



JyväskyläDno-2026-2163

Poikkeamispäätöstä 2026-290 koskeva oikaisuvaatimus, Vesanka

Valmistelijat / lisätiedot:

Santtu Tenhunen, erikoissuunnittelija, santtu.tenhunen@jyvaskyla.fi
Ulla Nissinen, oikeudellinen asiantuntija, ulla.nissinen@jyvaskyla.fi

Kuvaus

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö on 19.5.2026 tehdyllä päätöksellä 2026-290 hylännyt poikkeamispäätöstä koskevan hakemuksen poiketa osayleiskaavaan merkitystä rakentamisalueen rajasta.

Haetaan lupaa uuden omakotitalon rakentamiseen.

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

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 ensisijaisesti siten, että poikkeamislupa tulisi myöntää. Toissijaisesti vaaditaan, että päätös kumotaan ja palautetaan uudelleen käsiteltäväksi. Oikaisuvaatimusta on perusteltu muun ohella seuraavasti:

Päätöksen perustelut jäävät osin hallintolain 45 §:n edellyttämää tasoa puutteellisemmiksi, koska ei esitetä konkreettista vaikutusarviointia vaihtoehtoisten sijoitusratkaisujen välillä. Rakennuspaikkojen olosuhteet poikkeavat olennaisesti naapurikiinteistöistä, eikä tilannetta voida arvioida yhdenvertaisesti pelkästään saman kaavamerkinnän perusteella. Hallintolain 6 §:n mukainen yhdenvertaisuus periaate ei edellytä samankaltaista ratkaisua tilanteessa, jossa olosuhteet ovat olennaisesti erilaiset.



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 säädetyt oikeudelliset edellytykset täyttyvät, muussa tapauksessa poikkeamiseen ei voida suostua.

Hakemuksen mukainen 5363 m² suuruinen tila 179-411-2-39 Karvaoja sijaitsee Kuohu – Vesanka – Ruoke osayleiskaavan alueella. Hakemuksen mukaan tilalle on tarkoitus rakentaa uusi asuinrakennus sekä talousrakennus ja näin muodostaa uusi rakennuspaikka.

Alueella on voimassa 14.1.2011 lainvoimaiseksi tullut Kuohu – Vesanka – Ruoke osayleiskaava. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tila sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle AO-3 – alueelle (erillispientalojen alue) sekä M – alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue). AO-3-alue on kaavamääräyksen mukaan tarkoitettu ympärivuotisten pientalojen ja niihin liittyvien ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentamiseen. M-alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusmainen rakentaminen ranta-alueen ulkopuolella.

Hakemuksen kohteena oleva tila 179-411-2-39 Karvaoja on rekisteröity 23.5.2024. Tila on muodostettu lohkomalla tilasta 179-411-2-172 Ristolansalo. Ristolansalon tila on osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä erillispientalojen alueeksi (AO-3 kortteli), johon on osoitettu kolme uutta



rakennuspaikkaa. Ristolansalon omistaja on sittemmin lohkonut kolme tilalle osoitettua erillispientalojen rakennuspaikkaa omiksi tiloikseen, joista yksi on nyt hakemuksen kohteena oleva tila179-411-2-39 Karvaaja.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi osoitetulla alueella. Kyseinen alue on myös alueidenkäyttölain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta ja alueeseen jo kaavan laadintavaiheessa kohdistuneet rakentamispaineet on otettu osayleiskaavassa huomioon.

Kuohu – Vesanka – Ruoke osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan kaava on rantojen lisäksi laadittu ns. kuivan maan suunnittelutarvealueilla kiinteistökohtaisella rakennuspaikkatarkkuudella. Tämä tarkoittaa sitä, että yleiskaavassa on kiinteistöille osoitettu sekä rakentamiseen tarkoitettut alueet ja rakentamisen määrä, että rakentamisesta vapaaksi jäävät alueet. Koska Kuohu – Vesanka – Ruoke osayleiskaava ei kuitenkaan ole kuivalla maalla eli ranta-alueiden ulkopuolella rakentamista suoraan ohjaava yleiskaava, yleiskaavassa ei ole osoitettu pientalojen tarkempaa sijoittumista yleiskaavassa osoitettujen erillispientaloalueiden aluerajausten sisällä. Maanomistajalle jää näin harkintavaltaa sen osalta, miten rakennuspaikat osoitetussa rakennuskorttelissa sijoittuvat huomioiden muun ohella maasto-olosuhteet. Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa on esitetty, niin kaavalla ei ole ratkaistu rakennuspaikkojen välisten rajojen sijaintia, vaan sen osalta maanomistaja on käyttänyt omaa harkintavaltaansa. Yleiskaavalla esitetty ratkaisu turvaa rakentamispaineisella alueella maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja rakentamiseen varattujen alueiden ja ns. vapaa-alueiden kaavalliseen harkintaan perustuvaan sijoitteluun. Poikkeaminen hakemuksessa esitetyllä tavalla tästä korttelialueiden sijoittelusta tarkoittaisi tosiasiallisesti edellä esitettyjen kaavoituksen periaatteiden vastaisuutta ja siten aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle.

Suunnittelutarvealueella maankäytön tulee perustua riittävään suunnitteluun. Kuten edellä on todettu, Kuohu – Vesanka – Ruoke osayleiskaavan tavoitteena on toimia osoittamassa rakentamisen suunnitelmallisuutta. Yleiskaava on tavoitteidensa mukaisesti ohjannut alueiden rakentamista eli uusien rakennuspaikkojen muodostumista ja sijoittumista. Hakemuksen kohteena olevassa rakentamisessa ei kuitenkaan ole kyse yleiskaavan mukaisesta rakentamisesta, vaan tosiasiaissa ollaan muodostamassa uusi rakennuspaikka alueelle, jolle ei ole kaavassa osoitettu erillispientalojen rakennuspaikkoja ja se olisi siten osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden vastaista ja voisi vaarantaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteutumisen.

Poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä arvioitaessa tulee huomioida maanomistajien yhdenvertaisuuden vaatimus. Kyse on hallinto-oikeudellisen yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamisesta käytännössä. Viranomaisen ei saa an-nettavalla



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 osayleiskaavasta poiketen tulisi sallia myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Yleiskaavalla on osoitettu 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, aiheuttaa haittaa myös alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tämän perusteella ei tehtyä päätöstä voida pitää oikaisuvaatimuksessa esitetyllä tavalla yhdenvertaisuusperiaatteen ja siten hallintolain 6 §:n vastaisena.

Edellä esitetty huomioon ottaen on katsottava, ettei rakentamislain 57 §:ssä säädetyt poikkeamisen edellytykset täyty. Tässä tapauksessa yksittäistä rakennuspaikkaa koskevalla poikkeamispäätöksellä ei voida varmistua siitä, että myös muille alueella rakentamiskelpoista maata omistaville olisi kaavoituksessa tai muuten mahdollista osoittaa vastaavalla mitoituksella uusia rakennuspaikkoja. Rakentaminen aiheuttaisi näin ollen haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen on tutkittava yksittäistä rakennuspaikkaa laajemmalla kaavallisella tarkastelulla, jossa sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu että alueeseen kohdistuvat muut maankäyttötarpeet tulevat kaavan sisältövaatimusten mukaisesti tutkituksi.

Vaikka yleiskaava on yleispiirteisempi kuin asemakaava, rakentamista ohjaavana se saa tiukemman sitovuuden yksittäisen tontin tasolla. Erillispientalojen korttelialueen rajan ulkopuolinen alue on yleiskaavassa nimenomaisesti osoitettu muulle käyttötarkoitukselle (M), tulkinnan laventaminen ei ole mahdollista – käyttötarkoituksimerkintä on sitova ja rakentamisen tulee pääosin sijoittua osoitetulle erillispientalojen korttelialueelle.

Hallintolain 45 §:n 1 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan päätös on perusteltava. Hallintopäätöksen perustelujen tarkoituksena on saada tieto siitä, miksi asia on ratkaistu päätöksestä ilmenevällä tavalla. Perustelujen tulee olla ymmärrettävät ja selkeät, jotta on mahdollista arvioida päätöksen lainmukaisuus ja tarvittaessa hakea siihen muutosta. Hallintolain 45 §:ää koskevissa esitöissä (HE 72 /2002 vp) todetaan perusteluvollisuudella olevan keskeinen merkitys asianosaisen



oikeusturvan kannalta. Asianosaisen on saatava tietää, mitkä seikat ovat johtaneet häntä koskevan ratkaisun tekemiseen. Riittävät perustelut antavat edellytyksiä harkita muutoksenhaun tarvetta.

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. Poikkeamisharkinnassa ei myöskään voida arvioida alueelle mahdollisesti aiemmin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä myönnettyjen lupien lainmukaisuutta. Tämä huomioiden päätös on perusteltu siten ja siltä osin hallintolain 45 § edellyttämällä tavalla.

Viranomisen voi hallintolain 38 §:n mukaisesti toimittaa katselmuksen, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi. Katselmuksen toimittaminen jää viranomaisen harkintaan ja se on syytä toimittaa, mikäli siihen on varteenotettavia syitä.

Huomioiden kaava-asiakirjoista ja hakemuksesta ilmenevä kattava selvitys, ei aihetta katselmuksen toimittamiseen ole oikaisuvaatimuksessa esitetyillä perusteilla.

Yhteenvedon voidaan todeta, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, minkä johdosta kiinteistömuodostuksen päällikön tekemä poikkeamispäätös 2026–290 tulisi kumota tai muuttaa.

Liitteet:

- 1 179-2026-290 Päätös
- 2 179-2026-290_oikaisuvaatimus

Päätöksen peruste

Rakentamislaki 57 §, 178 §

Hallintolaki 49d §

Päätös

Oikaisuvaatimus hylätään edellä esitetyin perustein ja pysytetään poikkeamispäätös 2026–290 voimassa sellaisenaan.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä (postitse)

Allekirjoitus

Kiinteistömuodostuksen päällikkö Juha Kantanen



Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä 9.7. - 17.8.2026 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen

Otteen oikeaksi todistaa Risto Mustonen

Muutoksenhakuviranomainen on Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Jyväskylä
07.07.2026

Tiedoksianto asianosaiselle

Oikaisuvaatimuksen tekijä (postitse)



Hallintovalitus

§ 3

Hallintovalitus

Hallintovalitus, oikaisuvaatimuksesta annettu viranhaltijapäätös poikkeamisasia

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 (1020/2024). Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

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.

Sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu valitusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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**. 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, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä kotikunta; ja puhelinnumero, postiosoite ja sähköinen tai muu mahdollinen osoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset ja oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat valittajalle voidaan toimittaa (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot.

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 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.

Valitus tulee ensisijaisesti tehdä oikeushallinnon sähköisen asiointipalvelun kautta osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/>. Vaihtoehtoisesti valituksen voi lähettää sähköpostitse tai Postin kautta. Valituksen voi toimittaa hallinto-oikeuden kirjaamoon myös henkilökohtaisesti tai lähetin tai asiamiehen välityksellä.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Sähköisen viestin 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
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
Virka-aika: 8.00-16.15