



JyväskyläDno-2025-4170

Poikkeamispäätöstä 2025-489 koskeva oikaisuvaatimus, Puuppola

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Kuvaus

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö on 5.9.2025 tehdyllä päätöksellä 2025-489 hylännyt poikkeamispäätöstä koskevan hakemuksen poiketa alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Haetaan lupaa asuinrakennuksen (150 m²), rantasaunan (30 m² ja autotallin (70 m²) rakentamiseksi yleiskaavassa osoitetulle MY-alueelle.

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. Oikaisuvaatimusta on perusteltu seuraavasti:

Maanomistajien tasapuolinenkohtelu.



Lehesjärven rantaan 1870 m² tontille, osoitteeseen Kappeliahontie 22 on valmistunut 150 m² suuruinen kolmekerroksinen asuinrakennus tontille, joka on kaavoitettu loma-asuntoalueeksi ja jossa rakennusoikeus on 60 m² lomarakennukselle ja 20 m² saunalle.

Uudella Matinmäen asuinalueelle jää luo – alue nykyisen asutuksen alle.

Tervajoelle päin maisema ei muuttuisi, koska yksikerroksiset rakennukset jäisivät rinteen taakse. Lehesjärvelle päin tontti on tarkoitus jättää mahdollisimman luonnonmukaiseksi.

Rakennukset on mahdollista liittää kunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Vastaus oikaisuvaatimukseen

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislain 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 säädetyt em. 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 28 800 m² suuruinen rakennuspaikka sijaitsee Puuppolan-Lintukankaan osayleiskaavan alueella Lehesjärven rannalla. Hakemuksen mukaan kiinteistölle on tarkoitus rakentaa uusi asuinrakennus sekä sauna ja autotalli ja näin muodostaa uusi rakennuspaikka.

Alueella on voimassa 28.5.2007 hyväksytty Puuppolan – Lintukankaan osayleiskaava. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tila sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), alueella on kaavamääräyksen mukaan voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölain) 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueelle on sallittua vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Lisäksi alueella on luoma-merkintä, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinän määräyksessä todetaan, että luonnonarvot tulee ottaa huomioon kaikissa toteutettavissa toimenpiteissä. Kaavalla ei ole poistettu AKL 72 §:ssä tarkoitettua rannan suunnittelutarvetta.

Puuppola – Lintukankaan osayleiskaavassa on osoitettu kiinteistökohtainen rakennuspaikkojen määrä ja se kuinka tiiviisti rakentamispainaiselle alueelle voidaan rakentaa ilman asemakaavallista tarkastelua. Mikäli tilalle muodostettaisiin uusi rakennuspaikka alueelle, jolle sitä ei ole kaavassa osoitettu, olisi se 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 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 osayleiskaavasta poiketen tulisi sallia myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Osayleiskaavalla 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.



Rakennusoikeuden osoittaminen kaavan mukaiselle MY – 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.

Oikaisuvaatimuksessa on myös tuotu esiin rakentaminen Lehesjärven rannalle sijoittuvalla RA-tontilla. Kyseessä on kaavassa asumiseen osoitetulle korttelialueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Poikkeamisella ei ole muodostettu uutta rakennuspaikkaa, kysymyksessä on olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen.

Lisäsi oikaisuvaatimuksessa on vedottu Matinmäen alueen rakentamiseen ja oletettavasti alueen vanhassa yleiskaavassa osoitettuun luo – merkintään. Matinmäen alueelle on sittemmin laadittu asemakaava. Asemakaavalla on yhteensovitettu alueen eri maankäyttömuodot ja arvot. Alueen rakentaminen on toteutunut asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukaisesti.

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

Liitteet:

1 179-2025-489_päätös

2 Oikaisuvaatimus, Poikkeamislupa 2025-489, rakennuspaikka 179-403-15-50

Päätöksen peruste

Rakentamislaki 57 § ja 178 §

Hallintolaki 6 § ja 49d §

Päätös

Oikaisuvaatimus hylätään edellä esitetyin perustein ja pysytetään poikkeamispäätös 2025-489 voimassa sellaisenaan.

Tiedoksi

Muutoksenhakija, Keski-Suomen ELY-keskus

Allekirjoitus

Kiinteistönmuodostuksen päällikkö Juha Kantanen

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo



Päätös on yleisesti nähtävänä 4.11. - 11.12.2025 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen

Otteen oikeaksi todistaa Risto Mustonen

Muutoksenhakuviranomainen on Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Jyväskylä
30.10.2025

Tiedoksianto asianosaiselle

postitse



Hallintovalitus

§ 6

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/#/>