

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2026-198
Päätöspäivämäärä 15.05.2026

Valmistelija
Santtu Tenhunen,
Erikoissuunnittelija
puh: 0401943002

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Rakennuspaikka

179-409-11-77
Pinta-ala 2000.0

Kaava Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus M-2

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus)

Poikkeaminen osayleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta.

Hakemuksen liitteet

Lainhuutotodistus
Valtakirja
Asemapiirustus
Lisäselvitys
Naapurien kuuleminen

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamispäätöstä haetaan jo kiinteistöllä kesäkäytössä oleville kevytrakenteisille rakennuksille.
Poikkeukset:
Kiinteistön sijaitsee M-2 alueella, molemmin puolin on rakennetut rakennuspaikat (AP-8 ja RA-2)
Jyväskylän mlk:n rakennusvalvonta on paikalla käynnin yhteydessä antanut suullisen luvan
"kalamajan" rakentamiselle.

POIKKEAMISHAKEMUKSEN PERUSTELUT (henkilötiedot ja kuvat poistettu)

1. Poikkeamishakemus

Hakija hakee poikkeamislupaa omistamalleen rantakiinteistölle 179-409-11-77 jo rakennettujen nukkuma-aitan (22,0 m²), saunan (13,0 m²) ja WC- / varastorakennuksen (13,5 m²) pysyttämiseksi. Rakennusten sijainnit on esitetty hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa. Rakennukset eivät uuden rakentamislain voimaantulon jälkeen rakennettuina sinänsä tarvitse rakentamislupaa, mutta poikkeamislupa vaaditaan kiinteistöllä olevasta Oravasaaren osayleiskaavan varauksesta M-2, jonka mukaan rantavyöhykkeelle rakentamista ei tällä alueella sallita.

2. Lain mukaiset poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset

Rakentamislain 57 §:n 1. momentin mukaisesti kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen esimerkiksi juuri yleiskaavan varaukseen liittyvistä kaavamääräyksistä. Tämän pykälän toisen momentin mukaan poikkeamislupaa ei kuitenkaan voi myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

3. Erityiset syyt poikkeamisluvan myöntämislle

Katson, että Oravasaaren osayleiskaavaa laadittaessa on tapahtunut virhe, kun kiinteistölläni jo ennen kaavan laatimista ja voimaantuloa vuonna 2011 sijainnutta vanhaa rantamökkirakennusta ei ole otettu huomioon kaavamerkinnöissä. Rakennuksen sijainti käy ilmi asemapiirroksesta (rakennus C). Alla on myös kuva tästä rakennuksesta.

Nyt omistamani rantapalstan käyttötarkoitus on aiemmin varsin selvästi ollut toimia kanatilatarkastelun mukaisen emätilan 11:33 (nykyinen kiinteistö 11:84) maatilan tilakeskukseen liittyvänä ranta-alueena, jolle emätilan tilakeskuksesta onkin ollut suora tieyhteys.

Sittemmin tälle rantakiinteistölle onkin rakennettu yllä kuvassa näkyvä rakennus, jota on käytetty kalastusmajana. Kiinteistön myyjältä saadun tiedon mukaan tuolloisen Jyväskylän maalaiskunnan rakennustarkastaja olisi käynyt katselmoimassa tämän rakennuksen ja ilmoittanut silloiselle omistajalle, että rakennus voi jäädä paikoilleen vaikka sille ei rakennuslupaa oltu haettukaan, koska sen käyttötarkoitus on juuri vain kalamaja eikä varsinainen vapaa-ajanrakennus.

Minun tälle kiinteistölle vuonna 2025 sijoitettujen rakennukseni rinnastuvat täysin kokonsa ja käyttömahdollisuuksiensa puolesta vanhan rakennuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen kalamajana eli ne palvelisivat vain tilapäistä rannalla käyntiä ja tämän kiinteistön kautta kulkua veneilemään vesialueelle.

Poikkeusluvan ehtona sitoutuisin purkamaan vanhan kalamajan, joten kun tämä rakennus korvattaisiin vain uudella samaan käyttötarkoitukseen osoitettuna ja suurin piirtein samankokoisella rakennuksella, ei poikkeamishakemukseeni suostuminen muuttaisi tilan nykykäyttömahdollisuuksia esimerkiksi naapurien suhteen millään tavalla. Katson, että pelkästään olemassa olevan rakennuksen korvaaminen vastaavalla uudella rakennuksella täyttäisi myös erityisen syyn vaatimuksen poikkeamisluvan myöntämiseksi.

Toisena erityisenä syynä katson olevan sen, että tämän kiinteistökaupan järjestänyt ja sittemmin uudet rakennukset rakennuttanut / osin rakentanut henkilö on alan ammattilaisena erehdyttänyt minut luottamaan siihen, että kun rakennukset ovat niin pieniä, etteivät ne uuden rakentamislain perusteella vaadi ollenkaan rakentamislupaa, niin niiden sijoittaminen kiinteistölleni on täysin laillista kaavavarauksesta huolimatta. Korostankin, että uuden lainsäädännön sisältö ei voi maallikolle olla selvää sen suhteen, milloin rakentaminen ilman lupaa on sallittua ja milloin ei. Kun rakentamislain 42 §:ssä yksiselitteisesti esitetään, että alle 30 m²:n rakennus ei vaadi rakentamislupaa, niin samassa lainkohdassa ei olekaan mitään mainintaa siitä, että tästä huolimatta esimerkiksi voimassa olevat kaavamääräykset voivatkin estää tällaisen rakennuksen rakentamisen.

4. Poikkeamisluvan myöntämisen esteiden arviointia

4.1 Haitta kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön järjestämislle

Lähtökohtaisesti katson, että jo olemassa olevan rannankäyttötavan (kalamaja) säilyminen ennallaan johtaa siihen, ettei hakemukseni hyväksymisestä voi mitenkään aiheutua haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön järjestämislle, koska se rinnastuu sellaiseen rakentamiseen, joka tällä kiinteistöllä on jo ollut olemassa ennen kaavan hyväksymistä. Korostankin myös sitä, että poikkeusta haetaan vain nyt olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen, eikä minkäänlaiseen lisärakentamiseen. Poikkeamislupaan voidaan edellä jo esittämälläni tavalla ottaa myös ehto siitä, että uusien rakennusten säilyttäminen edellyttää vanhan kalamajarakennuksen purkamista määräajassa. Rakennukseni sijoittuvat lisäksi melko kapealle rantakaistalle jo olemassa olevien ja rakennettujen rantarakentamispaikkojen väliin, joten sillä ei ole minkäänlaista merkitystä kaava-alueen sellaisena vapaana ranta-alueena, jolla jokaisen oikeuteen perustuva rannan virkistyskäyttö olisi luontevaa tai edes mahdollista.

Muutenkin rakennukset jo niiden pienen koon ja riittävän rantaetäisyyden puolesta soveltuvat hyvin rantamaisemaan. Ranta myös maastollisesti nousee tällä kohdalla siten, että rakennukset sijoittuvat maisemallisesti erilleen rantaviivasta.

Katson, ettei poikkeamisen myöntämislle edellä esitetyn perusteella ole rakentamislain 57.2 §:n 1-kohdan mukaisia esteitä.

4.2 Muut poikkeamisluvan myöntämisseet

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla kiinteistölläni ei sijaitse mitään erityisiä luonnonsuojellisia

arvoja tai rakennetun ympäristön suojelukohteita, joten myöskään rakentamislain 57.2 §:n 2 ja 3 -kohtien mukaisia esteitä poikkeamisen hyväksymiselle ei ole.

Rakentamislain 57.2 §:n 4-kohdassa tarkoitettu merkittävä rakentaminen taas tarkoittaa kokoluokaltaan täysin erilaista rakentamista, kuten esimerkiksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista haja-asutusalueelle, joten tämä lainkohta ei sovellu ollenkaan minun hakemukseni tarkoittamaan rakentamiseen.

5. Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella katson, että olen esittänyt poikkeamisluvan myöntämiseksi perusteltuja erityisiä syitä rakentamislain 57.1 §:n edellyttämin tavoin. Samoin katson, ettei hakemukseni hyväksymiseksi ole saman pykälän 2. momentissa säädettyjä esteitä. Pyydän siis, että kunnalle säädetyn harkintavallan puitteissa minulle myönnetään hakemani poikkeamislupa voimassa olevasta osayleiskaavasta.

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Hakemuksen kohde on tila Rantavalkama, kiinteistötunnus 179-409-11-77, Oravasaassa. Tilan pinta-ala on 2000 m². Kiinteistöllä on hakemuksen mukaan nukkuma-aitta (22,0 m²), sauna (13,0 m²) ja WC- / varastorakennus (13,5 m²).

Kaavatilanne

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 6.7.2011 hyväksymä oikeusvaikutteinen Oravasaaren osayleiskaava. Hakemuksen kohteena oleva tila on yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-2).

Alue on varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä tapauskohtaisesti suunnittelutarveratkaisupäätöksin harkittu maaseutumainen rakentaminen. Rakennuspaikan tulee sijoittua avoimen peltoalueen ulkopuolelle ja sen tulee olla kooltaan vähintään 10 000 m². Rakennusten tulee olla enintään kaksiasuntoisia. Olemassa olevia rakennuksia voidaan peruskorjata silloinkin, kun rakennuspaikka ei täytä annettua pinta-alamääräystä. Ranta-alueiden metsienkäsitelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia rantametsien käsittelysuosituksia.

Rantavyöhykkeellä ei sallita rakentamista. Rakennusoikeus on siirretty rantavyöhykkeellä kaavassa tilakohtaisesti kantatilan muille alueille.

Mahdollisten uusien rakennuspaikkojen osoittamisessa otetaan huomioon ehyen yhdyskuntarakenteen asettamat vaatimukset, maanomistus ja eri maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Rakennushanke

Haetaan lupaa tilalla olevien rakennusten paikallaan pysyttämiseksi.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan osayleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta. Rakennukset sijoitettaisiin kaavassa olevalle M-2 -alueelle, joka ei ole rakennuspaikka ja jolla ei ole rakennusoikeutta.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Hakemuksesta ei jätetty muistutuksia.

Päätös

Poikkeamishakemus hylätään

Perustelut

Rantavyöhykkeellä ei sallita rakentamista. Oravasaaren osayleiskaavassa on selvitetty kantatilan ranta-alueelle sijoittuvan rakentamisen järjestely ja maanomistukseen liittyvä rakennusoikeus. Rakennusoikeus on siirretty rantavyöhykkeellä osayleiskaavassa tilakohtaisesti kantatilan muille alueille. Hakemuksen kohteena olevat rakennukset on esitetty sijoitettavaksi osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-2), joka ei ole rakennuspaikka.

Huomioon ottaen kiinteistöstä ja hankkeesta saatu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myönteinen lupa saattaa vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

Poikkeamiseen esitetyllä tavalla ei ole katsottavissa olevan erityistä syytä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §. Alueidenkäyttölaki 58 §.



Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 300 € (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 19.05.2026.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

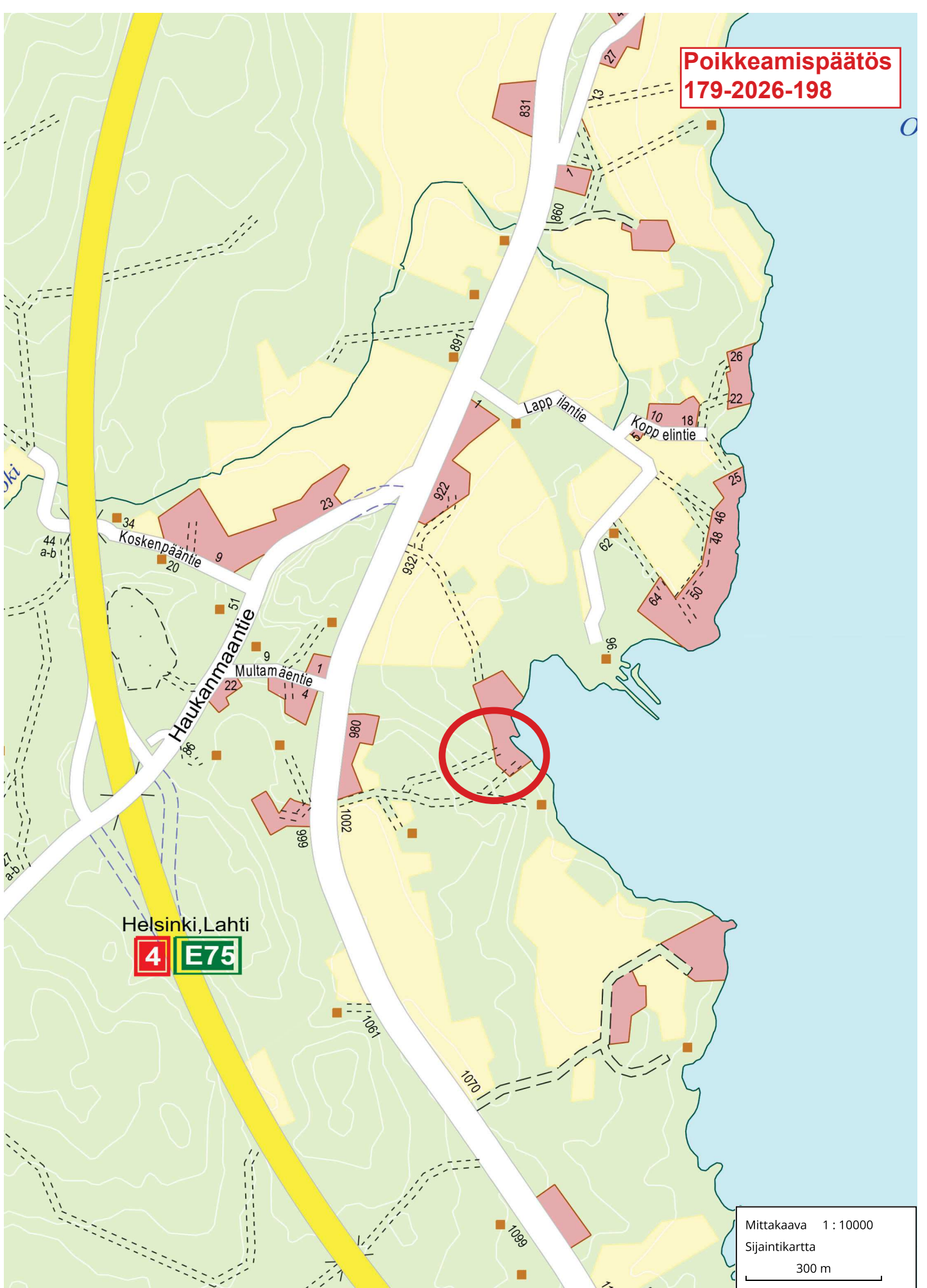
Lainvoimaisuustodistuksen saa:
Jyväskylän kaupunki/Kirjaamo, PL 193, 40101 Jyväskylä.
Käyntiosoite Vapaudenkatu 32, avoinna 8.00 – 15.00.

Oikaisuvaatimusohje

	Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella (rakentamislaki 178 §).
Oikaisuvaatimusoikeus	<p>Oikaisuvaatimuksen saa tehdä</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>
Oikaisuvaatimuksen maksu	Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.
Oikaisuvaatimusaika	<p>Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.</p> <p>Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.</p> <p>Kuulutus on julkaistu Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla 19.05.2026 Oikaisuvaatimusaika päättyy 25.06.2026</p> <p>Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.</p>

Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet	<p>Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena.</p> <p>Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava</p> <ul style="list-style-type: none">- päätös, johon haetaan muutosta- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi- muutosvaatimuksen perusteet. <p>Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.</p> <p>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.</p>
Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle	<p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Lisätietoja	<p>Asiakirjat ovat nähtävissä, osoite Hannikaisenkatu 17, Kaupunkirakenteen neuvonta 1 kerros.</p> <p>Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.</p>

**Poikkeamispäätös
179-2026-198**



Helsinki, Lahti

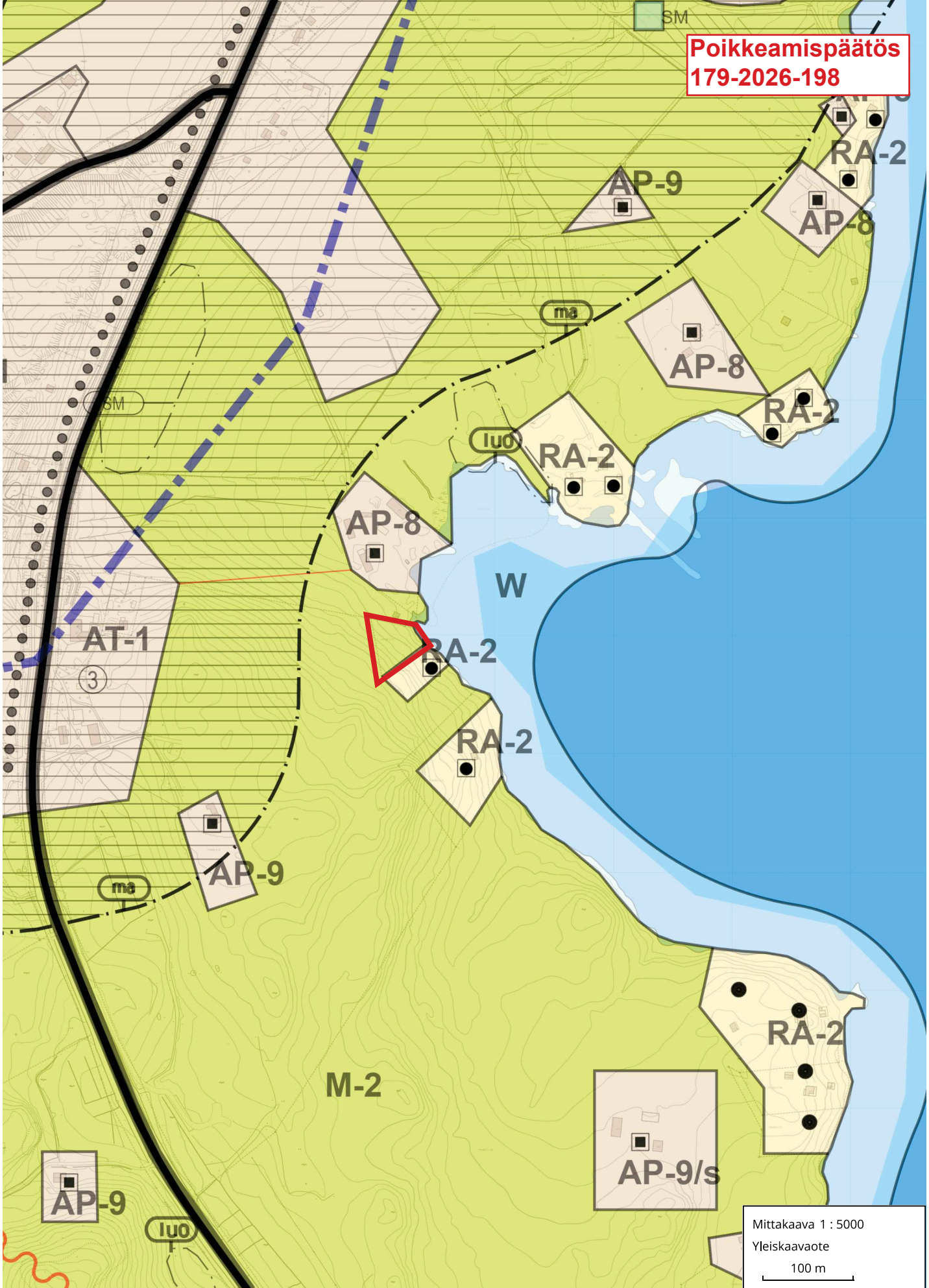
4 **E75**

Mittakaava 1 : 10000

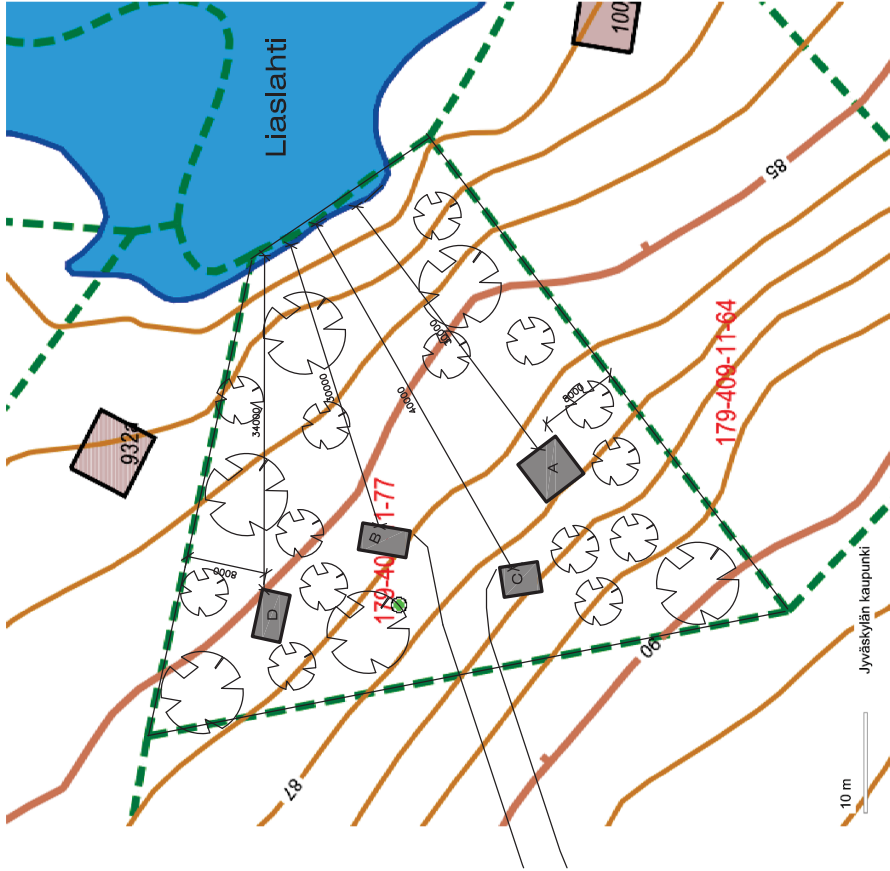
Sijaintikartta

300 m

Poikkeamispäätös
179-2026-198



Mittakaava 1 : 5000
Yleiskaavaote
100 m



Klinteristö 179-409-11-77, pinta-ala 2000m2

Rakennus A Nukkuma-aitta 22.0 m2
 Rakennus B Sauna 13.0 m2
 Rakennus C Aitta 11.5 m2
 Rakennus D Wc / varasto 13.5 m2

Kaup.osa/kyliä 409	Kortteli/tila 11	Tontti/Rnoo 77	Viranomaisen merkintöjä
Rakennustoinenpide			Piirustaja PÄÄPIIRUSTUS
			Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS
			Piirustuksen sisältö Mittakaavat 1:500
			Piirustuksen nimi ja osoite KIINTEISTÖ RANTAVALKAMA
			ORAVASAARI
			Pöytäys ja allekirjoitus 10.02.2026
			Työn nro ARK

M hainj

ARKKITEHTUURITOIMISTO MARTTI VÄHÄNIITYY OY
 VASARAKATU 1 A 40320 JYVÄSKYLÄ
 PUHELIN (014) 3381770