

**Lieksan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle
Lieksan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 4.12.2025 § 48, diaarinro
3107/2025**

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 19.02.2026 § 7
697/10.03.00.01/2025

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

Itä-Suomen hallinto-oikeudelle on tehty valitus Lieksan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 4.12.2025 § 48 antamasta poikkeamispäätöksestä. Itä-Suomen hallinto-oikeus pyytää valituksen takia lausunnon asiasta. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä.

Päätöksenteko on valittajan mukaan perustunut hakemuksen liitteenä olleiden dokumenttien ja laskelmien virheelliseen ja puutteelliseen tulkintaan.

Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa 3.10.1997 vahvistettu Ristolan ranta-asetmakaava. Rakennuspaikka on kaavassa osoitettu lomarakennusten korttelialueeksi (RA I½). Lomarakennuksen ja saunan kerrosala saa olla enintään 100 kem². Lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa yhden varasto-/huoltorakennuksen ja käymälän, joiden yhteinen kerrosala saa olla enintään 40 m². Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 140 m².

Rakennuspaikan rakennukset

Asemapiirroksessa esitetyn rakennusoikeuslaskelmassa rakennuspaikalle on aiemmin rakennettu rakennusluvalla loma-asunto 73 kem², sauna 20 kem², savusauna 9 kem² + 3 m² (suunnittelija on laskenut savusaunan terassin kerrosalaa varaavaan pinta-alaan), varastorakennus (lato) 19 kem² ja talousrakennus 40 kem² + katos 30 m². Poikkeusluvalla on aiemmin myönnetty kerrosalan lisäystä 28 kem². Nämä on huomioitu suunnittelijan rakennusoikeudellisen kerrosalan laskelmassa. Vähäiselle vajalle, jonka koko on n. 5,2 m², ei ole tarvinnut hakea rakennuslupaa eikä suunnittelija ole tätä huomioinut rakennusoikeudellisen kerrosalan laskemisessa. Lisäksi voidaan 19 m²:n suuruinen lato katsoa olevan katos, joka ei vaikuta rakennusoikeudelliseen kerrosalaan. Kysymyksessä on niin sanotusta rakovajasta, jonka seinäpinta-alasta yli 30 % on avointa.

Rakennusoikeutta on ennen lisärakennusoikeutta käytetty vaja (5,2 m²) mukaan luettuna yhteensä 166 kem². Tähän kun lisätään loma-asunnon laajennuksen kerrosala, on yhteenlaskettu kerrosala 184 m². Tämä on n. 31,43 % ylitys sallitusta rakennusoikeudesta 140 kem². Jos vähennetään ladon (19 m²) kerrosala rakennusoikeudellisesta kerrosalasta, olisi käytetty rakennusoikeudellinen kerrosala yhteensä 165 kem² ja ylitystä sallitusta rakennusoikeudesta 17,86 %.

Vaikka rakennusoikeuden ylitys olisi hieman yli 30 % se ei tarkoita olisiko poikkeamislupaa evätty sen perusteella. Lieksan kaupungin rakennusvalvonta on aikoinaan kaupungin maankäytön kanssa sopinut, että vähäisenä poikkeamisena pidetään lähtökohtaisesti n. 10 % ylitystä sallitusta rakennusoikeudesta ja n. 10...30 % ylitys voidaan käsitellä poikkeamismenettelyllä. Poikkeamislupapäätöksessä kunnalla on mahdollista käyttää harkintavaltaa ja päätöksenteko tulee perustua laissa

säädettyihin edellytyksiin ja tapauskohtaiseen arviointiin kuten myös tässä tapauksessa on tehty.

Ranta-kaava-alueen muilla maanomistajilla on sama mahdollisuus hakea lisärakennusoikeutta samoin perustein. Maanomistajat voivat myös yhdessä hakea kaavamuutosta, jolloin mahdollistetaan mm. rakennusoikeuden lisääminen.

Esittelijä

Rakennustarkastuspäällikkö

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päättää antaa asiassa esittelytekstissä esitetyn lausunnon ja toimittaa valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja selvitykset Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päätti antaa asiassa esittelytekstissä esitetyn lausunnon ja toimittaa valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja selvitykset Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Lisätietoja

Rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen, p. 040 1044 790, sähköposti jorma.sarkkinen(at)lieksa.fi

Jakelu

Itä-Suomen hallinto-oikeus