



JyväskyläDno-2025-2825

Päätös poikkeamispäätöstä 2025-328 koskevaan oikaisuvaatimukseen

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö on 16.6.2025 annetulla päätöksellään 2025-328 hylännyt poikkeamista koskevan hakemuksen. Poikkeamishakemuksella on haettu uuden rakennuspaikan muodostamista omakotitalon rakentamiseksi Jyväskylän kaupungin yleiskaavan maaseutuasumisen nauha-alueelle. Hakemus on hylätty, koska rakentamislain 57 §:ssä myönteiselle poikkeamispäätökselle säädetyt edellytykset eivät ole täyttyneet.

Hakija on määräajassa jättänyt kielteisestä päätöksestä rakentamislain 178 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen kiinteistönmuodostuksen päällikölle. Rakentamislaki 178 §:n mukaan oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa. Hallintolain 49d §:n mukaan oikaisuvaatimus tehdään sille viranomaiselle tai muulle hallintotehtävää suorittavalle, joka on tehnyt asiassa päätöksen.

Jyväskylän kaupunkirakennelautakunnan tehtäväalueen toimintasäännön 4 §:n 2 kohdan mukaan kiinteistönmuodostuksen päällikkö päättää rakentamislain 57§:n 1 momentissa tarkoitettujen poikkeusten myöntämisestä lukuun ottamatta poikkeamia rakennusoikeudesta tai käyttötarkoituksesta rakennuksen osalta asemakaava-alueilla, muilla kuin AO- ja AP- alkuisilla korttelialueilla sekä ranta-asemakaavan alueilla.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu, että kielteinen päätös kumotaan ja hakijalle myönnetään hänen hakemansa poikkeamislupa. Oikaisuvaatimusta on perusteltu muun ohella seuraavasti (teksti lyhennetty):

Rakennuspaikka poikkeaa nykyisen rakennusjärjestyksen metsäalueelle tapahtuvan rakentamisen rakennuspaikkavaatimuksesta, mutta on riittävä alueelle, joka on yleiskaavassa osoitettu asumiseen. Päätöksenteossa on syytä lisäksi ottaa huomioon, että rakennuspaikka on muodostettu itsenäiseksi rakennuspaikaksi Jyväskylän maalaiskunnan aikana ja silloin mitoitettu juuri rakentamista varten.

Alueen vesihuolto on nyt tehty niin, että likavedet on ohjattu pullokaivoon. Näin tehtäisiin tälläkin rakennuspaikalla. Järjestelmä rakennettaisiin nykymääräysten mukaan ja muutoinkin niin että se jatkossa voidaan liittää viemärijärjestelmään, jos sellainen alueelle tulee.

Rakennuspaikalla on jo sähköliittymä, kaivo ja oma tieliittymä eikä alueella ole kohtuuttomasti rakentamista. Ottaen huomioon kiinteistön muodostumisajankohta ei mielestäni ole perustetta vedota maanomistajien yhdenvertasuuteen hylkäämisperusteena.

Hakemukseen suostuminen merkitsisi melko pieniä poikkeuksia ja siksi hakemukseen tulisi suostua.



Vastaus oikaisuvaatimukseen

Poikkeamishakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuisi Jyväskylän kaupungin yleiskaavan maaseutuasumisen nauha-alueelle, joka kaavamääräyksessä mukaan on maaseutuasumiselle ja elinkeinoille soveltuva alue. Alueelle tulee laatia osayleiskaava tai vähintään yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL [nyk. AKL] 39 §) täyttävä kyläselvitys. Alueella tulee huolehtia siitä, että vesihuollon toiminta-alue on tulevaa yhdyskuntakehitystä ja maankäytön mitoitusta vastaava. Niillä alueilla, joille ei vielä ole laadittu osayleiskaavaa tai kyläselvitystä, voidaan sallia kylämiljööseen soveltuva ja myöhempää kaavoitusta haittaamaton rakentaminen sillä edellytyksellä, että rakentaminen on liitettävissä keskitettyyn vesihuoltoverkkoon ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei vaarannu.

Rakentaminen hakemuksen mukaiselle paikalle edellyttäisi poikkeamista yleiskaavan mukaisesta alueen kaavoitusvaatimuksesta sekä liittymisvelvoitteesta keskitettyyn vesihuoltoverkkoon.

Rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Edelleen 57 § 2 momentin mukaan lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Yhdenvertaisen kohtelun perusteet tulevat perustuslain 6 §:stä sekä hallintolain 6 §:n hallinnon oikeusperiaatteista ja yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta.

Yhdenvertaisuus on keskeinen perusoikeus, joka on vahvistettu niin Euroopan unionin lainsäädännössä, kuin myös kansallisessa oikeudessa. Suomen perustuslain 6 §:ssä on vahvistettu kansallisella tasolla vaatimus yhdenvertaisuudesta. Perustuslain korkean velvoittavuuden takia vaatimus yhdenvertaisuudesta tulee ottaa huomioon esimerkiksi tehtäessä päätöksiä. Päätöksiä tekeviä viranomaisia sitovat perustuslain lisäksi myös hallintolain 6 §:n sisältämät oikeusperiaatteet. Hallinnon oikeusperiaatteita, kuten yhdenvertaista kohtelua, sovelletaan esimerkiksi tilanteissa, joissa tehdään päätöksiä koskien asianosaisen oikeuksia tai velvollisuuksia. Poikkeamisluvasta päättäminen on tällainen päätös, jossa perustuslain sekä hallintolain mukaista yhdenvertaisuutta tulee soveltaa.

Suostuminen haettuun rakennusoikeuden osoittamiseen alueelle, jonka maankäytön on yleiskaavassa todettu edellyttävän kaavallista suunnittelua, aiheuttaisi rakentamislain 57 §:n 2 momentin 1 kohdan kieltämällä tavalla haittaa sekä tulevalle



kaavoitukselle että alueiden käytön muulle järjestämiselle. Mikäli hakemuksen mukainen poikkeaminen myönnettäisiin uutta rakennuspaikkaa varten, tulisi alueen muillekin maanomistajille vastaavassa tilanteessa myöntää poikkeus. Käytännössä tämä tarkoittaisi hallitsemattoman hajakentän muodostumista. Poikkeamispäätösharkinnassa ei ole mahdollista varmistua siitä, että kyseisenlainen ratkaisu olisi muun ohessa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta mahdollista toteuttaa alueelle myös kaavallisesti. Lisäksi kaavallisesta suunnittelusta irrallinen rakennusoikeuden osoittaminen alueelle, yksittäisellä poikkeamispäätöksellä aiheuttaa haittaa myös alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä arvioitaessa tulee huomioida myös maanomistajien yhdenvertaisuuden vaatimus. Lupaharkinnassa on siten kyse edellä kuvatun hallinto-oikeudellisen yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamisesta käytännössä. Viranomaisella ei saa annettavalla ratkaisulla estää samankaltaisessa asemassa tai tilanteessa olevien maanomistajien vastaavanlaisia mahdollisuuksia omistamansa kiinteistön käytölle sekä rakentamiselle.

Poikkeamisharkinnassa on kyse tapauskohtaisesta harkinnasta, jossa erityisestä syystä voidaan poiketa esimerkiksi kaavasta. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate kuitenkin edellyttää, että toisiaan vastaavissa tapauksissa poikkeaminen olisi myönnettävä jokaiselle sitä hakevalle. Viranomaisella ei saa annettavalla ratkaisulla estää samankaltaisessa asemassa tai tilanteessa olevien maanomistajien vastaavanlaisia mahdollisuuksia omistamansa kiinteistön käytölle sekä rakentamiselle.

Poikkeamishakemuksessa voidaan esittää poikkeamisen erityisenä syynä maankäytöllisiä perusteita. Tällainenkaan maankäytöllinen erityinen syy ei kuitenkaan riitä poikkeamisen myöntämiseen, mikäli muut poikkeamiselle säädetty edellytykset eivät täyty. Poikkeamisen tarkoituksenmukaisuutta voidaan harkita vasta, jos oikeudelliset edellytykset poikkeamiseen ovat olemassa. Nyt kyseessä olevan poikkeamisen osalta ei ole ollut oikeudellisia edellytyksiä poikkeamisen myöntämiseen. Edellä esitetyn johdosta ja huomioiden lisäksi se, että hakemuksen kohteena olevan tilan emätilasta on muodostettu jo useita rakennuspaikkoja, poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen myöntäminen vaarantaisi myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen sekä johtaisi suunnittelemaan yhdyskuntakehitykseen. Edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle ei siten ole ollut, minkä vuoksi haettuun poikkeamiseen ei ole voitu suostua.

Poikkeamislupaharkinnassa voidaan arvioida ainoastaan hankkeen rakentamislain 57 §:n mukaisia maankäytöllisiä seikkoja, muille oikaisuvaatimuksessa esitetyille seikoille ei voida antaa painoarvoa harkintaa tehtäessä.

Liitteet:

- 1 179-2025-328 Päätös
- 2 Oikaisuvaatimus_2025_328

Päätöksen peruste

Rakentamislaki 57 § ja 178 §
Hallintolaki 6 § ja 49d §



Päätös

Oikaisuvaatimus hylätään edellä esitetyin perustein ja pysytetään poikkeamispäätös 2025-328 voimassa sellaisenaan.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Keski-Suomen ELY-keskus (sähköinen asiointipalvelu)

Allekirjoitus

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö Juha Kantanen

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä 27.08.2025 - 06.10.2025 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Otteen oikeaksi todistaa Santtu Tenhunen
Muutoksenhakuviranomaisen on Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Jyväskylä
25.08.2025

Tiedoksianto asianosaiselle
postitse



Hallintovalitus

§ 2

Hallintovalitus

Hallintovalitus

Valitusviranomainen

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

Valituksen saa tehdä

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla myös:

- 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 (1122/2021).

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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä **kirjallisena**.

Valituksessa on **ilmoitettava**

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan
- valittajan nimi ja yhteystiedot
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa

Valitukseen **on liitettävä**

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksen toimittaminen

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

Valituksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin ja sähköpostin) 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



Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Virka-aika: 8.00-16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>