

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2026-272
Päätöspäivämäärä 18.05.2026

Valmistelija
Santtu Tenhunen,
Erikoissuunnittelija
puh: 0401943002

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Rakennuspaikka

179-22-70-3
Pinta-ala 1488.0

Päätöskatu 2
40500 JYVÄSKYLÄ

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AL
Kaavanmukainen rakennusoikeus	446.4 k-m ²

Toimenpide

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos

Poikkeamista haetaan kaavassa sallitun asuinhuoneistojen kerrosalan ylittämiseksi 49 m²:lla ja asemakaavan mukaisesta autopaikkamääräyksestä.

Lausunnot

Asemakaavoitus	18.05.2026	Ehdollinen
----------------	------------	------------

Hakemuksen liitteet

Kaupparekisteriote
Muu liite
Asemapiirustus
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Naapurien kuuleminen

Hakemus ja sen perustelut

Tarkoituksena on muuttaa huoneiston 3 käyttötarkoitus "toimistohuoneistosta" "asuinhuoneistoksi". Perustelu: muutos mahdollistaa huoneiston laajemman käytön, joka vastaa käytännön tarpeita. Hankkeella ei arvioida olevan vaikutuksia ympäristöön. Huoneiston pohjapiirustus säilyy ennallaan (TOIMISTO-sanan tilalle vaihdetaan OH).

Poikkeukset:

Haetaan poikkeamislupaa kaavassa sallitun asuinhuoneistojen kerrosalan ylittämiseksi 49 m²:lla ja lisäautopaikan rakentamisvaatimuksesta.

Vielä viitaten puhelinkeskustelumme, löysin oheiset Jyväskylän kaupungin voimassaolevat asemakaavojen pysäköintinormit. Olipa käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen kysymyksessä rivitalo tai kytketty pientalo (vähintään 3 asuntoa), pysäköintinormin mukaan vaatimus pyöräilyvyöhykkeellä on vain 1/100 ap/kem².

Lisäksi esteettömyysasetuksen (241/2017, 2 §) mukaan, jos rakennusta varten on autopaikkoja, niistä riittävän määrän, kuitenkin vähintään yhden, on oltava tarkoitettu liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön käyttöön. "Tässä momentissa säädetty ei koske omakotitaloa, paritaloa eikä kaupunkipientalaa."

Katsomme siis, että pyyntömme poiketa autopaikan lisärakentamisvaatimuksesta on perusteltu.

Lisätiedot**Rakennuspaikka**

Rakennuspaikka on 1488 m² suuruinen tontti (179-22-70-3) Ylistönmäellä osoitteessa Päätekuja 2. Rakennuspaikalla on 2003 valmistunut 341 k-m² paritalo. Lisäksi rakennuspaikalle on rakennettu 13 m² suuruinen autokatos.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava 179 22:014, joka on hyväksytty 14.9.1987. Asemakaavassa tontin käyttötarkoitukseksi on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Kaavamerkinnän yhteydessä oleva prosenttiluku (60 %) ilmaisee kuinka suuren osan rakennusoikeudesta saa rakentaa asuintiloiksi liike- ja toimistotilojen lisäksi. Korttelialueelle saa rakentaa myös ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa.

Rakennuspaikan tehokkuusluvulla e=0,3 osoitettu rakennusoikeus on 446 m². Asuintiloiksi käytettäväksi sallittu kerrosala on 268 m².

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka 85 asuinkerrosalaneliometriä kohti, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti,
- 1 autopaikka 60 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti.

Rakennushanke

Lupaa haetaan asuin- / toimistorakennuksessa olevan toimistohuoneiston muuttamiseksi asunnoksi.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavassa asuintiloiksi sallitun kerrosalan ylittämiseen 49 m²:llä ja kaavamääräyksen mukaisen lisäautopaikan rakentamisesta. Rakennuspaikalla käytetty rakennusoikeus ei muutu eikä rakennusoikeus ylitä.

Lausunnot

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on antanut hankkeesta 18.5.2026 lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Haetaan poikkeamislupaa kaavassa sallitun asuinhuoneistojen kerrosalan ylittämiseksi 49 m²:lla ja asemakaavan mukaisesta autopaikkamääräyksestä.

Tontilla on 19.11.2003 voimaan tullut asemakaava. Kaavamääräyksen mukaan prosenttiluku (60% tontilla 179-22-70-3) ilmaisee kuinka suuren osan rakennusoikeudesta saa rakentaa asuintiloiksi liike- ja toimistotilojen lisäksi.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka 85 asuinkerrosalaneliometriä kohti, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti,
- 1 autopaikka 60 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti.

Asemakaavoituksen näkemys poikkeamisesta

Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 446k-m² ja käytetty rakennusoikeus 329k-m².

Rakennusoikeutta on jäljellä 92k-m². Haettu poikkeaminen sijoittuu olemassa olevan rakennusrungon sisään, poikkeamisella ei muodosteta uusia rakennusmassoja.

Kohde sijaitsee pyöräilyvyöhykkeellä, ja kaupungin v. 2018 hyväksytyjen pysäköintinormien mukaan autopaikkoja tulee olla vähintään 1 autopaikka/ asunto (kytketty pientalo) ja 1 autopaikka/ 100 liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaneliometriä.

Poikkeamisluvalla haetussa hankkeessa poiketaan kaavan mukaisesta autopaikkamääräyksestä, mutta hanke noudattaa v. 2018 hyväksytyjä Jyväskylän autopaikkanormeja. Lisäksi asemakaavan mukaisesta asuntorakentamisen rakennusoikeudesta poiketaan, hankkeessa asuntorakentamisen määrä on noin 68%.

Asemakaavoitus puoltaa hanketta ehdolla, että mikäli kaavan mukainen jäljellä oleva rakennusoikeus käytetään, se tulee käyttää liike- ja toimistorakentamiseen. Lisäksi hankkeen mukaisten autopaikkojen (5 kpl) tulee sijaita ao. tontilla, pysäköintipaikkoja ei voi osoittaa kaupungin katualueelle.

Hakemuksen mukaisella poikkeamispäätöksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön, maisemaan tai kaupunkikuvaan Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamislupahakemusta.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätös

Poikkeamishakemus hyväksytään ehdoilla, että mikäli kaavan mukainen jäljellä oleva rakennusoikeus käytetään, se tulee käyttää liike- ja toimistorakentamiseen. Lisäksi hankkeen mukaisten autopaikkojen (5 kpl) tulee sijaita ao. tontilla, pysäköintipaikkoja ei voi osoittaa kaupungin katualueelle.

Perustelut

Huomioon ottaen rakennuspaikasta ja hankkeesta saatu selvitys sekä asemakaavoituksen antama lausunto katsotaan, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen 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. Myönteinen lupa ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

Poikkeamiseen esitetyllä tavalla on katsottava olevan erityinen syy.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, Alueidenkäyttölaki 58 §.



Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 635 € (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.

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>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>

<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 - 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>
<p>Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle</p>	<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>
<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>

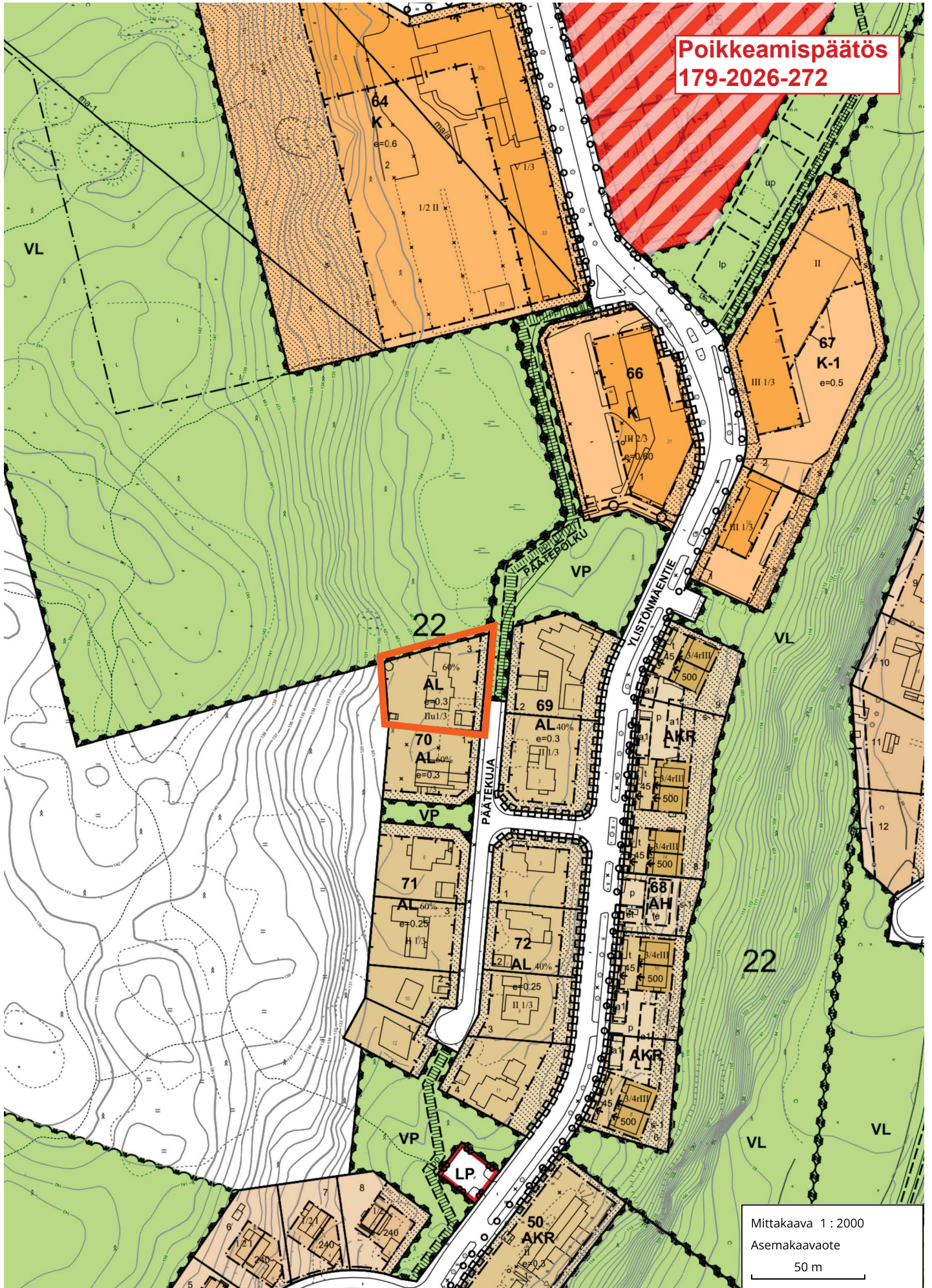
Poikkeamis päätös
179-2026-272

Jyväskylä



Mittakaava 1 : 10000
Sijaintikartta
300 m

Poikkeamispäätös
179-2026-272



Mittakaava 1 : 2000
Asemakaavaote
50 m

