

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle koskien poikkeamislupapäätöksestä 28.04.2026 § 55 tehtyä valitusta

Tekninen lautakunta 25.08.2026 § 92

133/10.03.00.01/2026

Itä-Suomen hallinto-oikeus (dnro 1521/03.04.04.16/2026) on pyytänyt Kontiolahden kunnan teknistä lautakuntaa antamaan lausuntonsa teknisen lautakunnan päätöksestä 28.4.2026 § 55 tehtyyn valitukseen. Tekninen lautakunta sai lisäaikaa lausunnon antamiseen 27.8.2026 saakka. Hakija haki poikkeamislupaa uuden noin 80 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen kesämökin rakentamiselle osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M), jolla ei ole rakennusoikeutta. Voimassa oleva osayleiskaava ei ohjaa rakentamista ranta-alueella olevalla M-alueella. Lisäksi tarkoituksena oli siirtää olemassa oleva noin 21 k-m²:n suuruinen luvaton saunarakennus haetun kesämökin pihapiiriin ja purkaa vanha luvaton lato. Saunarakennus sijaitsee tällä hetkellä noin 220 metrin etäisyydellä hakemustilan ja tilan RN:o 107:116 välisestä rajasta. Hakemuksen perusteella muodostuisi uusi rantaa varaava rakennuspaikka kaavan vastaisesti. Lisäksi poikkeamista haettiin rakennuksen etäisyydestä rantaviivaan. Tilan kokonaispinta-ala on noin 20 760 m². Asemapiirroksen mukaisesti uusi loma-asunto rakennettaisiin ja sauna siirrettäisiin noin 5000 m²:n suuruiselle määräalalle. Tekninen lautakunta ei myöntänyt haettua poikkeamislupaa.

Hakijan valitus

Hakija vaatii teknisen lautakunnan päätöksen kumoamista ja poikkeamisluvan myöntämistä. Valitus perustuu poikkeamisluvan uusimiseen. Hakija kertoo, että nyt poikkeamislupaa haettiin samoilla ehdoilla kuin hyväksyttyä poikkeamislupaa vuodelta 1996. Vuoden 1996 hyväksytyn poikkeamisluvan ei havaittu tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Hyväksytyn poikkeamisluvan aikaan kantatilasta oli muodostettu kuusi lomarakennuspaikkaa ja rakennettu. Eli myönteinen poikkeamislupa toi seitsemännen rakennuspaikan rannalle. Kunnasniemen osayleiskaava on laadittu vuonna 2012, ja siihen olisi pitänyt ottaa huomioon kyseinen tontti ja luoda lomarakennuspaikan oikeus. Kiinteistöllä on rantaviivaa yli 400 metriä ja rakennuspaikka sijoittuu jo olemassa olevien lomarakennustonttien jatkoksi. Lisäksi hakija vaatii vanhan 1960-luvulla rakennetun saunan säilyttämistä, se siirrettäisiin poikkeamisluvassa haetun saunan paikalle. Hakija on laittanut valituksen liitteeksi vuonna 1996 myönnetyn poikkeamisluvan.

Lausunto

Hakija kertoo, että nyt poikkeamislupaa haettiin samoilla ehdoilla kuin hyväksyttyä poikkeamislupaa vuodelta 1996. Se, että hakijakiinteistölle on vuonna 1996 myönnetty poikkeamislupa loma-asunnon rakentamiselle, ei velvoita kuntaa myöntämään poikkeamislupaa uudestaan. Poikkeamislupahakemukset on ratkaistava hakemuksen käsittelyhetkellä voimassa olevan lainsäädännön ja nykyisen kaavatilanteen perusteella.

Kunnasniemen osayleiskaavaa (2012) laadittaessa on tarkasteltu ranta-alueen mitoittamista, olemassa olevaa rakennuskantaa ja maanomistajien tasapuolista kohtelua. Valittajan esittämällä kiinteistön suurella rantaviivan pituudella tai sillä, että haettu rakennuspaikka sijoittuisi olemassa olevien lomarakennuspaikkojen yhteyteen, ei ole yksinään

ratkaiseva asia poikkeamislupaharkinnassa. Arviointi perustuu alueen kokonaismitoitukseen ja voimassa olevaan kaavoitukseen.

Kunnasniemen osayleiskaava on saanut lainvoiman, ja maanomistajilla on ollut mahdollisuus valittaa kaavasta. Kunnasniemen osayleiskaavassa on ratkaistu ranta-alueen rakennuspaikkojen määrä ja sijoittuminen koko suunnittelualueen osalta. Se, että kantatilasta on aikaisemmin muodostettu tietty määrä rakennuspaikkoja tai että kiinteistölle on aiemmin myönnetty poikkeamislupa, ei muodosta perusteita uuden rakennuspaikan muodostamiselle vastoin voimassa olevan osayleiskaava mitoitus- ja maankäyttöratkaisua.

Kun otetaan huomioon kantatilasta jo muodostettujen rakennuspaikkojen määrä, alueelle toteutunut rakentaminen, tilan kapea muoto sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, poikkeamisluvan myöntäminen olisi tuottanut huomattavaa haittaa kaavan toteuttamiselle. Vastaavanlaisissa tapauksissa myös muillekin maanomistajille tulisi myöntää poikkeamislupa uuden rantarakennuspaikan muodostamiselle. Tällainen menettely vaarantaisi osayleiskaavan mitoitusratkaisun toteutumisen ja aiheuttaisi haittaa sekä kaavoitukselle että kaavan toteuttamiselle.

Valituksessa otetaan esille, että Kunnasniemen osayleiskaava on laadittu vuonna 2012, ja siihen olisi pitänyt ottaa huomioon kyseinen tontti ja luoda lomarakennuspaikan oikeus. Kaavan laadinnan aikana on tutkittu, ettei kyseiselle paikalle voida osoittaa uutta rantarakennuspaikkaa osana kaavan kokonaisratkaisua. Todettakoon, että Kunnasniemen osayleiskaava on lainvoimainen, ja siinä on ratkaistu ranta-alueiden rakentamisen määrä ja sijoittuminen.

Hakija vaatii vanhan 1960-luvulla luvattomasti rakennetun saunan säilyttämistä, ja se siirrettäisiin poikkeamisluvassa haetun saunan paikalle. Saunan siirtämisen vaikutuksia on myös arvioitu suhteessa poikkeamisen edellytyksiin. Hakemuksen mukainen saunan uusi sijainti sijoittuisi alueelle, jolla rakentamisen edellytykset määräytyvät voimassa olevan kaavan perusteella. Arvioinnissa on lisäksi otettava huomioon, muodostaisiko siirrettävä saunarakennus käytännössä uuden, itsenäisen rantarakennuspaikan. Teknisen lautakunnan päätöksessä 28.4.2026 § 55 on todettu, että olemassa oleva luvaton saunarakennus voidaan siirtää hakijan omistaman viereisen tilan RN:o 107:116 pihapiiriin siten, ettei saunarakennus muodosta uutta tai itsenäistä rantarakennuspaikkaa tai ole vastoin kaavan ratkaisuja.

Hakija on ollut tietoinen siitä, ettei hakemuksen kohteena olevalla tilalla ole rakennusoikeutta. Kontiolahden kunta pyysi kiinteistön aiemmalta omistajalta selvitystä kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten luvituksesta. Kauppakirjan perusteella tieto rakennusoikeuden puuttumisesta on ollut hakijan tiedossa kiinteistökauppaa tehtäessä.

Yhteenveto

Lainvoimaisessa Kunnasniemen osayleiskaavassa on ratkaistu ranta-alueiden rakennuspaikkojen määrä ja sijoittuminen, eikä hakemuksen kohteena olevalle tilalle ole osoitettu rakennuspaikkaa. Kun otetaan huomioon kantatilasta jo muodostettujen rakennuspaikkojen määrä, alueen toteutunut rakentaminen sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu, poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle. Poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole edellytyksiä. Hakemuksessa esitetty saunarakennuksen siirtäminen voidaan toteuttaa hakijan omistaman viereisen lomarakennuspaikan pihapiiriin siten, ettei saunarakennuksesta muodostu uutta itsenäistä rantarakennuspaikkaa ja noudattaa voimassa olevia määräyksiä.

Valitus kaikkine liitteineen on tämän päätöksen oheismateriaalina teknisen lautakunnan kokouksessa.

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 28.4.2026 § 55 tehtyyn valitukseen. Lausunnossa sekä poikkeamisluvassa esitetyn perusteella valitus tulisi hylätä ja teknisen lautakunnan 28.4.2026 § 55 tekemä päätös pysyttää voimassa.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
