



## **JyväskyläDno-2026-1677**

### **Oikaisuvaatimuksen johdosta tehty viranhaltijapäätös rakentamislupa-asiassa 179-2026-152**

#### **Valmistelijat / lisätiedot:**

Joel Savolainen, lupainsinööri, joel.savolainen@jyvaskyla.fi

#### **Kuvaus**

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu rakentamislupapäätöksen 179-2026-152 perumista tai muuttamista voimassa olevien määräysten mukaiseksi.

Tässä 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:

- rakennuksen sijoittaminen johtaa 3-4 metriä korkean jyrkänteen muodostumiseen tontin etelärajalla, joka aiheuttaa haittaa naapurille. Tämä aiheuttaa naapurikiinteistölle putoamisvaaran sekä korkeiden kallioleikkausten sortumavaaran, joka ulottuu naapurikiinteistön puolelle.

- suunnitelmissa esitetyt rakennuksen korot kiinteistön etelärajassa ovat esitetty virheellisesti, jolloin hyväksytyissä suunnitelmissa esitetyt maanpintojen muotoja ei voida toteuttaa.

#### **Vastaus oikaisuvaatimukseen**

Luvan saaja on antanut vastauksen oikaisuvaatimukseen. Vastauksessa todetaan seuraavaa:

*"Kiistämme esitetyt vaatimukset rakentamisluvan perumisesta. Rakennushanke on suunniteltu ja tullaan toteuttamaan voimassa olevan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakentamismääräysten mukaisesti. Naapurin esittämät huolet on huomioitu suunnittelussa seuraavasti:*

##### *1. Rakennuksen sijoittelu ja maaston muotoilu*

*Rakennuksen sijoittelussa on noudatettu Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonnan ohjeistusta, jossa on korostettu ilmansuuntien huomioimista asuin mukavuuden ja energiatehokkuuden varmistamiseksi. Tontin haasteellisen topografian vuoksi maaperää on muokattu tavalla, joka mahdollistaa turvallisen rakentamisen ja noudattaa rakennusmääräyksiä. Putoamisvaaran estämiseksi kiinteistön rajalle toteutetaan pysyvä raja-aita. Tällä hetkellä turvallisuudesta huolehtii rakennusaikainen aita. Toteutus täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n vaatimukset rakennuspaikan turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Maan muokkaus*



*on toteutettu tontin omia massa-aineita hyödyntäen, eikä tontille ole tuotu ulkopuolista maa-ainesta täyttötarkoituksessa. Rakennuksen korkeusasemaa on nostettu 20 cm, mikä on rakennusluvan puitteissa ja tarkoituksenmukainen.*

## *2. Etelärajan korkeuserot ja porrastus*

*Vastoin väitettä hallitsemattomasta jyrkänteestä, tontin eteläpuolinen alue, jossa luonnonkallio sijaitsee, on suunniteltu toteutettavaksi hallitusti ja turvallisesti.*

*Korkeuserot tullaan porrastamaan käyttämällä kivikoreja, jotka sopeuttavat maaston muutokset luontevasti ympäristöön. Talon eteläinen puoli nousee noin 90 cm suhteessa ympäröivään tasoon, ja tämä korkeusero otetaan huomioon kivikorien asemoinnissa ja pengerryksessä. Kivikori rakenne on kestävä, teknisesti turvallinen ja se poistaa väitetyt pystysuoran ja vaarallisen pudotuksen muodostumisen. Putoamisvaara minimoidaan huolellisella pihan suunnittelulla ja pengerryksellä. Liitteenä kuva.*

## *3. Sopeutuminen ympäristöön ja turvallisuus*

*Rakennusjärjestyksen ja maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset pihamaan sopeuttamisesta ja turvallisuudesta täyttyvät. Suunniteltu kivikori pengerrys on nimenomaan rakennusjärjestyksen 17 §:n mukainen ratkaisu, jossa on huomioitu rakenteen soveltuvuus maastoon ja huollettavuus. Kivikorien käyttö ja hallittu porrastus varmistavat, ettei naapurikiinteistölle aiheudu haittaa tai sortumavaaraa. Rakennushanke on kokonaisuutena suunniteltu noudattaen alueen rakennustapaa, huomioiden samalla tontin luonnolliset korkeuserot ja asuinalueen yleinen turvallisuus.*

*Rakentamislupahakemuksen liitteenä olevat suunnitelmat antavat oikean kuvan hankkeesta, ja esitetyt tekniset ratkaisut (kuten kivikori pengerrys) vastaavat esitettyihin huoliin korkeuseroista. Rakennuslupa on myönnetty oikein perusteiden, eikä sen muuttamiselle tai perumiselle ole laillisia perusteita."*

Liitteet:

- 1 Vastine\_Timolantie\_40.pdf
- 2 Oikaisuvaatimus.pdf
- 3 Rakentamislupapäätös.pdf

## **Päätöksen peruste**

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla rakentamisluvalla 179-2026-152 on myönnetty rakentamislupa omakotitalolle. Kiinteistöllä on aloitettu valmistelevat työt ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoiman. Valmisteleviin töihin on kuulunut kaivu- ja louhintatyöt. Hankkeelle ei ole myönnetty vakuudellista aloittamisoikeutta perustustöiden aloittamiselle ennen kuin lupa on saanut lainvoiman.

Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että rakentaminen ei vastaa voimassa olevia määräyksiä eikä rakentamista ole sopeutettu olemassa olevaan ympäristöön eikä



turvallisuutta ole huomioitu, sillä suunnitellun rakennuksen sijoittaminen johtaa 3-4 metrin korkean jyrkänteen muodostumiseen kiinteistön etelärajalle. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa väitetään, että rakentamislupapäätöksessä hyväksytyissä ja leimatuissa pääpiirustuksissa on esitetty kiinteistön etelärajan luonnollisen maanpinnan korko virheellisesti. Tämän vuoksi, kun rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta on pienimmillään neljä metriä ja suunnitelmissa on esitetty rakennuksen ulkopuolelle kolmen metrin etäisyydelle rakennuksesta tehtävä painanne lattiatason alapuolelle hulevesien ohjausta varten, 3-4 metrin korkeusero supistuu vain yhden metrin etäisyydelle vaakasuuntaisella matkalla kiinteistön rajan ja painanteen pohjan välille. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusta ei ole porrastettu lainkaan eikä pääpiirustuksista ilmene riittävällä tarkkuudella rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet. Oikaisuvaatimuksessa väitetään myös, ettei korkotietojen virheellisyydestä johtuen rakentamislupahakemuksen käsittelyssä ole arvioitu tukimuurirakenteen tarvetta. Oikaisuvaatimuksen jättänyt vetoaa Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestyksen kohtiin 12 §, 15 § ja 17 §.

Rakentamislain 109 § mukaan kiinteistöllä voi ennen luvan lainvoimaisuutta tehdä kaivamista, louhimista, puiden kaatamista ja muita näihin verrattavissa olevaa rakentamista valmistelevoa toimenpiteitä noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään. Rakentamislupa on voimassa viisi vuotta luvan myöntämisestä, jonka aikana tulee hankkeelle pitää loppukatselmus. Rakennustyön aikana kiinteistön maanpinnan muotoilut ovat kesken ja muotoutuvat rakennustöiden edetessä. Täten rakennusvalvonta ei ota kantaa maanpinnan muotoiluihin ennen loppukatselmusta, jolloin piha-alueet ja maanpinnan muotoilut tulevat olla valmiina hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Luvan saajat ovat vastineessa sanoneet, että kallio on tällä hetkellä jyrkkä, mutta jyrkkyys pienenee, kun tontin pinta nousee kallion kohdalla nykyisestä noin yhdellä metrillä ja kallion jyrkkyyttä aiotaan loiventaa kivikorien avulla. Lisäksi luvan saajat nostavat suunnitellut talon lattiakorkoa +200 mm, jolloin jyrkkyys pienenee lisää.

Rakennusluvassa hyväksytyssä asemapiirustuksessa sekä julkisivupiirustuksessa on esitetty tontilla olevia korkopisteitä maapinnalla sekä tontin rajoilla eteläpuolisella rajalla riittävällä tarkkuudella. Pääpiirustuksissa on selkeästi esitetty, että suunnitellut korot tontin etelärajalla nurkkapisteessä 5 on +130,500 ja nurkkapisteessä 8 korko on +134.000 ja suurin korko rajalla on +134.800. Pohjatyövaiheessa joudutaan leikkaamaan maaperää syvemältä kuin mihin korkoon rakennus tehdään, jotta saadaan perustukset rakennukselle tehtyä. Tämä aiheuttaa väliaikaisesti jyrkemmän pudotuksen kalliolta. Luvan saaja on vastineessaan kertonut, että julkisivupiirustuksissa esitetty painanne tulee tontin kadunpuoleisen päätyyn naapuritontin rajalle parin metrin matkalle kohtaan, jossa ei ole kalliota. Täten oikaisuvaatimuksessa oleva väite, että kallion jyrkkyys jäisi painanteesta johtuen yhden metrin vaakasuuntaisella matkalla 3-4 metrin korkuiseksi talon kohdalla ilman 1:1 pengerrystä ei pidä paikkaansa.

Voimassa olevan asemakaavan 179 38:001 määräys 13.005 määrää, että rakennukset ovat porrastettava luonnollisen maanpinnan mukaisesti. Rakennusjärjestyksen 12 § mukaan rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön ja rakennukset tulee sijoittaa rinteissä rakennuspaikalle niin, että vältetään ja



minimoidaan leikkausten, täyttöjen ja korkeiden sokkeleiden tarvetta. Kiinteistön korkeusvaihteluiden vuoksi rakennuspaikka on hankala ja rakennusvalvonta pyrkii löytämään rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa sopivan ratkaisun toteuttaa hanke. Alkuperäisiä esitettyjä suunnitelmia on muutettu niin, että rakennuksen pohjoispään sokkeli tehdään 1600 mm korkeana. Tällöin rakennusta saadaan porrastettua niin, että vältetään ylimääräisiltä maansiirroilta. Rakennusvalvonta on tehnyt tapauskohtaista harkintaa ja katsonut kyseisen ratkaisun täyttävän kaavan toteutumisen. Huomiona asiassa on, että lähialueen muut kiinteistöt eivät ole porrastaneet rinnetonteilla talojaan.

Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että rakennushanke ei täytä rakennusjärjestyksen 15 § ehtoja. Rakennuksen sijoittelussa tulee ottaa huomioon kiinteistön maastonmuodot ja asemakaavassa määritelty rakennusalue. Rakennuksen lattiakoroksi on esitetty +131.500, jota on tarkoitus nostaa +200 mm. Uusi korko on tällöin +131.700. Vastapäisellä kiinteistöllä (Timolantie 33) rakennuksen lattiakorko on +131.000 ja viereisellä kiinteistöllä (Timolantie 38) lattiakorko on +132.600. Luvan saajan kiinteistöllä rakennusalueen korko vaihtelee korkokäyrien mukaan välillä +130-134.8. Rakennuksen sijoittelussa on rakennusvalvonta ohjannut siihen, että vältetään ylisuuria maaston muokkauksia, varsinkin täyttämästä kiinteistön pohjoispuolta liikaa.

Rakennusluvan käsittelyvaiheessa rakennusvalvontaviranomainen on arvioinut tukimuurirakenteen tarvetta. Kiinteistön eteläpuoleisella tontin rajalla kulkee suurimmaksi osin kalliolinja, jolloin tukimuuria ei tarvita. Tontin kadunpuoleisesta päästä kallio alkaa noin 10 metrin etäisyydeltä. Tällä matkalla tukimuurirakenne ei ole tarpeellinen, koska maanpintojen korkeuserot ja kallistukset eivät muodostu suuriksi.

Rakennusvalvontaviranomainen on huomioinut rakennuslupavaiheessa tontin etelärajalla olevan kallion putoamismahdollisuuden ja laittanut asiasta lupapäätökseen lupaehdon. Rakentamisvaiheessa on tontin etelärajalle asennettu koko matkalta väliaikainen aita estämään putoaminen. Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017 on sanottu, että "Rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on oltava kaide, kun putoamiskorkeus ylittää puoli metriä ja putoamisen tai harhaan astumisen vaara on olemassa, eikä toiminnan luonne edellytä kaiteettomuutta." Ympäristöministeriön asetuksessa on annettu tarkemmat vaatimukset aitarakenteelle. Rakennusvalvontaviranomainen tarkistaa katselmuksella pihojen muodot ja mahdolliset aidat ja voi vaatia niihin muutoksia, jos ne eivät täytä asetuksen vaatimuksia.

Rakentamisluvan myöntämiseen tai oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä ei voida ottaa siihen väitettyyn asiaan kantaa, että toteutuva rakentaminen ei vastaa rakentamisluvassa asetettuja ehtoja tai ole rakentamisluvan yhteydessä hyväksytyjen pääpiirustusten mukaista. Rakentamislupa antaa hakijalleen oikeuden toteuttaa hanke rakentamisluvan mukaisesti. Mikäli rakentaminen toteutetaan vastoin myönnettyä rakentamislupaa, voi viranomainen puuttua tähän rakennuskohteella pidettävien katselmusten yhteydessä ja tarvittaessa myöhemmin rakentamislain mukaisilla hallinnollisilla pakkokeinoilla.

### **Päätös**

Oikaisuvaatimus hylätään, rakentamislupa 179-2026-152 pysytetään voimassa sellaisenaan.



**Tiedoksi**

Luvan hakija, oikaisuvaatimuksen tekijä

**Allekirjoitus**

Joel Savolainen, lupainsinööri

**Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Päätös on yleisesti nähtävänä 26.5.2026-2.7.2026 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

**Muutoksenhakuviranomainen**

Otteen oikeaksi todistaa Joel Savolainen

Muutoksenhakuviranomainen on Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Jyväskylä  
22.05.2026

**Tiedoksianto asianosaiselle**

toimitettu kirjallista todistusta vastaan



---

## Hallintovalitus

§ 4

## 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 haltija;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen valitusosoitus on annettu;
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunta;
- naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- museoviranomainen, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua kulttuuriperintöaluetta;
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnon suojeleminen, ja joka on toiminnassaan sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annettua lakia;
- Lupa- ja valvontaviranomainen, jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamista.

## Muutoksenhaun maksu

Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa (1020/2024). Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoa Tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

## Päätöksen tiedoksisaanti ja valitusaika

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kiinteistörekisterin tiedoksisaannin jälkeen. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu tiedoksisaantilaimeksi.

Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu tiedoksisaantilaimeksi.

Valitus on jätettävä hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Sähköisen valituksen valitusaika päättyy valitusajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava viimeistään valitusajan viimeisen päivän aikana.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on joulupäivä, valitusajan viimeinen päivä on joulukuun ensimmäinen arkipäivä.

## Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä **kirjallisena**. Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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 henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä kotikunta; ja
  - puhelinnumero, postiosoite ja sähköinen tai muu mahdollinen osoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset

Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun k

Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, valituksessa on ilmoit

Muun kuin sähköisen valituksen on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen **allekirjoitettava**.

Valitukseen on **liitettävä**:

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

### **Valituksen toimittaminen**

Valitus on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava valitusviranomaiselle ennen

Valitus tulee ensisijaisesti tehdä oikeushallinnon sähköisen asiointipalvelun kautta osoitteessa <https://www.oikeus.fi> sähköpostitse tai postitse. Valituksen voi toimittaa hallinto-oikeuden kirjaamoon myös henkilökohtai

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä

Valitus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla.

### **Valitusviranomaisen yhteystiedot**

#### **Hämeenlinnan hallinto-oikeus**

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

Puhelin: 029 56 42210

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Virka-aika: 8.00-16.15