

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2026-280
Päätöspäivämäärä 25.08.2026

Kaupunkirakennelautakunta

Valmistelija
Santtu Tenhunen,
Erikoissuunnittelija
puh: 0401943002

Rakennuspaikka

179-23-94-10
Pinta-ala 7602.0

Survontie 38
40520 JYVÄSKYLÄ

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AKR
Kaavanmukainen rakennusoikeus	5100.0 k-m ²

Hakija

Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr

Toimenpide

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja autopaikkojen määrästä.

Lausunnot

Asemakaavoitus	26.05.2026	Puoltava
----------------	------------	----------

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Selvitys saunojen ja autopaikkojen käytöstä
Asemapiirustus
Naapurien kuuleminen

Hakemus ja sen perustelut

A-kerrostalon pohjakerroksessa sijaitsevan saunaosaston muutos asunnoksi. Ei aiheuta julkisivuun muutoksia. D-luhtitalon pohjakerroksessa harrastetilan ja pesulan muutos asunnoksi. Julkisivun yläikkunoita muutetaan korkeammiksi makuuhuoneessa. Isoja soluasuntoja ja perheasuntoja jaetaan pienemmiksi opiskelija-asunnoiksi. Saunojen käytön vähennyttyä D-talon ullakon sauna muutetaan kerhotilaksi (lounge). E-taloon jää edelleen sauna ullakolle.

Poikkeukset:

Asuntojen muutosten myötä tontin rakennusoikeus ylittyy ja autopaikkoja on liian vähän. Tontin rakennusoikeus kaavan mukaan 5100 m². Alkuperäinen käytetty rakennusoikeus 5097,5 m². Käytetty rakennusoikeus asuntomuutosten jälkeen v. 2019 5159,5 m². Käytetty rakennusoikeus v. 2026 5242,5 m², rakennusoikeuden ylitys yhteensä 142,5 kem², mikä on alle 3 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Autopaikat kaavan mukaan 1 ap/asunto. Kaavan mukaiset vaaditut autopaikat asuntomuutosten jälkeen 117 kpl. Nyt toteutettuja 86 kpl. Esitetään nykyisin käytössä olevan pysäköintinormin noudattamista esim. joukkoliikennevyöhykkeen mukaan 1/200 kem² = > 26 ap/5242,5 kem². Kaavassa ullakkokerrokseen esitetään saunaosastoja. Loungen käyttötapa on vastaava saunojen tarpeen vähentyessä.

SELVITYS SAUNOJEN JA AUTOPAIKKOJEN KÄYTÖSTÄ

Ohessa selvitys kiinteistölle 179-23-94-10 haettavaan poikkeamislupaan liittyen.

Poikkeamislupahakemuksella haetaan lupaa muuttaa A- ja D-talojen tiloja osin yhteistila- ja asumiskäyttöön sekä poiketa asemakaavan mukaisesta autopaikkavaatimuksesta. Muutostyöllä

pyritään saamaan vähällä käytöllä olevia tiloja paremmin asukkaiden tarpeisiin sopivaksi.

Saunat

Kiinteistöllä 179-23-94-10 on tällä hetkellä 5 asuinrakennusta, joissa yhteensä 88 asuntoa. Asukkaita näissä asuu yhteensä n. 160 henkilöä. Saunoja on käytössä tällä hetkellä 3 kpl. Muutostyössä A-rakennuksen sauna muutetaan asunnoksi ja D-talon sauna kaikkien kiinteistön asukkaiden yhteiskäyttöön tulevaksi Lounge-tilaksi sekä rakennetaan asunto D-talon pohjakerrokseen järjestelmällä yhteistiloja uudestaan. Lounge on käyttötarkoitukseltaan saunatiloja kutakuinkin vastaava asukkaiden yhteiskäytössä oleva tila. Vastaava nykyinen asukkaiden yhteistila-tila D-talon pohjakerroksessa on tilan sijainnin ja pohjaratkaisun myötä haastava. E-rakennuksen sauna jää edelleen tarkoitustaan vastaavaan käyttöön. Perustelu saunatilojen muuttamiseksi asunnoksi ja Lounge-tilaksi on saunojen erittäin pieni käyttöaste. Saunojen käyttö on viime vuosina vähentynyt asukkaiden keskuudessa. Asukkailla on mahdollisuus varata yksittäinen vuoro siihen aikaan, mikä asukkaalle itselleen parhaiten sopii. Tämä vapauttaa saunavuoroja käyttöä ja mahdollistaa satunnaiset saunomiset ilman, että sama vuoro olisi varattuna koko kuukauden. Tällä hetkellä kiinteistöllä olevista saunoista on käytössä 3 kpl, joissa 1 tunnin mittaisia vuoroja on varattavissa yhteensä 36 kpl viikossa klo 17-21 välillä. Saunavuorot jakautuvat A-, D- ja E-talojen saunoihin kutakuinkin tasaisesti eli yhdessä saunassa on varattavissa viikossa noin 12 yksityistä saunavuoroa. Yksityisten saunavuorojen lisäksi saunalle pääsee yleisten vuorojen aikaan (1 tunti), joita on tarjolla kolmessa saunassa yhteensä 16 kpl. Viimeisen puolen vuoden ajanjakson toteutunut yksityisten saunavuorojen käyttö oli n. 130 varausta. Tämän perusteella laskettuna yksityisten saunavuorojen käyttöaste oli n. 15% kaikkiin varattavissa oleviin yksityisvuoroihin verrattuna. Lisäksi asukkailla on ollut mahdollisuus käydä yleisillä vuoroilla. Muutostyön jälkeen käyttöön jäävään E-rakennuksen saunaan on varattavissa yksityisvuoroja ilman vuorojen lisäämistä 12 kpl viikossa. Lisäksi tarjolla yleisiä vuoroja 6 kpl. Edellä mainittua puolen vuoden toteumalla laskettuna tarkoittaisi se vain noin 45% käyttöastetta. Saunojen lisääntyessä yksi sauna yksityisiä saunavuoroja mahdollista järjestää yhdelle saunalle viikossa enintään 25 kpl ja yleisiä vuoroja 10kpl. Edellä mainituilla perusteluilla yksi sauna tila on kiinteistölle riittävä.

Autopaikat

Kiinteistöllä 179-23-94-10 on tällä hetkellä 86 autopaikkaa. Paikat jakaantuvat siten, että varattavia autopaikkoja on 73 kpl ja vieraspaikkoja 13 kpl. Opiskelijoiden autojen tarve omistaa omaa autoa on vähentynyt viime vuosina merkittävästi. Vapaana varattavista paikoista on 31 kpl. Käyttöaste varattavilla paikoilla tällä hetkellä noin 58%.

Lisäys hakemustekstiin 12.8.2026:

Pesulatilalla on aiemmin ollut nyt D-talon pohjakerrokseen toteutettavan uuden kaksion kohdalla ja pesula siirtyy samassa kerroksessa UVV:n kohdalle ja ulkoiluvälinevarasto kuivauksen kohdalle. Pesulaan tulee uudet pesukoneet ja kuivausrummut. Riittävät ulkoiluvälinevarastot esitetään rakentamisluvassa.

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on kiinteistöllä 179-23-94-10 Jyväskylässä, osoitteessa Survontie 38. Kiinteistön pinta-ala on 7602 m². Rakennuksen A kerrosala on 1219 k-m² ja rakennuksen D 810 k-m².

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 3.4.1997 hyväksytty asemakaava 179 23:056, jossa kortteli on merkitty asuin- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Kokonaisrakennusoikeus on 5100 k-m².

-Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa rakennus- tai asuntokohtaisia varastotiloja ja palvelu- sekä vapaa-ajan tiloja kaikkiin kerroksiin kuitenkin korkeintaan 10 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta.

-Rakennusoikeuden lisäksi saa ullakkokerrokseen sijoittaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitetun saunaosaston.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-kerrostalokortteleissa 1 ap/85 kerrosneliometriä, kuitenkin vähintään 1ap/asunto

Rakennushanke

Talojen A pohjakerroksen saunaosaston ja talon D pohjakerroksen harrastetilan ja pesulan käyttötarkoitus muutetaan asunnoiksi. D talon ullakon sauna muutetaan kerhotilaksi.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (+142,5 k-m²) ja autopaikkojen määrästä (86 kpl vs. kaavan vaatimat 117 kpl).

Lausunnot

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus on antanut hankkeesta 26.5.2026 lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Talojen A pohjakerroksen saunaosaston ja talon D pohjakerroksen harrastetilan ja pesulan käyttötarkoitus muutetaan asunnoiksi. D talon ullakon sauna muutetaan kerhotilaksi. Lisäksi isoja soluasuntoja ja perheasuntoja jaetaan pienemmiksi opiskelija-asunnoiksi. Kaavamääräyksen mukaan "Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa rakennus- tai asuntokohtaisia varastotiloja ja palvelu- sekä vapaa-ajan tiloja kaikkiin kerroksiin kuitenkin korkeintaan 10 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta. Rakennusoikeuden lisäksi saa ullakkokerrokseen sijoittaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitetun saunaosaston. Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: - kerrostalokortteleissa 1 ap/85 kerrosneliometriä, kuitenkin vähintään 1ap/asunto." Tontin rakennusoikeus ylittyy 142,5k-m².

Alueelle jää muutoksen jälkeen yhteis- ja saunatiloja; D-talon ullakon sauna muutetaan kerhotilaksi (lounge) ja E-taloon jää edelleen sauna ullakolle. Kaavan mukaisesta autopaikkamäärästä poiketaan, mutta hanke noudattaa v. 2018 hyväksyttyjä autopaikkamääräyksiä opiskelija-asumisen autopaikkamäärästä pyöreilyvyöhykkeellä. Poikkeamisen vaikutukset ovat vähäiset. Muutokset tapahtuvat rakennusten vaipan sisällä ja muutokset julkisivuissa ovat vähäisiä. Poikkeamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus puoltaa poikkeamishakemusta.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeesta tiedotettiin naapureille kirjeillä (7 kpl). Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätös

Poikkeamishakemus hyväksytään.

Perustelut

Huomioon ottaen asemakaavoituksen puoltava näkemys ja hankkeesta saatu muu selvitys katsotaan, että 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

Rakentamislaki 57 §. Alueidenkäyttölaki 58 §.

Kaupunkirakennelautakunta

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 1365 € (Lasku lähetetään erikseen)
Laskun maksaja: Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr

Päätös toimitetaan

Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr

Päätös tiedoksi

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

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 01.09.2026.
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	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	Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta. 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. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Kuulutus on julkaistu Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla 01.09.2026 Oikaisuvaatimusaika päättyy 08.10.2026 Jos oikaisuvaatimusaajan 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 - 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). Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot. Muun kuin sähköisen oikaisuvaatimuksen on oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Oikaisuvaatimukseen on liitettävä - 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.
Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle	Päätöksen tehneelle viranhaltijalle osoitettu oikaisuvaatimus on toimitettava Jyväskylän kaupungin kirjaamoon ennen valitusajan päättymistä. Kirjaamon aukioloaika klo 8:00–15:00. Jyväskylän kaupunki PL 193 Vapaudenkatu 32 (käyntiosoite) 40101 JYVÄSKYLÄ kirjaamo@jyvaskyla.fi Puhelin: 014 569 0888 Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä 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. 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.

