

Oikaisuvaatimus kaavoituspäällikön päätöksen 20.03.2026 § 9

KRAKLIK 16.06.2026 § 82
2161/10.03.00.11/2025

Kaavoituspäällikkö on tehnyt viranhaltijapäätöksen kiinteistöä 167-444-10-32 koskevan poikkeamisluvan hyväksymisestä 20.03.2026 § 9. Kyseisen kiinteistön naapurikiinteistön 167-444-10-37 omistajat [REDACTED] ja [REDACTED] ovat tehneet oikaisuvaatimukset päätöksestä. Oikaisuvaatimukset ovat sisällöltään samanlaisia. Ne on tehty oikaisuvaatimusajan kuluessa.

Rakentamislain 178 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa.

Rakentamislain (751/2023) 180 §:n 1 momentin mukaisesti valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Koska oikaisuvaatimuksen tekijät ovat hakemuksen mukaisen kiinteistön naapurikiinteistön omistajia, ovat he rakentamislain 180 §:n 1 momentin tarkoittamina viereisen kiinteistön omistajina asianosaisia, ja oikaisuvaatimukset tulee tutkia.

Alla on esitetty oikaisuvaatimusten pääsisältö:

Oikaisuvaatimuksissa pyydetään kumoamaan annettu päätös. Niissä vedotaan, että myönnetty poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden muun käytön suunnittelulle ja järjestämiselle, sekä vaikeuttaa ympäristön ja luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Hakijan esittämissä perusteluissa rakennushankkeelle ei ole sellaisia erityisiä perusteita, jonka vuoksi poikkeaminen on perusteltua (Rakentamislaki 57 §).

Oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan rakennuspaikan erityispiirteet, kuten tontin kapeus, ovat olleet tiedossa jo kiinteistön hankintavaiheessa. Se, ettei tontin koko ja siihen liittyvät rajoitteet mahdollista nykyaikaisen rakentamisen toteuttamista, ei muodosta lain tarkoittamaa erityistä syytä poikkeamisen myöntämiselle. Myöskään etätyön yleistyminen, asumismukavuuden tason nousu tai rakennusoikeuden täysimääräinen hyödyntämättä jättäminen eivät ole sellaisia erityisiä perusteita, jotka oikeuttaisivat poikkeamaan rantarakentamista koskevista kaavamääräyksistä ja säännöksistä. Heidän mukaan edellä mainitut seikat eivät ole luonteeltaan maankäytöllisiä, ympäristöllisiä tai kaavallisia perusteita. Lisäksi rakennuspaikalla ei ole

sellaisia maastonmuotoja tai muita luonnonolosuhteita, jotka estäisivät rakennushankkeen suunnittelun ja toteuttamisen voimassa olevien kaavamääräysten ja lainsäädännön mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksissa todetaan, että annettu päätös poikkeamisesta on vastoin Reijolan osayleiskaavaa sekä Joensuun kaupungin rakennusjärjestystä. Kaavamääräys on sen mukaan tarkoitettu noudatettavaksi rakennuslupamenettelyssä ehdottomana. Asiassa on toimittava säädösten ja määräysten mukaisesti ja noudatettava yhdenvertaista ja tasapuolista kohtelua maanomistajien kesken. Kaavamääräyksen vastainen toiminta haittaa vesistöä, muuta ympäristöä ja luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Lopuksi oikaisuvaatimuksissa nostetaan esiin se, että vastaavanlaisesta rakennushankkeesta, samalla ranta-alueella on annettu kielteinen hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätös. Kaavamääräyksiä, hallinto-oikeuksien päätöksiä ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä on noudatettava.

Hakijalle on annettu mahdollisuus antaa vastine oikaisuvaatimukseen. Hakija on asianajotoimiston kautta antamassaan vastineessa todennut johtopäätöksinään seuraavaa:

Vastineen mukaan oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia konkreettisia perusteita, joiden nojalla asiaa olisi arvioitava hakijan esittämästä poikkeavalla tavalla. Useat esitetyt perusteet ovat väitteenvaarisia, eikä niiden tueksi ole esitetty sellaista selvitystä, joka tukisi oikaisuvaatimuksessa esitettyjä näkemyksiä.

Lisäksi valtaosa oikaisuvaatimuksessa esitetyistä näkemyksistä on yllä kuvatussa rakentamislain poikkeamispäätöksen edellytysten harkinnassa täysin merkityksettömiä. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia konkreettisia seikkoja, joiden perusteella päivitetyn suunnitelman mukaisesta, rakennuspaikan erityisolosuhteisiin sovitetusta rakentamisesta aiheutuisi rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, luonnonsuojelun tavoitteille, rakennetun ympäristön suojelemiselle taikka merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentamisen edellytykset on tutkittu ja selvitetty asiassa lain edellyttämällä tarkkuudella, eikä asiassa ole noussut esiin sellaisia syitä, joiden vuoksi poikkeamispäätökselle olisi laissa tarkoitettu este. Hakija kunnioittavasti pyytää, että Joensuun kaupungin kaupunkirakennelautakunta hylkää sille tehdyn oikaisuvaatimuksen perusteettomana.

Asiasta voidaan todeta seuraavaa:

Päätetyssä poikkeamisluvassa on arvioitu rakentamislain 57 §:n mukaisten poikkeamisen edellytysten täyttyvän. Hakemuksessa kyseessä olevan kiinteistön maastonmuodot ja -olosuhteet ovat hyvin haasteelliset. Käytännössä esimerkiksi loma-asunnon toteuttaminen kaavan mukaisten 25 metrin päähän ei ole mahdollista ilman poikkeamislupaa. Eryteisesti kiinteistön keskellä oleva uoma tuo vesirajan hyvin lähelle rakennuksille soveltuvia sijainteja. Laajoja alueita ja satoja rakennuspaikkoja koskevassa yleiskaavassa ei ole mahdollista huomioida kaikkien yksittäisten kiinteistöjen erityistapauksia, jolloin tapauksia joudutaan ratkomaan erillisin poikkeamisluvuin.

Poikkeamisluvat perustuvat aina tapauskohtaiseen kokonaisharkintaan. Kiinteistön erityisominaisuuksista johtuva poikkeamispäätös ei ole sellaisenaan laajamittaisesti yleistettävissä muille ranta-alueen rakennuspaikoille, sillä muiden kiinteistöjen maasto-olosuhteet, rakennettavuus tai muut ominaisuudet olisivat erilaiset. Tässä tapauksessa

hakemuksen mukaisen kiinteistön tapauksessa yhdistyy useampi kiinteistön rakennettavuuteen vaikuttava rajoittava tekijä: edellä mainittu uoma, pieni koko, kapea muoto ja läheltä menevä tie. Mikäli vastaavat tekijät toistuisivat toisellakin rakennuspaikalla, olisi rakentamisen edellytyksiä mahdollista poikkeamisluvalla tutkia ilman, että aiheutuisi haittaa Reijolan osayleiskaavan keskeisten ratkaisujen toteuttamiselle.

Hieman vastaavanlaisia poikkeamislupia on Reijolan ranta-alueille muutama myönnetty. Rakennuksia on sallittu sijoittaa ranta-alueen ja kiinteistöjen kapeista maastonmuodoista johtuen kaavamääräyksen mukaisia etäisyyksiä lähemmäksi rantaa. Myös vastaavissa tapauksissa kiinteistöillä sijainneisiin uomiin on suhtaduttu etäisyysvaatimuksen osalta löyhemmin. Keskeisin merkitys on kohdistunut järvenselälle suuntautuvaan rantaviivaan, jolla on merkittävin vaikutus rantamaisemaan ja joka on myös yleisimmin rakennusten ja rantaveden etäisyyttä määrittelevä rantaviiva.

Suunniteltu rakentaminen on tyypillistä loma-asumista. Hakemuksen mukaisella kiinteistöllä ei ole kaavassa tai muissa selvityksissä todettu luonnon tai ympäristön arvoja, joihin rakentamislain 57 § viittaa. Vesistöön kohdituvat vaikutukset jäävät myös vähäisiksi, sillä rakennukset on liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon.

Päätös ei siis edellä mainitun perusteella aiheuta rakentamislain 57 §:n mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, sillä kyseessä on sellainen erityistapaus, joka on tarkoituksenmukaista ja mahdollista poikkeamisluvalla ratkaista. Tästä johtuen päätös ei myöskään vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

Tapauksessa ei oikaisuvaatimuksissa esitetyn mukaisesti poiketa rakennusjärjestyksestä, sillä yleiskaavassa säädetään rakennushankkeessa kyseessä olevilta osin kiinteistöllä tapahtuvasta rakentamisesta. Oikaisuvaatimuksissa on myös virheellisesti pidetty yleiskaavan rakentamista koskevia määräyksiä rakentamislupamenettelyssä ehdottomasti noudatettavina. Myös rakentamista koskevista etäisyysvaatimuksista ja kaavamääräysten asettamista AKL 43 §:n 2 momentin mukaisista rakentamisrajoituksista on mahdollista poiketa rakentamislain 57 §:n edellytysten täytyessä. Oikaisuvaatimuksissa mainitussa KHO:n päätöksessä käsitellyssä poikkeamisluvassa ei ole avattu niitä seikkoja, joiden perusteella olisi voitu arvioida kiinteistön ominaisuuksia suhteessa muihin ranta-alueen kiinteistöihin, jolloin myöskään tulevien poikkeamislupien vastaavuutta ja vaikutusta kaavan toteuttamiseen ei ole pystytty oikeudessa arvioimaan. Nyt poikkeamisen myöntämisen edellytyksiä on kattavasti arvioitu tehdyssä päätöksessä, eikä myönnetty poikkeaminen vaikeuta em. pykälässä tarkoitettulla tavalla yleiskaavan toteutumista.

Yhteenvedon voi todeta, että oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty sellaisia asioita, joiden perusteella poikkeamislupaa ei olisi voinut myöntää.

Oikaisuvaatimukset sekä hakijan toimittama vastine niihin on luettavissa asian oheismateriaalina.

valmistelija: maankäytön suunnittelija PH

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennlautakunta päättää

hylätä kaavoituspäällikön päätöstä 20.03.2026 § 9 koskevat oikaisuvaatimukset.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Asia käsiteltiin kokouksessa esityslistan järjestyksestä poiketen §:n 80 jälkeen.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana.