

Oikaisuvaatimus rakentamisluvasta 2026-41

Ympäristölautakunta 19.08.2026 § 15

251/10.03.00.15/2026

Rakennuspaikan rajanaapuri on jättänyt 24.6.2026 oikaisuvaatimuksen koskien rakentamislupapäätöstä 2026-41.

Rakentamislupa 2026-41 koskee asuinrakennuksen ja maalämpöjärjestelmän rakentamista kiinteistölle Kuivala 276-404-104-1 (myöhemmin A), joka on muodostettu lohkomalla kiinteistöstä Rantapalsta 276-404-104-0 (myöhemmin B). Kiinteistön B toinen osa on liitetty kiinteistöön Kivimäki 276-404-105-4 (myöhemmin C), joista on yhdistämisen myötä muodostunut kiinteistö Kivimäki 276-404-105-5 (myöhemmin D).

Kohteeseen on jätetty keväällä 2026 poikkeamislupahakemus, joka on sittemmin vedetty pois käsittelystä ennen hakemuksen ratkaisemista. Poikkeamislupahakemus koski asuinrakennuksen sijoittamista kaavasta poiketen 40 metrin päähän rannasta.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa oleva Pielisjoen rantayleiskaava Kupluskylä-Kuurna, jonka mukaisesti kiinteistölle B on osoitettu yksi rakennuspaikka (kaavaselostuksen liite 7.1.a: Ranta-alueiden mitoitustaulukko). Kiinteistö on kokonaisuudessaan kaavan mukaisella erillispientalojen alueella (AO). Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon talousrakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 350 k-m². Asuinrakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä ja enintään 25 m²:n suuruisen rantasaunan vähintään 15 m rannasta. Viemäriverkoston piirissä olevilla yli 1 ha:n tonteilla sallitaan myös paritalot.

Rantaviivasta mitattuna 150–200 m:n rantavyöhykkeellä rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti osoitettu AO-, RA-, PL- sekä RM-alueille. Rantavyöhykkeen AO- ja RA-rakennuspaikoille rakennusluvat voidaan myöntää suoraan rantayleiskaavan perusteella ilman ranta-asemakaavaa.

Olemassa olevat loma-asunnot ja asuinrakennukset sekä uudet rakennuspaikat (ohjeellinen sijoitus) on merkitty kaavakarttaan ympyräsymbolein.

Kaavamääräyksen mukaisesti tonttien ja rakennusten sijoittelusta voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

Kaavaselostuksen mukaisesti tonttien välirajat jäävät harkittavaksi rakennuslupavaiheessa; vain kortteleittain osoitettu rakennuspaikkojen enimmäismäärä on sitova.

Kyseinen rakennuspaikka sijoittuu kiinteistöjen A ja D alueelle (kaavan voimaantulon jälkeen suoritettu lohkominen).

Rakentamislupa

Rakentamisluvassa asuinrakennuksen etäisyys kiinteistön **Virpola 276-404-18-39** (myöhemmin kiinteistö E, naapuri 1) rajasta on noin 13 metriä ja kiinteistön D (naapuri 2, myös lohkokiinteistön A alkuperäinen myyjä) rajasta 7,7 metriä. Rakentamisluvan yhteydessä haettiin vähäistä poikkeamista kaavan mukaisesta rantaetäisyydestä. Poikkeamista perusteltiin seuraavasti: sijainti mahdollistaa rakennuksen luontevan sovittamisen maastoon; rakennus sijoittuu maaperältään kantavalle kohdalle, mikä mahdollistaa rakennuksen toteuttamisen rakennusteknisesti tarkoituksenmukaisella tavalla; ratkaisu säilyttää maaston luonnolliset korkeussuhteet eikä edellytä merkittäviä maastonmuokkauksia; ratkaisu tukee toimivia pihajärjestelyjä ja kulkuyhteyksiä; rakennus sopeutuu alueen olemassa olevaan rakennuskantaan eikä muuta maisemakuvaa tai alueen luonnetta ja poikkeamisella ei ole merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Hakija kuuli rakennushankkeen johdosta kiinteistön A rajanaapureita sekä toisella puolella jokea olevia vastapäisiä naapureita. Naapuri 1 (myöhemmin naapuri) jätti rakentamislupavaiheessa muistutukset 29.4.2026 ja 11.5.2026, joissa rakentamisluvan myöntämistä vastustetaan mm. seuraavin perustein: kaavaa on tulkittu väärin naapurin vahingoksi; olevan rakennuspaikan siirto A -tilalle haittaa rantakaavan toteuttamista ja sotii maanomistajien yhdenvertaisuutta vastaan; kysymyksessä on uuden rakennuspaikan perustaminen, joka olisi edellyttänyt kaavamuutosta tai poikkeamislupaa; naapureiden on ollut perusteltua odottaa, ettei rakentaminen tule niin lähelle heidän rajaa, kuin nyt on haettu (oikeutettu odotus); kunta ei ole kuullut naapureita asianmukaisesti uuden rakennuspaikan osalta. Naapurit ovat olleet läsnä lohkomistoimituksessa 29.9.2020, jonka jälkeen heille on jäänyt käsitys, että kiinteistölle A olisi siirtymässä kaavassa kauempana rannasta oleva uusi rakennuspaikka. Naapurit ovat sallineet yksittäisten puiden poistamista ja maiden tilapäistä läjittämistä omankin kiinteistönsä puolella, kun kiinteistön A omistaja on sitä pyytänyt valmistellessaan tien ja talon rakentamista tontille.

Naapuri 2 rakennuspaikan toisena omistajana antoi suostumuksensa hankkeeseen.

Hakija esitti vastineessaan 12.5.2026, että kiinteistö A on lohkottu aiemmin kiinteistöstä D ja lohkomisen ja kiinteistökaupan yhteydessä rakennuspaikka on siirretty kiinteistölle A. Hakijan mukaan rakennuspaikan siirto perustuu kunnan hyväksyntään. Kysymys ei ole uudesta rakennuspaikasta vaan olemassa olevan rakennuspaikan sijainnin tarkentamisesta ja siirtymisestä viranomaisen hyväksymällä tavalla. Rakennusoikeutta ei ole lisätty eikä maanomistajien yhdenvertaisuus siten vaarannu.

Kaavoitus totesi lausunnossaan 21.5.2026, että hanke täyttää rakentamisluvan myöntämisen edellytykset. Poikkeaminen pientalon etäisyydestä rantaviivaan on vähäinen. Kyseessä ei ole uuden rakennuspaikan muodostaminen, vaan rakentaminen perustuu kaavan mukaiseen rakennuspaikkaan; kaavan mitoitus ei muutu, rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä eikä hanke vaikeuta kaavan toteutumista. Lausunnon mukaisesti rakennuksen sijoittuminen poikkeaa kaavakartassa estetystä sijainnista vähäisesti, mutta sijoittuu kaavamääräysten salliman harkintavallan puitteisiin. Kaavan tavoitteiden mukaisesti rakennuksen tarkempi sijainti ratkaistaan rakentamislupavaiheessa.

Päätöksessä avattiin kiinteistön muodostumishistoriaa sekä sitä, että kiinteistöllä B olleet talousrakennuksen ovat osa kiinteistön D lomarakennuspaikkaa. Kiinteistöllä B oli käytettävissä oleva rakennuspaikka, jonka hyödyntämisen kiinteistöllä A rakennuspaikan toinen omistaja (D) hyväksyi. Todettiin, ettei olemassa olevan loma-asunnon merkki sido uuden päärakennuksen sijoituspaikkaa kiinteistöllä. Päätökseen kirjattiin, että rakentamislupa myötä kiinteistön D mahdollisuus hyödyntää kyseistä rakennuspaikkaa poistui eikä Pielisjokeen tukeutuvien rantarakennuspaikkojen määrä kasva tai sijainniltaan poikkea kaavassa määrätystä. Poikkeamista päärakennuksen etäisyydestä rantaviivaan pidettiin vähäisenä; muilta osin hanke todettiin voimassa olevan kaavan mukaiseksi. Todettiin, että hanke täyttää sijoittamisen ehdot (RakL 45 – 46 §) sekä olennaiset tekniset vaatimukset. Rakentamislupa myönnettiin RakL 43 §:n perusteella ja hyväksyttiin vähäinen poikkeaminen rakennuksen etäisyydestä rantaviivaan. (RakL 59 §)

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen mukaan rakentamislupa 2026-41 ei täytä Pielisjoen rantayleiskaavan, Kontiolahden kunnan rakennusjärjestyksen eikä rakentamislain edellytyksiä. Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja se on kumottava lainvastaisena. Toissijaisesti naapuri vaatii asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi ja rakennuksen sijoittamista siten, rakentaminen vastaa yleiskaavaa eikä aiheuta haittaa naapurille.

Naapuri tuo esille, että rakennuspaikan rajanaapureina päätös vaikuttaa välittömästi heidän oikeuteensa, etuunsa ja kiinteistönsä käyttöön (asianosaisasema), joten heillä on rakentamislain mukainen oikeus vaatia päätökseen oikaisua.

Oikaisuvaatimuksen perustelut:

- Ilmeinen ja merkittävä poikkeaminen Pielisjoen rantayleiskaavasta.*
Rakentamislupa on ristiriidassa Pielisjoen rantayleiskaavan kanssa rakennuksen sijoituksen osalta. Poikkeaminen on niin merkittävä, että se edellyttäisi joko yleiskaavan muuttamista tai erillistä poikkeamispäätöstä, jollaista ei ole haettu eikä myönnetty. Rakennusoikeuden siirto A-tilalle sotii maanomistajien yhdenvertaisuutta vastaan.
Ohjeellisenkin rakennuspaikan siirrolla on oikeudelliset rajansa, kuten KHO:n päätöksessä 2013:60 todetaan; kaavakarttaan merkittyä rakennuspaikkaa osoittavaa ympyrää ei sijoiteta sattumanvaraisesti.
Kaavamääräyksen mukaan tonttien ja rakennusten sijoittelusta voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai jos teiden tai rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät. Tässä tapauksessa rakennuspaikan siirtoa ei em. edellytyksillä voi perustella millään muotoa.
Kaavoituksen lausunnossa on myönnetty rakennuksen sijoituksen poikkeavan kaavakartasta. Tätä poikkeamaa ei ole tuotu lupapäätöksessä esille taikka perusteltu mitenkään (ilmeinen menettelyvirhe).
Naapureilla on ollut perusteltu ja oikeutettu odotus siitä, ettei rakentamista osoiteta näin lähelle kiinteistöjen välistä rajaa.

- Kiinteistön B rakennuspaikkojen virheellinen tulkinta.*

Kiinteistöllä B sijaitsevat rantasauna ja aitta muodostavat jo itsessään tosiasiallisen lomarakennuspaikan, joka voidaan KKO 2006:103 mukaisesti lohkoa omaksi tilakseen. Yleiskaavan mitoitus ja rakennuspaikkojen määrä ei voi määräytyä pelkästään "nopeuskilpailun" perusteella ilman viranomaisen kokonaisharkintaa. Rakennustarkastaja on todennut, että kyseessä on kahden yksityisen tahon (kiinteistöjen A ja D omistajien) välinen keskinäinen sopimus siitä, kuka saa pitää rakennuspaikan. Kaavoitus on lain mukaan kunnan monopolia; yksityisten osapuolien keskinäisillä sopimuksillaan ei voi ohittaa kaavamääräyksiä tai sopia rakentamisen oikeuksista tavalla, joka loukkaa kolmannen osapuolen (naapuri) oikeuksia ilman, että tällä on mahdollisuutta vaikuttaa asiaan.

Kaavassa rakennuspaikkaa osoittava täplä on merkitty aitan kohdalle, joka olisi ihanteellinen sijainti myös päärakennukselle. Ei voida ajatella, että olemassa olevaa rakennusta ei voitaisi purkaa. Hallintolain 6 §:n mukaisesti viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojeltava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

3. *Rakentamislain mukaisen naapurihaitan aiheuttaminen.*

Naapurit ovat tuoneet kuulemisen yhteydessä esille rakentamisen aiheuttamat haitat kiinteistölleen ja kokemansa eriarvoisen kohtelun. Rakennusluvan myötä naapureiden yksityisyys on menetetty ja naapureiden omistaman ison tilan luonne rauhallisesta muuttuu täysin. Rakennuspaikka on aivan rajassa kiinni, eri tilalla ja paikalla, joka on paljaaksi hakattu rantaa myöten; kaavan mukaan se olisi kymmeniä metrejä kauempana suojapuuston takana. Naapurilla on ollut oikeus luottaa kaavaan ja siinä merkittyihin rakennuspaikkojen sijainteihin. Kiinteistönvälittäjän arviolausunnon mukaan naapuritilan arvo on merkittävästi alhaisempi nykytilaan verrattuna, jos yksityisyys on menetetty ja uusi naapuri aivan vieressä (taloudellinen haitta). Lupapäätöksessä ei näitä vaikutuksia ole arvioitu lainkaan, minkä vuoksi lupaharkinta on puutteellista ja haitattomuusedellytys jää vajaaksi.

4. *Esteellisyys virkamiehen lausunnonannossa (hallintolaki 28 §).*

Kaavoituspäällikkö on ollut henkilökohtaisesti ohjeistamassa ja valmistelemassa nyt kyseessä olevaa hanketta ennen lausunnon antamista. Virkamies ei voi toimia lausunnonantajana tai asian valmistelijana asiassa, jossa hän on itse ollut aiemmin osallisena tavalla, joka vaarantaa hänen puolueettomuutensa. Menettely on ollut hallintolain vastaista.

5. *Kunnan rakennusjärjestyksen vastainen toiminta.*

Rakennusjärjestyksen mukaisesti rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Kasvillisuuden laaja hävittäminen rikkoo rakennusjärjestystä, eikä lupaa tältääkään osin olisi saanut myöntää. Sekä hankkeeseen ryhtyvä että rakennusvalvonta ovat osoittaneet piittaamattomuutta tätä määrystä kohtaan.

Naapuri on toimittanut 31.7.2026 (päiväty 31.8.2026) ympäristölautakunnalle katselmusta varten aineiston (täydennetty 4.8.2026), jossa on käyty läpi kaavan sisältöä ja ohjausvaikutusta, lohkomistoimituksen merkitystä, rakennuspaikan siirtoa ja uutta rakennuspaikkaa, naapurin oikeutettuja odotuksia, poikkeamistarvetta,

rakennusluvan virheellisyyttä sekä katselmuksessa huomioitavia konkreettisia asioita. Liitteessä on lisäksi otteet kohteen maastokartasta, ilmakuvasta ja kaavakartasta.

Katselmusaineistossa todetaan aiemmin mainitun lisäksi, mm.

- Rakentamislupa perustuu virheelliseen tulkintaan, jonka mukaan kantatilalla B ollut rakennuspaikka olisi siirretty lohkotilalle A;

- rakennuspaikan siirto on tosiasiaassa muodostanut uuden rakennuspaikan, joka olisi edellyttänyt poikkeamispäätöstä, kaavan muuttamista tai rakennuspaikan osoittamista kaavassa. Lohkotilan rantaviivan pituus täyttää uuden rantarakennuspaikan vähimmäisvaatimuksen. Uusi rakennuspaikka on muodostettu ilman kaavallista tai oikeudellista perustetta. Poikkeamistarve on arvioitu puutteellisesti.

- Kaavassa oleva rakennuspaikka on edelleen olemassa, koska aitta ja rantasauna ovat edelleen käytössä eikä kaavaa ole muutettu.

- Tieyhteys kaavassa olemassa olevalle rakennuspaikalle on valmiina, lohkotilalle joudutaan rakentamaan uusi tie. Maanrakennustyöt lohkotilalla ovat olleet massiivisia, kaavassa osoitetulla rakennuspaikalla olisi selvitty vähemmällä.

- Rakennuspaikkaa on siirretty ilman kaavallista perustetta.

Rakennuspaikan siirto 50 metrillä on tulkittu virheellisesti vähäiseksi, vaikka se muuttaa kaavan ohjausvaikutusta.

Naapurin viittaamat oikeuden päätökset

Naapurin viittaamassa KHO:n ratkaisussa 2013:60 oli kysymys yhden rakennuspaikan kohdistumisesta kahden kiinteistön puolelle kaavan laadinnan jälkeen tapahtuneen kiinteistön jakamisen johdosta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetty lainaus on ote Raaseporin ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnosta. Tapauksessa luvan myöntäjä oli katsonut hankkeen olevan kaavan mukainen, kun yleiskaavakartassa oli olemassa olevan rakennuspaikan merkki lupaa hakeneen kiinteistön puolella. Helsingin hallinto-oikeus totesi, että rakennuslupapäätös oli perustunut kaavan virheelliseen tulkintaan; rakennuspaikan merkintä osoittaa ainoastaan kyseiselle kiinteistölle osoitettujen rakennuspaikkojen määrän, eikä sen perusteella voida tehdä päätelmiä, joiden mukaan kaavassa olisi jo määrätty rakennusten sijoituksesta tai rakennuspaikan rajoitetummasta sijainnista tilanteessa, jossa alkuperäinen kiinteistö on halottu kahdeksi kiinteistöksi. Korkein hallinto-oikeus ei kumonnut tätä tulkintaa. Rakentamisen edellytykset oli pitänyt ratkaista lainvoimaisen yleiskaavan perusteella kiinteistön halkomisesta riippumatta; kaavamääräykset kohdistuivat jaettuun rakennuspaikkaan yhteisesti eikä sallittua lisärakentamista voinut määritellä vain toiselle emätilasta halotulle tilalle kuuluvaksi ilman rakennuspaikan toisen osapuolen suostumusta.

Naapurin viittaamassa korkeimman oikeuden ratkaisussa 2006:103 oli kysymys kiinteistön lohkomisesta.

Ympäristölautakunnan katselmus

Ympäristölautakunnan katselmusjaosto piti kohteessa 4.8.2026 katselmuksen, jossa tutustuttiin kiinteistöön A sekä naapurin 2 pihapiiriin kiinteistöllä D.

Katselmuksella naapuri 1 esitti oikaisuvaatimuksensa taustoja tuoden esille aiemmin mainitun lisäksi mm. että

- rakennuspaikka kuuluu kiinteistön D puolelle.

-naapureilla on hakijakiinteistön A lohkomistoimituksessa vuonna 2020 ollut valitusoikeus ainoastaan ajoneuvoliittymästä, ei rakennuspaikasta, josta valittaa voisi vasta rakennusluvan yhteydessä
-rakentamisluvan myöntäminen rikkoo naapurin oikeusturvaa ja rauhaa
-kiinteistöllä A on tehty laajoja hakkuita ja maaston muokkausta
-mihin päätökseen tässä asiassa päädytäänkin, on kohtelun oltava tasapuolinen myös muita maanomistajia kohtaan

Hakija toi katselmuksella esille toiveensa nopeasta rakentamaan pääsystä.

Katselmuksella oli nähtävissä, että rakennuspaikalle on olemassa oleva tie. Puusto on pääasiassa poistettu ja kohteessa on tehty rakentamista valmistelevia maatöitä.

Kaavoituksen lausunto 6.8.2026

Kaavoituksen lausunnon 6.8.2026 mukaisesti uuden asuinrakennuksen sijoittuminen hieman eri kohtaan, kuin osayleiskaavakartan kaavamerkintä (musta ympyrä), ei edellytä poikkeamislupaa eikä rakentamisluvan yhteydessä käsiteltävää vähäistä poikkeamista. Kaavamerkinnällä on osoitettu kaavan laatimisajankohtana alueella sijainneiden lomarakennusten paikat, eikä merkinnän tarkoituksena ole osoittaa tarkasti tulevan rakentamisen rakennuspaikkaa. Kaavan mitoitus, rakennuspaikkojen lukumäärä ja muut kaavan keskeiset tavoitteet toteutuvat. Rakentaminen toteutetaan muutoin kaavan mukaisesti, poiketen ainoastaan vähäisesti rakennuksen etäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan.

Viranhaltijan tehtäviin kuuluu neuvoa kuntalaisia, maanomistajia ja hankkeista vastaavia kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvissä kysymyksissä. Tällainen virkatehtäviin kuuluva neuvonta tai hankkeen valmisteluun liittyvä ohjaus ei sellaisenaan tee viranhaltijaa esteelliseksi myöhemmässä asian käsittelyssä tai lausunnon antamisessa. Kontiolahden kunnan kaavoituksen 21.5.2026 antama lausunto on perustunut voimassa olevan kaavan määräyksiin sekä hankkeen kaavoitukselliseen arviointiin. Pelkkä asian valmisteluun tai neuvontaan osallistuminen virkatehtävissä ei muodosta hallintolain 28 §:n mukaista esteellisyysperustetta. Lupamenettely ei ole ollut hallintolain vastainen.

Lausunto

Rakentamislupapäätös ei ole perustunut virheelliseen oletukseen rakennuspaikan siirtymisestä automaattisesti lohkomistoimituksessa, yksityishenkilöiden keskinäiseen sopimiseen tai virheelliseen kaavantulkintaan. Rakentamislupapäätöksessä on huomioitu naapurin jättämissä muistutuksissa mainitut asiat, eikä lupaharkinta ole ollut puutteellista. Rakentamislupa on myönnetty maanomistajien tasapuolisuus ja puolueettomuus huomioiden.

Kaavanmukaisuus

Rakennushankkeessa poiketaan kaavan mukaisesta rantaetäisyydestä siten, että asuinrakennus sijoittuu 45 metrin etäisyydelle rantaviivasta kaavassa edellytetyn 50 metrin sijaan. Poikkeaminen perusteltiin hakemuksessa, eikä naapureilla ole ollut siihen huomautettavaa. Tämä vähäinen poikkeaminen hyväksyttiin rakentamisluvan yhteydessä.

Voimassa oleva yleiskaava sallii enintään 2-kerroksien asuinrakennuksen ja talousrakennusten rakentamisen kiinteistön B (nyk. A ja D) alueelle. Kiinteistön A omistajat ovat hakeneet rakentamislupaa kiinteistön D omistajan suostumuksella tämän yhteisen rantarakennuspaikan hyödyntämiseksi kiinteistöllä A. 1980-luvulla kiinteistölle B rakennetut aitta ja rantasauna sijaitsevat yhdistymisen myötä kiinteistöllä D, osana sen olemassa olevaa loma-asunnon rakennuspaikkaa ja pihapiiriä, eivätkä muodosta omaa erillistä rakennuspaikkaa. Pihapiirin yhtenäisyys oli havaittavissa myös ympäristölautakunnan katselmuksella.

Kaavamääräyksen mukaisesti tonttien ja rakennusten sijoittelusta voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät. Tämä tulisi kysymykseen, jos rakennuspaikka olisi tarpeen sijoittaa maastollisista syistä esimerkiksi osittain maa- ja metsätalousvaltaisen alueen puolelle. Tässä tapauksessa rakennuspaikka sijaitsee kokonaisuudessaan rakentamisen sallivalla erillispientalojen alueella, eikä poikkeamiselle rakennuspaikan sijoituksesta ole tarvetta.

Kaavassa olemassa olevaa loma-asuntoa kuvaava merkki (musta ympyrä) on piirretty olemassa olevan talousrakennuksen kohdalle. Merkki kertoo olemassa olevan rakennuksen (aitan) sijainnin, mutta ei määrää sitä, mihin kohden kiinteistöä tuleva päärakennus on sijoitettava eikä sitä, kummalle kiinteistölle rakennuspaikka mahdollisen lohkomisen jälkeen sijoittuu. Uusi päärakennus olisi voinut sijoittua nyt haetulle paikalle myös ilman kiinteistön jakamista. Kaavoituksen lausunnossa 21.5.2026 mainittu rakennuksen sijoittumisen poikkeaminen kaavakartassa esitetystä sijainnista ei ole rakentamislain 57 §:n tai 59 §:n mukainen poikkeaminen kaavasta, kuten kaavoituksen lausunnossa 6.8.2026 todetaan.

Huomattava on, että kaavakartan merkinnöissä on epätarkkuuksia. Kiinteistöllä B ei ollut kaavaa laadittaessa lainkaan loma-asuntoa, pelkästään aitta ja sauna. Olemassa olevien rakennusten merkit ovat kyseisessä kaavassa pääosin lähellä niitä paikkoja, joissa kaavaa laadittaessa on ollut päärakennuksia; ei kuitenkaan kaikilla kiinteistöillä. Olemassa olevien rakennusten merkinnät sijoittuvat joillakin tonteilla myös kohtiin, joihin uutta päärakennusta ei voisi edes sijoittaa ilman poikkeamista kaavasta, kuten rantaviivan läheisyyteen. Päärakennuksen paikka on voinut muuttua tai tulee muuttumaan kaavaan merkitystä myös korvattaessa entistä päärakennusta uudella – kaava ei määrää sijoittamaan uudisrakennusta entisen rakennuksen paikalle. Tässä tapauksessa uusi päärakennus sijoittuu noin 36 metrin päähän kiinteistön D aitasta, 29 metrin päähän kaavaan merkityn olemassa olevan loma-asunnon merkin keskeltä sekä 13 metrin päähän kyseisen merkin reunasta.

Naapuri esittää asuinrakennuksen rakentamista nykyisen aitan paikalle kiinteistölle D. Rakentamislupapäätös on pitänyt tehdä jätetyn hakemuksen perusteella; hakija ei olisi voinut edes hakea lupaa toisen omistamalle maalle. Naapuri on esittänyt myös huolensa, että kiinteistö D lohkottaisiin myöhemmin kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi. Lohkomista ei ratkaista tämän rakentamislupamenettelyn yhteydessä eikä sillä ole tässä asiassa oikeudellista merkitystä. Rakennuspaikka voi muodostua myös kahdesta eri kiinteistöstä. Ratkaisevaa asiassa on kaavaan merkittyjen rakennuspaikkojen määrä ja ettei sitä ylitetä.

Lohkomistoimitus ja kiinteistökauppa

Kiinteistö A on lohkottu rakennuspaikaksi. Toimituksen yhteydessä on varmistettu, että kiinteistö täyttää rakennuspaikan vähimmäisvaatimukset kiinteistön koon ja rantaviivan pituuden suhteen, mutta kuten lohkomistoimituksessa on tuotu esille, määräalasta muodostuvan lohkokiinteistön rakennuskelpoisuus rakennuspaikaksi ratkaistaan lopullisesti vasta rakennuslupamenettelyn (nyk. rakentamislupa) kautta, hakemuksesta. Toimituksen yhteydessä rakennuspaikalle perustettiin tieoikeus kiinteistön D kautta. Rakennuspaikaksi muodostamisen yhtenä edellytyksenä on ollut kantakiinteistöksi jäävän B:n yhdistäminen kiinteistöön C, mikä on toteutunut.

Yksityishenkilöt eivät ole keskenään päättäneet rakennuspaikan sijoittamisesta maakaupan yhteydessä. Rakennuspaikan sijoittumisesta kiinteistölle A on päätetty rakentamisluvalla 2026-41, jonka yhteydessä myös naapurit on kuultu rakentamislain mukaisesti. Samalla kiinteistön D mahdollisuus hyödyntää kyseistä rakennuspaikkaa poistui. Yksimielisyys asiassa on ollut kuitenkin rakentamisluvan edellytys – kiinteistölle A ei olisi voitu myöntää rakentamislupaa ilman kiinteistön D (rakennuspaikan toinen omistaja) suostumusta.

Naapureille koituva haitta

Rakentamislupapäätöksessä otettiin kantaa rakentamisesta naapureille koituvaan haittaan siltä osin, kuin naapurit toivat kokemansa haitan muistutuksissa esille. Naapurit eivät tuoneet lupavaiheessa esille hankkeen konkreettisia vaikutuksia naapurikiinteistöihin tai niiden käyttöön, esimerkiksi kiinteistön arvon laskemista tai rauhan menettämistä; kiinteistövälittäjän lausunto on mainittu vasta oikaisuvaatimuksessa. Naapuri ei esittänyt kiinteistövälittäjän suullisen lausunnon lisäksi muita selvityksiä kiinteistönsä arvon laskemisesta.

Naapurit toivat esille olettaneensa rakennuspaikan sijaitsevan kauempana heidän kiinteistönsä rajasta. Rakentamislaki sallisi rakentamisen lähimmillään 4 metrin päähän kiinteistön rajasta. Rakentamisluvassa hyväksyttiin asuinrakennuksen rakentaminen noin 13 metrin päähän kiinteistön E rajasta ja noin 38 metrin päähän naapurin asuinrakennuksesta. Naapurikiinteistöllä on asuinrakennusten ja piha-alueiden välissä talousrakennuksia ja puustoa. Rakentamisluvassa edellytettiin suojapuuston istuttamista talon ja rajan väliin. Rakennuksen sijoittamisella sallittua vähimmäisetäisyyttä kauemmas rajasta sekä istutettavalla suojapuustolla on huomioitu paitsi rakennushankkeeseen ryhtyvän myös naapurin yksityisyyttä ja rauhaa.

Rakentamisaikomus on ollut esillä sekä lohkomistoimituksen yhteydessä vuonna 2020 että naapurin ilmoituksen mukaan myös puustoa poistettaessa ja rakentamista valmistelevia maatöitä tehdessä vuosina 2025 ja 2026. Naapuri on ilmoittanut lohkomistoimituksessa vastustavansa kiinteistölle A rakentamista, mikäli tieoikeus tulisi kiinteistön E kautta. Naapuri toi oikaisuvaatimuksessa esille olettaneensa kaavassa kauempana olevan rakennuspaikan siirtyvän rantaan. Sillä, että kysymys onkin kiinteistöllä olevasta rakennuspaikasta, eikä naapurin olettamasta rantaan siirtyvästä uudesta rakennuspaikasta, ei ole rakentamisesta naapurille koituvan haitan kannalta kuitenkaan merkitystä.

Kiinteistö B (sittemmin A ja D) on kaavassa kokonaisuudessaan erillispientalojen aluetta (AO), eikä naapurialueita vasten ole osoitettu

rakentamattomaksi jäävää aluetta. Uuden asuinrakennuksen sijoituspaikka on rakentamisluvassa hyväksyttyä vähäistä poikkeamista lukuun ottamatta kaavan ja rakentamislain vaatimusten mukainen, eikä sen voida katsoa aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapurille. Kaavan mukaista rakentamista ei voida pitää rakentamislain 45 §:n mukaisena haittana naapurille eikä sillä ole vaikutusta naapurikiinteistön rakentamiseen. Naapurikiinteistöllä tapahtuvalla rakentamisella voi olla vaikutusta kiinteistön arvoon, mutta se tai naapureiden perusteltukaan oletus rakennusten tulevasta sijainnista ei voi olla kaavan ja muiden määräysten mukaisen rakentamisen esteenä.

Esteellisyys

Kaavoituspäällikkö on vastannut maanomistajan ennakkokyselyyn rakentamismahdollisuutta tiedusteltaessa. Kysymys ei ollut hallintolain 28 §:n mukaisesta avustamisesta asiassa tai asian valmistelusta vaan hallintolain 8 §:n edellyttämästä neuvonnasta. Rakennushanketta koskevaan etukäteistiedusteluun vastaaminen ei tee virkamiehestä esteellistä antamaan myöhemmin lausuntoa samassa asiassa. Kaavoituspäällikkö ei ollut hallintolain 28 §:n nojalla esteellinen antamaan asiassa lausuntoa rakentamislupaa varten, eikä menettely ollut hallintolain vastainen.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennusten/rakennelmien ja rannan väliin on jätettävä rakentamaton viherkaista ja suojapuusto. Kyseisessä kohteessa puuston poistoa ei esitetty rakentamisluvan suunnitelmissa vaan kyseinen kiinteistö oli puuton jo rakentamislupaa haettaessa. Metsäyhtiö on varmistanut ennen puiden poistoa kunnasta, ettei hakkuu tarvitse maisematyölupaa. Päätös rakentamisluvasta on pitänyt tehdä kiinteistön sen hetkisen tilan perusteella, eikä poistettu puusto ole syy rakentamisluvan eväämiseen. Rakentamisluvassa on edellytetty suojapuuston istuttamista rantaan ja naapurin rajaa vasten. Rakennusvalvonta ei ole toiminut piittaamattomasti rakennusjärjestyksen suhteen

Sijoittamisen edellytysten arviointi

Rakentamislain mukaisesti sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;

9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Lisäksi suunnittelutarvealueella, että rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Hanke täyttää rakentamislain määrittävät sijoittamisen edellytykset.

Lisätietoja: rakennustarkastaja Irene Pieviläinen p. 0500 612 310

Ympäristöpäällikön ehdotus:

Ympäristölautakunta päättää, että hanke on rakennuspaikan osalta kaavan, rakentamislain ja rakennusjärjestyksen mukainen. Hanke ei muodosta uutta kaavasta poikkeavaa rakennuspaikkaa eikä rakennuspaikan sijainti poikkea kaavassa määrätystä. Hankkeesta ei aiheudu naapurille rakentamislain 45 §:n mukaista haittaa. Rakentamislupapäätös on tehty rakentamislain ja hallintolain mukaisessa järjestyksessä.

Ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää rakentamislupapäätöksen 2026-41 voimassa.

Sovelletut säädökset:

Rakentamislaki 43 §, 45 §, 46 §, 59 §, 63 §, 64 §, 180 §

Hallintolaki 6 §, 8 §, 28 §, 49a-49 g §

Hallintosääntö 18 §

Päätöksen antopäivä 21.8.2026.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkintä: Rakennustarkastaja Irene Pieviläinen oli paikalla asian käsittelyn aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.
