

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle koskien poikkeamislupapäätöksestä 25.11.2025 § 120 tehtyä valitusta

Tekninen lautakunta 24.02.2026 § 14

317/10.03.00.01/2025

Itä-Suomen hallinto-oikeus (36/03.04.04.04.16/2026) on pyytänyt Kontiolahden teknistä lautakuntaa antamaan lausuntonsa teknisen lautakunnan päätöksestä 25.11.2025 § 120 tehtyyn valitukseen. Tekninen lautakunta sai lisäaikaa lausunnon antamiseen 26.2.2026 saakka. Hakija haki poikkeamislupaa noin 110 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen kesämökin tai omakotitalon, noin 29 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen pihasaunan ja noin 15 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen talousrakennuksen rakentamiselle. Tilalle on jo sijoitettu noin 9 k-m²:n suuruinen grillikatos, noin 28,7 k-m²:n suuruinen puukatos, noin 60 k-m²:n suuruinen riihi ja noin 32 k-m²:n suuruinen katos.

Tila sijoittuu Jakokosken osayleiskaavan alueelle. Haettu rakennuspaikka sijoittuu kaavan mukaiselle maa- ja metsätalosalvaltaiselle alueelle (M) sekä kyläalueelle (at). Hakemuksen kohteena olevan tilan naapurissa on suojeltu kohde SR2, Alatalo.

Kaavan mukaan kyläalueella olevalla M-alueella ei ole hajarakentamisoikeutta. Lisäksi uutta päärakennusta ei liitettäisi viemäriverkkoon, kuten kaava niin määrää. Poikkeamista haettiin näistä asioista.

Tekninen lautakunta myönsi marraskuisessa kokouksessaan poikkeamisluvan Jakokoskella sijaistevalle tilalle **276-401-2-20**. Lupa myönnettiin seuraavin ehdoin:

- *Rakennusten tulee väritykseltään ja muulta ulkoasultaan sopeuttaa ympäröivään maisemaan.*
- *Päärakennuksen tarkka sijainti määritellään rakentamislupavaiheessa.*
- *Jätevesisuunnitelma tulee esittää rakentamislupavaiheessa.*

Valituksenalaisen päätöksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa rakennusoikeuden yksikkönä on virheellisesti esitetty k-m³. Kyseessä on ilmeinen kirjoitusvirhe, sillä rakennusoikeus ilmoitetaan kerrosalana (k-m², kerrosneliömetri) eikä termi k-m³ ole rakentamisessa käytetty tai tunnistettu yksikkö. Kyse on selkeästä merkintävirheestä, sillä rakennusoikeus on laskettu ja arvioitu oikein kerrosneliömetreinä (k-m²), ja myös asemapiirroksen otsikotiedoissa rakennusoikeus on esitetty oikeassa yksikössä. Virhe ei ole vaikuttanut päätöksen sisältöön eikä lupaharkintaan. Kirjoitusvirhe oikaistaan. Oikaisu on luonteeltaan tekninen eikä se muuta päätöksen sisältöä tai vaikutuksia.

Valituksenalaisessa päätöstekstissä sekä muissa asiakirjoissa (mm. poikkamislupahakemus, naapureiden kuulemiset, lausuntopyynnöt) rakennusoikeus on esitetty oikein yksikössä k-m², eikä asemapiirroksen virheellinen merkintä vaikuttanut päätöksen sisältöön tai lopputulokseen.

Naapureiden yhteinen valitus

Kaksi rajanaapuria on jättänyt yhteisen valituksen. Valituksessa naapurit vaativat, että teknisen lautakunnan päätös 25.11.2025 § 120 on mitätöitävä/kumottava. Heidän mukaansa myönnetty

poikkeamislupa perustuu päätöksenteossa puutteellisiin ja virheellisiin tietoihin.

Valituksessa otetaan esille Kontiolahden kunnan rakennusjärjestys, jonka mukaan rakentamisen tai rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksenä on rakennuspaikka, joilla on jäljellä hankkeeseen tarvittava rakennusoikeus. Valituksen tehneiden mukaan tällaista rakennuspaikkaa ei ole hakemuksen kohteena olevalla paikalla.

Valituksessa otetaan esille kantatilaperiaate. Jakokosken osayleiskaavan laadinnan aikana on tehty kylämitoitus, jossa tilojen rakennuspaikat on laskettu kantatilaperiaatteen mukaisesti. Valituksen tehneet ottavat huomioon, että kantatilaperiaatteen mukaisesti hakijakiinteistölle on osoitettu vain yksi rakennuspaikka, joka on osoitettu Jakokosken osayleiskaavassa hakijakiinteistön koillispäähän. Rakennuspaikkoja ei ole osoitettu muualle kiinteistöä.

Valituksessa otetaan esille, että naapurikiinteistöllä olevan SR2-kohteen, Alatalon, suojelua toteutettiin muun muassa siten, että hakemuksen kohteena olevalle paikalle ei osoitettu kaavassa rakennuspaikkaa. Valituksessa nostetaan esille, että kaavan laadinnan aikana kaavoittajalla oli luja luottamus siihen, että kaavamerkintä M riittää turvaamaan sen, että sille paikalle, johon poikkeamislupahakemus kohdistuu, ei tulla tulevaisuudessakaan rakentamaan. Valituksen mukaan suojellun Alatalon päärakennuksen läheisyyteen ei ole sopivaa rakentaa, ei edes omaan käyttöön suunniteltua ulkosaunaa.

Valituksen mukaan päätöksessä on ohitettu rakentamislain 57 §:n mukainen kohta, jossa otetaan kantaa rakennetun ympäristön suojeluun. Lisäksi valituksen tehneet toteavat, että hakijakiinteistö kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja viittaavat Jakokosken osayleiskaavan kaavaselostuksen sivulle 40, jonka mukaan kaavan kaakkoisosa kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kylämaisemaan, ja arvokkaina ympäristöinä on mm. toisen valittajan omistama suojeltu Alatalo. Valituksen tehneiden mukaan teknisen lautakunnan väite on väärä, ettei hakijakiinteistö kuuluisi arvokkaalle maisema-alueelle. Valittajien mukaan hakijakiinteistö kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.

Valituksen mukaan tekninen lautakunta on valikoinut tarkasteluun rakentamislain 57 §:n mukaisista kohdista vain sen kohdan, johtaako poikkeamisluvan myöntäminen merkittävään rakentamisen lisääntymiseen.

Lisäksi valituksen tehneet ottavat esille, että koko Jakokosken osayleiskaavan alueelle myönnettiin kaavassa 61 uutta rakennuspaikkaa. Näistä ainoastaan yksi on rakentunut kaavan voimaantulon jälkeen. Valituksessa nostetaan esille, että tekninen lautakunta on myöntänyt poikkeamisluvan muun muassa seuraavin perusteluin: *"lisärakentaminen parantaa alueen käyttöä ja eheyttää kylärakennetta"*. Tämä perustelu on valituksen tehneiden mielestä ontuva ja keinotekoinen. Heidän mukaansa Jakokosken osayleiskaava-alueen vähäinen rakentaminen johtuu palvelujen olettamattomuudesta. Valituksen tehneet eivät näe rakentamisen eheyttävää vaikutusta kylärakenteeseen. He ottavat myös kantaa siihen, että alueella ei ole ruokakauppaa eikä järjestettyä paikallisliikennettä, ja että hakemus on kohdistunut kauas palveluista. Todellinen kuljettava matka valituksen tehneiden mukaan on kartan lukemia huomattavasti pidempi.

Lisäksi naapurit ottavat kantaa kiinteistöllä olemassa oleviin rakennuksiin, jotka ovat siirrettävissä tai kevytrakenteisia. Myös näiden käyttötarkoituksiin otetaan kantaa. Valituksen mukaan päätöksestä saa sellaisen kuvan, että hakija on rakentanut kiinteistölle useita talousrakennuksia. Valituksen tehneiden mukaan esimerkiksi talousrakennusten nykyinen käyttötarkoitus ei vastaa alkuperäistä käyttötarkoitusta. Lisäksi olemassa olevista rakennelmista osa kuuluu valituksen mukaan suojellun Alatalon pihapiiriin. Valituksen mukaan Alataloa on peruskorjattu.

Valituksen tehneet ottavat kantaa Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen antamaan lausuntoon, jonka mukaan rakennusoikeutta ei voi siirtää poikkeamisluvalla ja myönteinen poikkeamislupa ylittäisi kaavan mukaisen mitoituksen. Valituksessa todetaan, että tekninen lautakunta ei noudata Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen antamaa lausuntoa.

Lisäksi valituksessa nostetaan esille, että tulevaa päärakennusta ei liitetä viemäriverkkoon. Tämä on vastoin kaavaa.

Lopuksi todetaan, että tekninen lautakunta on myöntänyt poikkeamisluvan jättäen kunnan omat määräykset, Jakokosken osayleiskaavan sekä ELY-keskuksen ohjeistuksen huomioimatta. Tekninen lautakunta on myös jättänyt pohtimatta liiketoimintamahdollisuuden.

Koko valitus liitteineen on teknisen lautakunnan kokouksessa tämän lausunnon oheismateriaalina.

Lausunto

Valittajat viittasivat kunnan rakennusjärjestykseen ja katsoivat, ettei hakemuksen kohteena oleva alue ole rakennuspaikka. Poikkeamislupaa haettiin kuitenkin nimenomaan toisen rakennuspaikan muodostamiseksi. Rakennusjärjestyksen mukaan rakentaminen edellyttää olemassa olevaa rakennuspaikkaa. Myönteinen poikkeamislupa mahdollistaa uuden rakennuspaikan muodostamisen, minkä jälkeen voidaan hakea rakentamislupaa varsinaiseen rakentamiseen. Poikkeamislupaa haettiin siis uudelle rakennuspaikalle, jotta rakentaminen olisi tulevaisuudessa mahdollista.

Myönteisellä poikkeamisluvalla ylitetään Jakokosken osayleiskaavan kylämitoitus. Mitoitusasiaan ja sen ylittämiseen on otettu kantaa ja asiaa on perusteltu valituksenalaisessa päätöksessä (tekninen lautakunta 25.11.2025 § 120). Perusteluja ei ole tarpeen toistaa tässä lausunnossa.

Valituksessa tuotiin esille, että SR2-kohteen suojelu on laajennettu hakijakiinteistölle siten, että alue on merkitty kaavassa M-alueeksi, jolla ei ole hajakrakentamisoikeutta. Valittajien mukaan suojelu koskee koko pihapiiriä. Jakokosken osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on kuitenkin todettu, että suojelumerkintä kohdistuu ainoastaan päärakennukseen, Alataloon, eikä sen pihapiiriin. Kaavan laatija on vastannut kaavaprosessin aikana esitettyyn mielipiteeseen, joka koski juuri Alatalon suojelumerkinnän laajuutta. Vastineessaan kaavan laatija toteaa, että suojelumerkintä kohdistuu vain päärakennukseen. Tämä vastine on liitetty tämän lausunnon oheismateriaaliksi (liite 15). Myös Pohjois-Karjalan ELY-keskus on kommentoinut, että Alatalon suojelu ei vaikuta hakijakiinteistön käyttöön (ks. liite 4). Alatalon suojelu ei siten suoraan estä rakentamista hakijakiinteistölle.

Valituksessa kerrotaan, että alue sisältyisi maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Kaavaselostuksen sivulla 40

on kerrottu kaavan kaakkoisosasta, jolle kohdistuu maakunnallinen arvokas kylämaisema ja jossa sijaitsee SR2-kohde, Alatalo. Kaavaselostuksessa ei kuitenkaan ole todettu, että Alatalo ja hakijakiinteistö sijoittuisivat maakunnallisesti arvokkaaseen kylämaisemaan. Aluumerkintä ei kaavassa ulotu hakijakiinteistölle. Kulttuurimaisema-aluemerkintä (km) kohdistuu noin 400 metriä pohjoisemmaksi kuin hakijakiinteistö. Myöskään Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa tätä aluetta ei ole osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi/kylämaisemaksi (ks. liitteet 17 & 18). Alatalon suojeluarvo sekä kylämaisema on kuitenkin huomioitu poikkeamislupaa koskevissa ehdoissa siten, että rakennusten tulee väritykseltään ja muulta ulkoasultaan sopeutua ympäröivään maisemaan. Mikäli tätä ehtoa ei noudateta rakentamislupavaiheessa, rakennusvalvontaviranomainen voi jättää luvan myöntämättä.

Todettakoon, että Jakokosken osayleiskaavan laadinnan aikana valituksen tehneiden näkemys oli päinvastainen kuin nyt tehdyssä valituksessa (liite 13 ja 14).

Valituksessa esitettiin, ettei valituksenalaisessa päätöksessä ole otettu kantaa rakennetun ympäristön suojeluun. Päätöksessä tähän kuitenkin on otettu selvästi kantaa. Kappale, joka käsittelee rakennetun ympäristön suojelua, alkaa sanoilla: *"Hakemuksen mukaisen rakennuspaikan naapurikiinteistöllä on suojeltu rakennus (SR2)..."* Kyseinen kappale ja sitä seuraava teksti käsittelevät nimenomaan rakennetun ympäristön suojelun huomioon ottamista. Lisäksi päätöksessä on arvioitu hanketta kokonaisuutena suhteessa rakentamislain 57 §:ssä säädettyihin edellytyksiin.

Valituksessa otetaan esille, että koko kaavan alueelle olisi osoitettu 61 uutta rakennuspaikkaa. Valituksenalaisessa päätöksessä ei kuitenkaan viitata koko kaava-alueeseen, vaan siihen kyläalueeseen (at), jolle hakemus kohdistuu. Jakokosken osayleiskaavan alueella on kolme erillistä kaavan mukaista kyläaluetta. Jakokosken osayleiskaava ei ole toteutunut suunnitelmien mukaisesti. Kaavassa tarkasteltava alue on osoitettu kyläalueeksi, ja sinne on myös nimenomaisesti osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Tämä osoittaa, että alue on kaavallisessa tarkastelussa tarkoitettu kylämaisien asutuksen täydentämiseen ja hallittuun kehittämiseen, eikä rakentamattomaksi jätettäväksi tai rakentamista vältettäväksi. Alueen palvelujen ja joukkoliikenteen kehittyminen edellyttää asukasmäärän kasvua. Tavoitteena on Jakokosken kylän elinvoiman turvaaminen ja pitkäjänteinen kehittäminen.

Valituksessa on tuotu esille kiinteistöllä jo olevat rakennelmat. Teknisen lautakunnan päätöksen tarkoituksena ei ole antaa ymmärtää, että hakija olisi rakentanut useita rakennelmia kiinteistölle. Päätöksessä ei myöskään väitetä, että juuri hakija olisi ne toteuttanut, vaan rakennelmat voivat valittajien esittämällä tavalla olla Alatalon entiseen pihapiiriin kuuluneita talousrakennuksia.

Päätöksessä on pyritty tuomaan esiin, että uudisrakentaminen on tarkoituksenmukaista sijoittaa alueelle, jossa on jo ennestään muutakin maankäyttöä. Asemapiirroksessa esitetään kaikki kiinteistöllä olevat rakennelmat, mukaan lukien kevyet ja siirrettävät rakenteet. Se, että rakennelma on kevytrakenteinen, siirrettävissä tai ilman kiinteää perustusta, ei ole este sen esittämiselle asemapiirroksessa. Niillä voi olla vaikutusta rakennusoikeuden käyttöön, minkä vuoksi niiden osoittaminen asemapiirroksessa on tärkeää. Näin varmistetaan muun

muassa, ettei rakennusoikeutta ylitetä. Tämä ei myöskään vaikuta talousrakennusten nykyisiin käyttötarkoituksiin.

Vesijohto kulkee haettavan rakennuspaikan läpi. Vesijohtoon liittymisen kannalta nyt haettava paikka on tarkoituksenmukaisempi kuin kaavan mukainen rakennuspaikka. Jätevesikysymystä on tarkasteltu kunnassa. Kuten valituksenalaisessa päätöksessä todetaan, tarkempi jätevesisuunnitelma esitetään rakentamisluvan yhteydessä. Hakija on kuitenkin ilmoittanut, että jätevedet käsitellään asianmukaisesti, esimerkiksi imeytyskentän avulla. Kontiolahden kuntatekniikan päällikön mukaan kiinteistö sijaitsee jäteveden toiminta-alueen ulkopuolella, eikä sen vuoksi ole velvollinen liittymään jätevesiverkostoon. Jätevedet voidaan näin ollen käsitellä myös vaihtoehtoisilla menetelmillä.

Naapurikiinteistölle, jolla sijaitsee Alatalo, on laadittu 10.6.2002 esiselvitysmuistio jätevedenkäsittelymenetelmän valinnasta. Selvityksen mukaan naapurikiinteistön maaperä soveltuu imeytyskentän ja maasuodattimen rakentamiseen. On oletettavaa, että hakijakiinteistön maaperä on vastaavanlainen ja siten soveltuva imeytyskenttään. Toistettakoon, että tarkempi jätevesisuunnitelma laaditaan rakentamislupavaiheessa. Mikäli asianmukaista jätevesisuunnitelmaa ei tuolloin esitetä, rakennusvalvontaviranomainen ei myönnä rakentamislupaa. Aiemmin mainittu esiselvitysmuistio jätevedenkäsittelymenetelmän valintaan on lausunnon oheismateriaalina (liite 12).

Jokaisella on oikeus hakea poikkeamislupaa ja näin on hakija tehnyt. Hakija on ennen poikkeamislupahakemuksen jättämistä ollut yhteydessä kuntaan ja tällöin on puhelimitse arvioitu ja keskusteltu poikkeamisluvan mahdollisuuksista. Poikkeamislupa perustuu maankäyttöliisiin lähtökohtiin, kaavan sisältöön, ympäristövaikutuksiin ja kantatilaperiaatteen mukaiseen rakennuspaikkamitoitukseen. Poikkeamisharkinnassa ratkaistaan ainoastaan se, täyttääkö haettu rakennuspaikka sille lainsäädännössä asetetut edellytykset ja onko rakentaminen kaavan tavoitteiden ja alueen maankäytön kannalta hyväksyttävää. Hakijan myöhempi mahdollinen luovutus tai sen verokohtelu ei muuta hankkeen kaavallista luonnetta eikä vaikuta sen soveltuvuuteen alueelle. Myyntiin liittyvät veroseikat ratkaisee veroviranomainen erillisen sääntelyn perusteella.

Asumismielitymykset vaihtelevat yksilöittäin. Se, haluaako asua kaupunkikeskustan palvelujen läheisyydessä vai maaseutumaisessa ympäristössä kauempana palveluista, on hakijan oma ratkaisu. Tekninen lautakunta ei ota kantaa hakijan henkilökohtaisiin asumispreferensseihin eikä siihen, missä hän asuu tai tulee jatkossa asumaan.

Yhteenveto

Yhteenvetona todettakoon, ko. kyläalueelle (tällä tarkoitetaan kaavan mukaista kyläaluetta, ei koko Jakokosken kyläaluetta) on rakentunut viimeisen 12 vuoden aikana vain yksi kaavan mukainen uusi rakennuspaikka, minkä vuoksi kaavan mitoitus ei ole toteutunut eikä sen ehdoton noudattaminen ole perusteltua. Mitoituksen tavoitteellisuus ja toteutumattomuus tarkoittavat, ettei poikkeaminen aiheuta maanomistajien epätasa-arvoa, erityistä etuoikeutta hakijalle tai painetta laajempaan lisärakentamiseen. Rakentaminen parantaa alueen käyttöä ja eheyttää kylärakennetta. Toisin sanoen uusi suunniteltu päärakennus sijoittuu siis jo käytössä olevaan ympäristöön, mikä tiivistää olemassa olevaa kyläaluetta. Rakentaminen ei tapahdu syrjässä tai erillään, vaan jatkaa olemassa olevaa rakentamisen

vyöhykettä. Tämä estää kylärakenteen hajautumista ja tukee hallittua täydennysrakentamista. Huomioina edelleen, että hakijakiinteistö sijoittuu kaavan mukaiselle kyläalueelle (at) ja alueelle on osoitettu myös kaavan mukaisia uusia rakennuspaikkoja, myös valittajien omistamille kiinteistöille. Välimatka palvelujen äärelle ei ole kohtuuton.

Uuden rakennuspaikan muodostaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön järjestämiselle, eikä kylämitoituksen ylittäminen ole kohtuutonta ottaen huomioon alueen vähäinen rakentuminen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioidaan siten, että vastaavissa olosuhteissa myös muille tulee myöntää lupa. Poikkeamisharkinta tehdään kuitenkin aina tapauskohtaisesti kunkin rakennuspaikan olosuhteiden perusteella.

SR2-suojelu koskee vain Alatalon päärakennusta eikä kohdistu sen vanhaan pihapiiriin. Hakijakiinteistö ei myöskään sijoitu maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Päätöksessä on otettu huomioon ja perusteltu rakennetun ympäristön suojelu, kaavan mitoitus, maankäytölliset tavoitteet ja rakentamislain edellytykset. Kiinteistöllä olevat rakennelmat, jätevesien käsittelyratkaisut ja vesijohtoyhteydet on tarkasteltu asianmukaisesti. Hakijan mahdolliset tulevat luovutukset tai verotukselliset seikat eivät vaikuta poikkeamislupaharkintaan.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä esitetyn lausunnon teknisen lautakunnan päätöksestä 25.11.2025 § 120 tehtyyn valitukseen. Lausunnossa sekä poikkeamisluvassa esitetyn perusteella valitus tulisi hylätä ja teknisen lautakunnan 25.11.2025 § 120 tekemä päätös pysyttää voimassa.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
