

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapäällikön poikkeamislupapäätöksestä 14.11.2025 § 17 (lupatunnus 272-2025-305)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.01.2026 § 7
717/10.03.00.01/2025

Valmistelijat Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Taustaa

Rakennusvalvontapäällikkö on tehnyt hylkäävän päätöksen rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa (lupatunnus 272-2025-205) koskevasta hakemuksesta 14.11.2025 § 17. Poikkeamislupaa haetaan uuden omakotitalon ja talousrakennusten rakentamiseen rakentamattomalle kiinteistölle, joka sijaitsee oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvan alueen ulkopuolisella maa- ja metsätalousalueella, jolla sijaitsevilla rakentamattomilla kiinteistöillä ainoastaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittua.

Oheismateriaali A Poikkeamislupapäätös 272-2025-305, karttaliite ja asemapiirros

Päätöksenteon jälkeen hakemuksen liitteeksi on toimitettu uusi hakemuksen kohteena olevaa kiinteistöä koskeva ehdollinen kauppakirja, jossa kauppakirjan voimassaoloaikaa on pidennetty kuluvan vuoden 2026 loppuun. Ennen hylkäävän päätöksen oikaisuvaatimusajan päättymistä poikkeamislupahakemukseen liittyviä asioita valtakirjalla hoitava yksityishenkilö teki päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa.

”[...] Hakijat katsovat, että viranhaltijapäätöksessä esitetyt perusteet poikkeamisluvan hylkäämiselle eivät huomioi riittävästi rakennuspaikan yksilöllisiä olosuhteita, hankkeen myönteisiä vaikutuksia alueeseen eikä poikkeamisen kannalta olennaisia erityisiä syitä. Hakijat esittävät seuraavat perustelut oikaisuvaatimukselle:

1. Perustelut poikkeamiselle

Rakennuspaikka sijaitsee olemassa olevan asutuksen välittömässä läheisyydessä, ja sitä ympäröi molemmin puolin asuinrakennuksia noin 100–190 metrin etäisyydellä. Kyseessä ei ole syrjäinen tai erillinen maa- ja metsätalousalue (M), vaan tontti sijoittuu luonnolliseen jatkumoon nykyiselle kylärakenteelle.

Rakennuspaikan läheisyydessä on valmiina kunnallistekniikkaa (sähkö-, vesi- ja valokuituliittymät), mikä mahdollistaa rakentamisen ilman merkittävää infrastruktuurin laajentamistarvetta tai haittaa

alueiden käytön järjestämiselle. Lisäksi rakennuspaikan sijainti olemassa olevan tien varressa tukee maankäytön tehokkuutta hyvin.

Hankkeessa rakennettava autotallin yhteyteen tuleva tila mahdollistaa pienimuotoista yritystoimintaa sekä etätyön, mikä edistää maaseutualueen elinvoimaisuutta ja on linjassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

2. Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää haittaa kaavoitukselle
Päätöksessä on todettu, että poikkeaminen haittaisi alueen kaavoitusta ja käyttöä, mutta väite on esitetty yleisluonteisesti ilman kohteen yksilöllistä arviointia. Koska rakennuspaikka sijaitsee olemassa olevan asutuksen jatkumossa ja sen infrastruktuuri on jo valmiina, poikkeaminen ei pirstaloita kylärakennetta eikä haittaa kaavoituksen kokonaisuutta.

Kyseinen tila on lohkottu vuoden 2024 jälkeen, eikä sitä ole voitu huomioida tämän takia yleiskaavoituksen yhteydessä. Tämän vuoksi kyseessä ei ole verrannollinen tilanne muihin vastaaviin M-alueisiin.

3. Hakijoiden yhdenvertainen kohtelu
Viranhaltijapäätöksessä on viitattu yhdenvertaiseen kohteluun, mutta tilanteessa ei ole huomioitu, että hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee keskeisesti olemassa olevan asutuksen välittömässä läheisyydessä, toisin kuin muut alueen M-merkinnällä olevat rakentamattomat tilat.

Siten tilannetta ei voida rinnastaa muihin vastaaviin tapauksiin, ja poikkeamiselle on selkeästi yksilöity perusteltu syy.

4. Kuulemisten yhteenveto
Hankkeen kuulemiset on suoritettu ohjeiden mukaisesti, eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa. Myös tiekunta on hyväksynyt hankkeen ilman ehtoja ja toivottivat lisäasutuksen olevan tervetullutta alueelle. Tämä osoittaa, ettei hankkeella ole negatiivisia vaikutuksia ympäristöön tai alueen asukkaisiin.

5. Kohtuullisuus ja hakijoille aiheutuva haitta
Asia on ollut vireillä pitkään, mikä aiheuttaa hakijoille taloudellista ja ajallista haittaa. Rakentamisen suunnittelu sekä hankkeen eteneminen viivästyvät ilman, että viivästyksestä koituisi alueen maankäytön tai kaavoituksen kannalta merkittävää hyötyä. Poikkeamisluvan myöntämättä jättäminen olisi siten hakijoiden kannalta kohtuutonta.

Päätelmä

Edellä esitetyin perustein hakijat katsovat, että poikkeamiselle on esitetty hyväksyttävät ja perustellut syyt. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle, vaan sijoittuu luonnollisesti olemassa olevan asutuksen jatkeeksi. Rakentaminen hyödyntää valmiina olevaa kunnallistekniikkaa ja tukee alueen elinvoimaisuutta sekä mahdollistaa tehokkaan maankäytön. Näiden perusteluiden myötä uuden omakotitalon, talousrakennuksen ja ulkosaunan rakentamiselle olisi myönnettävä poikkeuslupa. [...]”

Kielteistä poikkeamislupapäätöstä on perusteltu muun ohella seuraavasti.

”[...]Nyt haettu rakennuspaikka sijoittuu noin 100 metrin päähän yleiskaavan mukaisesta a-alueen rajasta, olemassa olevan tien varrelle ja myös sähkö- ja talousvesiliittymät ovat rakennuspaikalle järjestettävissä. Hakemuksen liitteenä on lausunto lähimmästä talousvesijohdon liityntäpisteestä. Myös rakennettava kerrosala on maltillinen ja hakemuksen liitteenä olevan havainnekuvan perusteella on arvioitavissa, että itse suunniteltu uudisrakennus ei poikkea tavanomaisesta pientalorakentamisesta. Lähin pysyvään asumiseen käytettävä rakennuspaikka sijoittuu nyt kyseessä olevan tilan pohjoisesta rajasta noin 100 metrin päähän. Kyseessä on yleiskaavan luonnosvaiheessa vuonna 2010 rakennetusta omakotitalosta (suunnittelutarveratkaisu RYL 19.5.2010 § 173). Etäälle silloisesta asutuksesta tulva-alueen rajalle sijoittuva rakennuspaikka on vahvistuneessa yleiskaavassa niin ikään M- aluetta.

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erikseen määriteltä maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet, sekä osoitettu uudet rakennuspaikat. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteen säilyttäminen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti ehyenä ja yhdyskuntataloudellisesta näkökulmasta katsottuna tarkoituksenmukaisena, sekä olemassa oleva kylärakenne elinvoimaisena. Vaiheyleiskaavassa kaavan suunnitteluperiaatteiden mukaan määritetyn kokonaismitoituksen puitteissa osoitetut uudet rakennuspaikat ovat erikseen täydennysrakentamiseen soveltuviksi määritellyillä alueilla jakautuneet kunkin alueen maanomistajien kesken – vuorovaikutteisuuteen perustuvan ja osallistavan kaavoitusmenettelyn tuloksena.

Poikkeamista koskevassa lupaharkinnassa ja päätöksenteossa sovelletaan hallinnossa asioivien tasapuolisen kohtelun ja kansalaisten yhdenvertaisuuden varmistamiseksi hallintolain 6 §:n (6.6.2003/434; Hallinnon oikeusperiaatteet) ja Suomen perustuslain 6 §:n (11.6.1999/731; Yhdenvertaisuus) säännöksiä. Esimerkiksi Suomen perustuslain 6 § koskee kansalaisten yhdenvertaisuutta. Säännökseen sisältyy mielivallan kieltö ja vaatimus yhdenvertaisesta kohtelusta samanlaisissa tapauksissa. Maankäytön suunnittelussa yhdenvertaisuuden periaate edellyttää, ettei maanomistajia ja muita oikeuden haltijoita aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen alueen rakentamista koskevat säännökset huomioon ottaen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita.

Poikkeamislupaharkinnassa on huomioitava yksittäisistä päätöksistä toisinaan pitkänkin ajan kuluessa muodostuva kokonaisuus. Yksinomaan Friisintie itäpuolella nyt kyseessä olevan tilan naapurustossa on 7 kpl muutakin rakentamatonta tilaa, jotka sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle M- alueelle, tulvavaara- ja

melualueen ulkopuolelle, sekä Friisintien läheisyyteen. Myös Friisintien länsipuolella on laajat tulva-alueen ulkopuoliset ja rakentamattomat metsäalueet. Lisäksi yksi lähimmällä a- alueella sijaitsevista yleiskaavan mukaisista rakennuspaikoista on vielä toteutumatta ja vajaan kilometrin päässä Friisintietä pohjoiseen toteutumattomia kaavan mukaisia rakennuspaikkoja on 4 kpl lisää. Puusto nyt kyseessä olevalta Friisintien itäpuolelle sijoittuvalta ja yleiskaavan mukaiselta M-alueelta on valtaosin kaadettu ja alue lohkottu useaksi eri tilaksi vuonna 2024.

Nykyisin yksittäisessä poikkeamislupaharkinnassa ei enää kyläalueilla voida tukeutua aiemmin käytössä olleeseen emätilamitoitukseen, jos sitä ei ole ollut käytetty alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mitoituksen lähtökohtana. Kun otetaan lisäksi huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, tarkoittaisi yhden poikkeamisluvan myöntäminen sitä, että lupa olisi haettaessa aina myönnettävä myös muille tällä alueella vastaavassa tilanteessa oleville maanomistajille ilman, että uudisrakentamisen määrää olisi mahdollista esimerkiksi emätilamitoituksen kautta hallita tai rajata. Lupaharkinnassa on syytä muistaa myös sosiaaliset vaikutukset. Alueelle jo kaavan mukaisesti rakentaneiden on voitava luottaa siihen, ettei rakentaminen alueella hallitsemattomasti ja suunnittelemattomasti lisäännä ja oma elinympäristö säilyy valtuuston hyväksymän oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisena.

Edellä esitetystä johtuen rakentamislain 57 §:n mukaisia edellytyksiä haetun poikkeamisluvan myöntämiselle yleiskaavasta ei ole olemassa. [...]”

Vastine oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksen alaisen päätöksen valmistelussa, kaavoittajan kielteisessä lausunnossa ja päätöksen perusteluissa esiin tuodun lisäksi vastineena oikaisuvaatimukseen todetaan seuraavaa.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että haettu rakentaminen muodostaisi luonnollisen jatkumon olemassa olevalle kylärakenteelle. Vaikka haettu rakentaminen sijoittuu kaavassa osoitetun a-alueen läheisyyteen, aiheuttaisi haettu rakentaminen asutuksen suunnittelemattoman laajentumisen maa- ja metsätalousalueelle, jolla sijaitsee useita vastaavia kiinteistöjä molemmiin puolin Friisintietä. Yleiskaavassa maaseutumaisen asutukseen ja täydennysrakentamiseen osoitetut alueet (a) on rajattu kaavakartalle yleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Kun lisäksi otetaan huomioon, että yleiskaavan mitoituksen puitteissa lähimmän a-alueen alueen pohjoispäänteeseen on yleiskaavassa jo osoitettu uusi, sittemmin käytetty rakennuspaikka ja lisäksi samalla a-alueella on vielä yksi toteutumatonkin rakennuspaikka, olisi kyseessä luonnollisen jatkumon sijaan alueen laajentaminen suunnittelemattomasti yksittäisen luparatkaisun kautta. Myös oikaisuvaatimuksen perusteluna esitetty olemassa olevan kunnallistekniikan ja tien läheisyys koskee alueella lukumäärisesti useita kiinteistöjä.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että olemassa olevan asutuksen-, tien ja kunnallistekniikan vaikutuspiirissä sijaitseva rakentaminen ei aiheuta merkittävää haittaa kaavoitukselle ja rakentaminen olisi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat nimenomaisesti yleiskaavoituksessa otettava huomioon ja niiden toteutumisen varmistaminen ja vaikutusten arviointi on mahdollista viime kädessä ainoastaan maankäytön suunnittelun – eli kaavoituksen, ei yksittäisen luparatkaisun kautta. Rakentamislain 57 §:ssä haitan aiheuttaminen kaavoitukselle on este poikkeamisen myöntämiselle. Oikeuskäytännössä haitan aiheuttamisella on tarkoitettu myös kunnan suunnitteluvaran kaventumista tulevaa kaavoitusta silmällä pitäen. Tästä syystä asutuksen laajentamismahdollisuus M-alueelle on yksittäisen luparatkaisun sijaan tutkittava kaavoituksen kautta.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että lohkomisen vuoksi nyt kyseessä oleva kiinteistö olisi eri asemassa kuin muut M-alueella sijaitsevat naapuri- ja lähialueen kiinteistöt. Erityisenä rakentamislain 57 §:n tarkoittamana syynä poikkeamisen myöntämiselle juuri tälle kiinteistölle ei voida pitää yleiskaavan vahvistumisen jälkeen tapahtunutta kiinteistönmuodostumista. Yksin lohkomisen seurauksena ei muodostu rakennusoikeutta. Vuonna 2024 tapahtuneessa lohkomisessa tila RN:o 53:13 jaettiin neljään osaan, jolloin vastaavassa asemassa ovat myös 3 naapuritilaa. Yleiskaavan laatimisvaiheessa, sekä myöhemmin kaavan vahvistumisen jälkeen nyt neljään osan lohkottu tila, sekä kaksi naapuritilaa ja laajat Friisintien länsipuoliset maa-alueet olivat saman maanomistajan omistuksessa. Yhdelle näissä tiloista osoitettiin a-alueelle uusi rakennuspaikka, joka sittemmin on toteutettu.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että haettu rakennuspaikka ei sijaintinsa vuoksi olisi rinnastettavissa muihin M-alueella sijaitseviin rakentamattomiin tiloihin. Kuten edellä on todettu, vastaavalla etäisyydellä olemassa olevasta asutuksesta, sekä kunnallistekniikan ja tiestön läheisyydessä on useita rakentamattomia tiloja. Kun otetaan huomioon, että kaksi tiloista sijaitsee vielä lähempänä a-alueen rajaa, ei nyt kyseessä oleva tila ole erityisasemassa muihin em. tiloihin nähden.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että asian pitkä vireilläoloaika aiheuttaa hakijoille taloudellista ja ajallista haittaa ja että myöntämättä jättäminen olisi hakijoiden kannalta kohtuutonta, koska hankkeen eteneminen viivästyy ilman että siitä koituisi alueen maankäytön ja kaavoituksen kannalta merkittävää hyötyä. Poikkeamislupahakemuksen (jätetty 28.7.2025) tavoitekäsitelyaika (3 kk) ylittyi nyt kyseessä olevan hakemuksen osalta 2,5 viikolla, mitä ei voida pitää kohtuuttomana. Ennen varsinaista lupaprosessia alueen rakentamismahdollisuuksia on arvoitu niitä koskevien tiedustelujen pohjalta yhdessä kaavoittajien kanssa (ennen lohkomista, sekä lohkomisen ja myöhemmän omistajavaihdoksen jälkeen) useaan otteeseen. Ennakkoarviona on kerrottu, ettei poikkeamista todennäköisesti voitaisi puolttaa ja että valmistelu olisi todennäköisesti kielteinen. Arvio on esitetty myös

oikaisuvaatimuksen tehneelle luvan hakijalle huhtikuun lopulla 2025 ennen hakemuksen jättämistä.

Hanke poikkeaa yleiskaavasta siten, että rakennuspaikaksi haettu rakentamaton tila sijaitsee maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvan alueen (a) ulkopuolisella M-alueella, joka on tarkoitettu pääasiallisesti maa- ja metsätaloustalouteen liittyviä rakennuksia. Lisäksi tilalle ei ole osoitettu yleiskaavassa uutta rakennuspaikkaa. Maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet – joille yleiskaavan mukaiset rakennusluvan myöntämiseen oikeuttavat uudet yksittäiset rakennuspaikatkin ovat osoitettu -, sijoittuvat kaavassa edellä mainitulle a-alueelle. Juuri a-alueen raja on yleiskaavan ohjausvaikutuksista muun muassa ehyen yhdyskuntarakenteen - ja asuinrakentamisen sijoittumisen suhteen merkityksellisintä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia asiaperusteita, jonka vuoksi asiaa olisi arvioitava toisin. Kielteinen poikkeamislupapäätös on perusteltu hallintolain 45 §:n mukaisesti.

Kaupunkilupapäällikkö	Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää hakijan oikaisuvaatimuksen, koska esitetyt perusteet eivät anna aihetta poikkeamislupapäätöksen muuttamiselle.
-----------------------	--

Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.
--------	--