

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2025-248
Päätöspäivämäärä 16.05.2025

Valmistelija
Santtu Tenhunen,
Erikoissuunnittelija
puh: 0401943002

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Rakennuspaikka

179-407-1-74
Pinta-ala 3672.0

Kotaniementie 109
40800 VAAJAKOSKI

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Viheralue

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus)

Alueidenkäyttölain 72 § 1 momentin säännös (Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena).

Poikkeaminen yleiskaavan rakentamisrajoituksesta ja rakennusjärjestyksen mukaisesta rantaetäisyydestä.

Hakemuksen liitteet

Asemapiiirros
Naapurien kuuleminen

Hakemus ja sen perustelut

Puretaan vanha vapaa-ajanrakennus ja korvataan se suuremmalla, nykyaikaisella, energiatehokkaalla vapaa-ajanrakennuksella.

Poikkeukset:

Selostus poikkeamisista, hakijan perustelut ja erityiset syyt hakemukselle, sekä hakijan arvio poikkeamispäätöksen vaikutuksista:

Olemassa oleva vanha vapaa-ajanrakennus kiinteistöllä Kotaniementie 109, Oksanen (kiinteistötunnus 179-407-1-74) ei enää vastaa nykyajan vaatimuksia, eikä sen peruskorjaaminen ole teknisesti eikä taloudellisesti perusteltua. Rakennuksen tilalle suunnitellaan uutta, nykyaikaista, energiatehokasta ja nykyistä suurempaa, mutta edelleen mittasuhteiltaan maisemaan soveltuvaa vapaa-ajanrakennusta, joka täyttää nykyajan vaatimukset turvallisuuden, käyttömukavuuden ja ympäristön kannalta. Rakentaminen edellyttää poikkeamispäätöstä, koska voimassa oleva rakennusjärjestys määrää, että uuden rakennuksen tulee sijaita vähintään 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Kyseisellä tontilla tämä määräys ei voi täytyä tontin muodon ja mitoituksen vuoksi.

Poikkeamispäätöksellä haetaan oikeutta rakentaa uusi rakennus 90 m²:n suuruisena, mikä on rakennuksen ja koko kiinteistön toiminnallisuuden ja käytön kannalta tarkoituksenmukainen ja mielekäs koko vapaa-ajanrakennukselle.

Uusi rakennus on suunniteltu sijoitettavaksi tontin takaosaan, mahdollisimman kauas rantaviivasta.

Takarajanaapurina toimii Jyväskylän kaupungin omistama kiinteistö (kiinteistötunnus 179-407-1-75).

Kaupunki on ilmoittanut, että rakennuksen saa sijoittaa 2 metrin etäisyydelle rajasta, mikä mahdollistaa rakennuksen sijoittamisen järkevästi ja maisemaan sopivalla tavalla.

Erityiset syyt poikkeamishakemukselle:

- Kyseessä on vanhan vapaa-ajanrakennuksen korvaaminen uudella rakennuksella, ei uuden rakentamisen aloittaminen rakentamattomalle rantatontille.
- Tontin maasto ja koko eivät mahdollista 30 metrin vaatimuksen täyttämistä.
- Rakennus sijoitetaan mahdollisimman kauas rannasta, tontin takarajalle.
- Takarajanaapuri (Jyväskylän kaupunki, 179-407-1-75) on antanut suostumuksensa ehdotettuun sijoittamiseen.
- Hakija on esittänyt kiinnostuksensa laajentaa kiinteistöänsä, ostamalla rajanaapurin, Jyväskylän kaupungin omistaman kiinteistön (179-407-1-75) tai sen kiinteistön osan, ja yhdistää ne yhdeksi kiinteistöksi, jotta rakentaminen olisi mahdollista määräysten mukaisesti ilman poikkeamispäätöstä, ja jolloin uusi rakennus voitaisiin rakentaa kauemmaksi rantaviivasta ja myös suurempana.
- Uusi rakennus on energiatehokas ja kooltaan nykyistä suurempi, mutta maisemaan ja ympäristöön hyvin soveltuva.
- Kiinteistö on ollut saman suvun omistuksessa 1950-luvun lopulta lähtien, ja siihen liittyy vahva tunneside.
- Tarkoituksena on kehittää kiinteistöä vastuullisesti siten, että sen käyttö on mielekästä ja järkevää myös tuleville sukupolville.

Arvio vaikutuksista:

- Rakentaminen ei heikennä alueen maisemakuvaa eikä aiheuta haittaa naapureille – päinvastoin maisemavaikutus järveltä katsottuna paranee, koska nykyinen rakennus sijaitsee korkealla kallion päällä lähellä rantaviivaa ja se puretaan näkyvämältä paikalta.
- Uusi rakennus sijoitetaan tontin takarajalle, jolloin se sulautuu maisemaan aiempaa paremmin.
- Rakennuksen sijoitus ei vaaranna luonnonarvoja eikä vesistön ekologista tilaa.
- Energiatehokas uudisrakennus vähentää ympäristökuormitusta verrattuna nykyiseen rakennukseen.
- Poikkeaminen ei muuta alueen yleistä käyttötarkoitusta.
- Kyseessä on kokonaisuutena perusteltu ja tarpeellinen toimenpide, jolla turvataan kiinteistön pitkäaikainen käyttö ja jatkuvuus suvun omistuksessa.
- Poikkeamisen myötä kiinteistö voidaan ottaa nykyistä aktiivisempaan, vastuulliseen ja turvalliseen vapaa-ajankäyttöön tavalla, joka kunnioittaa luontoa ja maisemaa mutta palvelee myös tulevia sukupolvia.

[Huomautus: Hakija olisi kiinnostunut ostamaan Jyväskylän kaupungin omistaman kiinteistön (179-407-1-75) kokonaisuudessaan tai osan siitä, mukaan lukien se alue, johon kohdistuu tierasite hakijan kiinteistölle. Tämän ehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa uuden rakennuksen sijoittaminen kauemmas rantaviivasta, jolloin rakennusoikeus voitaisiin hyödyntää tehokkaammin ja rakentaminen toteuttaa kestäväällä tavalla. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi suuremman rakennuksen rakentamisen ilman poikkeamispäätöstä. Hakija olisi halukas keskustelemaan asiasta Jyväskylän kaupungin asiasta päättävien henkilöiden kanssa, mikäli myös kaupunki näkisi, että tällainen ratkaisu palvelisi alueen yleistä kehittämistä.]

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on Kaunisharjussa oleva 3672 m² suuruinen tila Haapakallio 179-407-1-74. Rakennuspaikalla on sauna (15 m²) ja loma-asunto (30 m²).

Kaavatilanne

Voimassa olevassa Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa, joka on hyväksytty 10.11.2014, alue on osoitettu Viheralue -merkinnällä. Ulkoilua ja virkistystä varten varattu alue, jolle voi sijoittaa virkistysreittejä ja liikuntapaikkoja. Alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §). Alueelle voi kuitenkin tämän estämättä sijoittaa virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Rakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristön, maiseman, luonnon erityispiirteet sekä ekologiset viheryhteydet. Myös maanläjitystoiminta alueella on mahdollista, mikäli tämä perustuu asianmukaiseen hyväksytyyn suunnitelmaan ja toimet eivät aiheuta pysyvää haittaa alueen virkistyskäytölle tai ympäristön erityisarvoille. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelle sijoittuvien palvelujen saavutettavuus sekä vihervetkon ja virkistysreittien jatkuvuus alueelta toiselle.

Maankäyttölinen lähtökohta on, että olemassa ja käytössä olevia luvallisia rakennuksia voi korjata. Uudisrakentamiseen verrattava tai rakennuspaikkaa merkittävästi täydentävä rakentaminen ei saa vaarantaa alueen luonnetta yhtenäisenä viheralueena. Samaten uudisrakentaminen ei saa vaarantaa alueen ja vesistön välistä virkistykseen liittyvää toiminnallista, ekologista tai maisemallista yhteyttä.

Rakennushanke

Lupaa haetaan uuden loma-asunnon rakentamiseen (90 m²) rakentamiseksi noin 18 m etäisyydelle rannasta ja 2 m etäisyydelle kiinteistön takarajasta. Jyväskylän kaupunki sallii rakentamisen 2 m etäisyydelle kiinteistön 179-407-1-75 rajasta.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan yleiskaavan rakentamisrajoituksesta ja rakennusjärjestyksen mukaisesta rantaetäisyydestä.

Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen 31 §:n mukaan enintään 100 k-m²:n rakennus tulee sijaita vähintään 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Loma-asunnon koko on 90 k-m² ja etäisyys rantaviivasta on asemapiirroksen mukaan 18 metriä.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätös

Poikkeamishakemus hyväksytään.

Perustelut:

Kyse on olemassa olevan rakennuspaikan kehittämisestä. Vanha loma-asunto puretaan ja korvataan uudella. Uusi rakennus sijoitetaan mahdollisimman kauas rantaviivasta ja kiinteistön muoto ei mahdollista rakentamista vähintään 30 metrin etäisyydelle rannasta. Hanke ei vaaranna yleiskaavan mukaista alueen yhtenäistä luonnetta viheralueena.

Rakennuspaikan sijainnista, koosta ja lähiympäristön rakennuskannasta ja muusta maankäytöstä saadun selvityksen on katsottava osoittavan, ettei hakemuksessa tarkoitettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, 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.

Poikkeamiseen on katsottava olevan erityinen syy.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §. Alueidenkäyttölaki 72 §.
Rakennusjärjestys 31 §.

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

Käsittelymaksu	Käsittelymaksu 635 € (Lasku lähetetään erikseen) Laskun maksaja: Hakija
Päätös toimitetaan	Hakijalle (sähköinen asiointipalvelu)
Päätös tiedoksi	Muu osapuoli: Keski-Suomen ELY-keskus (sähköinen asiointipalvelu)

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 20.05.2025.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

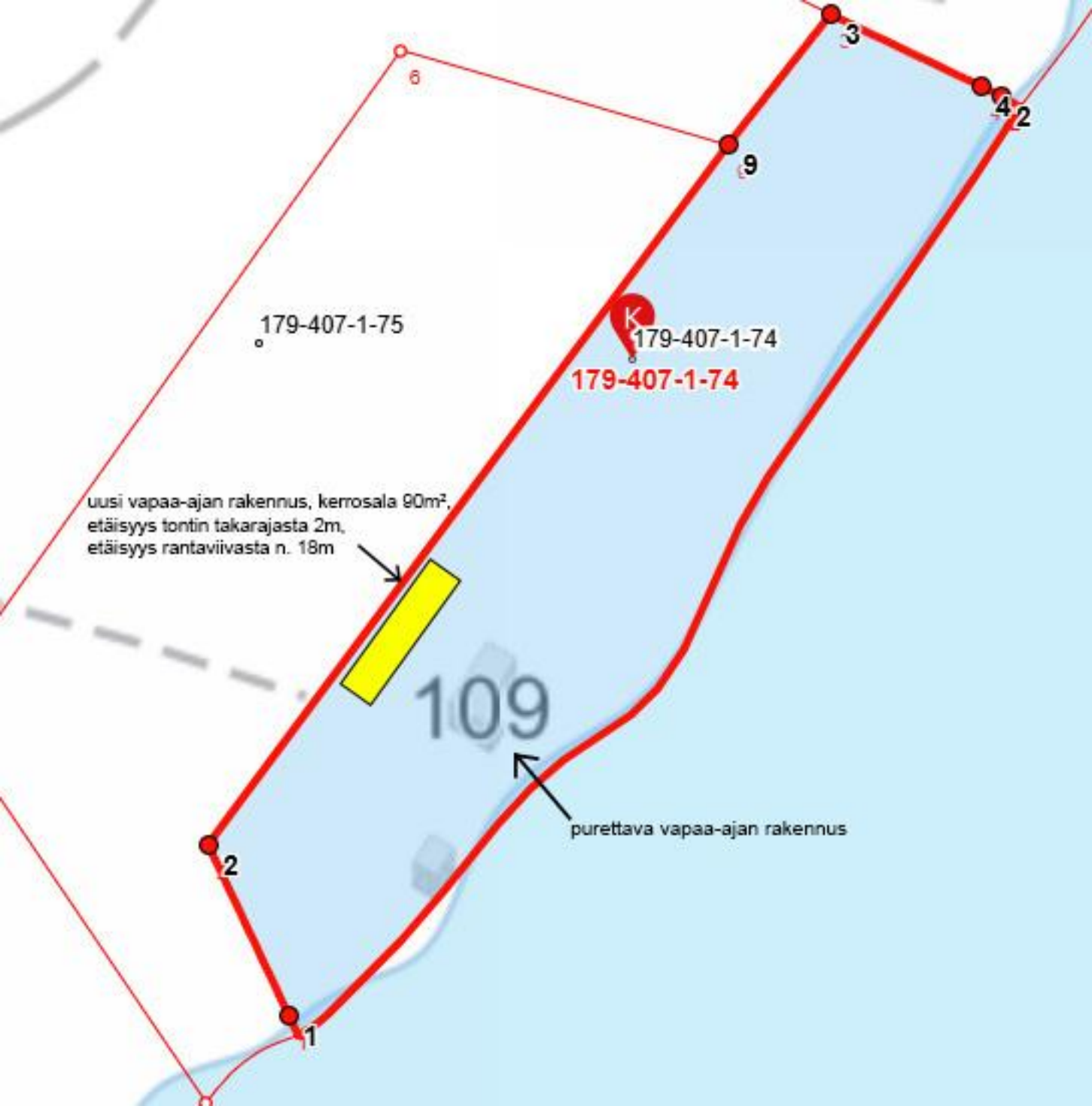
Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

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

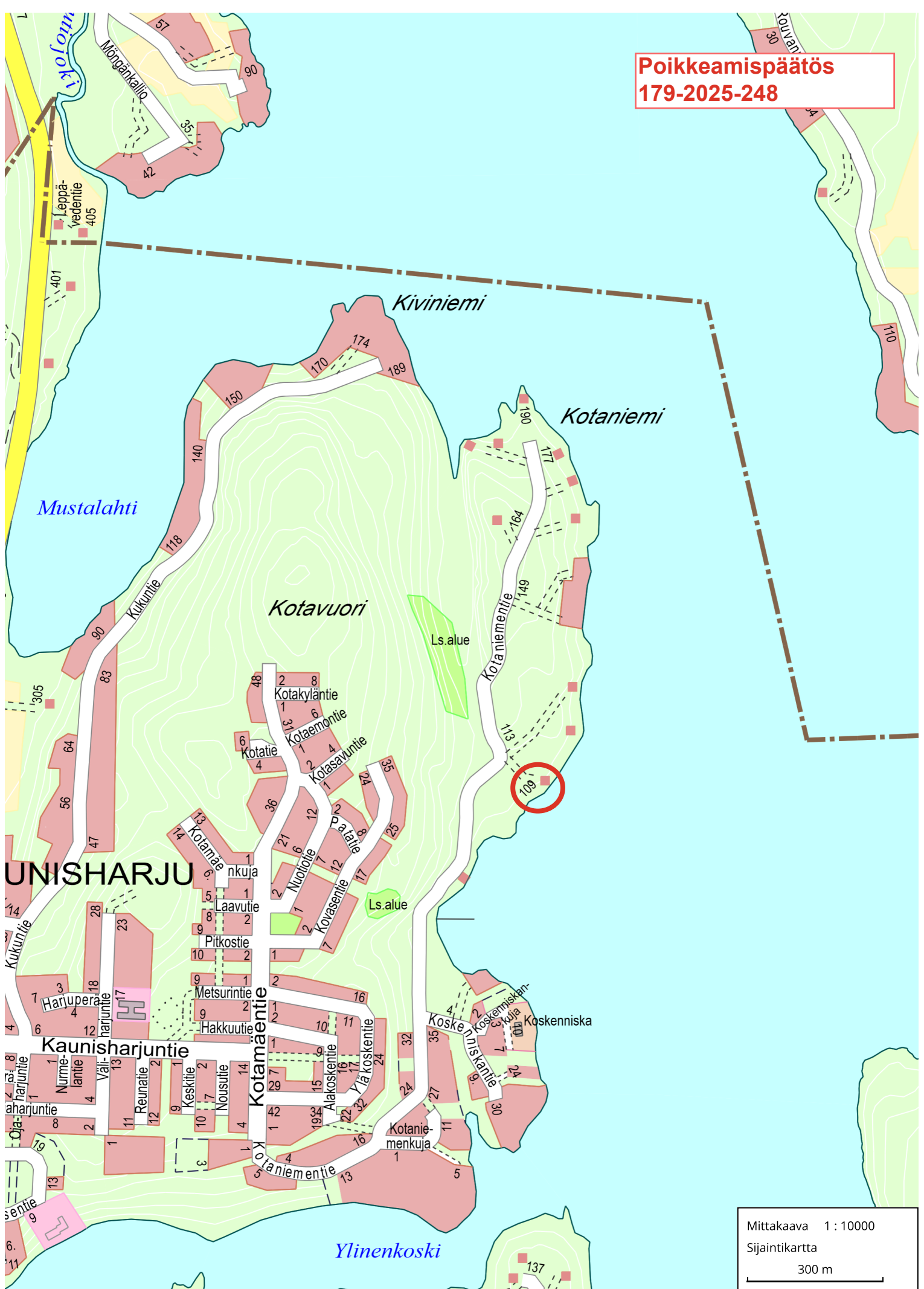
Oikaisuvaatimusohje

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 määräaikaan. Kuulutus on julkaistu Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla 20.05.2025 Oikaisuvaatimusaika päättyy 26.06.2025 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.



**Poikkeamispäätös
179-2025-248**

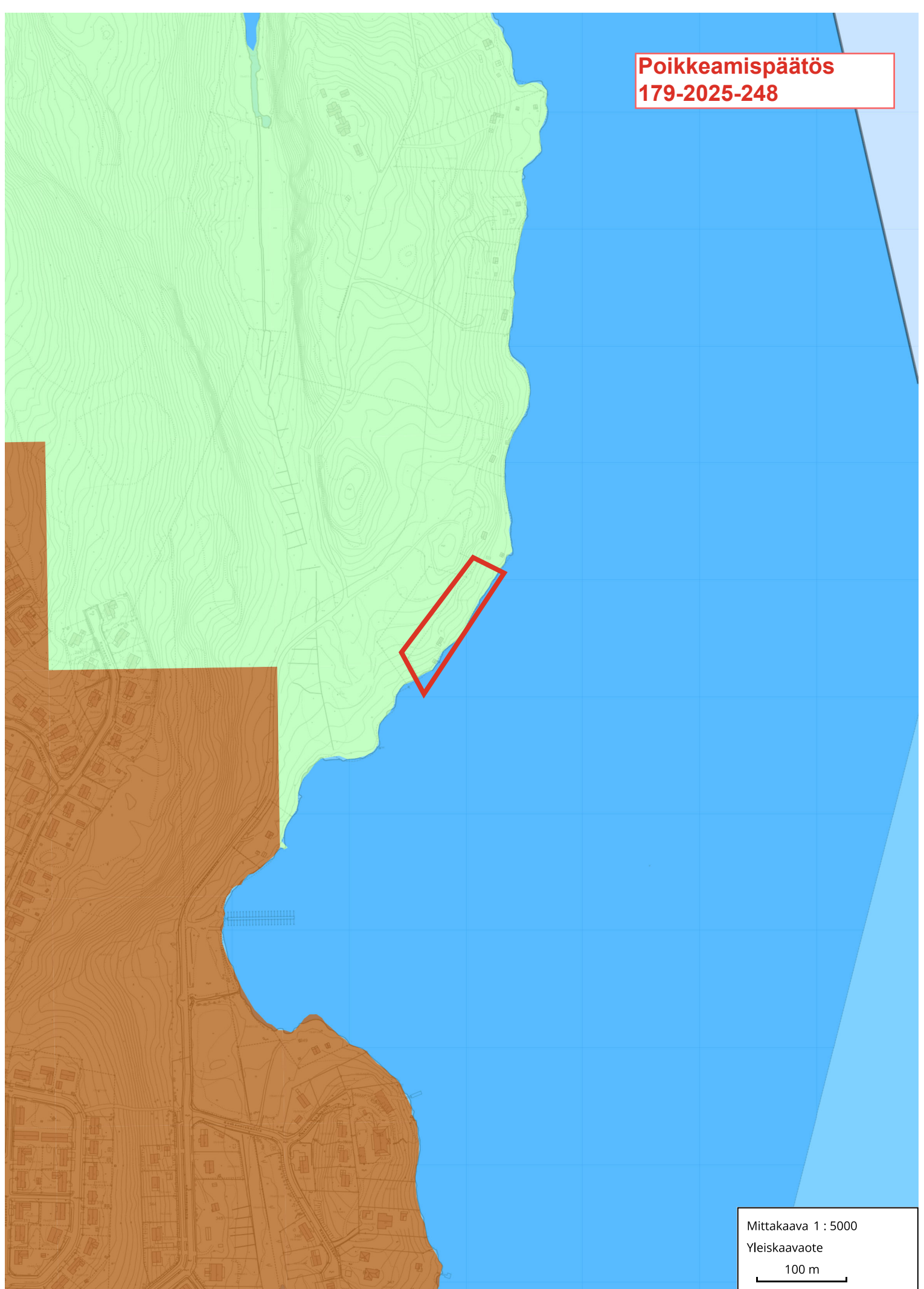


Mittakaava 1 : 10000

Sijaintikartta

300 m

**Poikkeamispäätös
179-2025-248**



Mittakaava 1 : 5000
Yleiskaavaote
100 m