

Kaupunkirakennepalvelut

**Poikkeamispäätösehdotus (RakL 57 §)  
2026-280**

Valmistelija

Kaupunkirakennelautakunta

Päätöspäivämäärä 11.08.2026

Santtu Tenhunen, Erikoissuunnittelija  
puh: 0401943002**Rakennuspaikka**179-23-94-10  
Pinta-ala 7602.0Survontie 38  
40520 JYVÄSKYLÄ

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| Kaava                          | Asemakaava              |
| Kaavanmukainen käyttötarkoitus | AKR                     |
| Kaavanmukainen rakennusoikeus  | 5100.0 k-m <sup>2</sup> |

**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 hakemuksen 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 m<sup>2</sup>. Alkuperäinen käytetty rakennusoikeus 5097,5 m<sup>2</sup>. Käytetty rakennusoikeus asuntomuutosten jälkeen v. 2019 5159,5 m<sup>2</sup>. Käytetty rakennusoikeus v. 2026 5242,5 m<sup>2</sup>, rakennusoikeuden ylitys yhteensä 142,5 kem<sup>2</sup>, 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 kem<sup>2</sup> = > 26 ap/5242,5 kem<sup>2</sup>. 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 pohjakerrossa 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%.

### Lisätiedot

#### Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on kiinteistöllä 179-23-94-10 Jyväskylässä, osoitteessa Survontie 38. Kiinteistön pinta-ala on 7602 m<sup>2</sup>. Rakennuksen A kerrosala on 1219 k-m<sup>2</sup> ja rakennuksen D 810 k-m<sup>2</sup>.

#### Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 3.4.1997 hyväksytty asemakaava 179 23:056, jossa kortteli on merkitty asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Kokonaisrakennusoikeus on 5100 k-m<sup>2</sup>.

-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 kerrosneliömetriä, 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-m<sup>2</sup>) 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 kerrosneliömetriä, kuitenkin vähintään 1ap/asunto." Tontin rakennusoikeus ylittyy 142,5k-m<sup>2</sup>.

Alueelle jää muutoksen jälkeen yhteis- ja saunatiloja; D-talon ullakon sauna muutetaan kerhotilaksi (lounge) ja E-taloon jää edelleen sauna ullakolle. Kaavan mukaisesta autopaikkannormista poiketaan, mutta hanke noudattaa v. 2018 hyväksyttyä autopaikkannormeja opiskelija-asumisen autopaikkamäärästä pyöreälyvyöhykkeellä. 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.

**Esittelijän päätösehdotus**

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 §.

**Käsittelymaksu**

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

---

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 18.08.2026.  
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

---

**Päätös toimitetaan**

Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr (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

