

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2025-666
Päätöspäivämäärä 12.11.2025

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Valmistelija
Risto Mustonen,
Erikoissuunnittelija
puh: 050 5227181

Rakennuspaikka

179-401-28-28
Pinta-ala 2396.0

Tyypylänjärventie
40250 JYVÄSKYLÄ

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Selvittämisen arvoinen taajama

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus)

Poikkeaminen rakennusjärjestyksessä edellytetystä rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta.
Poikkeaminen yleiskaavassa edellytetystä asemakaavan laatimisesta.

Haetaan lupaa 1-kerroksiselle omakotitalolle (250 k-m2) sekä 1-kerroksiselle talousrakennukselle (70 k-m2).

Hakemuksen liitteet

Naapurien kuulemiset 7 kpl
Lainhuutotodistus
Jkl mlk:n lausunto 1988
Kiinteistökartta
Jkl.mlk:n lausunto 1989
Kiinteistörekisteriote
Maastokartta
Kooste emätilan päätöksistä
Asemapiirustus
Valtakirja

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeukset:

Poikkeamisluvan kohteena on omakotitalon rakentaminen kiinteistölle Koivuniitty 179-401-28-28, jolla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Koivuniitty on omakotitalon rakentamiseen tarkoitettu, tonttimainen kiinteistö, joka on muodostettu aikanaan omakotitontiksi. Kiinteistö on 100 % rakennettujen kiinteistöjen ympäröimä. Alue on omakotitalovaltaista ja kiinteistölle on valmiina tarvittava tekninen infrastruktuuri (tieyhteys, viemäriverkosto ja sähkö).

Hanke on kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen eikä sillä ole vaikutusta tulevaan asemakaavoitukseen. Koivuniitty on rakennuspaikka myös tulevassa asemakaavassa, joten rakennushankkeen toteuttaminen ei muuta alueen maankäyttöä tai asemakaavoituksen tavoitteita. Suunniteltu rakennus noudattaa alueelle vakiintunutta rakennustapaa eikä muuta alueen käyttötarkoitusta.

Asemakaavan puuttumista ei voida käyttää poikkeamisluvan hylkäämisen perusteena, sillä alueen maankäyttötilanne on pysynyt muuttumattomana noin 20 vuoden ajan, eikä asemakaavoituksen käynnistämistä ole toistaiseksi suunnitteilla. Koivuniitty kiinteistön läheisyydessä sijaitsee pieni puro,

eikä tontti sijaitse Viitalammen välittömässä läheisyydessä ja näin ollen se ei rasita Viitalammen rantarakentamista.

Koivuniitty on muodostettu samassa lohkomisessa kuin useita muita vastaavia kiinteistöjä, joille on myönnetty poikkeamislupa omakotitalon rakentamista varten. Kiinteistönmuodostuksen yhteydessä on todettu, että kaikille lohkomisessa muodostetuille kiinteistöille myönnetään poikkeamislupa.

Naapurikiinteistölle Koivurinne on myönnetty poikkeamislupa omakotitalolle vuonna 2021 ja Purola-kiinteistölle vastaavasti vuonna 2025. Näin ollen Koivuniityn poikkeamisluvan myöntäminen on yhdenmukaista alueen aiemman lupakäytännön kanssa, eikä poikkeamislupa muuta alueen kokonaisrakennetta tai maankäyttöä.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate edellyttää, että Koivuniitylle myönnetään lupa samoin perustein kuin muille vastaavassa asemassa oleville kiinteistöille.

Naapurien kuulemisessa ei ilmennyt vastalauseita tai huomautuksia hakemuksen sisältöön tai suunniteltuun rakentamiseen liittyen.

Edellä esitetyn perusteella Koivuniitylle tulee myöntää poikkeamislupa rakennushankkeen toteuttamiselle.

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Lupaa haetaan Koivuniitty nimiselle tilalle (2396 m²), kiinteistötunnus 179-401-28-28, Tyypälässä. Kiinteistön pohjoiskulmaan noin 200 m² suuruiselle alueelle on sijoitettu vesihuoltolaitoksen (Alva) jätevesipumppaamo laitteineen.

Kiinteistö on alueidenkäyttölain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.11.2014 hyväksymä ja 25.11.2016 lainvoiman saanut kaupungin yleiskaava. Hakemuksen kohteena oleva tila on yleiskaavassa merkityllä "Selvittämisen arvoinen taajama" -alueella. Kaavamääräyksen mukaan alue on tiivistävä toiminnoiltaan monipuolinen taajama-alue, jossa maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Asemakaavoituksen tulee perustua osayleiskaavoitukseen tai erilliseen, MRL 39 § mukaisen yleiskaavan sisältövaatimukset täyttävään selvitykseen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Siinä tulee kiinnittää erityistä huomiota myös joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjaksi asemakaavan. Ennen asemakaavoitusta alueella voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempiä kaavoitusta haittaamaton olemassa olevien rakennuspaikkojen korjaus- ja täydennysrakentaminen.

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestyksen asemakaavan ulkopuolelle rakentamista koskevien määräysten 26 §:n mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

Rakennushanke

Haetaan lupaa 1 -kerroksisen asuinrakennuksen (250 m²) ja talousrakennuksen (70 m²) rakentamiseksi. Hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa on esitetty 240 m² suuruisen omakotitalon sijoittaminen kiinteistölle.

Poikkeaminen

Hakemuksessa ei ole yksilöity sitä, mistä rakentamista koskevasta määräyksestä poikkeamista haetaan.

Hakemuksen mukainen rakentaminen poikkeaa rakennusjärjestyksessä edellytetystä rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta. Lisäksi myönteinen päätös tarkoittaisi poikkeamista voimassa olevan yleiskaavan määräyksestä asemakaavan laatimisesta ennen alueen maankäytön tehostamista.

Muu selvitys

Hakemuksen liitteenä on Jyväskylän maalaiskunnan vuosina 1988 ja 1989 Keski-Suomen lääninhallitukselle poikkeuslupahakemuksista annetut lausunnot. Vuoden 1988 lausunto liittyy tilan

179-401-28-23 (Tyypälänjärventie 64) rakennuslupamenettelyyn. Vuonna 1989 annettu lausunto on koskenut rakentamista tilalle 179-401-28-29 (Tyypälänjärventie 88).

Lisäksi hakemuksen liitteeksi on toimitettu ote Jyväskylän maalaiskunnan kaavoituslautakunnan 25.1.1989 kokouksen asiasta 28 §, jossa on kooste Keski-Suomen lääninhallituksen 4.1.1989 poikkeuslupapäätöksistä nyt hakemuksen kohteena olevan emätilan alueelle. Kahden aiemmin mainitun lisäksi lääninhallitus on myöntänyt poikkeusluvut nro RA-5 (tila 179-401-28-25) 200 m² omakotitalo rakentamiseen ja nro RA-6 (tila 179-401-28-26) 200 m² omakotitalon rakentamiseen emätilasta 180-402-28-5 (Rantaharju) erotetuille rakennuspaikoille.

Vireillä olevassa hakemuksessa vedotaan siihen, että kiinteistön muodostuksen yhteydessä olisi todettu, että kaikille lohkomisessa muodostuneille kiinteistöille myönnettäisiin poikkeamislupa. Lisäksi vedotaan siihen, että naapurikiinteistöille 179-401-28-38 (Koivurinne) ja 179-401-28-30 (Purola) on myönnetty poikkeamisluvat vuosina 2021 ja 2025.

Lupahistoria

Tila Koivuniitty on kuulunut emätilaan 180-402-28-5 Rantaharju (86 100m²). Rantaharjun emätilasta on muodostunut yhteensä 13 rakennuspaikkaa, joista neljä on omarantaisia.

Hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle on vuonna 2005 haettu suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa 250 m² suuruisen omakotitalon rakentamiseksi. Jyväskylän maalaiskunnan kaavoitus- ja rakennuslautakunta on 23.2.2005 hylännyt hakemuksen. Jyväskylän maalaiskunnan kaavoitus- ja rakennuslautakunta on samoin vuonna 2005 tehnyt myös kielteisen suunnittelutarveratkaisun/ poikkeamispäätöksen omakotitalon rakentamiseksi tilalle Uus-Harjula 179-401-28-27.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Hakemuksesta ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Alva-yhtiöt Oy:n 7.11.2025 hakemuksesta antamassa lausunnossa todetaan muun ohella seuraavaa:

- Rakennuksen vähimmäisetäisyys johtolinjoihin on 5 m, joten rakennus sijaitsee riittävän kaukana vesijohto- ja jätevesiviemäriinjoista.
- Johtolinjat sijaitsevat riittävän syvällä kiinteistön liittymän kohdalla, joten niitä ei tarvitse lämpöeristää.
- Jätevesipumppaamon ja ylivuotoaltaan vieressä ei saa liikkua raskailla ajoneuvoilla niiden vaurioitumisen estämiseksi.
- Vesijohto- ja jätevesiviemäriinjoille sekä pumppaamolle on tehty sopimus johtojen sijoittelusta kiinteistön alueelle.

Rakennus voidaan sijoittaa asemapiirustuksessa osoitettuun kohtaan.

Em. asia on esitetty liitteenä olevissa asiakirjoissa.

Päätös

Poikkeamishakemus hylätään

Hakemuksen mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on alle puolet rakennusjärjestyksessä edellytetystä pinta-alasta. Poikkeamispäätöksiä harkittaessa tulee turvata alueen suunnitteluvaran jääminen maankäytön kaavaratkaisuille. Suunnittele mattomasti myönnettyin luvun ei voida ratkaista kaavan sisältöä. Kaavoittamattomalle alueelle lupia rakentamiseen voidaan vähemmän kuin kaavassa voidaan osoittaa.

Hakemuksen kohteena oleva tila sijoittuu Ritopohjaan Viitalammen ja Tyypälänjärven alueelle, joka on kaupungin rakentamispaineista aluetta lähellä asemakaavoitettuja alueita. Alue on kaupungin yleiskaavassa merkitty Selvittämisen arvoien taajama -alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan alueen maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Luvan myöntäminen

aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Muodostettaessa uusia rakennuspaikkoja yksittäisillä luvilla ennen tarkempaa maankäytön suunnittelua, tulee alueen emätiloja kohdella yhdenvertaisesti. Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön emätilan 180-402-28-5 (Rantaharju) alue on suurilta osiltaan jo muodostunut rakennuspaikoiksi aiemman rakentamisen yhteydessä. Hakemukseen suostuminen tarkoittaisi jo ennalta tehokkaasti rakennetun emätilan rakentamattomaksi jääneiden alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Hakemukseen suostuminen saattaisi vaarantaa alueen emätilojen yhdenvertaisen kohtelun toteutumisen.

Asemakaavan puuttuminen ei ole peruste myönteiselle poikkeamispäätökselle alueella, jolla jo toteutuneen rakentamisen vuoksi maankäytön tehostaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Jyväskylän maalaiskunnan rakennuslainaikaisten rakentamisen lupien yhteydessä esiin tuodulla tavoitteella kaikkien emätilasta lohkotuille tiloille tulevien rakentamishankkeiden puoltamisesta ei ole oikeudellista merkitystä ratkaistaessa nyt vireillä olevaa hakemusta. Maalaiskunta on sittemmin tehnyt alueella kaksi kielteistä päätöstä emätilasta erotettujen tilojen rakentamiseksi. Toinen näistä päätöksistä on koskenut rakentamista nyt hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle.

Huomioon ottaen rakennuspaikan sijainti, alueelle jo muodostunut rakentaminen, emätilasta muodostettujen rakennuspaikkojen määrä sekä rakennuspaikasta ja hankkeesta saatu muu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Luvan myöntäminen saattaisi vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §
Alueidenkäyttölaki 16 §
Rakennusjärjestys 26 §

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu **300 €**
(Lasku lähetetään erikseen)
Laskun maksaja: hakija

Päätös toimitetaan

Hakija (sähköinen asiointipalvelu)

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Keski-Suomen ELY-keskus (sähköinen asiointipalvelu)

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 13.11.2025.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

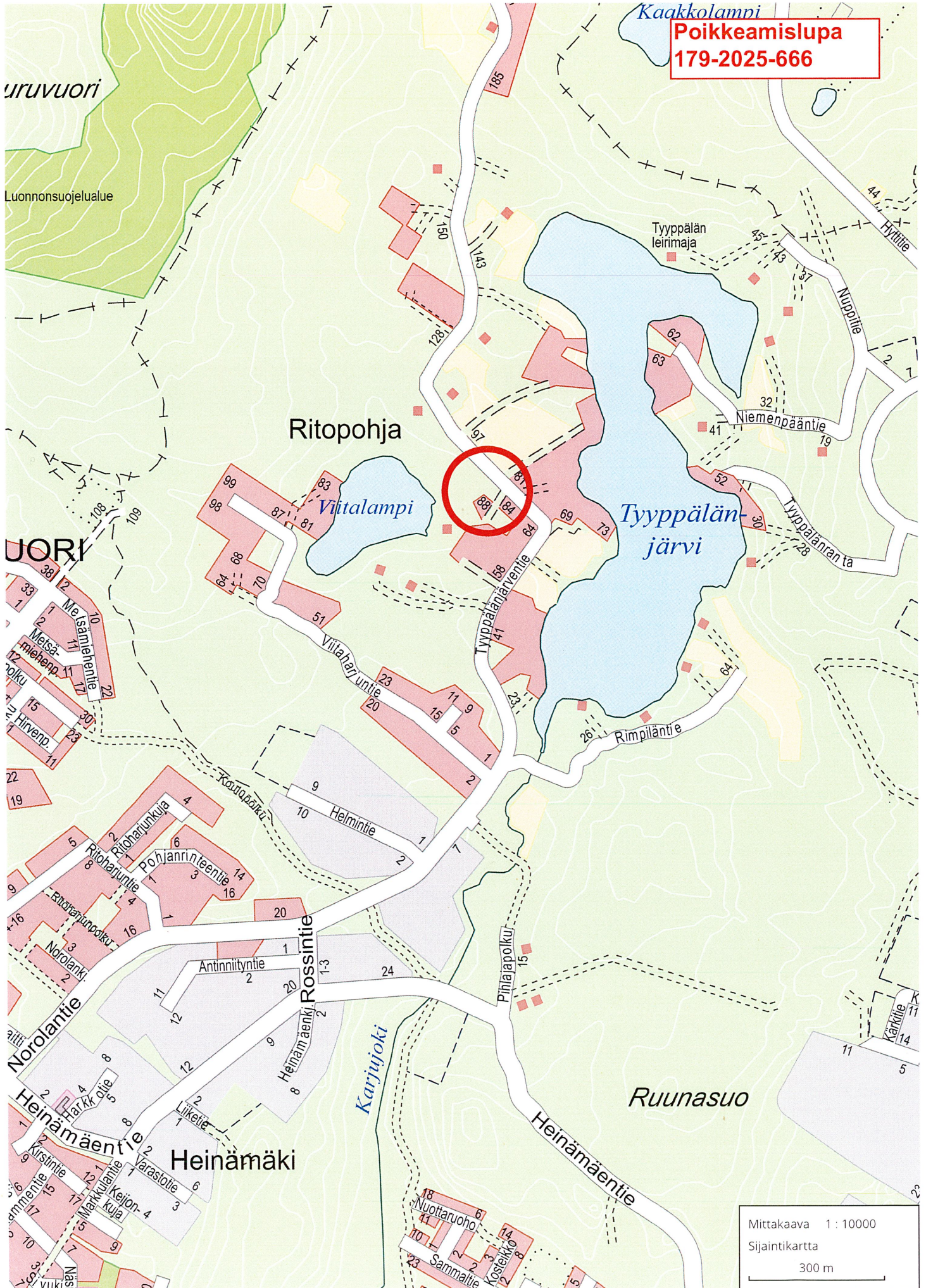
Lainvoimaisuustodistuksen saa:
Jyväskylän kaupunki/Kirjaamo, PL 193, 40101 Jyväskylä.
Käyntiosoite Vapaudenkatu 32, avoinna 8.00 – 15.00.

Oikaisuvaatimusohje

	Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella (rakentamislaki 178 §).
Oikaisuvaatimusoikeus	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 13.11.2025 Oikaisuvaatimusaika päättyy 22.12.2025 Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

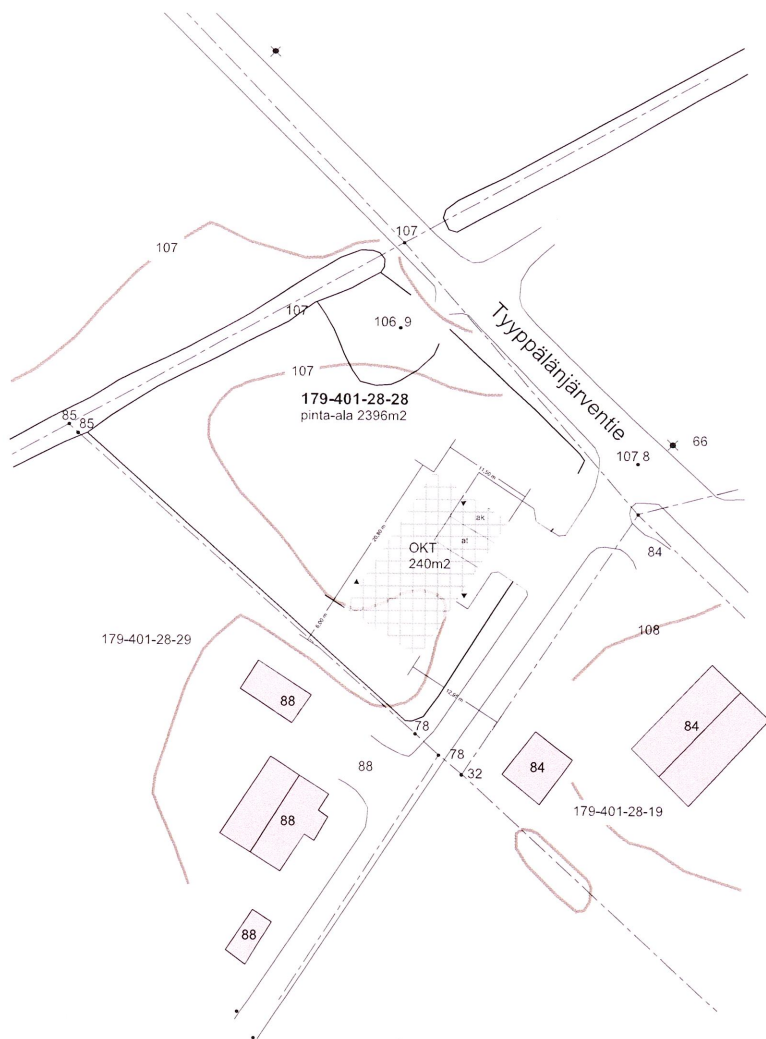
Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet	Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi - muutosvaatimuksen perusteet. Oikaisuvaatimukseen on liitettävä 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	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. 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 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.

Poikkeamislupa
179-2025-666



Poikkeamislupa
179-2025-666

Mittakaava 1 : 5000
Yleiskaavaote
100 m



Kunta/Kylä	Korttelit/Alue	Tontti/Runko	Viranomaisen merkintä/väri	
Jyväskylä	179-401-28-28			
Rakennustyyppi	Uudisrakennus, omakotitalo		Piirustustyypin	Julkais. N:o
			Pääpiirustus	1
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö	Mittakaava
OKT-Hämäläinen Tyypälänjärventie 3 A 6, 40250 Jyväskylä			Asemapiirustus, poikkeuslupa hakemukseen	1:500
Niina ja Henri Hämäläinen Pohjanniementie 3 A 6, 40250 Jyväskylä p. 040 740 7873 sp. hjh-putki@outlook.com				
Rkm Jorma Hytönen	Suunnitteluala	Työ numero	Piirustuksen n:o	Muutos
Saarikorinne 1 40950 Muurame jormajuhani.hytönen@gmail.com p. 040 765 8816	ARK	2025/21	1	
Päiväys	Allekirjoitus			
Muuramessa 24.10.2025	Jorma Hytönen			