



JyväskyläDno-2025-4205

Oikaisuvaatimuksen johdosta tehty viranhaltijapäätös rakentamislupa-asiassa 179-2025-433

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Holmberg, johtava rakennustarkastaja, mikko.holmberg@jyvaskyla.fi

Kuvaus

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu, että viranhaltijapäätöstä 179-2025-433 muutetaan.

Kyseessä oleva viranhaltijapäätöksessä käsitellään oikaisuvaatimuksessa asian käsittelyn kannalta merkityksellisimmät väitteet ja vaatimukset. Epäoleellisiksi tai asiaan liittymättömiksi tulkittuihin väittämiin, vaatimuksiin tai huomautuksiin ei katsota tarpeelliseksi ottaa kantaa. Oikaisuvaatimuksen asian käsittelyn kannalta merkityksellisimpien väitteiden ja vaatimusten mukaan:

- päättös ei ole lainmukainen
- päättös loukkaa toteutuessaan oikaisuvaatimuksen tekijän omistus- ja hallintaoikeutta
- päätöksessä ei ole myönnetty lupaa toimenpiteen suorittamiseen ilman naapurin suostumusta
- rakennusvalvonta antaa luvan töiden suorittamiseen naapurikiinteistön puolella
- luiskaus rajalinjalla loukkaa omistusoikeutta ja haittaa liiketoimintaa
- ongelman aiheuttaja on oikaisuvaatimuksen tekijän puolelle asennettu salaojaputki ja rakennusvalvonnan tulee määrätä poistamaan se
- luvanhakija on velvollinen korjaamaan aiheuttamansa ongelmat luiskauksella omalla puolella tai korkeammalla muurilla
- oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii asetettavaksi aikamääreen töiden aloittamiselle ja lopettamiselle sekä uhkasakon

Vastaus oikaisuvaatimukseen

Luvan saaja on antanut vastauksen oikaisuvaatimukseen. Vastauksessa todetaan seuraavaa:

"Aiemmassa vastineessani naapurin lausuntoon viittasin 2016 tapahtuneeseen virheeseen. Virheellä tarkoitan sitä, että emme noudattaneet silloisen rakennusluvan ehtoa, suorittaa maanmuokkaukset oman tontin puolella, vaan nyt kiistanalainen luiska syntyi luvan vastaisesti naapurin puolelle. Kysymys ei siis ollut rakennusvalvonnan virheestä. Suunnitelma oli alkujaankin jo vääränlainen. Ko. paikassa olisi pitänyt olla tukimuuri jo alun alkaenkin, jotta luiskaa ei olisi syntynyt naapurin puolelle. Virhe jäi ehkä siksikin huomaamatta, koska silloin vieressä ei ollut tonttia, vaan alue oli kaupungin puistoaluetta. Kaavoitus tontiksi tapahtui vasta vuosia myöhemmin.



Oikaisuvaatimuksen kohteena on siis täysin uusi rakennuslupa, eikä kyse ole vanhan 2016 luvan täydentämisestä tai muuttamisesta, kuten naapuri vaatimuksessaan väittää, vaan uuden tukimuurin luvasta.

Kumoan täysin naapurin väitteen virheellisesti toteutetusta hulevesisuunnitelmasta. Pihakaivo ja rännivesien poisto on toteutettu suunnitelmien mukaisesti katuojaan. Salaojien purkua ei ole alkuperäisissä lupasuunnitelmissa näytetty ja se toteutettiin purkamaan puistoalueelle. Tämä poistoputki on nyt aiheuttanut kiistaa, ja sen olemme jo siirtäneet naapurin vaatimuksesta purkamaan katuojaan. Poistoputki sijaitsee kuitenkin edelleen osittain naapurin puolella, mutta tässä uudessa tukimuurin rakennusluvassa koko putki on tarkoitus siirtää omalle puolelle.

Naapuri perää meiltä kiistanalaisen alueen hallintaoikeutta. Olemme aktiivisesti yrittäneet saada kyseisen alueen hallintaamme ostamalla maa-alueen, mutta naapuri ei ole tähän suostunut ja siksi olemme pakotetut tekemään siihen tukimuurin.”

Liitteet:

- 1 Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 179-2025-433
- 2 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 3 Rakentamislupapäätös 179-2025-433

Päätöksen peruste

Lainmukaisuutta koskeva väite

Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että lupapäätös 179-2025-433 ei ole lainmukainen.

Lupapäätös on voimassa olevan lainsäädännön mukainen.

Omistus- ja hallintaoikeuden loukkaamista koskeva väite

Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että päätös loukkaa toteutuessaan oikaisuvaatimuksen tekijän omistus- ja hallintaoikeutta.

Lupapäätöksellä on päätetty rakentamisesta hakijan omistamalle kiinteistölle 179-26-78-3. Suunnitelmien mukaan tukimuuri, eristeet, salaojaputki sekä hallirakennuksen salaojan purkuputki sijoittuvat luvanhakijan kiinteistön puolelle. Lupapäätöksellä ratkaistu rakentaminen ei loukkaa naapurin omistus- tai hallintaoikeutta.

Naapurin suostumusta koskeva väite

Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että päätöksessä ei ole myönnetty lupaa toimenpiteen suorittamiseen ilman naapurin suostumusta.

”Pihamaan taseus voidaan toteuttaa tarvittaessa pengertämällä tai tukimuureilla. Rakennuspaikan rajoille ei saa tehdä pengerryksiä, eikä rakennuspaikan rajoilla maanpinnan korkeusasemaa saa muuttaa ilman naapurin suostumusta. Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä toimenpiteen ilman naapurin suostumusta.”
(Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys 17 § 1 mom)



Toimenpide on hyväksytty toteutettavaksi ilman naapurin suostumusta Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestyksen 17 § nojalla lupapäätöksen "Lisäselvitykset ja poikkeukset" -kohdan "Perustelut" -osiossa.

Töiden suorittamiseen naapurikiinteistön puolella koskeva väite

Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että rakennusvalvonta antaa rakentamisluvan myöntäessään luvan töiden suorittamiseen naapurikiinteistön puolella.

Rakentamisluvalla ei ratkaista oikeutta suorittaa rakentamista naapurin puolella. Mikäli luvan mukaisia rakennustöitä halutaan suorittaa naapurikiinteistöllä, tulee tähän saada naapurilta suostumus tai hakea rakennusvalvonnalta erikseen rakentamislain 106 §:n mukaista oikeutta töiden suorittamiseen naapurikiinteistön alueella.

Omistusoikeuden loukkaamista ja liiketoiminnan haittaamista koskeva väite

Oikaisuvaatimuksen mukaan luiskaus rajalinjalla loukkaa omistusoikeutta ja haittaa liiketoimintaa.

Kyseessä on yksityisoikeudellinen asia ja ei kuulu siten rakentamislupaharkintaan.

Vaatus, että rakennusvalvonta määrää salaojaputken poistettavaksi

Oikaisuvaatimuksen mukaan ongelman aiheuttaja on oikaisuvaatimuksen tekijän puolelle asennettu salaojaputki ja rakennusvalvonnan tulisi määrätä poistamaan se.

Rakennuslupapäätöksellä ei määrätä salaojaputken poistamisesta, vaan ratkaistaan vain se asia täyttääkö hakijan suunnittelema rakennustyö sille lainsäädännössä asetetut vaatimukset.

Luvanhakijan aiheuttamien ongelmien korjaamista koskeva vaatimus

Oikaisuvaatimuksessa luvanhakijaa vaaditaan korjaamaan aiheuttamansa ongelmat luiskauksella omalla puolella tai korkeammalla muurilla.

Kyseessä on yksityisoikeudellinen asia ja ei kuulu siten rakennuslupaharkintaan.

Vaatus asettaa aikamääreet töiden aloittamiselle ja lopettamiselle sekä uhkasakko

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii asetettavaksi aikamääreen töiden aloittamiselle ja lopettamiselle sekä uhkasakon näiden noudattamiseksi.

Rakentamisluvan voimassaolosta ja voimassaolojen pidentämisestä säädetään rakentamislain 77 §:ssä:



"Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta, lupa on rauennut."

"Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan."

Rakentamisluvan mukaiset rakennustyöt tulee aloittaa kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta, ellei töiden aloittamiseen haeta ja saada jatkoaikaa. Rakennustyöt tulee saattaa valmiiksi viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta, ellei rakennustyön loppuunsaattamiseen haeta ja saada jatkoaikaa.

Rakentamislain 147 § ottaa kantaa uhkasakkoon ja teettämisuhkaan seuraavasti:

"Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määräjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin."

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakosta ja teettämisuhasta säädetään uhkasakkolaissa ([1113/1990](#))."

Uhkasakon asettaminen rakentamisluvan yhteydessä ei ole rakentamislain tai uhkasakkolain mukaan mahdollista.

Päätös

Oikaisuvaatimus hylätään, rakentamislupa 179-2025-433 pysytetään voimassa sellaisenaan.

Tiedoksi

Luvan hakija, oikaisuvaatimuksen tekijä

Allekirjoitus

Lauri Hiekkänen, lupainsinööri

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä 16.12.2025 -22.1.2026 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Tähän päätökseen haetaan muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



Hallintovalitus

§ 6

Hallintovalitus

Valitusosoitus, hallintovalitus, rakentamislupa (rakentamislaki 179 §)

Valitusviranomainen ja valitusoikeus

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

Valituksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta
- naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- museoviranomainen, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojeltua rakennuskohdetta
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia

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

Valitus on jätettävä hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.



Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Jyväskylän kaupungin verkkosivuille.

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/#/>.

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

Alla mainitut asiakirjat on allekirjoitettu Jyväskylän kaupungin sähköisessä allekirjoituspalvelussa. Allekirjoittajien henkilöllisyys on varmennettu vahvalla tunnistautumisella.

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja	Hiekkanen Lauri
Allekirjoitusaika	11.12.2025 14:37

Allekirjoitetut asiakirjat

Asiakirja	Oikaisuvaatimuksen johdosta tehty viranhaltijapäätös rakentamislupa asiassa 179_2025 (b7057599b37b3e7e7a0e87bed64437c9bf7e40769ea189b9c726e7571c1ceb4a)
-----------	---

Liitteet

Liite 1	Vastine_oikaisuvaatimukseen.pdf (1645fcd18fcf826cf132f312a1edffadfeb704d1565e6b855c21e9526afbea98)
Liite 2	Oikaisuvaatimus_rakennuslupa_179_2025_433.pdf (10b4fdee4e24d47a144dcfbdd7a55d2c3e5325797d3f00d4b1f11847aa4efac0)
Liite 3	Rakentamislupapäätös_179_2025_433.pdf (f8f5a53964bc74503609429c7ed3a37ba99ff5d88f3543c8c44812c52c1d5c9c)