

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2025-639
Päätöspäivämäärä 30.10.2025

Valmistelija
Risto Mustonen,
Erikoissuunnittelija
puh: 050 5227181

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Rakennuspaikka

179-409-44-3
Pinta-ala 7950.0

Rauanlahdentie 128
41630 ORAVASAARI

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	RA-2
Kaavanmukainen rakennusoikeus	200.0 k-m ²

Toimenpide

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos

Poikkeaminen yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta
Haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitusta vakituiseksi asunnoksi.

Hakemuksen liitteet

Julkisivupiirustus
Asemapiirustus
Valtakirja
Leikkauspiirustus
Naapureiden kuulemiset, 5 kpl
Hakemuksen perustelut

Hakemus ja sen perustelut

Kiinteistöllä 1990 luvulla rakennettu rakennus, joka on tällä hetkellä vapaa-ajan asunto. Haetaan sille käyttötarkoituksen muutosta. Perustelut ja arviot hankkeen vaikutuksista löytyy liitteenä "Muut liitteet" osiosta.

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista

1. Ekologinen ja ympäristöllinen kestävyys

Meillä on tällä hetkellä kaksi kiinteistöä: vakituinen omakotitalo kaupungissa sekä vapaa-ajan asunto hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä. Kahden kiinteistön samanaikainen ylläpito kuormittaa ympäristöä muun muassa rakennusten lämmityksen, sähkönkulutuksen, jätehuollon ja liikkumisen kautta.

Käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistaa asumisen keskittämisen yhteen kiinteistöön, mikä pienentää hiilijalanjälkeä ja tukee kaupungin ilmasto- ja ympäristöstrategioita. Ratkaisu hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa ilman lisärakentamista ja ilman, että se aiheuttaisi lisäpainetta ranta-alueiden maankäytölle.

2. Yhdyskuntarakenteen näkökulma

Kiinteistö sijaitsee olemassa olevan tieyhteyden varrella, jota kunnossapidetään ympärivuotisesti. Käyttötarkoituksen muutos ei edellytä kaupungilta uusia tie- tai kunnallisteknisiä investointeja. Infrastruktuuri on jo käytettävissä ja muutos merkitsee nykyisten palvelujen tehokkaampaa hyödyntämistä.

Rakennus täyttää ympärivuotisen asumisen tekniset edellytykset, eikä käyttötarkoituksen muutos vaikuta maisemaan tai luonnonympäristöön.

3. Vaikutuksen kaupungille

Ei lisäkustannuksia: Hanke ei edellytä kaupungilta uusia investointeja infrastruktuuriin, kunnallistekniikkaan tai palveluihin. Tieyhteys on kunnossapidon piirissä ja muut tarvittavat järjestelmät ovat kiinteistöllä jo olemassa.

Väestön ja palveluiden vahvistuminen: Muutoksen myötä kaupungin väestöpohja vahvistuu kyseisellä alueella, mikä tukee maaseutualueiden elinvoimaa ja palveluiden säilymistä.

Ympäristöhyödyt kaupungin tavoitteisiin nähden: Kun asuminen keskitetään yhteen kiinteistöön, vähenee kaupungin alueella tapahtuva ylimääräinen energiankulutus ja liikenne kahden asunnon välillä.

4. Sosiaalinen yhdenvertaisuus ja kohtuullisuus

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Rauanlahdentiellä, jolla on jo useita vakituksessa asuinkäytössä olevia kiinteistöjä. Rauanlahdentie 133, 146 ja 200 ovat vakituksessa asuinkäytössä. Näistä kiinteistöt 146 (rajanaapurimme) sekä 200 (tien päässä) sijaitsevat kaavassa AP-8 -alueella, jotka ovat rantatontilla ja tarkoitettu vakituiseen asumiseen.

Koska välittömässä naapurustossa on jo vakituksia asuinrakennuksia ja olosuhteet hakijoiden kiinteistöllä ovat rinnastettavissa näihin, ei ole yhdenvertaisuus periaatteen mukaista estää käyttötarkoituksen muutosta vain tämän kiinteistön osalta.

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta hakijoiden asema tulee turvata suhteessa alueen muihin kiinteistöomistajiin. Käyttötarkoituksen muutoksen hyväksyminen on näin ollen kohtuullista, eikä siitä aiheudu haittaa naapureille tai yleiselle edulle.

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on Kallioniemin niminen tila (179-409-44-3) osoitteessa Rauanlahdentie 128 Oravasaareissa. Rakennuspaikan pinta-ala on 7950 m². Rakennuspaikalle on rakennettu vuoden 1991 rakennusluvalla loma-asunto ja vuoden 2010 rakennusluvalla autotalli. Lisäksi rakennuspaikalla on toinen loma-asunto, joka olisi loma-asunnon rakennusluvan (1991) ehdon mukaan tullut purkaa.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa 16.5.2011 hyväksytty Oravasaaren oikeusvaikutteinen osayleiskaava y4:014. Rakennuspaikka on yleiskaavassa merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-2). Alueelle voidaan sijoittaa lomarakennuksia ja niitä palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0.05. Rakennuspaikkakohtainen maksimirakennusoikeus on kuitenkin 200 k-m². Rakennuspaikkojen sijoittuminen ja lukumäärä on osoitettu erillisellä kaavamerkinnällä.

Rakennuspaikan eteläpuolella on voimassa Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaava 179 Rn75:002

Osayleiskaavassa ranta-alueiden yleiskaavoituksessa pääpaino on lomarakentamisen järjestämisessä siten, että samalla pystytään säilyttämään mahdollisimman hyvin rannan luonto- ja virkistysarvot. Ranta-alueille on määritetty mitoitusperiaatteet, joiden pohjalta rakennusoikeus rantakiinteistöille voidaan osoittaa tasapuolisesti. Kaava-alueen olemassa olevat rakennetut pysyvän asutuksen rakennuspaikat ranta-alueella on merkitty kaavaan AP-8 merkinnällä ja rantavyöhykkeen ulkopuolella merkinnällä AP-9.

AP-8 merkinnällä kaavassa esitetyt kohteet ovat Laajarannan ulkopuolella sellaisia, joilla on asuttu vakituksella jo kaavan laatimisajankohtana. Hakemuksen perusteluissa mainitut pysyvän asumisen rakennuspaikat Rauanlahdentie 133, 146 ja 200 ovat edellä mainitun mukaisia jo kaavan laatimisajankohtana olleita pysyvän asumisen paikkoja.

Kaupunkirakennelautakunta on vuonna 2023 hylännyt hakemuksen kohteena olevaa rakennuspaikkaa koskeneen poikkeamishakemuksen rakennuspaikalla olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseen asumiseen.

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

Haettu rakennuspaikka on osoitettu oikeusvaikutteisessa Oravasaaren osayleiskaavassa omarantaisen loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA-2). Oravasaaren osayleiskaavassa on maanomistaja- ja rakennuspaikkakohtaisesti tutkittu ranta-alueen käyttäminen.

Hakemuksen mukainen hanke ei ole yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Hakemuksen mukaisella alueella vain kaavan laatimisajankohtana vakituisesti asutut paikat on kaavan mitoituspäätteen mukaan voitu osoittaa AP-8 merkinnällä. Vakituinen asutus, joka sijoittuu etäälle taajamista ja kylistä, hajauttaa yhdyskuntarakennetta. Ympärivuotisen asutuksen lisääminen rannoille muuttamalla loma-asumiseen kaavoitettuja rakennuspaikkoja ympärivuotiseen asumiseen vaatii kaavallista suunnittelua. Kaavaratkaisusta poikkeaminen vaarantaisi kaava-alueen maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

Alueen maankäyttötilanne ei ole muuttunut edullisempaan suuntaan, vuonna 2023 tehdyn kielteisen poikkeamispäätöksen jälkeen.

Rakennuksen soveltuvuudella vakituisen asumisen tai rakennuksen teknisillä ominaisuuksilla ei ole merkitystä poikkeamislupaan myöntämistä koskevassa harkinnassa, kun arvioidaan edellytyksiä kaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta poikkeamiseen.

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 § ja 57 §

Juha Kantanen, Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 300 €

(Lasku lähetetään erikseen)

Laskun maksaja: Hakija

Päätös toimitetaan

Hakijalle postitse

Päätös tiedoksi

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

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 04.11.2025.
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 04.11.2025 Oikaisuvaatimusaika päättyy 11.12.2025 Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arklauantai, 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.

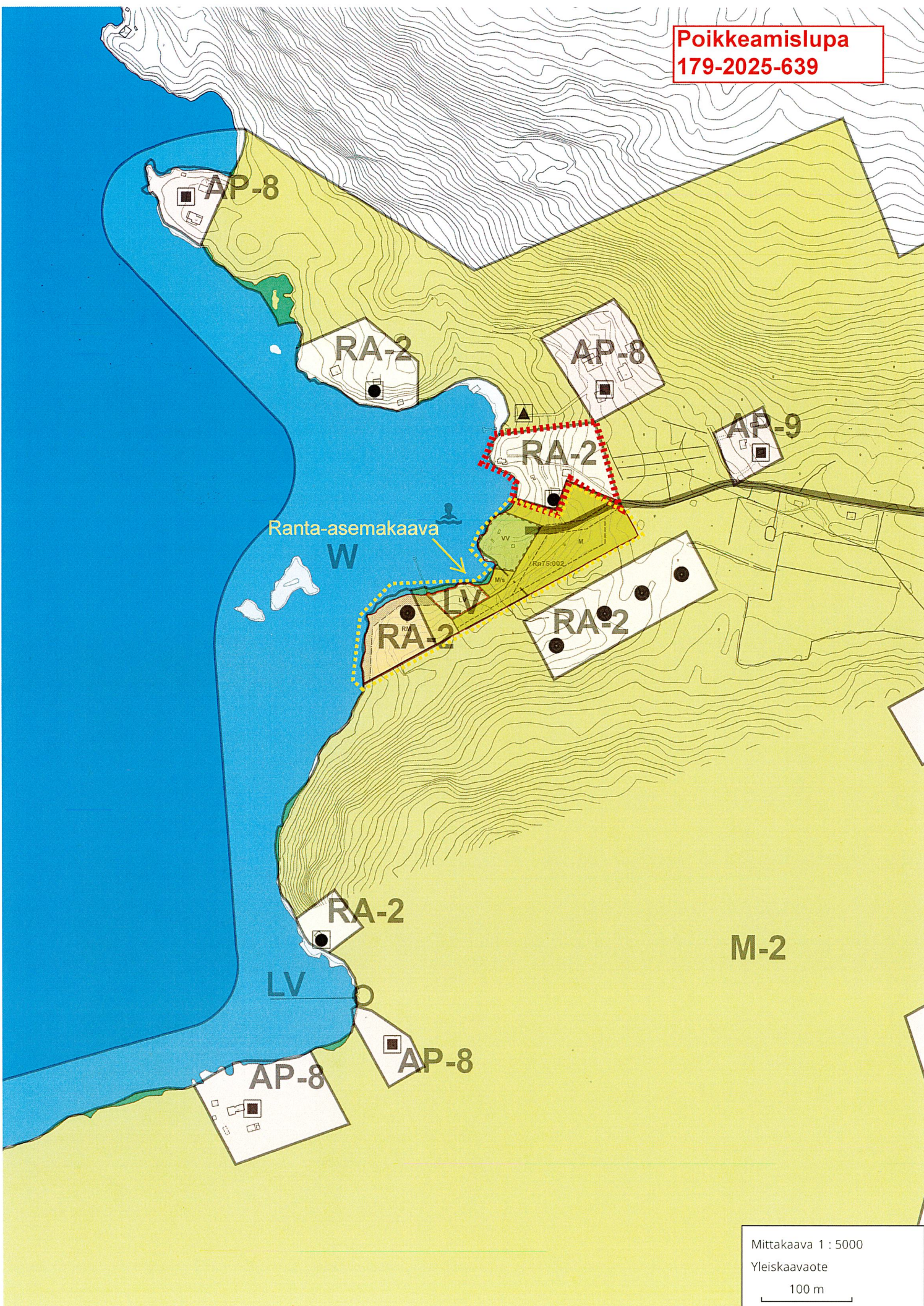
Poikkeamislupa
179-2025-639



Mittakaava 1 : 50000

Sijaintikartta

1 km



10-860

HYVÄKSYTTY
Jyväskylän kaupunki
Kaupunkitarkastuslautakunta

22-07-2010

Rakennusvalvonta
Lupa nro 10-860

Kunta/Kylä ORAVASAARI	Korttel/Tila KALLIONIEMI	Tontti/tila 409-44:3	Viranomaisen arvioinninmerkinnät ark. 75-40.
Perustamustyyppi UUDISRAKENNUS	Pääsuunnitelma PÄÄPIIRUSTUS	Julkaisu Mittakaava	
Perustamustekniikka AUTOTALLI JKN	Pääsuunnitelman nimi ja osoite Rakennusalue 128	Pääsuunnitelman sisältö ASEMAPIIRROS	1:500
41630 ORAVASAARI			
ILVES GROUP OY PL 35 00681 HKI P.0400 788 142		Suunnitelman, työn numero ja pääsuunnitelman numero ARK 1310-1	Muutos
HELSINKI 20.06.2010			

