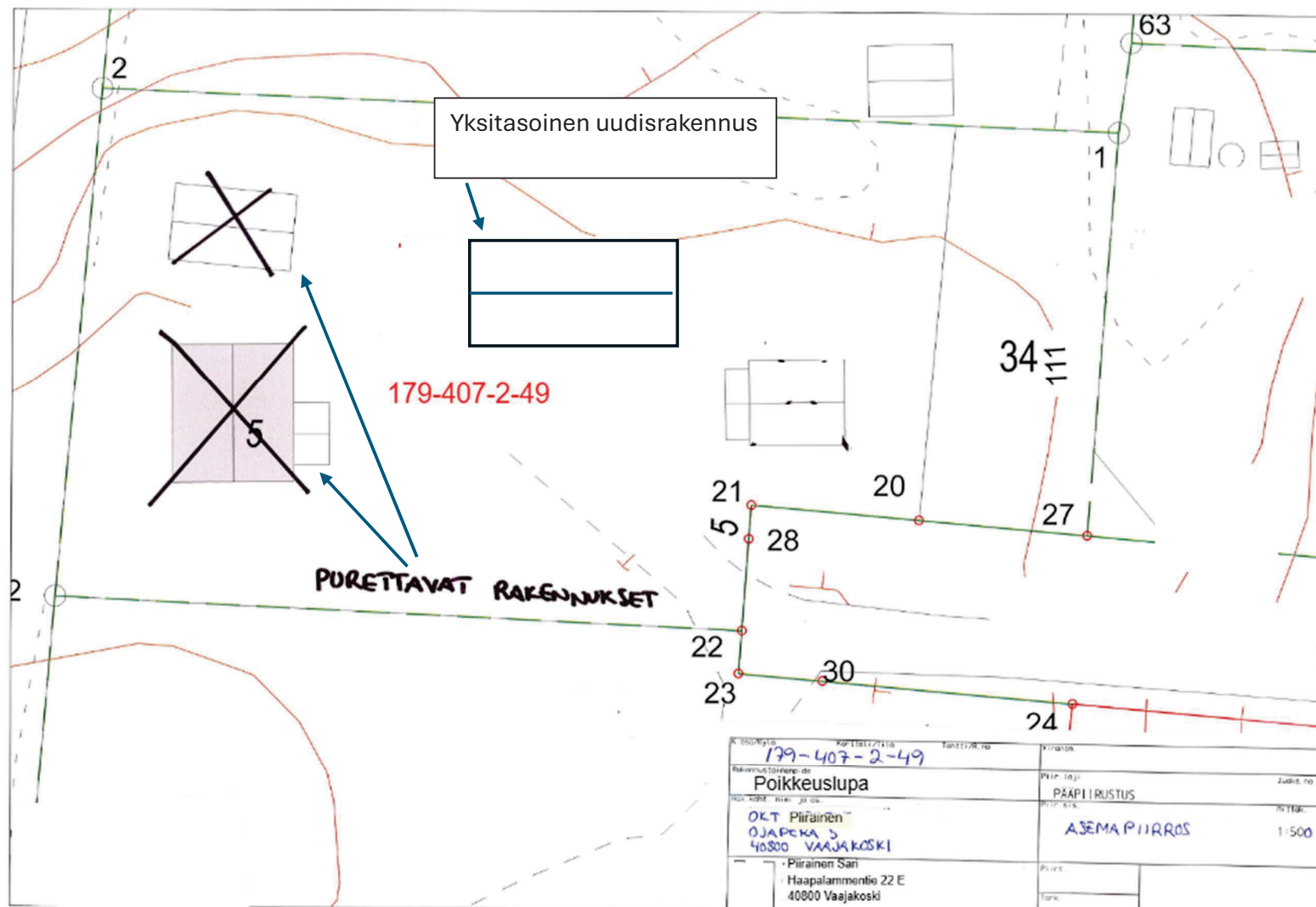
Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

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

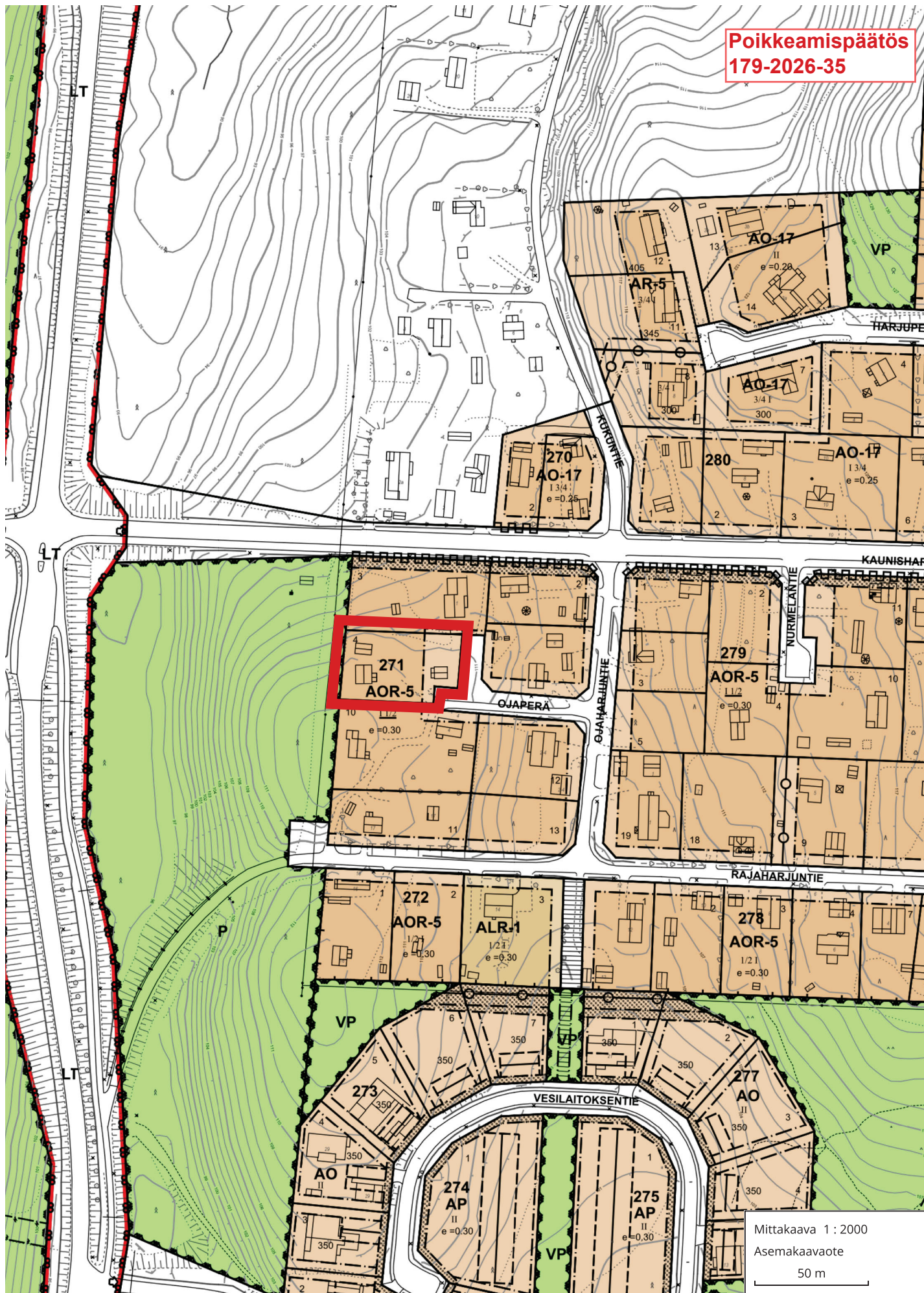
Oikaisuvaatimusohje

	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, 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 määräaikaan. Kuulutus on julkaistu Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla 29.01.2026 Oikaisuvaatimusaika päättyy 09.03.2026 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 - 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	Päätöksen tehneelle viranhaltijalle osoitettu oikaisuvaatimus on toimitettava Jyväskylän kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Kirjaamon aukioloaika klo 8:00–15:00. Jyväskylän kaupunki 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.

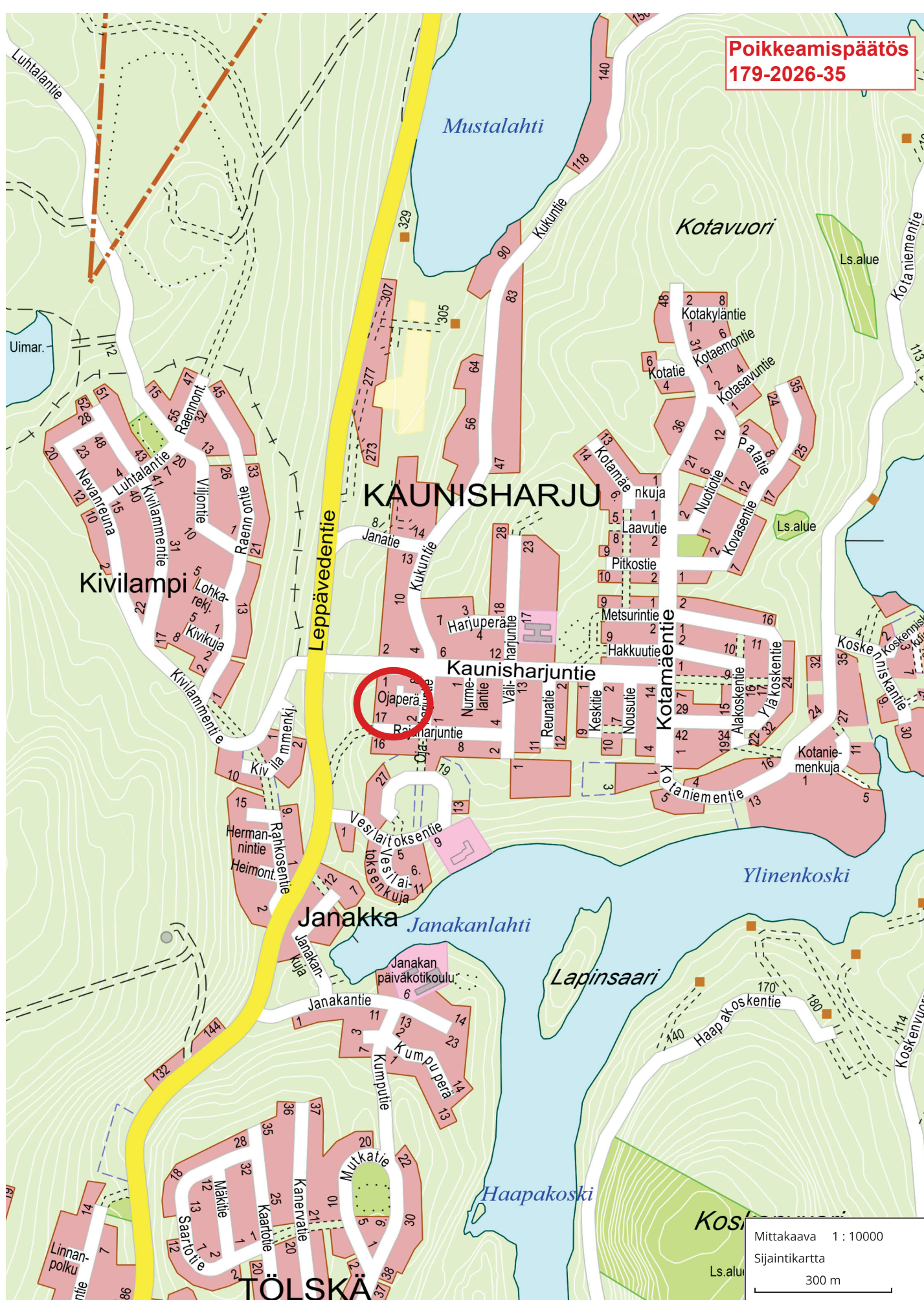


K: 1500/1000		Kartta: 179-407-2-49	Kartta: 179-407-2-49	Kuvaus:
Rakennuslupa		Pääpiirustus		Julkais. no.
OKT Pirainen OJAPENKA 3 40800 VAAJAKOSKI		AASEMAPIIRROS		1:500
Pirainen Sani Haapalammentie 22 E 40800 Vaaajakoski		Päivä:		
Sani Pirainen		Tark:		
		23.12.2025		



Mittakaava 1 : 2000
Asemakaavaote
50 m

**Poikkeamispäätös
179-2026-35**



Mittakaava 1 : 10000

Sijaintikartta

300 m