



JyväskyläDno-2025-4898

Poikkeamispäätöstä 2025-666 koskeva oikaisuvaatimus, Ritopohja

Valmistelijat / lisätiedot:

Risto Mustonen, erikoissuunnittelija, risto.mustonen@jyvaskyla.fi
Ulla Nissinen, oikeudellinen asiantuntija, ulla.nissinen@jyvaskyla.fi

Kuvaus

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö on 12.11.2025 tehdyllä päätöksellä 2025-666 hylännyt poikkeamispäätöstä koskevan hakemuksen poiketa rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimuksesta sekä yleiskaavan asemakaavan laatimisedellytyksestä.

Haetaan lupaa 1 kerroksiselle omakotitalolle (250 k-m²) sekä 1 - kerroksiselle talousrakennukselle (70 k-m²).

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

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

Oikaisuvaatimus

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

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan asian viemistä pikaisesti kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi. 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 vaarana maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Lisäperusteena myönteiselle päätökselle 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 kolmas kielteinen hakijan ja vanhempiensa hakemuksiin alueella noin 20 vuoden ajalta kyseiselle tontille. Tarkoituksena on rakentaa koti omalle perheelle suvun kotipaikalle.

Viranhaltijapäätöksessä todetaan, että ennen asemakaavoitusta alueelle voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempää kaavoitusta haittaamaton olemassa olevien rakennuspaikkojen korjaus ja täydennysrakentaminen. Eikö nyt haettavalle paikalle rakentaminen täytä esitetyn perusteella kokonaisuutenaan yllä lainatun tekstin vaateet?

Viranhaltija päätöksessä todetaan, että luvan myöntäminen saattaisi vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen. Eikö tämä nimenomaan vaaranna tasavertaisen maanomistajan kohtelun, jos hakijan sukulaiset ovat vasta saaneet myönteiset rakennusluvut naapuritonteille (vuosina 2021 ja 2025), mutta hakijalle lupaa ei ole myönnetty?

Sijoittelussa on otettu huomioon viherkäytävä puron varteen sekä mahdollinen kevyen liikenteen väylä tien varteen. Kunnallistekniikka sijaitsee tontilla, joten rakentaminen ei aiheuta ympäristökuormaan.

On käsittämätöntä miten omille/suvun maille ei myönnetä lupaa rakentaa ja veronmaksajat ajetaan muihin kuntiin rakentamaan.

Vastaus oikaisuvaatimukseen

Rakentamislain 178.1 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, saa vaatia oikaisua. Edelleen todetaan, että oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa.

Hallintolain 49d §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti sille viranomaiselle tai muulle julkista hallintotehtävää hoitavalle, joka on tehnyt päätöksen.



Hallintolain lähtökohtana on oikaisuvaatimus päätöksentekijälle itselleen. Mikäli rakentamislain mukaiseen päätökseen tehty oikaisuvaatimus haluttaisiin siirtää lautakunnan käsiteltäväksi, tulisi siitä säätää rakentamislaisissa.

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 kohteena oleva Ritopohjan alue sijoittuu rakentamispaineiselle alueenosalle aivan kaupunkirakenteen ja asemakaavoitetun alueen liepeille, jolle on jo muodostunut taajahkoa asutusta.

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 pohjaksi asemakaavan. Ennen asemakaavoitusta alueella voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempää kaavoitusta haittaamaton olemassa olevien rakennuspaikkojen korjaus- ja täydennysrakentaminen.



Purola on kuulunut emätilaan 180-402-28-5 Rantaharju (86 100 m²). Tästä Rantaharjun emätilasta on muodostunut yhteensä 13 rakennuspaikkaa, joista neljä on omarantaisia rantarakennuspaikkoja. Hakemuksen kohteena olevalle tilalle on Jyväskylän maalaiskunta vuonna 2005 tehnyt kielteisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen uuden rakennuspaikan muodostamisesta.

Emätilan 180-402-28-5 (Rantaharju) alue on suurelta 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. Uusien rakennuspaikkojen muodostamisen katsotaan aiheuttavan haittaa alueen tulevalle kaavoitukselle ja maankäytön muulle järjestämiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että alueella voimassa olevan kaupungin yleiskaavan määräys ”Ennen asemakaavoitusta alueelle voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempää kaavoitusta haittaamaton olemassa olevien rakennuspaikkojen korjaus- ja täydennysrakentaminen” täyttäisi esitetyn perusteen kokonaisuudessaan haetun rakennuspaikan osalta.

Hakemuksen mukaan on tarkoitus muodostaa alueelle uusi rakennuspaikka, joten kaavamääräyksellä, jossa on kyse olemassa olevien rakennuspaikkojen kehittämisestä, ei voida perustella esitettyä hanketta. Kaavamääräyksessä todetaan edelleen, että uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan.

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.



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

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. 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.

Palstoitusuunnitelman osalta voidaan vielä todeta, että se on ollut sittemmin kumotun rakennuslain (kumottu maankäyttö- ja rakennuslailla 132/1999) tuntema käsite. Palstoitusuunnitelma liittyi lain 123 §:n (kumottu lailla 19.8.1994/769) mukaisesti myyjän ilmoitusvelvollisuuteen rakennuslautakunnalle rakennuspalstan myymisestä. Palstoitusuunnitelma ei ole rakennuslain systematiikassa ollut kaava, eikä sillä ollut oikeusvaikutuksia.

Yhteenvetona voidaan todeta, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta kiinteistömuodostuksen päällikön tekemä poikkeamispäätös 2025-666 tulisi kumota tai muuttaa.

Liitteet:

- 1 179-2025-666_oikaisuvaatimus
- 2 179-2025-666_päätös

Päätöksen peruste

Rakentamislaki 57 § ja 178 §

Hallintolaki 6 § ja 49d §

Päätös

Oikaisuvaatimus hylätään edellä esitetyin perustein ja pysytetään poikkeamispäätös 2025-666 voimassa sellaisenaan.

Tiedoksi

Muutoksenhakija, Keski-Suomen ELY-keskus

Allekirjoitus

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö Juha Kantanen



Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä 23.12.2025 - 29.1.2026 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen

Otteen oikeaksi todistaa Risto Mustonen

Muutoksenhakuviranomainen on Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Jyväskylä
17.12.2025

Tiedoksianto asianosaiselle

Muutoksenhakija, sähköinen asiointipalvelu
Keski-Suomen ELY-keskus, sähköinen asiointipalvelu



Hallintovalitus

§ 10

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 lähettäjältä, 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/#/>