

Kaupunkirakennepalvelut

**Poikkeamispäätösehdotus (RakL 57 §)
2026-357**

Valmistelija

Risto Mustonen, Erikoissuunnittelija

puh: 050 5227181

Kaupunkirakennelautakunta

Päätöspäivämäärä 11.08.2026

Rakennuspaikka

179-21-64-4

Pinta-ala 2871.0

Keljonkankaantie 81

40530 JYVÄSKYLÄ

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Asemakaava

AKY-1 Asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue,
jolle saa sijoittaa palveluasumista.2700.0 k-m²**Hakija****Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Jyväskylä 2****Toimenpide**

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus)

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusala-alueesta ulkopuolelle sekä rakennusoikeudesta.

Palvelutalon rakentaminen.

Lausunnot

Asemakaavoitus

30.06.2026

Puoltava

Hakemuksen liitteet

pohjat

Asemapiirustus

Koy Keljonhonka jakautumissuunnitelma

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Naapurien kuuleminen 15 kpl

valtakirja

Kaupparekisteriote

Leikkauspiirustus

laskelma

leikkauspiirustus

havainnepiirustus 2 kpl

Hakemus ja hakemuksen perustelut

Tontille rakennetaan kolmekerroksinen palvelutalo. Ilmanvaihtokonehuone sijaitsee ullakkokerroksessa.

Poikkeukset:

Rakennus ylittää rakennusalan rajan luoteiskulmalla 240 kem2(250) per peruskerros (voimassa olevassa poikkeusluvassa on 200m2 ylitys. Tämä lisäksi olemme käyttäneet sallitun 10 % ylityksen siihen). Alimmassa kerroksessa ylitys vajaa 230 kem2(250), johtuen sprinker-tilasta.

Rakennus ylittää rakennusalan rajan kaakkoispäädyssä n 4.4 m. Rakennuksen etäisyys kaakkoisrajasta n.4 m. Poistumistieporras sijaitsee lähempänä rajaa. Pitkillä katusivuilla rakennus ylittää rakennusalan rajan alle 20 cm.

Kerrosala vähennyksien jälkeen ylittää rakennusoikeuden 5 m2.

Asemakaavassa määrätty 2,5 m korkea raja-aita toteutetaan 2,2 m korkeana ja lyhyempänä, ks asemapiirros

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on tontti 179-21-64-4 Keljonkankaalla osoitteessa Keljonkankaantie 81. Rakennuspaikalle on myönnetty vuonna 2024 poikkeamislupa, jonka mukainen hanke ei ole toteutunut ja lupa on rauennut.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 20.10.2023 voimaan tullut asemakaava 179 21:088, jossa tontin käyttötarkoitukseksi on merkitty asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasumista (AKY-1). Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa enintään 200 kerrosalaneliömetriä yhteis- ja harraste- tai kerhotiloja. Rakennuspaikalle on merkitty määräävä rakennusala. Rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 2700 m² ja sallittu kerrosluku V. Kaavan nuoli -merkinnällä on osoitettu rakennusalan pohjois- ja etelärajat, joihin rakennus tulee rakentaa kiinni.

Kaavamerkinnällä on tontin eteläosaan osoitettu tontin ja rakennusalan rajan osat, johon on rakennettava vähintään 2,5 m korkea umpiaita, joka maalataan tumman ruskeaksi.

Rakentamistavasta asemakaavassa on määrätty muun ohella seuraavaa:

Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista. Rakennusten tulee ilmentää modernia arkkitehtuuria.

Rakennusten kattomuodon tulee olla pulpettikatto.

Asuntojen huoneistoalan keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 neliömetriä

Rakennushanke

Haetaan lupaa palvelutalon rakentamiseen. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on suunniteltu yhteisöllistä asumista. Toiseen ja kolmanteen kerrokseen on suunniteltu ympärivuorokautista hoiva-asumista. Piha-alueelle rakennetaan pinta-alaltaan 27 m² suuruinen avoin varasto, joka ei muodosta kerrosalaa.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan rakentamiseen asemakaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä rakennusoikeudesta. Rakennus ylittää rakennusalan tontin pohjoisosassa noin 240 m² alueella sekä rakennuksen eteläpäässä noin 70 m² alueella. Kaavamääräyksestä poiketen rakennettavan umpiaidan korkeus on 2,2 metriä.

Rakennuksen neljänteen ullakkomaiseen kerrokseen sijoitetaan iv-konehuone. Rakennuksen todellinen kerrosala on 3090 m² ja rakennusoikeuteen laskettava kerrosala 2712 m².

Lausunnot

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on antanut hankkeesta 30.6.2026 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy vähäisesti, noin 0,4% tontin kokonaisrakennusoikeudesta. Rakennuksen ulottuminen vähäisesti istutettavalle alueen osalle tontin pohjoisosassa mahdollista liikennemelulta suojassa olevan piha-alueen muodostumisen tontin eteläosaan. Kaavamääräystä vähäisesti matalampi aita yhdessä tontin rajalla säilytettävän pensasaidan ja tontille istutettavan puuston kanssa suojaa aluetta riittävästi naapurin suuntaan. Rakennusalan rajan ylittämisen vaikutukset tontin kaakkoisosassa ovat vähäisiä, koska poikkeamislupahakemuksen mukana toimitetun aineiston perusteella rakennus toteutetaan asemakaavan määräämää enimmäiskerroslukua (V) matalampana, kolmikerroksisena.

Rakennuksen iv-konehuoneen tilat sijoittuvat neljänteen kerrokseen Keljonkankaantien ja Säynäsalontien kulmauksen tuntumaan. Kaupunkikuvallisesti korotusosa on perusteltu ja antaa voimassa olevan asemakaavan periaatteen mukaisen kaupunkikuvallisen näkymäpäättteen alueelle.

Hanke ei aiheuta erityistä haittaa kaavan toteutukselle, eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamishakemusta.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureiden huomautuksessa todetaan muun ohella seuraavaa:
Raja-aita tämän tontin kohdalle asemakaavan mukaan 2,2 m korkeana.
Aita 2,2 m poistumisportaan takakulmalle.

Esittelijän päätösehdotus

Poikkeamishakemus hyväksytään

Perustelut

Ylittämällä rakennusalan raja tontin pohjoisosassa, voidaan tontille toteuttaa tonttia liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä suojaava rakennusmassa. Rakennus rakennetaan kaavan nuolimerkinnän mukaisesti kiinni kadunpuoleisiin rakennusalan rajoihin. Rakennusoikeus ylittyy vähäisesti. Rakennuksen kerrosluku on asemakaavassa sallitun mukainen.

Huomioon ottaen asemakaavoituksen puoltava näkemys ja hankkeesta saatu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen 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 §

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu **635 €** (Lasku lähetetään erikseen)
Laskun maksaja: Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Jyväskylä 2

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 18.08.2026.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

Päätös toimitetaan

Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Jyväskylä 2 (sähköinen asiointipalvelu)

Päätös tiedoksi

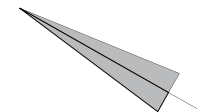
Muu osapuoli: Lupa- ja valvontavirasto (kirjaamo@lvv.fi)

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

Lainvoimaisuustodistuksen saa:
Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA



istutettava puu
istutettava pensas
bk = betonilaatitus
+104.40 = uusi korko
(120.10) = poistuva korko



Kaupunginosa 21	Korttelista 64	TonttiRokio 4	Viranomaisen antokseenmerkintä varten	
Rakennustamennus uudisrakennus		Piirustus pääpiirustus	Juoks. nro	
Rakennuskohden nimi ja osoite	Työnumero 333	Piirustuksen sisältö asemapiirustus	Mittakaava 1:200	
KOY Keljonhanka Keljonkankaantie 81 40530 Jyväskylä				
Päiväys 30.6.2026	Suunnittelija Marko Kuju, rak.arkkitehti FISE 1548		Suunnittelusta ja piirustuksesta ark	Muutos 002-002
Arkitupa Oy Kauppakatu 16 a 12 40100 Jyväskylä p. 050 4014161 postio: Suurijärvenle 16, 40200 Jyväskylä, s. marko.kuju@arkitupa.fi				
ARKITUPA OY				