



§ 134

Poikkeamispäätös 179-2026-357, 179-21-64-4 (Keljonkangas)

JyväskyläDno-2026-2509

Valmistelija / lisätiedot:

Risto Mustonen, erikoissuunnittelija, risto.mustonen@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 179-2026-357 sijaintikartta ja asemakaavaote
- 2 179-2026-357 päätösehdotus ja asemapiirros

Haetaan lupaa kolmikerroksisen palvelutalon rakentamiseen. Rakennuspaikka on tontti 179-21-64-4 Keljonkankaalla osoitteessa Keljonkankaantie 81.

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.

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.

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 Säynätsalontien kulmauksen tuntumaan. Kaupunkikuvallisesti korotusosa on perusteltu ja antaa voimassa olevan asemakaavan periaatteen mukaisen kaupunkikuvallisen näkymäpäänteen alueelle.



Hanke ei aiheuta erityistä haittaa kaavan toteutukselle, eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamishakemusta. Hakija on kuullut naapurit. Hakemuksesta jätetyissä huomautuksissa todetaan muun ohella seuraavaa: Raja-aita tämän tontin kohdalle asemakaavan mukaan 2,2 m korkeana. Aita 2,2 m poistumisportaan takakulmalle.

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. Hakemus perusteluineen sekä päätöksen perustelut kokonaisuudessaan ilmenevät liitteenä olevasta asiakirjasta, poikkeamispäätösehdotus.

Hallintosäännön 15 §:n mukaan toimivalta asiassa kuuluu kaupunkirakennelautakunnalle.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy hakemuksen liitteenä olevan poikkeamispäätösehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esteellisyys

Aimo Asikainen ilmoitti olevansa hallintolain 28 §:n 5. kohdan mukaan esteellinen (Sammonkadun säätiön hallituksen puheenjohtaja). Hän poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi kokouksesta.



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 14.8.2026 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen

Muutoksenhakuviranomainen on Hämeenlinnan hallinto-oikeus.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus julkaistaan 18.8.2026.

Otteen oikeaksi todistaa

Jyväskylässä
13.08.2026

Marika Laitinen
asianhallintasihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle
sähköpostitse.



Hallintovalitus

§134

Hallintovalitus

Valitusviranomainen ja valitusoikeus, poikkeamislupa sekä rakentamislupa suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta (rakentamislaki 180 §)

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen**.

Valituksen saa tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltija;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunta;
- naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia;
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Muutoksenhaun maksu

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) ja tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta annetussa oikeusministeriön asetuksessa (1020/2024). Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

Päätöksen tiedoksisaanti ja valitusaika

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.



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.

Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä **kirjallisena**. Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on **ilmoitettava**:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- valittajan 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 valittajalle voidaan toimittaa (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot.

Muun kuin sähköisen valituksen on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava.

Valitukseen on **liitettävä**:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksen toimittaminen

Valitus on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitus tulee ensisijaisesti tehdä oikeushallinnon sähköisen asiointipalvelun kautta osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/> . Vaihtoehtoisesti valituksen voi lähettää sähköpostitse tai postitse. Valituksen voi toimittaa hallinto-oikeuden kirjaamoon myös henkilökohtaisesti tai lähetin tai asiamiehen välityksellä.

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.

Valitus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla.

Valitusviranomaisen yhteystiedot

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
Puhelin: 029 56 42210
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
Virka-aika: 8.00-16.15

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 sprikler-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 näkymäpäänteen 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

Poikkeamispäätös
179-2026-357

Tilkunmäki

Keljon-
lahti

Tilkunlampi

Myllylampi

Kauramäki

KELJONKANGAS

Eteläväylä

Kaijanlampi

Kaijanlampi

Keljonkankaantie

Säynätsalontie

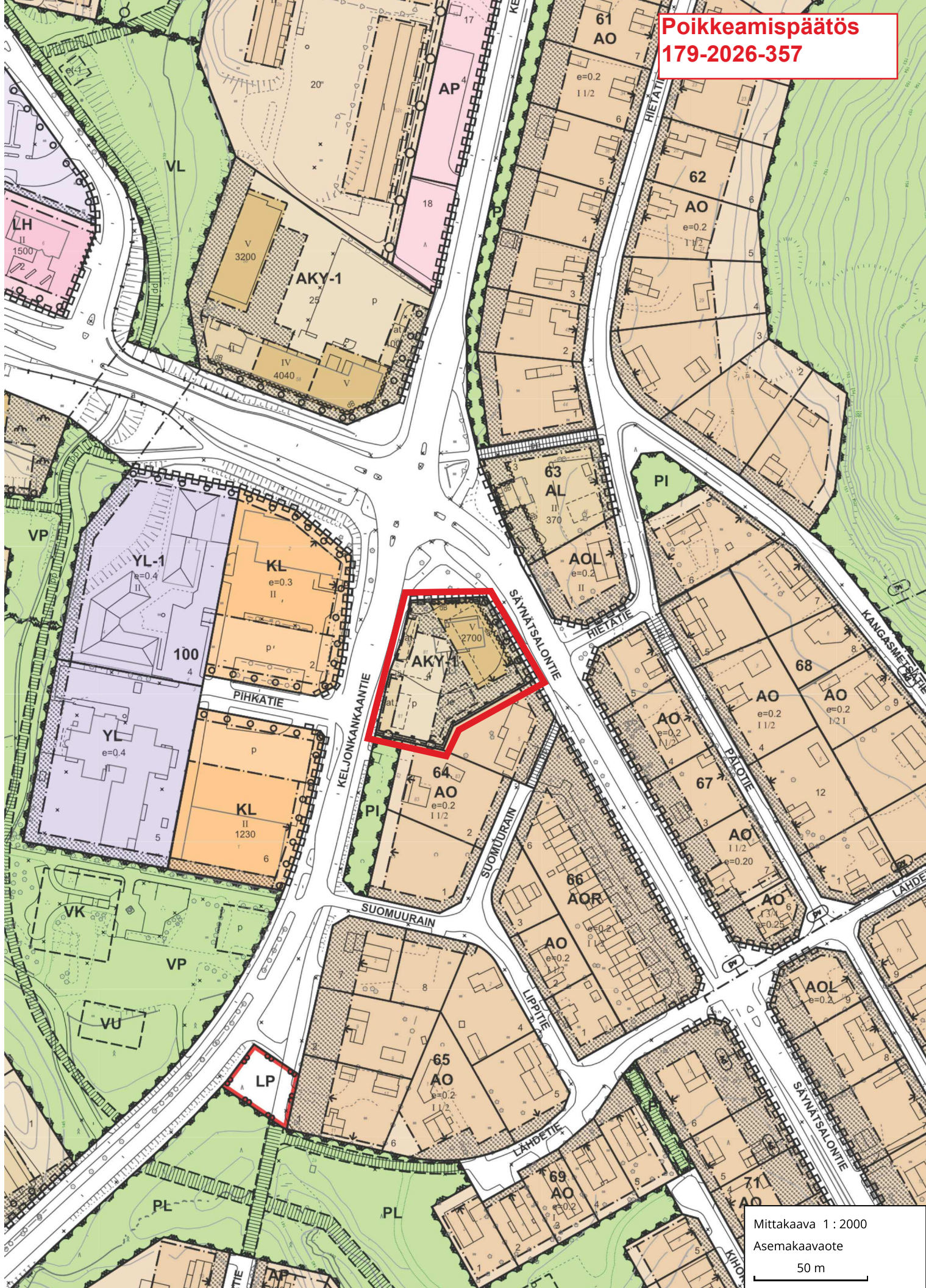
SÄÄKSVUORI

Mittakaava 1 : 10000

Sijaintikartta

300 m

**Poikkeamispäätös
179-2026-357**



Asemakaavaote

