

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2026-327
Päätöspäivämäärä 05.06.2026

Valmistelija
Risto Mustonen,
Erikoissuunnittelija
puh: 050 5227181

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Rakennuspaikka

179-70-348-5
Pinta-ala 2523.0

Koskenniskantie 22
40800 VAAJAKOSKI

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AP Asuinpienalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pienalojen korttelialue.
Kaavanmukainen rakennusoikeus	500.0 k-m ²

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus)

Poikkeaminen asemakaavassa määrätystä kerrosluvusta.

Omakotitalo max 150 m², autotalli max 70 m² ja piharakennus max 30 m².

Lausunnot

Asemakaavoitus	04.06.2026	Ehdollinen
----------------	------------	------------

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus
Naapurin kuuleminen, 15 kpl

Hakemus ja sen perustelut

Tarkoitus on rakentaa tontille max 150 neliömetrin yksikerroksinen omakotitalo, autotalli max 70 neliömetriä ja piharakennus max 30 neliömetriä.

Poikkeukset:

Tontilla on rakentamisvaade kaksikerroksiselle talolle, jonka alakerta saa olla puolet tai korkeintaan 2/3 yläkerran pinta-alasta. Tontilla rakennuspaikalla korkeuseroa on korkeintaan metrin verran, joten tällainen rakennus ei sovi maastoon. Niinpä haen poikkeuslupaa kaavamerkinnästä eli haen lupaa rakentaa yksikerroksinen omakotitalo kyseiselle paikalle. Tällöin talo olisi sopivalla korkeudella myös naapurustoon nähden.

Koko tontilla on rakennusala kaavassa 500 neliömetriä. Tähän omakotitaloon piharakennuksineen käytettäisiin maksimissaan puolet eli 250 neliömetriä.

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on tontti 179-70-348-5 (2523 m²) Kaunisharjussa osoitteessa Koskenniskantie 22.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 3.11.2020 hyväksytty asemakaava 179 70:022. Asemakaavassa rakennuspaikan on merkitty asuinpientalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (AP). Rakennuspaikan rakennusoikeudeksi on merkitty 500 m². Kerrosluku on merkitty määrävällä merkinnällä 1/2 - 2/3r II.

AL-1-, AP- ja AO- korttelialueiden rakennusten julkisivujen päämateriaalin tulee olla vaalea lautaverhous tai rappaus. Päävärisävyn tulee olla murrettu. Myös vaalean harmaan sävyt sallitaan. Korttelissa 347 sallitaan tummat, murrettu värisävyt. Korttelin 348 tontilla 13 rakennusten pääväri voi olla myös musta tai luonnonvärinen puu. Rakennusten osien tehosteena saa käyttää valkoista, mustaa sekä harmaan tai ruskean eri värisävyjä.

Alueen asuinrakennuksissa tulee olla harmaansävyinen harjakatto kaltevuudella 1;2,5-1:3. Pulpettikattoa tai murrettua harjakattoa ei sallita. Talusrakennusten, autokatosten ja -tallien kattomuotona voidaan käyttää myös loivaa pulpettikattoa, joka on mahdollista toteuttaa viherkattona. Korttelin 348 tontilla 13 sallitaan myös musta harjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5 – 1:3.

Yleismääräyksiä

Rinteesen rakennettaessa rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maastonmuotoihin rakentamalla pääkerroksen alle osittainen kellarikerros tai porrastamalla riittävästi rakennuksen pääkerrosta. Voimakkaita pengerryksiä tai maatäyttöjä ei sallita. Lähivirkistysalueen rajalle ei saa rakentaa korkeita aitoja tai muita korkeita rakennelmia.

Rakennuksiin saa asentaa seinä- ja kattopinnan suuntaisesti rakenteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

Rakennushanke

Haetaan lupaa omakotitalon (n. 150 m²), autotallin (n. 70 m²) ja talusrakennuksen (n. 30 m²) rakentamiseen. Omakotitalo halutaan toteuttaa yksikerroksisena.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavassa määrätystä ehdottomasta kerrosluvusta.

Lausunnot

Asemakaavoitus on antanut hankkeesta 4.6.2026 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Asemakaavasta poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta. Tarkoitus on rakentaa enintään 150 neliömetrin yksikerroksinen omakotitalo, enintään 70 neliömetrin kokoinen autotalli ja enintään 30 neliömetrin kokoinen piharakennus.

Asemakaava edellyttää rakentamaan vähintään puoli kerrosta varsinaisen asuinkerroksen alapuolelle. Tarkoitus on, että rakennus voidaan rakentaa rinteesen ilman voimakkaita maatäyttöjä ja pengerryksiä. Samalla myös rakennusoikeus (500) voidaan käyttää tehokkaasti.

Asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta poikkeamiselle voidaan katsoa olevan edellytykset. Tontti on verrattain suuri (2523 m²). Tontti rajautuu katuun, joka tällä kohdalla kulkee voimakkaassa leikkauksessa. Tontti näyttää pengerretyltä kadulta päin katsottaessa. Tontti on osin verrattain tasainen, jolloin pää- ja talusrakennukset on mahdollista sijoittaa tontille siten, ettei voimakkaita maatäyttöjä tai pengerryksiä tarvita. Tämän tulee olla suunnittelun lähtökohdana.

Edellä mainitulla ehdolla Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamislupahakemusta.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Hakemuksesta ei jätetty huomautuksia.

Päätös

Poikkeamishakemus hyväksytään ehdoilla, että tontille ei tehdä voimakkaita maatäyttöjä tai pengerryksiä.

Perustelut

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 §



Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu **635 €**
(Lasku lähetetään erikseen)
Laskun maksaja: hakija

Päätös toimitetaan

Hakija (sähköinen asiointipalvelu)

Päätös tiedoksi

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

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 09.06.2026.
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	<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>Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.</p> <p>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.</p> <p>Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.</p> <p>Kuulutus on julkaistu Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla 09.06.2026 Oikaisuvaatimusaika päättyy 16.7.2026</p> <p>Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.</p>

<p>Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet</p>	<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 - 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). <p>Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot.</p> <p>Muun kuin sähköisen oikaisuvaatimuksen on oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava.</p> <p>Oikaisuvaatimukseen on liitettävä</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle</p>	<p>Päätöksen tehneelle viranhaltijalle osoitettu oikaisuvaatimus on toimitettava Jyväskylän kaupungin kirjaamoon ennen valitusajan päättymistä.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Oikaisuvaatimus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla.</p>
<p>Lisätietoja</p>	<p>Asiakirjat ovat nähtävissä, osoite Hannikaisenkatu 17, Kaupunkirakenteen neuvonta 1 kerros.</p> <p>Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.</p>

Poikkemialupa
179-2026-327



KAUNISHARJU

Kotavuori

Ylinenkoski

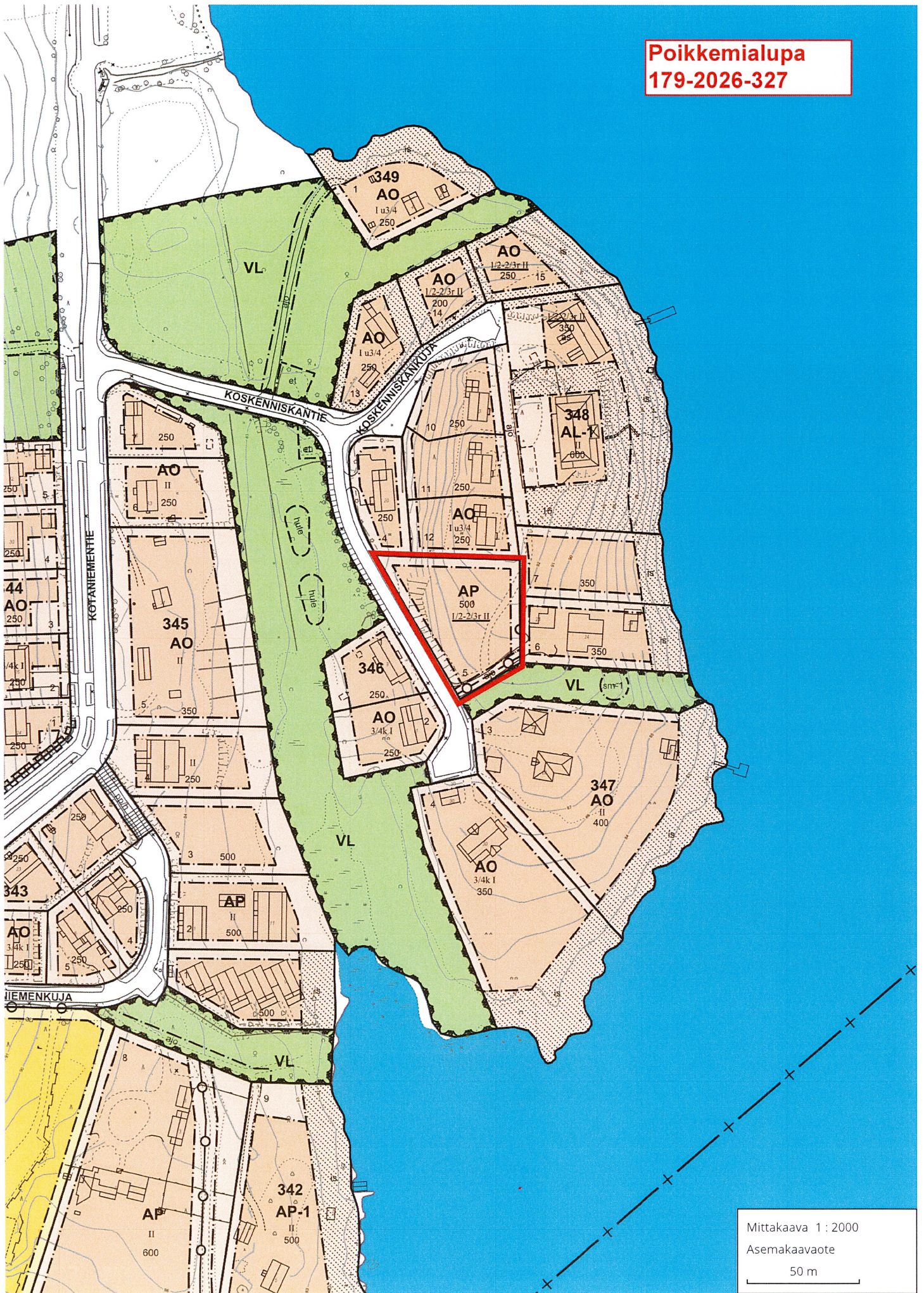
Lapinsaari

Koskenvuori

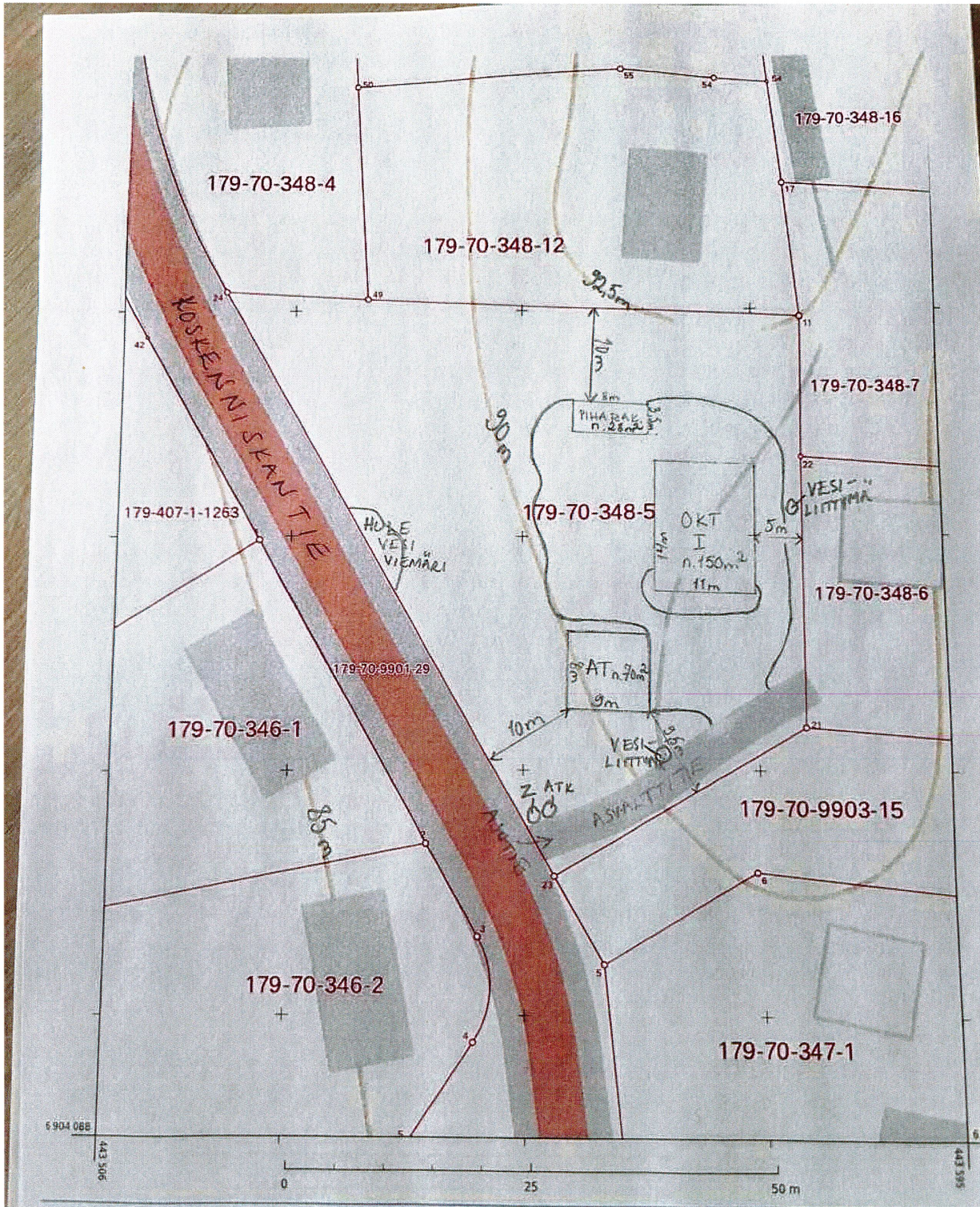
Pyhä

Mittakaava 1 : 10000
Sijaintikartta
300 m

Poikkemialupa
179-2026-327



Mittakaava 1 : 2000
Asemakaavaote
50 m



KARTTATULOSTE

1:500



Korkeuskäyräväli: 5 m
 Korkeusjärjestelmä: N2000
 Tasokoordinaatisto: ETRS-TM35FIN

Maastotiedot © Maanmittauslaitos
 Kiinteistötiedot © Maanmittauslaitos ja kunnat

VAROITUS: Ei navigointikäyttöön. Virasto ei ole tarkistanut tämän tuotteen tietoja, eikä se ota vastuuta tietojen oikeellisuudesta tai valmistuksen jälkeisistä muutoksista.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää

