



JyväskyläDno-2025-3622

Päätös poikkeamispäätöstä 2025- 459 koskevaan oikaisuvaatimukseen

Valmistelijat / lisätiedot:

Santtu Tenhunen, erikoissuunnittelija, santtu.tenhunen@jyvaskyla.fi

Kuvaus

Asian valmistelijat Santtu Tenhunen, puh. 050 522 7181 ja Ulla Nissinen, puh. 050 377 6017

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö on 13.8.2025 tehdyllä päätöksellä 2025–459 hylännyt poikkeamispäätöstä koskevan hakemuksen poiketa alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin säännöksestä jonka mukaan rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Haetaan lupaa asuinrakennuksen rakentamiseksi.

Hakemus on hylätty, koska rakentamislain 57 §:ssä myönteiselle poikkeamisluvalla säädetyt edellytykset eivät ole täyttyneet.

Hakija on määräajassa jättänyt kielteisestä päätöksestä rakentamislain 178 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen.

Rakentamislaki 178 §:n mukaan oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa. Hallintolain 49d §:n mukaan oikaisuvaatimus tehdään sille viranomaiselle tai muulle hallintotehtävää suorittavalle, joka on tehnyt asiassa päätöksen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa haetaan oikaisua edellä mainittuun päätökseen.

Oikaisuvaatimusta on perusteltu muun ohella seuraavasti:

Emätilaperiaatteen käyttö

Jo hakemuksessa on tuotu esiin syitä, joilla tämän vanhentuneen periaatteen käyttö ei ole perusteltua. Sen käyttöönottoa ei ole koskaan käsitelty missään kaupungin luottamuselimissä, ei ole mikään velvoittava laki tai edes velvoittava käytäntö. Sen yksi tavoite on säännellä rantarakentamista eikä sitä tulisi soveltaa meidän tapauksessa, sillä mahdollinen rakentaminen ei kuluttaisi rantaviivaa metriäkään.

Emätilaperiaatteen toinen idea on maanomistajien tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu. Sen kategorinen käyttö omassa hankkeessamme kääntyy vastakohdakseen poissulkemalla sen vaihtoehdon, että myös toisenlainen tulkinta on mahdollinen eli maanomistaja voisi käyttää maataan rakentamiseen, joka ei ole pois keneltäkään.

Viheralue



Hakemuksemme hylkäävässä päätöksessä viheraluetta kutsutaan myös virkistysalueeksi ja sen kerrotaan olevan ulkoilua ja virkistystä varten varattu alue, jolle saa sijoittua virkistysreittejä ja liikuntapaikkoja. Tällä alueelle oli jo aiemmin kaksi pientä 30-40 neliömetrin pyöröhirsimökkiä, joiden tilalle on saanut rakentaa kaupungin poikkeamislupapäätöksillä modernit nykyarkkitehtuurin mukaiset loma-asunnot ulkorakennuksineen ja rantasaunoineen. Samalla on haudattu ajatus ” yleisistä virkistyskäyttömahdollisuuksista, sillä tuskin kenellekään tulee mieleen mennä virkistäytymään toisen pihaan. Olemme omalla tontillamme ylläpitäneet alueen vehreyttä istuttamalla kymmeniä, ellei peräti satoja puun taimia. Suunnittelemamme pikkumummolan pakalta jouduttaisiin kaatamaan muutamia puita, jotka mielestämme on jo näin etukäteen kompensoitu.

Kaavoitus

Olemme asuneet vakituisesti Laurinniemiessä lähes viisikymmentä vuotta Noin kymmenen vuoden välein olen tiedustellut kaupungin kaavoituspuolelta, onko suunnitelmissa Laurinniemen kaavoittaminen. Viimeksi muutama vuosi sitten, kun ALVA rakensi vesijohto- ja viemäri-infraa Laurinniemeen. Joka kerta vastaus on sama: Ei ole minkään lyhyen tai edes pitkän aikavälin suunnitelmissa. Jos kerran suunnitelmiakaan ei ole niin on vaikea perustella kielteistä päätöstä mahdolliseen tulevaan kaavoitukseen vedoten. Jos Laurinniemi on seuraavatkin viisikymmentä vuotta ilman asemakaavaa, niin nykytulkinta poissulkee alueen kaikenlaisen kehittämisen. Uskallamme myös väittää, että suunnittelemamme pikkumummola ei koolla ja sijainnillaan tule aiheuttamaan päänvaivaa mahdolliselle tulevalle kaavoittajalle.

Yhteenveto

Yhdenvertaisuus ja asukkaiden tasapuolinen kohtelu lupa-asioissa ei toteudu, kun emätilaperiaatteen jäykkä soveltaminen estää Laurinniemiessä rakentamisen, joka ei kuluttaisi rantaviivaa ollenkaan eikä aiheuttaisi kaupungille mitään vaateita.

Laurinniemiessä on korvaavan rakentamisen puitteissa sallittu viher-/virkistysalueelle rantarakentaminen, jossa on katsottu läpi sormien kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Tuntuu kohtuuttomalta, että kun kaupungin luvalla saa määräyksiä kyllä rikkoa, niin rakennuslupaa ei voi saada hankkeelle, joka ei aiheuttaisi luonnolle mitään rakennusjärjestyksessä mainittuja vaikutuksia ja myönteiseen päätökseen tarvittaisiin vain ihmislähtöinen ja avarakatseinen suhtautuminen.

Vastaus oikaisuvaatimukseen

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.



Rakentamislain 57.2 §:n mukaan edellä tarkoitettua 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.

Poikkeamisen myöntäminen edellyttää, että poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset täyttyvät, muussa tapauksessa poikkeamiseen ei voida suostua.

Alueidenkäyttölain 72 § 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Vaajakosken Laurinniemiessä. 15 155 m² suuruisella rantaan rajoittuvalla kiinteistöllä. Kiinteistöllä on ennestään asuinrakennus (270 m²), talousrakennus (59 m²) ja sauna (14 m²) sekä muita talousrakennuksia. Hakemuksen mukaan kiinteistölle on tarkoitus rakentaa uusi asuinrakennus (noin 8x12 m) ja näin muodostaa toinen rakennuspaikka. Alueella ei ole voimassa alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, joten suunniteltu hanke edellyttää poikkeamislupaa ranta-alueen suunnittelutarpeesta.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.11.2014 hyväksymä ja 25.11.2016 lainvoiman saanut kaupungin yleiskaava. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tila sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle viheralueelle. Merkinän kaavamääräyksessä todetaan, että kyseessä on ulkoilua ja virkistystä varten varattu alue, jolle voi sijoittaa virkistysreittejä ja liikuntapaikkoja. Alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §). Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Rakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset viheryhteydet. Myös maanlajitystoiminta on mahdollista, mikäli tämä perustuu asianmukaiseen hyväksyttyyn suunnitelmaan ja toimet eivät aiheuta pysyvää haittaa alueen virkistyskäytölle tai ympäristön erityisarvoille. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelle sijoittuvien palvelujen saavutettavuus sekä viherverkon ja virkistysreittien jatkuvuus alueelta toiselle.



Emätilaperiaatteen keskeisenä tehtävä on toimia maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaajana. Perustuslain 6 §:ssä on vahvistettu 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. Rantarakennusoikeudesta päättäminen on tällainen päätös, jossa perustuslain sekä hallintolain mukaista yhdenvertaisuutta tulee soveltaa. Emätilaperiaate on aputyökalu, jolla voidaan varmistua maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta lupamenettelyssä.

Vastauksena esitettyyn voidaan lisäksi todeta, että poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä arvioitaessa tulee huomioda maanomistajien yhdenvertaisuuden vaatimus. Kyse on hallinto-oikeudellisen yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamisesta käytännössä. Viranomainen ei saa annettavalla ratkaisulla estää samankaltaisessa asemassa tai tilanteessa olevien maanomistajien vastaavanlaisia mahdollisuuksia omistamansa kiinteistön käytölle sekä rakentamiselle. Kuitenkin on huomioitava, että poikkeamisharkinta on aina tapauskohtaista harkintaa, jossa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen täyttymistä ei voida valvoa samalla tavoin kuin laajemman alueen kaavallisella tarkastelulla. Kun poikkeamisluvan myöntämiseen ei ole rakentamislain 57 §:n mukaisia edellytyksiä, hakemuksen hylkäämistä ei ole pidettävä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena.

Oikaisuvaatimuksessa on myös esitetty, ettei kyseisessä lupaharkinnassa olisi kyse rantarakentamisesta, eikä hakemuksen mukainen rakentaminen kuluttaisi rantaviivaa.

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. (HE 79 /1996 vp) Kyseinen rakennuspaikka on rantaan rajoittuva kiinteistö. Asemapiirroksen mukaan päärakennus sijoittuu noin 70 metrin etäisyydelle rannasta, niemen harjanteelle, joka viettää rantaan päin. Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa esitetään, hakemuksen mukainen rakentaminen on rantaan tukeutuvaa ja on siten rantaa varaavaa rakentamista eikä rannan voi sen myötä katsoa olevan enää vapaassa käytössä.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esiin näkemys, että alueen kaikenlainen kehittäminen olisi mahdotonta. Tämän osalta voidaan todeta, että olemassa olevien rakennuspaikkojen kehittäminen alueella on edelleen mahdollista. Kuten oikaisuvaatimuksessakin on todettu, alueelle on luvitettu hankkeita, jotka ovat kohdistuneet olemassa oleviin rakennuspaikkoihin ja niiden kehittämiseen.

Maankäytön tehostamisesta aiheutuu tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen muun muassa yhdyskunta rakenteen ja alueiden käytön taloudellisuuden sekä palveluiden saatavuuden huomioon ottamiseksi. Uuden pysyvän asutuksen sijoittaminen alueelle, jolle on jo muodostunut taajahkoa asutusta, edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista tarkastelua, jossa alueen maankäytön tarpeet ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan huomioda laajemmin kuin



yksittäistapauksellisessa poikkeamisharkinnassa. Mikäli valittajalle myönnettäisiin hänen hakemansa poikkeamislupa, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi vastaavan rakentamisen sallimista myös muille saman ranta-alueen maanomistajille, mikä voisi johtaa suunnittelemattoman asutuksen lisääntymiseen alueella.

Tässä tapauksessa yksittäistä rakennuspaikkaa koskevalla poikkeamispäätöksellä ei voida varmistua siitä, että vastaava uuden rakennuspaikan muodostaminen olisi mahdollista toteuttaa alueelle myös muille joko poikkeamismenettelyllä tai kaavoituksella. Muutos aiheuttaisi näin ollen haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen on tutkittava yksittäistä rakennuspaikkaa laajemmalla kaavallisella tarkastelulla, jossa sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu että alueeseen kohdistuvat muut maankäyttötarpeet tulevat kaavan sisältövaatimusten mukaisesti tutkituksi huomioiden lisäksi yleiskaavan vaikutus alueidenkäyttölain tarkoittamalla tavalla.

Saman on todennut myös Hämeenlinnan hallinto-oikeus 9.1.2024 antamassaan ratkaisussa (Dnro 1644/03.04.04.16/2022) uuden rakennuspaikan muodostamiseksi Laurinniemen alueelle.

Tärkein yleiskaavan ohjausvaikutus kohdistuu asemakaavoituksen ohjaamiseen, mutta vaikutus kohdistuu myös muihin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi. Alueidenkäyttölain 43 § mukaan yleiskaava-alueella tai sen osalla ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Sillä seikalla, että alueelle on jo muodostunut maankäyttöä, joka ei vastaa yleiskaavassa alueelle osoitettua päämaankäyttömuotoa, ei poista tätä laista tulevaa edellytystä.

Poikkeamispäätöksissä on kysymys lainsäädännössä määriteltyjen poikkeamisen edellytysten täyttymisen oikeusharkinnasta. Rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaisessa poikkeamismenettelyssä voidaan hakemuksesta myöntää poikkeaminen vain alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa asiassa on ratkaistavana rannan suunnittelutarpeesta poikkeaminen ja kuten edellä on todettu, poikkeamisen myöntäminen edellyttää, että rakentamislaisissa poikkeamiselle säädetty oikeudelliset edellytykset täyttyvät tältä osin.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että haetun poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi rakentamislain 57 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Liitteet

- Oikaisuvaatimus
- Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva poikkeamispäätös 2025-459

Liitteet:

1 179-2025-459 Päätös

2 Oikaisuvaatimus, poikkeamislupapäätös



Päätöksen peruste

Rakentamislaki 57 § ja 178 §.

Hallintolaki 6 § ja 49d §.

Päätös

Oikaisuvaatimus hylätään edellä esitetyin perustein ja pysytetään poikkeamispäätös 2025-459 voimassa sellaisenaan.

Tiedoksi

Hakija, Keski-Suomen ELY-keskus (sähköinen asiointipalvelu)

Allekirjoitus

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö Juha Kantanen

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä 14.10. - 20.11.2025 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen

Otteen oikeaksi todistaa Santtu Tenhunen.

Muutoksenhakuviranomainen on Hämeenlinnan hallinto-oikeus.

Jyväskylä

08.10.2025

Tiedoksianto asianosaiselle

postitse



Hallintovalitus

§ 5

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/#/>