

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2026-169
Päätöspäivämäärä 09.09.2026

Valmistelija
Santtu Tenhunen,
Erikoissuunnittelija
puh: 0401943002

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Rakennuspaikka

179-8-2-26
Pinta-ala 8031.0

Vehkakuja 2
40700 JYVÄSKYLÄ

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK
Kaavanmukainen rakennusoikeus	6900.0 k-m ²

Hakija

Asunto Oy Jyväskylän JYY-Asunnot

Toimenpide

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta ullakon tasolle rakennettujen tilojen osalta.

Lausunnot

Asemakaavoitus	26.05.2026	Puoltava
----------------	------------	----------

Hakemuksen liitteet

Pohjapiirustukset
Asemapiirustus
Naapureiden kuuleminen
Valtakirja

Hakemus ja sen perustelut

Haetaan poikkeusta rakennusten A ja C ullakoiden käyttötapaan. Ullakoille halutaan rakentaa kaksi yksiötä kumpaankin rakennukseen. Asuntojen määrä lisääntyisi tontilla yhteensä neljällä asunnolla. Talojen A ja C ullakot ovat olleet yhteiskäytössä eikä niitä ole aiemmin laskettu kerrosalaan. Poikkeukset:
Muutos yhteiskäyttötiloista asunnoiksi.

Alueella on voimassa asemakaava 179 08:017 joka on saanut lainvoiman 27.12.2002.

KAAVATILANNE:

" AK- ja AL-1 kortteleissa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tuulikaappeja, porrashuoneita ja sisääntuloauloja. AK-korttelissa 2 asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi ullakkokerrokseen saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja sauna-, kokoontumis- ja varastotiloja, kuitenkin enintään 50 prosenttia kaavan salliman ylimmän kerroksen alasta."

Tontilla on rakennusoikeutta 6 400 m², josta käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä 128 m².

Halutun ullakkorakentamisen vaatima rakennusoikeus on noin 59 m² rakennusta kohti eli yhteensä noin 118 m². Näin ollen rakennusoikeus ei muutoksen johdosta ylittyisi.

PERUSTELUT KAAVAMÄÄRÄYSESTÄ POIKKEAMISELLA:

Rakennusten A ja C ullakoiden kerhotilat ovat olleet vajaakäytöllä ja ne haluttaisiin ottaa asumiskäyttöön heikentämättä kuitenkaan muiden asukkaiden palveluita. A - ja C -talojen ullakkokerroksissa olevat yhteiset saunatilat säilyisivät ennallaan eivätkä edelleenkään muodostaisi rakennusoikeudellista kerrosalaa. Rakennusten ulkomittoihin ja ulkoasuun ei tulisi muutoksia.

Lisätiedot**Rakennuspaikka**

Rakennuspaikka on kiinteistöllä 179-8-2-26 Jyväskylässä, osoitteessa Vehkakuja 2. Kiinteistön pinta-ala on 8031 m². Rakennuksen A kerrosala on 2371 k-m² ja rakennuksen C 2687 k-m².

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 27.12.2002 hyväksytty asemakaava 179 08:017, jossa kortteli on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kokonaisrakennusoikeus on 6400 k-m².

Erityismääräyksiä: AK- ja AL-1 kortteleissa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tuulikaappeja, porrashuoneita ja sisääntuloaloja. AK-korttelissa 2 asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi ullakkokerrokseen saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja sauna-, kokoontumis- ja varastotiloja, kuitenkin enintään 50 prosenttia kaavan salliman ylimmän kerroksen alasta.

Rakennushanke

Talojen A ja C ullakoiden käyttötarkoitus muutetaan asunnoiksi. Ullakolle rakennetaan kaksi yksiötä kumpaankin rakennukseen, eli asuntojen määrä lisääntyy neljällä asunnolla, jotka ovat yhteensä 118 k-m².

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta ullakon tasolle rakennettujen tilojen osalta.

Lausunnot

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on antanut hankkeesta 26.5.2026 lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Haetaan poikkeamista voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta. Rakennusten A ja C ullakon yhteistiloja muutetaan asumiseen. Ullakoille halutaan rakentaa kaksi yksiötä kumpaankin rakennukseen. Asuntojen määrä lisääntyisi tontilla yhteensä neljällä asunnolla. Talojen A ja C ullakot ovat olleet yhteiskäytössä eikä niitä ole aiemmin laskettu kerrosalaan. A - ja C -talojen ullakkokerroksissa sijaitsevat yhteiset saunatilat säilyvät ennallaan. Rakennusten julkisivuja ei muuteta.

Kaupungin näkemys poikkeamisesta: Kaavamääräyksen mukaan " AK-korttelissa 2 asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi ullakkokerrokseen saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja sauna-, kokoontumis- ja varastotiloja, kuitenkin enintään 50 prosenttia kaavan salliman ylimmän kerroksen alasta." Tontilla on rakennusoikeutta jäljellä 128k-m² ja muutostyöllä muodostuu 118k-m². Kaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä. Yhteistilojen muutos asunnoiksi aiheuttaa kaavan mukaisen kerrosluvun ylittämisen yhdellä kerroksella.

Poikkeamisen vaikutukset ovat vähäiset. Muutos tapahtuu rakennuksen vaipan sisällä. Poikkeamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamishakemusta.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätös

Poikkeamishakemus hyväksytään.

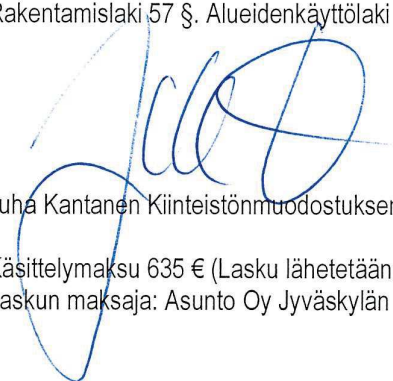
Perustelut

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 Kiinteistönmuutostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 635 € (Lasku lähetetään erikseen)
Laskun maksaja: Asunto Oy Jyväskylän JYY-Asunnot

Päätös toimitetaan

Asunto Oy Jyväskylän JYY-Asunnot (sähköinen asiointipalvelu)

Päätös tiedoksi

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

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 10.09.2026.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

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

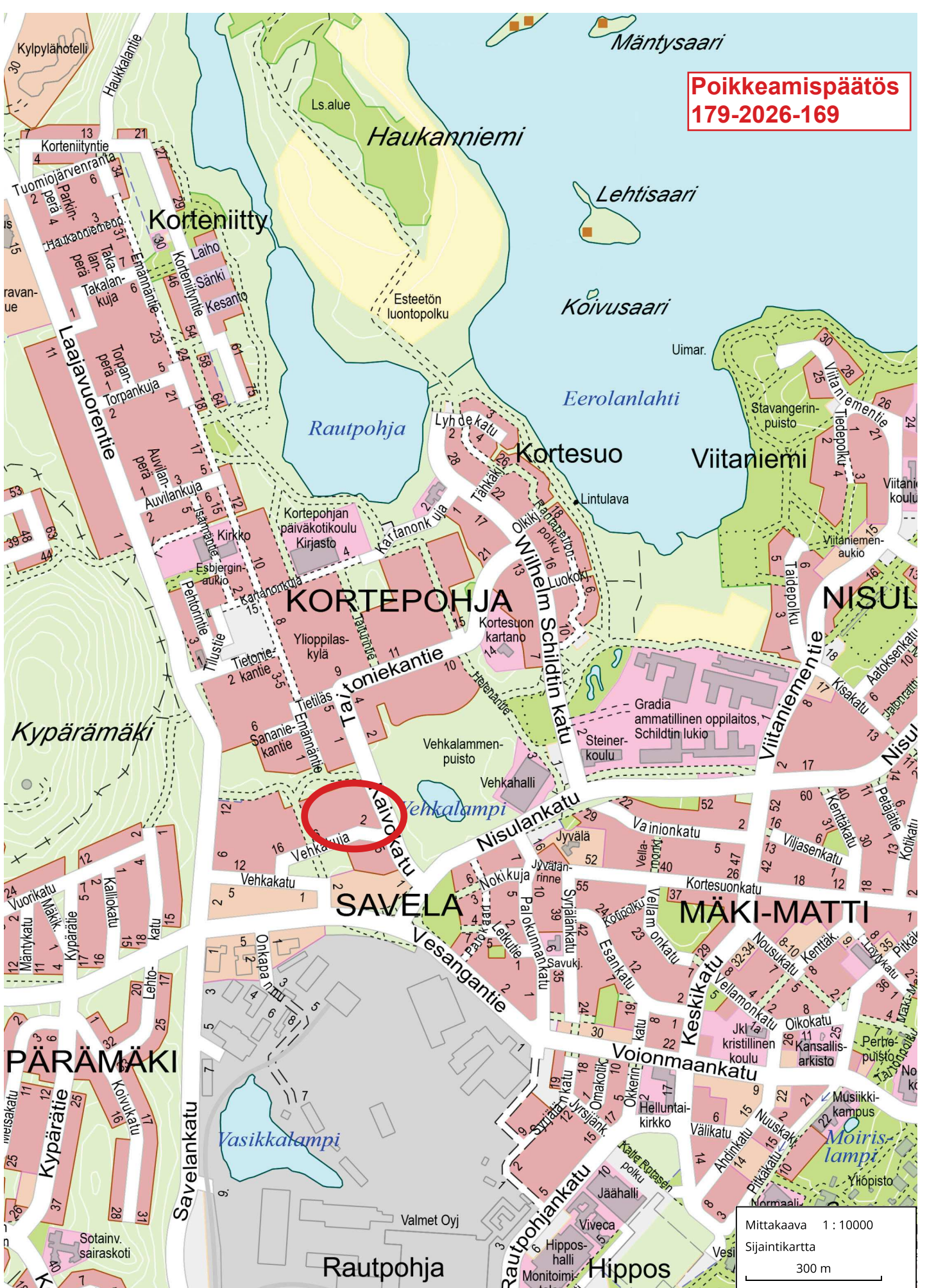
Lainvoimaisuustodistuksen saa:
Jyväskylän kaupunki/Kirjaamo, PL 193, 40101 Jyväskylä.
Käyntiosoite Vapaudenkatu 32, avoinna 8.00 – 15.00.

Oikaisuvaatimusohje

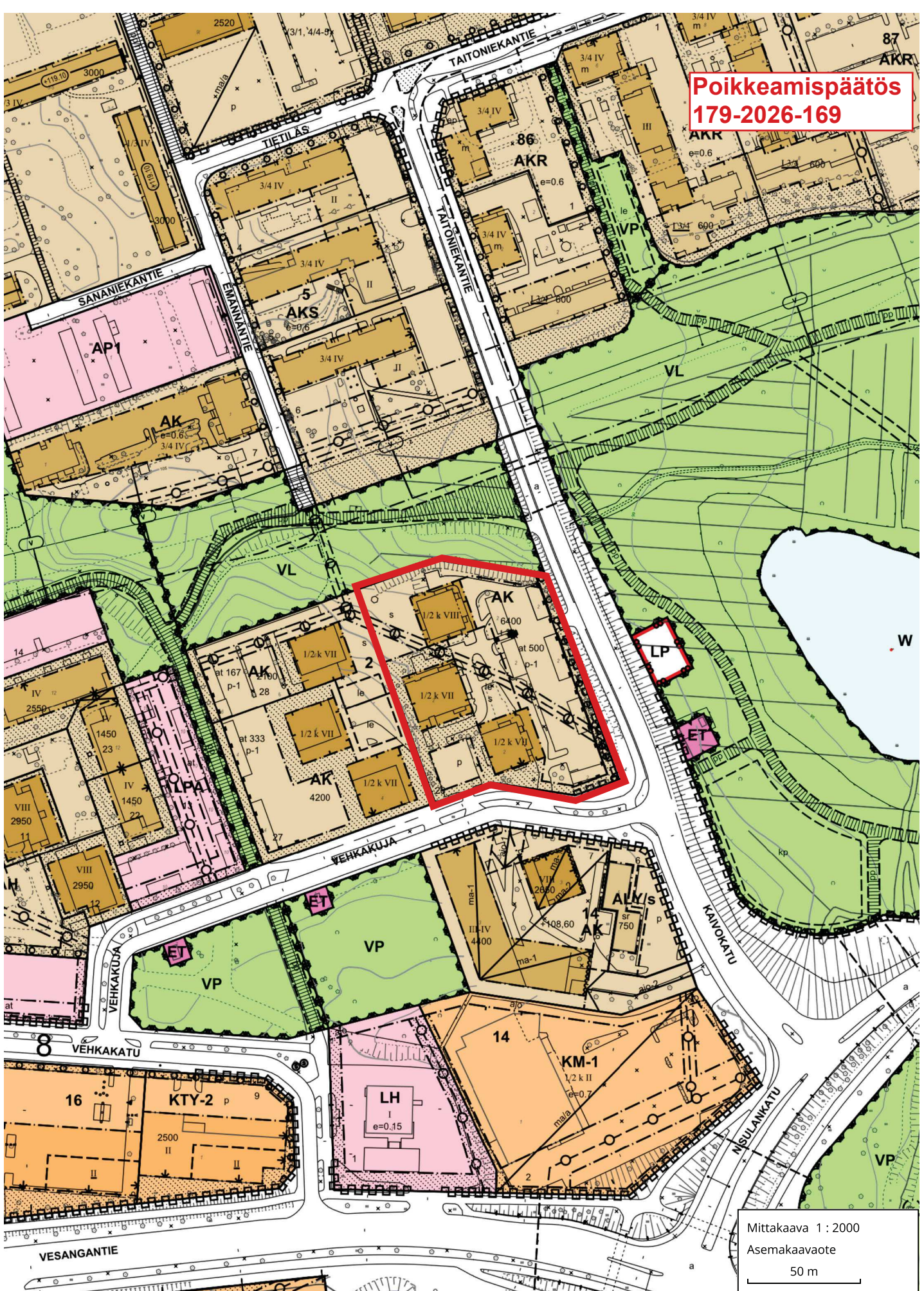
	Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella (rakentamislaki 178 §).
Oikaisuvaatimusoikeus	Oikaisuvaatimuksen saa tehdä 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija; 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun 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 10.09.2026 Oikaisuvaatimusaika päättyy 20.10.2026 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.

**Poikkeamispäätös
179-2026-169**



**Poikkeamispäätös
179-2026-169**



Mittakaava 1 : 2000

Asemakaavaote

50 m

VEHKAKUJA 2
TALOJEN A JA C ULLAKOIDEN SANEERAUS
Kaup.osa 8 / kortteli 2 / tontti 26

KAAVATILANNE, (KAAVATUNNUS 179 08:017) ja haettava POIKKEAMA:

Haetaan lupaa poiketa talojen A ja C ullakoiden käyttötapaan. Muutos yhteiskäyttötilaista asunnoiksi. Alueella on voimassa asemakaava 179 08:017 joka on saanut lainvoiman 27.12.2002.

KAAVATILANNE:

"AK- ja AL-1 kortteleissa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tuulikaappeja, porrashuoneita ja sisääntulo-auioja.

AK-korttelissa 2 asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi ullakkokerrokseen **saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja sauna-, kokoustamis- ja varastotiloja**, kuitenkin enintään 50 prosenttia kaavan salliman ylimmän kerroksen alasta."

POIKKEAMINEN KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

Haetaan poikkeusta rakennusten A ja C ullakoiden käyttötapaan. Ullakolle halutaan rakentaa kaksi yksiotä kumpoankin rakennukseen (LIITEET 2 ja 3). Asuntojen määrä lisääntyisi tontilla yhteensä neljällä asunnolla.

Uusien asuntojen irtainvarastot (2 m²/asunto) on mahdollista sijoittaa nykyisiä irtainvarastoja muokkaamalla osin B -rakennuksen ullakon irtainvarastoihin (2 x 2 m²) sekä A- ja C -rakennusten pohjakerroksiin 1 kpl/ talo. Ullakovuoline- ja lastenvaunuvastot on mahdollista sijoittaa olemassa oleviin piharakennuksiin B ja C. (LVV -varastoa 0,3 m²/asunto ja UVV -varastoa 1,5 m²/asunto),(LIITEET 1 ja 4).

Tontilla on rakennusoikeutta 6 400 m², josta käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä 128 m². Halutun ullakkorakentamisen vaatima rakennusoikeus on noin 59 m² rakennusta kohti eli yhteensä noin 118 m². Näin ollen rakennusoikeus ei muutoksen johdosta ylittyisi.

PERUSTELUT KAAVAMÄÄRÄYSESTÄ POIKKEAMISELLA:

Rakennusten A ja C ullakoiden kerhotilat ovat olleet vajaakäytöllä ja ne haluttaisiin ottaa asumiskäyttöön heikentämättä kuitenkaan muiden asukkaiden palveluita.

A- ja C -talojen ullakkokerroksissa olevat yhteiset saunatilat säilyisivät ennallaan eivätkä edelleenkään muodostaisi rakennusoikeudellista kerrassalaa.

Rakennusten ulkomittoihin ja ulkoasuun ei tulisi muutoksia.

