



JyväskyläDno-2025-3159

Poikkeamispäätöstä 2025-442 koskeva oikaisuvaatimus, Laurinniemi

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö on 7.8.2025 tehdyllä päätöksellä 2025-442 hylännyt poikkeamispäätöstä koskevan hakemuksen poiketa alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin säännöksestä (rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena) sekä poiketa rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimuksesta sekä rantaviivan vähimmäispituudesta.

Haetaan lupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseksi asuinrakennukseksi.

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.

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 siten, että poikkeamislupa tulisi myöntää. Oikaisuvaatimusta on perusteltu muun ohella seuraavasti:

Muutoksenhakijoiden tiedossa on, että Jyväskylän kaupunki on viime aikoina suhtautunut hieman aiempaa myöntyvämmiin vastaaviin poikkeamislupahakemuksiin. Ainakin yksi myönteinen poikkeamispäätös, käyttötarkoituksen muutos, on tehty vuonna 2024. Maanomistajien yhdenvertainenkohtelu on luonnollisesti huomioitava päätöksessä.

Lisäksi Jyväskylän kaupungin kaupunginvaltuustossa on kesällä käsitelty Joonas Köntän (Kesk.) ja 35 muun valtuutetun aloite koskien vapaa-ajanasunnon



muuttamisen helpottamista pysyväälle asumiselle Jyväskylässä. Aloitteessa on esitetty, että Jyväskylässä otetaan sallivampi linja muuttaa vapaa-ajanasunto pysyväksi asunnoksi.

Lisäksi aloitteessa on esitetty, että kaupunginhallitus aloittaa rakennusjärjestyksen päivittämisen, jossa määritetään alueita, joissa poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisuja ei tarvita ennen rakennuslupaa. Kaupunginvaltuusto on tähän aloitteeseen laatimassaan vastauksessa nostanut esiin muun ohella seuraavaa; Nykyisen loma-asunnon tulee olla lisäksi teknisesti soveltuva pysyvään asuinkäyttöön rakennusluvan saamiseksi.

Poikkeamisluvassa ei ole otettu huomioon edellä mainittuja linjauksia. Joka on ristiriidassa sen kanssa mitä Jyväskylän kaupunginvaltuusto on 10.6.2024 kokouksessaan tiedoksi kirjannut. Ko. kokouksessa on linjattu, että nykyisen loma-asunnon tulee olla lisäksi teknisesti soveltuva pysyvään asuinkäyttöön rakennusluvan saamiseksi. Näin ollen rakennusten teknisillä ominaisuuksilla on asiassa merkitystä. Poikkeamislupa on hylätty väärin perustein, kun päätökseen on kirjattu, ettei rakennuksen teknisillä ominaisuuksilla ole asiassa merkitystä.

Poikkeamishakemus on hylätty myös sillä perusteella, että hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos on sellaista maankäytön tehostamista, jonka tulee perustua kaavalliseen tarkasteluun. Oikaisuvaatimuksessa muistutetaan, että nyt on kysymys vain ja ainoastaan käyttötarkoituksen muutoksesta, ei miltään osin lisärakentamisesta. Kyseessä on teknisiltä ominaisuuksiltaan sellaisenaan täysin vakituiseen asumiseen soveltuva ja valmis rakennuskanta. Mitään muutoksia ei tarvita.

Oikaisuvaatimuksessa uudistetaan lisäksi alkuperäisessä hakemuksessa esitetty.

Vastaus oikaisuvaatimukseen

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaitaissa 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 säädetty 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 Laurinniemessä 2380 m² suuruisella rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla, jolla sijaitsee vuonna 2022 luvitettu loma-asunto sekä v. 1961 luvitettu saunarakennus. 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 sijoittua 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 ja 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 hyväksytyyn 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.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esiin kaupungin vuonna 2024 tekemä myönteinen poikkeamisratkaisu käyttötarkoituksen muutosta koskevaan hakemukseen, joka maanomistajien yhdenvertainenkohtelun edellytys huomioiden tulee oikaisuvaatimuksen mukaan huomioitava oikaisun kohteena olevassa päätöksessä.



Vastauksena esitettyyn voidaan todeta, että poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä arvioitaessa tulee huomioida maanomistajien yhdenvertaisuuden vaatimus. Kyse on hallinto-oikeudellisen yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamisesta käytännössä. Viranomaisen 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, vaikka vastaavaa rakentamista olisi sallittu aiemmin jollakin toisella alueella.

Toiseksi oikaisuvaatimuksessa on tuotu esiin Joonas Köntän (Kesk.) ja 35 muun valtuutetun aloite koskien vapaa-ajanasunnon muuttamisen helpottamista pysyväälle asumiselle Jyväskylässä. Oikaisuvaatimuksessa on katsottu, että tehty päätös ei vastaa kyseisen valtuustoaloitteen linjan mukainen ja olisi siten virheellinen.

Vastauksena edelliseen todetaan, että kyseiseen aloitteeseen annetussa vastauksessa on todettu muun ohella, että Jyväskylässä ranta-alueita koskevien poikkeamispäätöksiä valmistelu ja päätöksenteko perustuu edellä kuvattuihin lupaharkinnan lähtökohtiin. Poikkeamispäätöksissä on kysymys lainsäädännössä määriteltyjen poikkeamisen edellytysten täyttymisen oikeusharkinnasta. Näin ollen esitettyä kaupunginhallituksen sallivamman linjauksen laadintaa ei voida pitää hyvän hallintotavan mukaisena. Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa esitetään tehty valtuustoaloite ei anna aihetta arvioida tehtyä päätöstä toisin.

Oikaisuvaatimuksessa oli myös esitetty väite, että rakennuksen teknisillä ratkaisuilla olisi merkitystä poikkeamisen edellytysten arvioinnissa.

Rakennuksen soveltuvuudella vakituiseen asumiseen tai sen rakennusteknisillä ominaisuuksilla ei ole ratkaisevaa merkitystä poikkeamisluvan myöntämistä koskevassa harkinnassa, kun arvioidaan poikkeamisen edellytyksiä alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaisesta rannansuunnittelutarpeesta.

Rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaisessa poikkeamismenettelyssä voidaan hakemuksesta myöntää poikkeaminen vain alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislainsäädännössä säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Tässä poikkeamisharkinnassa ei voida ratkaista muun lainsäädännön mukaisessa järjestyksessä ratkaistavia asioita. Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa asiassa



on ratkaistavana rannan suunnittelutarpeesta poikkeaminen ja kuten edellä on todettu poikkeamisen myöntäminen edellyttää, että rakentamislaisissa poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset täyttyvät. Mahdollisen myönteisen poikkeamispäätöksen tullessa kyseeseen, selvitettäisiin rakennuksen teknisten ominaisuuksien määräysten mukaisuus poikkeamislupamenettelyn jälkeen käyttötarkoituksen muutosta koskevan rakentamislupamenettelyn yhteydessä.

Oikaisuvaatimusta on lisäksi perusteltu sillä, ettei muutos aiheuttaisi maankäytön tehostamista.

Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa on esitetty, pysyvästä asumisesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen muun muassa yhdyskunta rakenteen ja alueiden käytön taloudellisuuden sekä palveluiden saatavuuden huomioon ottamiseksi. Pysyvän asutuksen sijoittaminen alueelle, jolle on jo muodostunut taajahkoa asutusta, edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista tarkastelua, jossa alueen maankäytön tarpeet ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan huomioida laajemmin kuin yksittäistapauksellisessa poikkeamisharkinnassa. Mikäli valittajalle myönnettäisiin hänen hakemansa poikkeamislupa, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös muille saman ranta-alueen maanomistajille, mikä voisi johtaa suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisääntymiseen alueella.

Tässä tapauksessa yksittäistä rakennuspaikkaa koskevalla poikkeamispäätöksellä ei voida varmistua siitä, että vastaava käyttötarkoituksen muutos olisi mahdollista toteuttaa alueelle myös muille joko poikkeamismenettelyllä tai kaavoituksella. Muutos aiheuttaisi näin ollen haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Käyttötarkoituksen muutos on tutkittava yksittäistä rakennuspaikkaa laajemmalla kaavallisella tarkastelulla, jossa sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu että alueeseen kohdistuvat muut maankäyttötarpeet tulevat kaavan sisältövaatimusten mukaisesti tutkituksi.

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

Liitteet:

1 179-2025-442_oikaisuvaatimus

2 Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Päätöksen peruste

Rakentamislaki 57 § ja 178 §

Hallintolaki 6 § ja 49d §

Päätös

Oikaisuvaatimus hylätään edellä esitetyin perustein ja pysytetään poikkeamispäätös 2025-442 voimassa sellaisenaan.



Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä (sähköinen asiointipalvelu), Keski-Suomen ELY-keskus
(sähköinen asiointipalvelu)

Allekirjoitus

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö Juha Kantanen

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä 18.9.2025 - 27.10.2025 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen

Otteen oikeaksi todistaa Risto Mustonen

Muutoksenhakuviranomainen Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Jyväskylä
15.09.2025

Tiedoksianto asianosaiselle

Oikaisuvaatimuksen tekijä (sähköinen asiointipalvelu)
Keski-Suomen ELY-keskus (sähköinen asiointipalvelu)



Hallintovalitus

§ 3

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 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/#/>