



§ 90

Poikkeamispäätöstä 2025-136 koskeva oikaisuvaatimus, Ritopohja

JyväskyläDno-2025-1365

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus poikkeamislupahakemukseen 2025-136
Verkkojulkisuus rajoitettu, Sisältää henkilötietoja
- 2 Poikkeamispäätös 2025-136
Verkkojulkisuus rajoitettu, Sisältää henkilötietoja
- 3 Hakemus 2025-136 liitteineen
Verkkojulkisuus rajoitettu, Sisältää henkilötietoja

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö on 13.3.2025 tehdyllä päätöksellä 2025-136 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.

Haetaan lupaa 1,5 kerroksiselle omakotitalolle (alle 240 k-m²) sekä 1 kerroksiselle talousrakennukselle (70 k-m²).

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 Jyväskylän kaupunkirakennelautakunnalle.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa haetaan oikaisua edellä mainittuun päätökseen kokonaisuudessaan siten, että poikkeamislupa tulisi myöntää. Oikaisuvaatimusta on perusteltu muun ohella seuraavasti:

Muutoksenhakija katsoo, että viranhaltijan tekemä kielteinen päätös ei ole lainmukainen, sillä myönteinen päätös ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Muutosvaatimuksen perusteet on esitetty poikkeamislupapäätöksen kohdassa hakemus ja sen perustelut. Lisäperusteena on esitetty, että tilalle on vuonna 1989 luvattu myönteinen poikkeamislupa naapurikiinteistön myönteisen poikkeamispäätöksen yhteydessä sekä palstoitussuunnitelmassa muutoksen kohteena



oleva tilan on muodostettu rakennuspaikaksi. Viranhaltijapäätöksessä ei oteta mitään kantaa siihen, että asemakaavoituksen viranhaltijat ovat jatkuvasti todenneet tilan olevan varma rakennuspaikka myös nykyaikaisessa tulevassa asemakaavassa. Kuitenkin jo vuonna 1989 silloinen maalaiskunnan kaavoituslautakunta on saanut K-S lääninhallitukselta ja kunnanhallitukselta huomautuksen siitä, että alue tulisi kaavoittaa, koska alueelle on muodostunut taaja-asutus ilman kaavaa. Kuitenkin jo tällöin (1989) maalaiskunnan kaavoituslautakunta on ilmaissut, että palstoitus on suunniteltu siten, että se ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle.

Tämä päätös olisi viides kielteinen hakijan ja vanhempiensa hakemuksiin alueella noin 20 vuoden ajalta, neljälle eri paikalle, myös 100% rakentamattoman kantatilan alueelle. Päätöksessä tulisi ottaa tämä huomioon kokonaisuutta ajateltaessa. Tarkoituksena on rakentaa koti omalle perheelle suvun kotipaikalle.

Vastaus oikaisuvaatimukseen

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislainsäädännössä 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.

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 uusi asuinrakennuksen rakennuspaikka sijoittuisi noin 100 metrin etäisyydelle Viitalammesta, lammen rantavyöhykkeelle. Hakemuksen kohteena oleva Ritopohjanalue sijoittuu rakentamispainaiselle alueenosalle aivan kaupunkirakenteen ja asemakaavoitetun alueen liepeille, jolle on jo muodostunut taajahkoa asutusta.

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.



Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.11.2014 hyväksymä ja 25.11.2016 lainvoiman saanut kaupungin yleiskaava. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tila sijoittuu yleiskaavassa merkinnällä Selvittämisen arvoinen taajama-alue, jossa maankäytön tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Kaavamääräyksessä todetaan muun ohella, että uusien rakennuspaikojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan. Ennen asemakaavoitusta alueella voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempää kaavoitusta haittaamaton olemassa olevien rakennuspaikkojen korjaus- ja täydennysrakentaminen.

Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevalle tilalle Purola, kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan 22.2.2022 asiakohdassa 30, tehnyt kielteisen poikkeamispäätöksen omakotitalon rakentamiseksi. Perusteluissaan lautakunta on todennut, että huomioon ottaen rakennuspaikan sijainti, jo muodostunut rakentaminen, vesistön koko sekä rakennuspaikasta ja hankkeesta saatu muu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

Purola on kuulunut emätilaan 180-402-28-5 Rantaharju (86 100 m²). Rantaharju-tilalla on ollut muuntamatonta rantaviivaa noin 170 metriä Tyypylänjärvellä ja noin 150 metriä Viitalammella. Tästä Rantaharjun emätilasta on muodostunut yhteensä 12 rakennuspaikkaa, joista neljä on omarantaisia.

Samasta Rantaharjun emätilasta erotetulle Purolan tilan viereiselle tilalle Onanranta 179-401-121-1 Keski-Suomen ELY-keskus on 15.11.2012 tehnyt kielteisen poikkeamispäätöksen omakotitalon rakentamisesta, myös kaupunkirakennelautakunta 28.1.2020 on tehnyt kielteisen poikkeamispäätöksen omakotitalon rakentamiseksi samalla Onanrannan tilalle. Edelleen samasta Rantaharjun emätilasta erotetuille tiloille Uus-Harjula 179-401-28-27 ja Koivuniitty 179-401-28-28 on Jyväskylän maalaiskunnan kaavoitus- ja rakennuslautakunta tehnyt kielteiset suunnittelutarveratkaisut omakotitalojen rakentamiseksi.

Emätilan 180-402-28-5 (Rantaharju) alue on suurilta osiltaan jo muodostunut rakennuspaikoiksi aiemman rakentamisen yhteydessä. Rakennuspaikka on rakentamispaineen alaista aluetta kaupunkirakenteen välittömässä läheisyydessä noin 400 metrin etäisyydellä asemakaavoitetusta alueesta. Koko alueen maankäyttö tulee ratkaista asemakaavalla niin ranta-alueilla kuin myös ranta-alueiden ulkopuolisilla osilla. Uusien rakennuspaikkojen muodostamisen katsotaan aiheuttavan haittaa alueen tulevalle kaavoitukselle ja maankäytön muulle järjestämiselle.

Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa esitetään, asemakaavan puuttuminen ei ole peruste myönteiselle poikkeamispäätökselle alueella, jolla jo toteutuneen rakentamisen vuoksi maankäytön tehostaminen tulee ratkaista asemakaavalla. Kuten edellä on todettu poikkeamisen myöntäminen edellyttää, että rakentamislaissa poikkeamiselle säädetty oikeudelliset edellytykset täyttyvät.

Poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä arvioitaessa tulee huomioida myös 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.

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.

Rantarakentamisen osalta voidaan lisäksi todeta, että kaavoituksen yleisenä periaatteena pidetään rakennusoikeuksien kytkemistä vesistöjen pinta-alaan erityisesti silloin kun kyseessä on pienehkö vesistö pinta-alaltaan vähäinen vesistö. Kaavoitus käytännön mukaan vähäisten vesistöjen rantarakennusoikeus on 1 rakennuspaikka jokaista alkavaa 3 – 4 vesihehtaaria kohden. Pinta-alaltaan 4,1 ha suuruisen Viitalammen rantaan rajoittuu kaiken kaikkiaan 12 eri kiinteistöä, joista jo yli puolet (8) on rakennettu ja loput (4) rakentamattomia. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu alueella edellyttää, että uusien rakennuspaikkojen osoittaminen toteutetaan kaavoituksen kautta.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi vedottu siihen, että poikkeamishakemukseen tulisi suostua, huomioiden aiemmat viranomaisien lausunnot ja myöntämät luvat sekä tehty palstoitus suunnitelma.

Rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaisessa poikkeamismenettelyssä voidaan hakemuksesta myöntää poikkeaminen vain alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislain 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 tai rakennuslain mukaisessa menettelyssä myönnettyjen lupien lainmukaisuutta tai viranhaltijoiden menettelyä.

Palstoitus suunnitelman osalta voidaan vielä todeta, että se on ollut sittemmin kumottu rakennuslain (kumottu maankäyttö- ja rakennuslailla 132/1999) tuntema käsite. Palstoitus suunnitelma liittyy lain 123 §:n (kumottu lailla 19.8.1994/769) mukaiseen myyjän ilmoitusvelvollisuuteen rakennuslaitakunnalle rakennuspalstan myymisestä. Palstoitus suunnitelma ei ole rakennuslain systematiikassa ollut kaava, eikä sillä ollut oikeusvaikutuksia.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kantonen, toimialajohtaja



Kaupunkirakennelautakunta päättää yllä esitetyin perustein hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää poikkeamispäätöksen 2025-136 voimassa sellaisenaan.

Äänestykset

Pohjaehdotus JAA, Kimmo Suomen ehdotus Ei

Jaa

Kaisa Peltonen
Karoliina Saraste
Ilona Helle
Juha Suonperä

Ei

Aimo Asikainen
Jaana Hakanen
Marianne.K Aho
Akseli Hiltunen
Mikko Rätty
Suvi Widgren
Mika Nousiainen
Kimmo Suomi
Jarno Kemiläinen

Kokouskäsittely

Keskustelun aikana Kimmo Suomi ehdotti Mika Nousiaisen ja Jarno Kemiläisen kannattamana, että oikaisuvaatimus ja poikkeuslupa hyväksytään seuraavin perusteluin: kaupungilla on ollut 20 vuotta aikaa laatia alueelle asemaakaava, mutta sitä ei ole tapahtunut. Asemakaavoitus ei tulevaisuudessa vaarannu, eikä vaaranna mahdollisen tulevan kaavan toteutusta, eikä lähialueen luonnonsuojelua eikä virkistyskäyttöä, koska näitä on saatavilla läheisyydessä paljon. Yksityinen maanomistaja on kärsinyt asemakaavan laatimattomuuden johdosta kohtuuttomasti ja hänen oikeusturva ja tasa-puolinen kohtelu on kärsinyt. Poikkeusluvalla turvataan hakijan oikeusturva. Kiinteistöön rajoittuvat muut maanomistajat eivät vastusta poikkeuslupaa.

Koska oli tehty toimialajohtajan ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Hän esitti että, toimialajohtajan ehdotuksen kannattajat äänestävät JAA ja Kimmo Suomen ehdotuksen kannattajat äänestävät Ei. Puheenjohtaja ehdotti että äänestys toteutetaan sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Äänestysmenettely hyväksyttiin. Puheenjohtaja totesi, että Kimmo Suomen ehdotus on tullut lautakunnan päätökseksi äänin 4-9.

Päätös

Lautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja myöntää haetun poikkeamisen hakemuksen mukaisesti.

Tämän asian käsittelyn jälkeen pidettiin kokoustauko klo 17.14-17.20.

Eriävä mielipide



Hannu Kantonen, Juha Suonperä, Ilona Helle, Kaisa Pelttonen ja Karoliina Saraste
jättivät asiasta eriävän mielipiteen.



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 9.5.2025 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen on Hämeenlinnan hallinto-oikeus.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus julkaistaan 13.5.2025.

Otteen oikeaksi todistaa

Jyväskylässä
09.05.2025

Marika Laitinen
asianhallintasihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle
sähköpostitse



Hallintovalitus

§90

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/#/>