

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2025-441
Päätöspäivämäärä 06.08.2025

Valmistelija
Risto Mustonen,
Erikoissuunnittelija
puh: 050 5227181

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Rakennuspaikka

179-409-8-921
Pinta-ala 1650.0

Tervapohjantie 16
41450 LEPPÄLAHTI

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	RA. loma-asuntoalue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	132.0 k-m ²

Toimenpide

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen

Poikkeaminen osayleiskaavaan merkitystä rakennuspaikan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Hakemuksen liitteet

Naapurien kuuleminen 4 kpl
Valtakirja
Asemapiirustus

Hakemus ja sen perustelut

Haetaan käyttötarkoituksen loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi. Kohde on liitetty vesi- ja viemäriliittymään, sekä sähköliittymään. Rakennus on rakennettu vastaamaan vakituisen asunnon vaatimuksia.

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on Kesäkoto niminen tila (1650 m²), kiinteistötunnus 179-409-8-921, Leppälahdessa. Rakennuspaikalle on rakennettu loma-asunto (87 m²), talousrakennus (29 m²), sauna (7 m²) sekä huvimaja (16 m²).

Kaavatilanne

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Leppälahden osayleiskaava. Rakennuspaikan kaavamerkintä on RA, loma-asuntoalue ranta-alueella. Alue on tarkoitettu loma-asumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään II-kerroksisen loma-asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 kem². Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m², mikäli rakennukset liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Muutoin rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m².

Yleiskaavassa on erikseen merkitty rakennuspaikat, joilla loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi on mahdollista kaavamääräyksen mukaisin ehdoin. (RA/AO) loma-asuntoalue / erillispientalojen alue. Merkinnällä osoitetuilla alueilla käyttötarkoituksen muutokset loma-asunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi ovat mahdollisia mikäli seuraavat ehdot täyttyvät:

1. Rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.
2. Tontin pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².
3. Lomarakennuspaikan päärakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 30 metriä rantaviivasta.

4. Rakennus tulee liittää keskitettyyn vesihuoltoverkkoon.
5. Asuinrakennuksen tulee täyttää teknisesti vakituisen asunnon vaatimukset.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei ole yleiskaavaan merkityllä RA/AO -alueella.

Rakennushanke

Haetaan lupaa rakennuspaikalla olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan osayleiskaavan rakennuspaikan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Hakemuksesta ei jätetty muistutuksia.

Päätös

Poikkeamishakemus hylätään

Perustelut

Leppälahden osayleiskaavassa on maanomistaja- ja rakennuspaikkakohtaisesti tutkittu ranta-alueen käyttäminen. Haettu rakennuspaikka on osoitettu oikeusvaikutteisessa Leppälahden osayleiskaavassa ranta-alueen loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA).

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei sijaitse yleiskaavaan merkityllä RA/AO -alueella, joka sallisi loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseksi asuinrakennukseksi tietyin ehdoin. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka myöskään täyttäisi kaavamääräyksen RA/AO mukaisia käyttötarkoituksen muuttamisen ehtoja. Ympärivuotisen asutuksen lisääminen rannoille muuttamalla loma-asumiseen kaavoitettuja rakennuspaikkoja ympärivuotiseen asumiseen vaatii kaavallista suunnittelua. Kaavaratkaisusta poikkeaminen vaarantaisi kaava-alueen maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos ei ole yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

Rakennuksen teknisillä ominaisuuksilla ei ole merkitystä arvioitaessa poikkeamisluvan edellytysten täyttymistä.

Huomioon ottaen osayleiskaavan sisältö ja tavoite sekä rakennuspaikasta ja hankkeesta saatu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

Poikkeamiseen esitetyllä tavalla ei ole katsottavissa olevan erityistä syytä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 50 §, 57 §

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu **300 €**

(Lasku lähetetään erikseen)

Laskun maksaja: hakija

Päätös toimitetaan

postitse hakijalle

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Keski-Suomen ELY-keskus (sähköinen asiointipalvelu)

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 07.08.2025.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

Lainvoimaisuustodistuksen saa:
Jyväskylän kaupunki/Kirjaamo, PL 193, 40101 Jyväskylä.
Käyntiosoite Vapaudenkatu 32, avoinna 8.00 – 15.00.

Oikaisuvaatimusohje

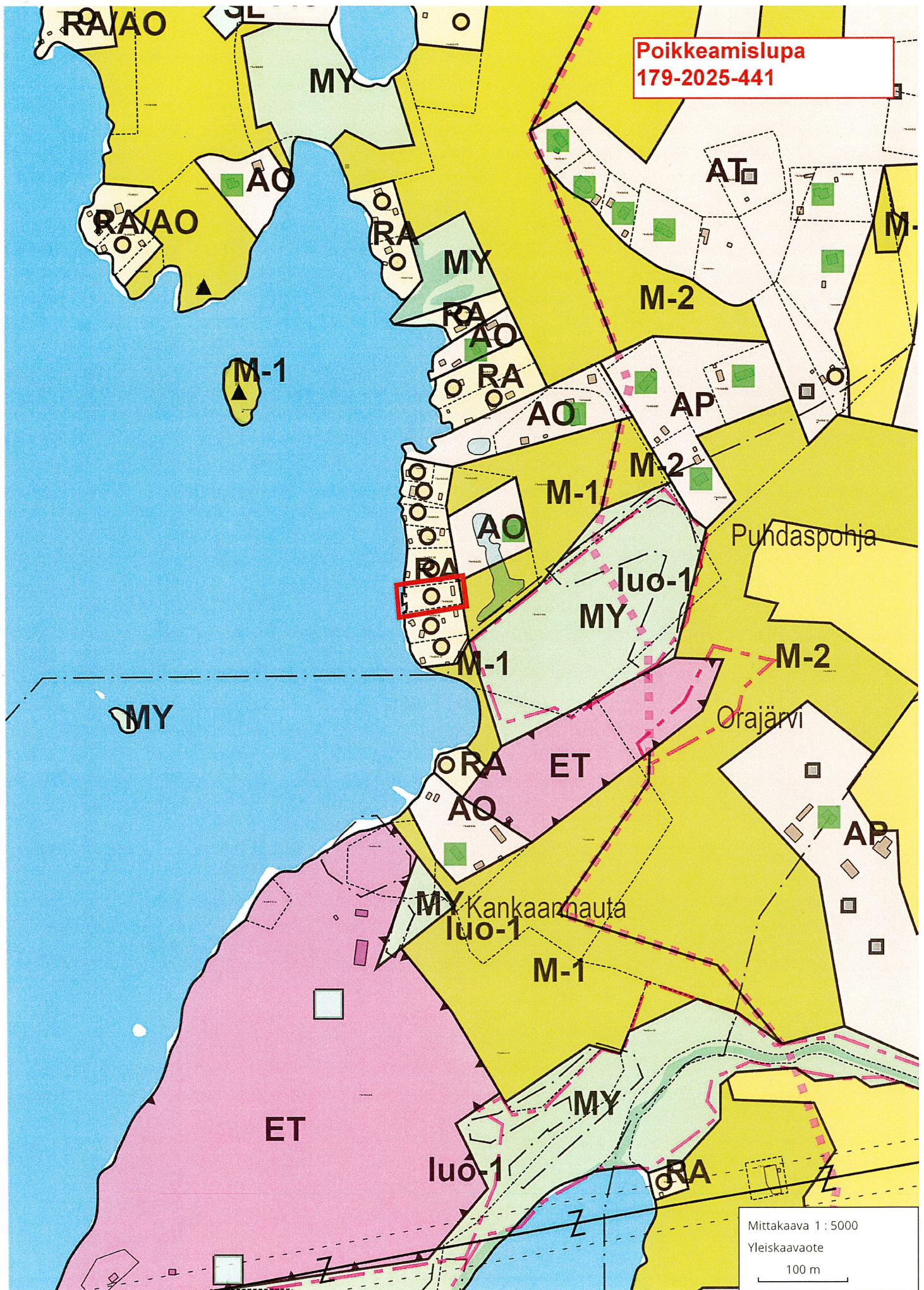
	Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella (rakentamislaki 178 §).
Oikaisuvaatimusoikeus	Oikaisuvaatimuksen saa tehdä 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija; 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun 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	Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Kuulutus on julkaistu Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla 07.08.2025 Oikaisuvaatimusaika päättyy 15.9.2025 Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

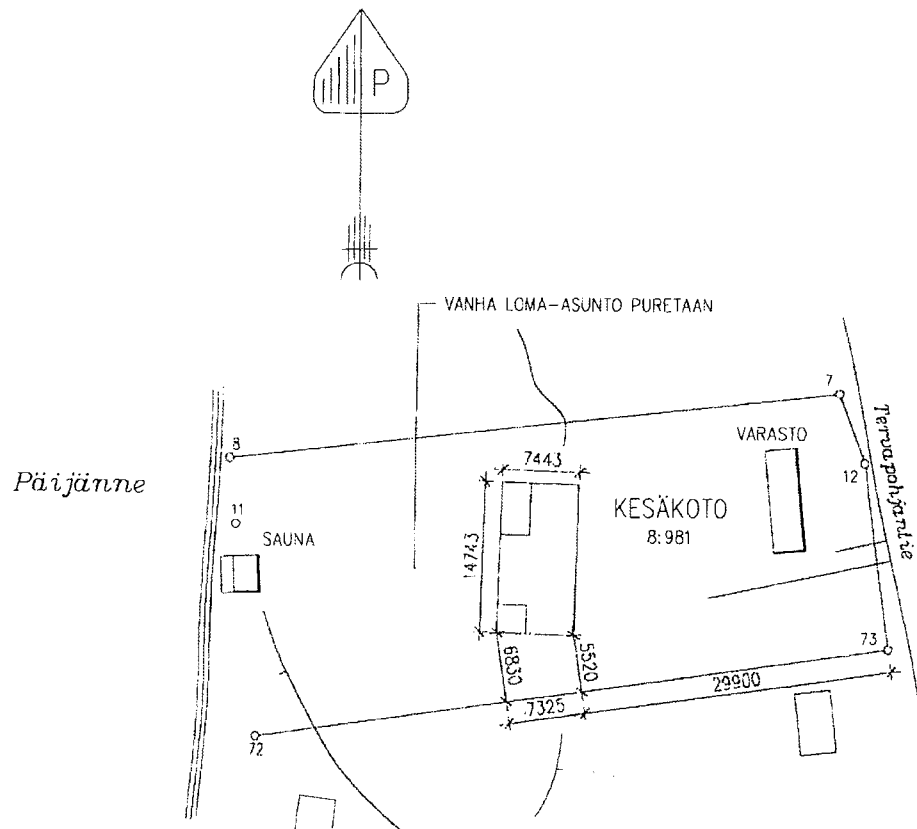
Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet	Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi - muutosvaatimuksen perusteet. Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle. 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.
Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle	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. 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 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. 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.
Lisätietoja	Asiakirjat ovat nähtävissä, osoite Hannikaisenkatu 17, Kaupunkirakenteen neuvonta 1 kerros. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Poikkeamislupa
179-2025-441



Poikkeamislupa
179-2025-441





RAKENNUKSEN LOPULLINEN SIIJOITUS JA
KORKEUSASEMA MÄÄRITETÄÄN ALOITUSKOKOUKSESSA.
LAADITAAN ERIILLINEN PIHASUNNITELMA.

KERROSALALASKELMA

SAUNA	8,5 m ²
VARASTO	30,0 m ²
LOMA-ASUNTO	87,5 m ²
YHTEENSÄ	126,0 m ²

HYVÄKSYTTY
Jyväskylän kaupunki
Kaupunkitekniikan osasto

04-07-2012

Rakennusvalvonta
Lupa nro 2612-841

Kunta JYVÄSKYLÄ	Viranomaisen merkintä varten 73-100		
K.osa/kyä ORAVASAARI: 409	Kortteli/tila KESÄKOTO	Tontti/Rn:o B:921	
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS	Päätösloki PÄÄPIIRUSTUS		Luoks. n:o -
Rakennuskohteen nimi ja osoite LOMARAKENNUS	Päätöksen sisältö ASEMAPIIRROS		Yhteyshenkilö 1/500
Matti Rutanen TERVAPOHJANTIE, 41150 LEPPÄLAHTI			
AL - Suunnittelu Arto Leppänen, rkm Kenttätie 7 40950 MUURAME Puh. 050-5700 350		Suunnitteluala, työnnumero ARK 13-2012 Muutos	
Päiväys 1.7.2012		Allekirjoitus Arto Leppänen	