



§ 132

Poikkeamispäätöstä 2025-177 koskeva oikaisuvaatimus, Kuuhu

JyväskyläDno-2025-2083

Valmistelija / lisätiedot:

Ulla Nissinen, oikeudellinen asiantuntija, ulla.nissinen@jyvaskyla.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus poikkeamispäätös 179-2025-177

Verkkojulkisuus rajoitettu, Sisältää henkilötietoja

2 179-2025-177 Päätös

Verkkojulkisuus rajoitettu, Sisältää henkilötietoja

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö on 3.4.2025 tehdyllä päätöksellä 179-2025-177 hylännyt poikkeamispäätöstä koskevan hakemuksen poiketa ranta-asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta.

Poikkeamishakemuksella on haettu lupaa noin 15 m² rantasaunan rakentamiseen 20 m päähän rantaviivasta. Rakennus on esitetty sijoittuvan ranta-asemakaavaan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M).

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

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

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa haetaan oikaisua edellä mainittuun päätökseen siten, että poikkeamislupa tulisi myöntää. Oikaisuvaatimuksessa on esittänyt, voidaan hyväksyä saunan siirron noin 100 metrin etäisyydelle rannasta. Oikaisuvaatimusta on perusteltu muun ohella seuraavasti (teksti lyhennetty):

Huomioiden rakennuspaikan sijoittuminen kauas kaupungista ilman lähinaapureita ei saunan rakentaminen aiheuttaisi häiriötä tai haittaa ympäröivälle alueelle tai yhteisölle. Hakemukselle on saatu naapureiden suostumus. Sauna rakennetaan kaikkien turvallisuus- ja ympäristömääräysten mukaisesti, varmistaen, että se täyttää kaikki siihen liittyvät vaatimukset. Hankkeen uskotaan parantavan hakijoiden elämänlaatua ja vaikuttavan positiivisesti hyvinvointiin.

Rannan välittömään läheisyyteen rakentamisella voi olla kaikista varotoimenpiteistä huolimatta, vaikutuksia vesistön terveyteen. Tästä johtuen, hakija voin hyväksyä poikkeuslupan saunan rakentamiselle pihapiirin takapihan nurmialueen ulkopuolelle, liitteenä olevaan piirustukseen osoitetulle alueelle. Tällöin etäisyyttä rantaan tulisi n. 100 metriä, eikä vesistön tai ranta-alueen koskemattomuudelle kohdistuisi rasitusta.



Keski-Suomen maaseutustrategiankin mukaan tämänkaltaiset vetovoima- ja hyvinvointitekijät tulisi mahdollistaa niille, jotka maaseudulla haluavat asua.

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 siis edellyttää, että poikkeamiselle säädetty oikeudelliset edellytykset täyttyvät, muussa tapauksessa poikkeamiseen ei voida suostua.

Hakemuksen mukainen uusi saunarakennus sijoittuisi noin 20 metrin etäisyydelle, muutetun asemapiirroksen mukaan noin 100 metrin etäisyydelle, Luhtajärven rantaviivasta, järven rantavyöhykkeelle. Alueella on voimassa 25.09.2008 lainvoiman saanut ranta-asemakaava. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan saunan rakennusala sijoittuu ranta-asemakaavassa osoitetulle M – alueelle (maa- ja metsätalousalue). Alueelle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Samalle kiinteistölle sijoittuva oikaisuvaatimuksen tekijän rakennuspaikka sijoittuu ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle, ollen niin sanottu kuivan maan rakennuspaikka eikä siten ole rantarakennuspaikka.

Ranta-asemakaavan kaavaselostuksen mukaan kaavoituksen lähtökohtana on ollut rakentamisen ja muun maankäytön ohjaaminen Kalliokylän luonnonympäristöön ja maisemaan sopivaksi, maanomistajien tasapuolista kohtelua, luonnonsuojelu toteuttamista sekä yleisen virkistyskäytön mahdollistamista asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Edelleen kaavaselostuksen mukaan tasapuolinen rakennusoikeuden määrittäminen on perustunut Luhtajärven osalta muunnettuun rantaviivan pituuteen, jonka perusteella on määritetty kantatilakohtainen rantaviivan pituus ja siitä edelleen kantatilakohtainen rakennusoikeus. Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan tilan emätilan, Suonpää 52:0, osuus koko Luhtajärven rantaviivasta on kaavaselostuksessa todettu olevan, laskentatavasta riippumatta, noin 50 %, joten kaavassa sille osoitettu yksi rantarakennuspaikka ei loukkaa muiden emätilojen rakennusoikeutta.

Poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä arvioitaessa tulee huomioida myös 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.

Suostuminen haettuun rakennusoikeuden osoittamiseen alueelle, jolle ei kaavassa ole osoitettu rakennusoikeutta aiheuttaisi rakentamislain 57 §:n 2 momentin 1 kohdan kieltämällä tavalla haittaa sekä tulevalle kaavoitukselle että jo voimassa olevan kaavan toteuttamiselle. Edellytyksiä poikkeamiselle ei siten ole. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttäisi, että rakentaminen ranta-asemakaavasta poiketen tulisi sallia myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Asemakaavalla on tutkittu tilakohtainen rakennusoikeus ja sen sijoittuminen alueella, eikä rakennuspaikkakohtaisessa poikkeamispäätösharkinnassa 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, jolle sitä ei ole osoitettu, yksittäisellä poikkeamispäätöksellä kyseisellä kaava-alueella aiheuttaa haittaa myös alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennusoikeuden osoittaminen kaavan mukaiselle M – alueelle, jolta rakennusoikeus on kaavalla siirretty muille korttelialueille, tulisi tutkia yksittäistä rakennuspaikkaa laajemmalla kaavallisella tarkastelulla. Tällöin sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu että alueeseen kohdistuvat muut maankäyttötarpeet tulevat kaavan sisältövaatimusten mukaisesti tutkituksi.

Rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaisessa poikkeamismenettelyssä voidaan hakemuksesta myöntää poikkeaminen vain alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislainsäädetyssä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamisharkinnassa ei voida arvioida oikaisuvaatimuksessa esitettyjä muita seikkoja.

Edellä oleva huomioon ottaen on katsottava, ettei rakentamislain 57 §:ssä säädetyt poikkeamisen edellytykset täyty.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää yllä esitetyin perustein hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää poikkeamispäätöksen 179-2025-177 voimassa sellaisenaan.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 20.6.2025 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen on Hämeenlinnan hallinto-oikeus.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus julkaistaan 24.6.2025.

Otteen oikeaksi todistaa

Jyväskylä
23.06.2025

Niina Ekstam
asianhallintasihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle
sähköpostitse



Hallintovalitus

§132

Hallintovalitus

Valitusviranomainen ja valitusoikeus

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

Valituksen saa tehdä

- 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 lähettäjistä, 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/#/>