

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2026-379
Päätöspäivämäärä 24.07.2026

Santhu Tenhunen, Erikoissuunnittelija

Valmistelija
Risto Mustonen,
Erikoissuunnittelija
puh: 050 5227181

Rakennuspaikka

179-47-117-7
Pinta-ala 3429.0

Norolanraitti 9
40270 PALOKKA

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AKY-1 Asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue,
jolle saa sijoittaa seniori- ja palveluasumista

Hakija

Kiint. Oy Jyväskylän Norolanraitti 9

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus)

Rakennetaan hoivalaitos pihoiheen ja liittymiseen.

Lausunnot

Asemakaavoitus

08.07.2026

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus
Julkisivut länteen ja etelään
Leikkaukset A ja B
Kaupparekisteriote
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja, valtuutus
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote
Julkisivu pohjoiseen ja itään
Naapurin kuuleminen

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeukset:

Poiketaan kaavassa annetusta kerrosluvuista. Kaavassa 1/2k I ja 1/2k IV u1/2. Toteutus III, joka on hyväksytetty kaupunkikuvassa.

Rakennusalueen raja ylitetään itäisivulla. Lämmin ulkoseinä menee enimmillään 510 mm alueen yli, kylmä hätäpoistumisporras enimmillään 1370 mm.

Poiketaan pyöräpaikkavaatimuksesta. Kaavan mukaan tarve 1 pp / asunto, eli 69 pp. Toteutus 5 pp pihalla kattamattomana.

Poiketaan kaavassa annetusta kattokaltevuudesta: Kaavavaatimus 1:1,5 tai jyrkempi (33,39 astetta). Toteutus 30 ja 45 astetta naapurin kattokaltevuuden mukaan. Yksi lape on 25,1 astetta.

Pohjoissivun hätäpoistumisportaan julkisivumateriaali on metallisäleikköä.

Lisätiedot**Rakennuspaikka**

Rakennuspaikka on tontti 179-47-117-7 Palokassa osoitteessa Norolanraitti 9.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 11.5.2020 hyväksytty asemakaava 179 47:049, jossa tontin käyttötarkoitukseksi on merkitty asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seniori- ja palveluasumista sekä niiden toimintaa tukevia liike-, toimisto- ja yhteistiloja (AKY-1). Tehostetun palveluasumisen osuus saa olla enintään 20 % korttelialueen (AKY-1) kokonaisrakennusoikeudesta. Alueelle saa toteuttaa myös päiväkodin, jonka osuus saa olla enintään 10 % korttelialueen (AKY-1) kokonaisrakennusoikeudesta. Alueelle tulee toteuttaa korttelialueen kaikkien tonttien yhteisjärjestelynä leikki- ja oleskelualueet.

Rakennusalueiden rajat on osoitettu määrävällä kaavamerkinnällä. Rakennusoikeus on osoitettu kokonaisluvulla 3000. AK-1 ja AKY-1-kortteleissa osoitetut rakennusoikeudet koskevat koko yhtenäistä rakennuskokonaisuutta rakennuksia erottavaan yksikerroksiseen rakennusosaan asti rakennusalan rajoista riippumatta. Rakennusaloittain rakennusoikeuden tulee kuitenkin jakautua eri kerrosluvuilla osoitetuille rakennusaloille pinta-alojen mukaisessa suhteessa toteuttaen havainnekuviissa osoitetun rakeisuuden.

Rakennusalueen kerroslukumerkinnot ovat 1/k I pk, 1/2k IV u1/2 ja 1/2k I.

Rakennusallalla oleva nuolivivi osoittaa, millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.

Rakentamistavasta asemakaavassa on määrätty muun ohella seuraavaa:

AK-1 ja AKY-1-kortteleissa rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla rappaus. Julkisivumateriaalia tulee käyttää selkeänä ja yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Rakennusten/rakennusosien julkisivujen tulee olla väreiltään keskenään vaihtelevia, vierekkäisten rakennusten/rakennusosien tulee olla keskenään eri väreisiä tai saman värin selkeästi eri sävyä. Käytettävien värisävyjen tulee olla tummia, värikylläisiä ja murrettuja. Värien tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus. Rakennuskohtaiset julkisivuvärit on esitetty alueen rakentamistapaohjeissa. Suoralla seinäpinnalla tapahtuva eri rakennusosien värimuutos tulee suunnitella ja toteuttaa hienovaraisesti esim. sijoittamalla saumakohtaan syöksytorvi. Eriaineisia tehostekenttiä ei sallita. Julkisivuissa mahdollisesti käytettävien väritehosteiden tulee muodostaa selkeä yhtenäinen aihe, irrallisia pienialaisia väritehostekenttiä ei sallita. Sisäänkäyntejä voidaan korostaa muusta julkisivupinnasta poikkeavalla materiaalilla (puuverhous graafinen tai uritettu betoni), mutta kuitenkin väriykseltään muun julkisivupinnan mukaisena. Sisäänkäyntejä tulee myös korostaa kevyellä katoksella tai sisäänvedolla. AK-1 ja AKY-1-kortteleissa kaikkien rakennusten tulee muodostaa keskenään arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

AK-1 ja AKY-1-kortteleissa rakennusten kattomuotona tulee olla jyrkkä harjakatto (1:1,5 tai jyrkempi). Katto voi olla epäsymmetrinen. Katemateriaalin tulee olla musta konesaumattu pelti. Yksikerroksiset rakennusosat voidaan toteuttaa tasakattoisina ja huopakatteisina.

AK-1 ja AKY-1-kortteleissa polkupyöräpaikkoja on osoitettava vähintään kaksi (2) asuntoa kohti. Seniori- ja palveluasuntojen osalta polkupyöräpaikkoja on osoitettava vähintään yksi (1) asuntoa kohti. Pyöräpaikoista vähintään puolet on toteutettava katettuina. Polkupyörien säilytyspaikkoja saa rakentaa tonteilla myös rakennusalan ulkopuolelle.

Korttelialueiden ulkokehillä parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä, muilla julkisivuilla parvekkeet voidaan toteuttaa ns. ripustettuina.

Rakennushanke

Haetaan lupaa hoivalaitoksen rakentamiseen.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavassa määrätystä kerrosluvuista, rakennusalueen rajoista, polkupyöräpaikkavaatimuksesta, kattokaltevuudesta sekä julkisivujen materiaalia koskevasta määräyksestä. Lisäksi hakemuksen mukainen rakentaminen poikkeaa kaavamääräyksessä nuoliviivalla merkitystä rakennuksen yhtenäisyydestä sekä parvekkeiden toteutusratkaisusta.

Kaavassa kerrosluvuksi on merkitty $\frac{1}{2}$ k I sekä $\frac{1}{2}$ k IV u $\frac{1}{2}$ alleviivattuna (ehdottomasti toteutettava kerrosluku). Hakemuksen mukainen kerrosluku on III. Rakennusalueen raja ylitetään itäisvulla Norolanraitti 7 suuntaan. Lämmin ulkoseinä menee enimmillään 510 mm alueen yli, kylmä hätäpoistumisporras enimmillään 1370 mm. Lisäksi rakennuksen pohjoispäädyn porras sijoittuu rakennusalueen ulkopuolelle. Kaavassa edellytetty polkupyöräpaikkojen lukumäärä on 1 pp / asunto, eli 69 pp. Hakemuksen mukaisen rakentamisen yhteydessä polkupyöräpaikkoja toteutetaan 5 pp pihalle kattamattomana. Kaavassa määrätty kattokaltevuus on 1:1,5 tai jyrkempi (33,39 astetta). Suunnitelmien mukaiset kattokaltevuudet ovat 30 ja 45 astetta naapurin kattokaltevuuden mukaan. Yksi lape on 25,1 astetta. Pohjoissivun hätäpoistumisportaan julkisivumateriaali on metallisäleikköä kaavamääräyksessä edellytetyn rappauksen sijaan. Kaavan nuoliviivalla osoitetun rakennuksen yhtäjaksoisuuden sijaan Norolanraitti 7 ja 9 rakennusten välissä on noin 2 - 4 metriä leveä avoin väli.

Lausunnot

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on antanut hankkeesta 8.7.2026 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Poikkeaminen

Haetaan poikkeamista asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta, rakennusalueen rajoista, polkupyöräpaikkavaatimuksesta, kattokaltevuudesta julkisivujen materiaalia koskevasta määräyksestä, parvekeratkaisusta sekä määräyksestä koskien rakennuksen rakentamista yhtäjaksoisena:

- Kaavassa kerrosluvuksi on merkitty $\frac{1}{2}$ k I sekä $\frac{1}{2}$ k IV u $\frac{1}{2}$ alleviivattuna (ehdottomasti toteutettava kerrosluku) täysien kerrosten osalta. Hakemuksen mukainen kerros-luku on III. Rakennuksen pohjoispäädyssä hätäpoistumisporras sijoittuu kokonaisuudessaan rakennusalan ulkopuolelle. Lisäksi rakennuksen itäpäädyssä ulkoseinä ulottuu vähäisesti rakennusalan ulkopuolelle.
- Kaavassa edellytetty polkupyöräpaikkojen lukumäärä on 1 pp/asunto, eli 69 pp. Hakemuksen aineistossa olevassa suunnitelmassa polkupyöräpaikkoja on esitetty 5 pp pihalle kattamattomana.
- Kaavassa määrätty kattokaltevuus on 1:1,5 tai jyrkempi (33,4 astetta). Suunnitelmien mukaiset kattokaltevuudet ovat 30 ja 45 astetta viereiselle tontille toteutettujen katto-kaltevuuksien mukaan.
- Pohjoissivun hätäpoistumisportaan julkisivumateriaali on metallisäleikköä kaavamääräyksessä edellytetyn rappauksen sijaan.
- Kaavan nuoliviivalla osoitetun rakennuksen yhtäjaksoisuuden sijaan Norolanraitti 7 ja 9 rakennusten välissä on noin 2–4 metriä leveä avoin väli.
- Asemakaava edellyttää sisäpihan puoleisten parvekkeiden toteuttamisen ripustettuina, mutta hakemuksen aineistossa olevassa suunnitelmassa ne esitetään toteutettavan maasta tuettuina parveketorneina.

Kaupungin näkemys poikkeamisesta

Pääosa rakennuksesta toteutetaan asemakaavan ehdottomasti toteutettavaa kerroslukua kerroksen verran matalampana, kolmikerroksisena. Rakennuksen ulkomuoto noudattaa asemakaavan periaatetta katutilaa rajaavasta rakennuksesta, jonka harja on kadun suuntainen. Lisäksi rakennuksen itäosan katto kohoa ilmastointikonehuoneen vuoksi noin yhden kerroksen korkeammalle ja muodostaa näin ollen porrastuksen ja yhtenäisemmän rakennusmassan olemassa olevan rakennuksen kanssa. Kaavan mukaiselta kerrosluvultaan $\frac{1}{2}$ k I olevan rakennusosan kerrosluku on suunnitelmassa III. Rakennusosa on kuitenkin vähäinen, mitoiltaan noin 17x17m.

Rakennuksen pohjoispäässä sijaitseva kylmä hätäpoistumisporras ylittää rakennusalan noin 2,8 metrillä. Kokonaisuuteen suhteutettuna ylitys on vähäinen. Hätäpoistumisportaan julkisivumateriaali poikkeaa asemakaavassa määrätystä, mutta noudattaa kaupunkikuvalliselta ilmeeltään aiemmin alueelle toteutettujen rakennusten vastaavaa rakennetta.

Kattokaltevuudesta on perusteltua poiketa, sillä suunnitelmien mukainen toteutus noudattaa vireisille tonteille toteutuneiden rakennusten kattokaltevuuksia. Kaikki rakennuksen päälappeet ovat joko 30 tai 45 astetta.

Sisäpihan puoleisten parvekkeiden toteuttaminen asemakaavasta poiketen maasta tuettuna parveketornina on kaupunkikuvalliselta vaikutukseltaan vähäinen. Rakennus toteutetaan kolmekerroksisena, jolloin parvekkeita toteutuu vain kuusi ja ne eivät sijoitu kaupunkikuvassa näkyvään paikkaan.

Asemakaavan mukaisesta pyöräpaikkavaatimuksesta on perusteltua poiketa. Poikkeaminen voidaan toteuttaa vastaavien hoiva- ja palveluasumisen hankkeiden mukaisesti normilla 1 pp/90 palveluasumisen kerrosalaneliometriä. Normi takaa riittävän pyöräpaikkamäärän niin asukkaiden liikkumisen apuvälineiden kuin työtekijöiden pyörien säilyttämiseen.

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamishakemusta ehdolla, että polkupyöräpaikkojen toteutuksessa noudatetaan vastaavien hoiva- ja palveluasumisen hankkeiden mukaisesti normia 1 polkupyöräpaikka/ 90 palveluasumisen kerros-alaneliometriä (noin 30 polkupyöräpaikkaa). Hanke ei aiheuta erityistä haittaa kaavan toteutukselle, eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätös

Poikkeamishakemus hyväksytään ehdoilla, että polkupyöräpaikkoja toteutetaan 1 polkupyöräpaikka 90 palveluasumisen kerrosalaneliometriä kohti.

Perustelut

Rakennuksen massa noudattaa asemakaavan tavoitetta katutilaa rajaavasta rakennuksesta. Rakennusalan ylitykset ovat rakennuksen kokonaisuuteen suhteutettuna vähäisiä. Poistumisportaan kaavamääräyksestä poikkeava julkisivumateriaali noudattaa alueelle aiemmin toteutettujen rakennusten vastaavan rakennetta. Kattojen päälappeiden kaltevuudet noudattavat viereisille tonteille toteutettujen rakennusten kattokaltevuuksia. Rakennuksen sisäpihalle kaavamääräyksestä poiketen toteutettujen parvekkeiden kaupunkikuvallinen merkitys on vähäinen.

Lupaehdon mukainen polkupyöräpaikkojen määrä vastaa viimeisimpien hoiva- ja palveluasumisen asemakaavojen kaavamääräyksissä edellytettyä mitoitusta. Mitoitus takaa riittävän tilavaruuden asukkaiden ja työtekijöiden polkupyörien ja muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen.

Huomioon ottaen asemakaavoituksen puoltava näkemys ja hankkeesta saatu selvitys katsotaan, että lupaehdon mukaisesti toteutettuna 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

Alueidenkäyttölaki 58 §
Rakentamislaki 57 §



Santtu Tenhunen, Erikoissuunnittelija

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 635 € (Lasku lähetetään erikseen)
Laskun maksaja: Kiint. Oy Jyväskylän Norolanraitti 9

Päätös toimitetaan

Kiint. Oy Jyväskylän Norolanraitti 9 (sähköinen asiointi)

Päätös tiedoksi

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

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 28.07.2026.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

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

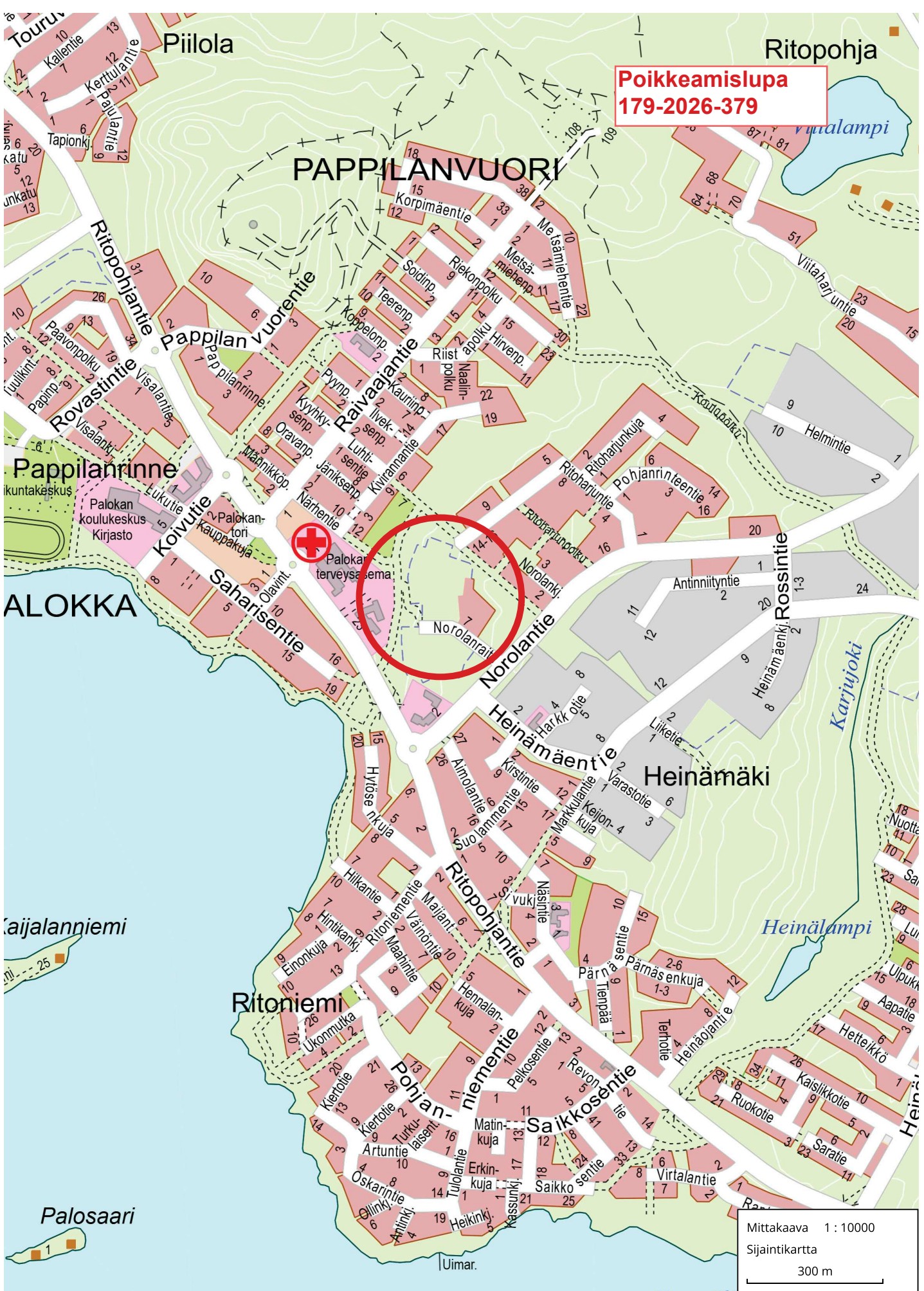
Lainvoimaisuustodistuksen saa:
Jyväskylän kaupunki/Kirjaamo, PL 193, 40101 Jyväskylä.
Käyntiosoite Vapaudenkatu 32, avoinna 8.00 – 15.00.

Oikaisuvaatimusohje

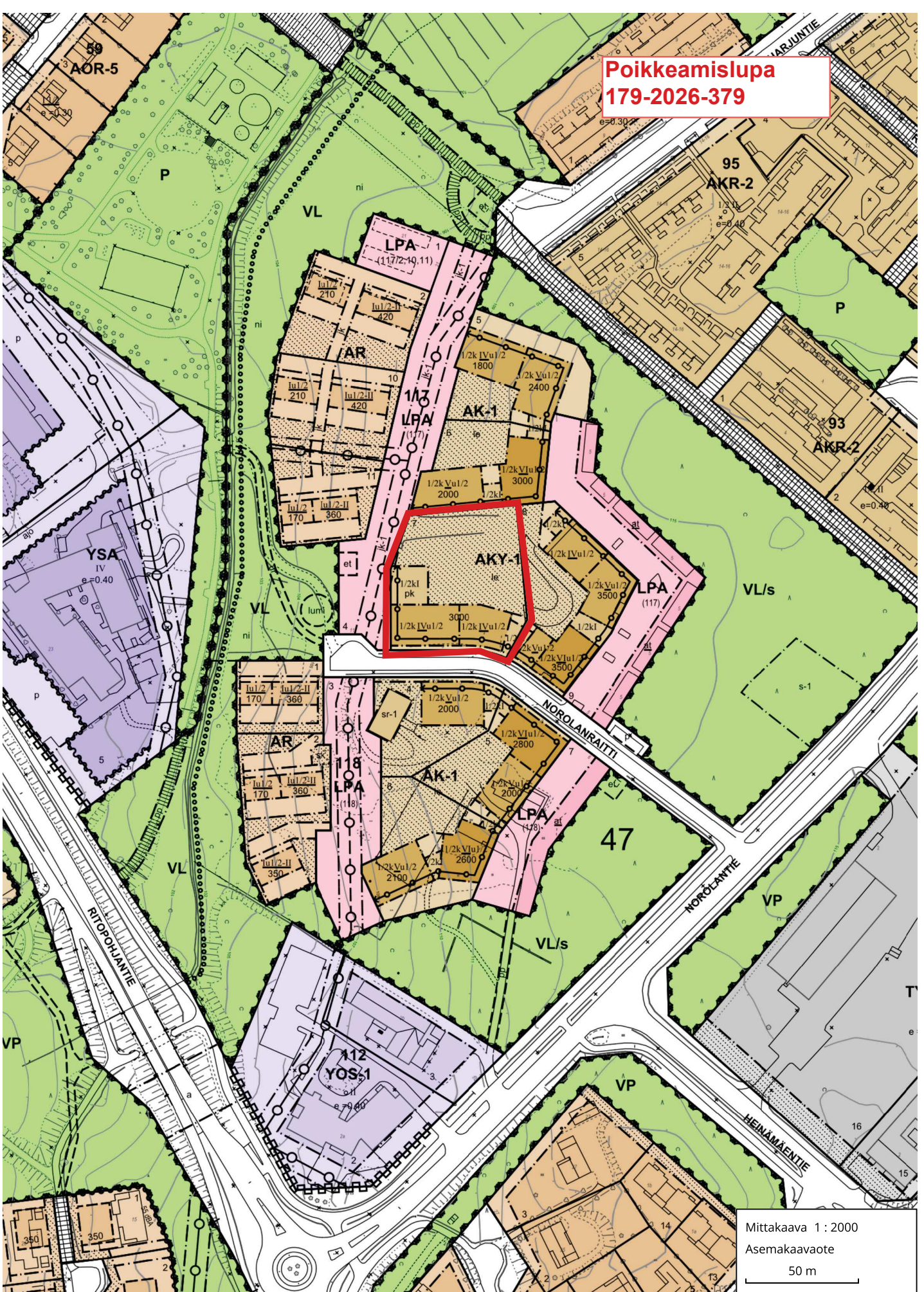
	Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella (rakentamislaki 178 §).
Oikaisuvaatimusoikeus	Oikaisuvaatimuksen saa tehdä 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija; 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun 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	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 28.07.2026 Oikaisuvaatimusaika päättyy 3.9.2026 Jos oikaisuvaatimusaajan 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.

Poikkeamislupa
179-2026-379



**Poikkeamislupa
179-2026-379**



Mittakaava 1 : 2000

Asemakaavaote

50 m

