

---

SISÄLLYSLUETTELO Pöytäkirja 4 / 2024

Kokousaika 3.9.2024 klo 15.33 – 16.56

Kokouspaikka Virastotalo, kunnanhallituksen huone

ASIAT

1.	31 §	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	..... 47
2.	32 §	Pöytäkirjan tarkastajien valitseminen	..... 47
3.	33 §	Työjärjestyksen hyväksyminen	..... 48
4.	34 §	Päätösten antamispäivä kokousasioissa	..... 48
5.	35 §	Oikaisuvaatimuksen käsittely koskien rakennustarkastajan myöntämää poikkeamislupaa 2024–5002	..... 49 – 69
6.	36 §	Rakennusjärjestysehdotuksen käsittely	..... 70
7.	37 §	Ilmoitusasiat	..... 71
8.	38 §	Kokouksen päättäminen	..... 71
		Oikaisuvaatimusohje ja valitusosoitus	..... 72 - 73

PÖYTÄKIRJA 4 / 2024

Kokousaika 3.9.2024 klo 15.33 – 16.56

Läsnä olleet jäsenet Sami Luntta puheenjohtaja  
Anni Kuitunen varapuheenjohtaja  
Markku Ruottinen  
Sirpa-Helena Pesonen poistui kokouksesta 16.03  
Tarja Kesti

Muut läsnä olleet Heikki Liukkonen kunnanhallituksen puheenjohtaja  
Petri Luukkonen rakennustarkastaja, esittelijä ja  
pöytäkirjanpitäjä

## KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Rak.ltk  
31 § Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

## PÖYTÄKIRJAN TARKASTAJIEN VALITSEMINEN

Rak.ltk  
32 § Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Markku Ruottinen ja Anni Kuitunen.

## Pöytäkirjan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
Sami Luntta  
puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Petri Luukkonen  
pöytäkirjanpitäjä

## Pöytäkirjan tarkastajat ja tarkastusaika 10.9.2024

\_\_\_\_\_  
Markku Ruottinen

\_\_\_\_\_  
Anni Kuitunen

## Pöytäkirja on pidetty nähtävillä 11.9.2024

\_\_\_\_\_  
Saila Valkonen

## TYÖJÄRJESTYKSEN HYVÄKSYMINEEN

Rak.ltk

33 § Rak.tark. Rakennuslautakunta hyväksyy tämän esityslistan asioiden käsittelyjärjestykseksi.

Päätös Hyväksyttiin.

## PÄÄTÖSTEN ANTAMISPÄIVÄ KOKOUSASIOISSA

Rak.ltk

34 § Rak.tark. Tässä kokouksessa tehdyt päätökset annetaan tiedoksi 11.9.2024 jälkeen.

Päätös Hyväksyttiin.

OIKAISUVAATIMUKSEN KÄSITTELY KOSKIEN RAKENNUSTARKASTAJAN MYÖNTÄMÄÄ  
POIKKEAMISLUPAA 2024-5002

-----  
Rak.ltk 10.12.2019  
59 §

Kuntaan saapui kiinteistön 097-424-10-91 omistajan toimenpidepyyntö naapuritilan 097-424-10-131 rakentamisesta. 1.10.2019 päivätty kirje sisältöineen esitellään kokouksessa. Rakennustarkastaja pyysi kirjeessä esitetyistä väitteistä kiinteistön 10:131 omistajilta vastineen, joka saapui sähköpostilla kuntaan 10.10.2019. Vastine esitellään kokouksessa.

Rakennustarkastaja suoritti kiinteistön omistajan luvalla käynnin paikan päällä 15.10.2019. Tilalla todetut seikat kirjattiin 18.10.2019 päivättyyn kirjeeseen, joka lähetettiin samalla päivämäärällä asianosaisille. Kirje sisältöineen esitellään kokouksessa.

Sähköpostilla 10.11.2019 kuntaan saapui 097-424-10-91 omistajan toimenpidepyyntö osoitettuna rakennuslautakunnalle, joka kunnassa toimii kunnan rakennusvalvontaviranomaisena.

Toimenpidepyynnössä esitetään, että naapurin luvattoman kattamatoman terassin rakentaminen loukkaa naapurin oikeutta ja etua. Toimenpidepyynnössä rakennuslautakunnalta edellytetään että se puuttuu terassin ja kesäkeittiön toteuttamista olennaisesti matalampana ja siten paremmin ympäristöönsä sopivana. Rakennelman kokonaiskorkeuden on oltava sellainen, ettei siitä muodostu naapurille tarpeetonta maisemallista haittaa eikä tarpeetonta piha-alueen yksityisyyden menetystä. Toimenpidepyynnössä vaaditaan lisäksi jo aloitetun terassin rakenteen purkamista. Toimenpidepyynnössä pyydetään, että rakennuslautakunta tekee asiassa hallintolain 7 luvun mukaisen valituskelpoisen päätöksen.

Toimenpidepyynnössä vaatimuksia on perusteltu mm. seuraavasti:

*” ... paikalle on tarkoitus rakentaa laajennettu terassi, jonka korkeus etureunasta on n. 2½ metriä, ja sen päälle tulisi vähintään saman korkeinen katettu kesäkeittiö. Tällöin koko rakennelman korkeus yltää noin 5 metriin luonnollisesta maan pinnasta. Tällainen katettu terassi, vain 10 metrin päässä tonttien rajasta, on kohtuuttoman korkea, häiritsevä näky sekä Niementie 16b suunnasta että järven suunnasta katsottuna (ks. liitteenä olevat valokuvat). Maisemallisesti rakennelma sopeutuu huonosti jyrkkään rinteeseen, eikä noudata maastonmukaisen rakentamisen vaatimuksia.*

*Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestyksen (luku 2.1) mukaan "... jopa rakenteiden, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä ... on sopeuttava ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa", "...ilmoitusmenettelyä voidaan soveltaa merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen..." ja (luku 4) "Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan..." Suunniteltu rakennelma ei noudata mitään näitä rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennelma ei sopeudu ympäristöönsä, se on häiritsevän korkea, kysymys ei ole enää vähäisestä rakentamisesta, ja siitä aiheutuu meille Niementie 16 b kiinteistön omistaville naapureille kohtuutonta haittaa.*

*...Rakennustarkastajan vastauksessa rakennushanketta ei oltu tarkasteltu (valokuvattu) lainkaan Niementie 16b suunnasta, minne hankkeen haitalliset vaikutukset kohdistuvat. Lisäksi rakennustarkastaja viittaa vastauksessaan hankkeeseen "kattamattoman terassin" laajentamishankkeena, vaikka jo nyt poikkeuksellisen korkean terassin päälle on tarkoitus rakentaa lisäksi katettu kesäkeittiö. Rakentaja suunnittelee siis noin 5m korkeaa rakennelmaa, mutta rakennustarkastaja käsittelee asiaa terassin laajentamishankkeena.*

*5m korkea kesäkeittiö/terassi poikkeaisi selvästi alueen 10 mökkitontilla yleisesti noudatetusta maastonmukaisesta ja suojapuustoa säästävästä rakennustyylistä. Maastonmukaisella rakentamisella alueella on saavutettu pihapiirien yksityisyys, huolimatta siitä että alueen mökkitontit ovat kapeita.*

*Terassi on määritelmällisesti kattamaton ja seinätön lattia, jolla ei ole maisemallisia vaikutuksia. Tämän määritelmän toteutuessa terassi ei edellytä rakennus- eikä toimenpidelupaa. Kun poikkeuksellisen korkea terassi ja katettu kesäkeittiö rakennetaan päällekkäin, muodostuu niin korkea rakennelma, ettei sen luvanvaraisuutta voi enää arvioida yksin terassin tai kesäkeittiön säännöllä. Asiassa on arvioitava muodostuvaa kokonaisuutta, huomioiden sen kokonaiskorkeus.*

*Rakentaja perustelee uuden terassin rakentamista vanhan terassin jatkoksi turvallisuuden lisäämisellä. Perustelu ei kuulosta oikealta, sillä jopa 3½ metriin nouseva pudotuskorkeus terassin kaiteen yli merkitsee pikemminkin turvallisuusriskin tuntuvaa kasvua.*

*Vanhan terassin eteen rakennettavalta uudelta korkealta terassilta avautuu pihapiirimme rakennusten yli avoimet näkymät pihaamme ja oleskelupaikoillemme, kuten mökin terassille sekä sauna- ja uimarantaan. Sen seurauksena menetämme pihapiirimme yksityisyyden. Lisäksi korkealta terassilta elämisen äänet kuuluvat entistä selvemmin lähinaapureiden häiriöksi. Yksityisyys on tutkimustenkin mukaan mökkiläisten tärkein arvo, niin myös meidän. Toivomme, että Hirvensalmen rakennuslautakunnassakin tätä arvostetaan, eikä tarpeettomasti tueta rakentamista, mikä johtaisi yksityisyyden menettämiseen."*

Toimenpidepyyntökirje sisältöineen esitetään kokouksessa. Todetakaan, että sen liitteenä olevat valokuvat naapurin rakennelmasta on ilmoittajan mukaan otettu hänen omasta kiinteistöstään käsin (sp 11.11.2019).

Asiassa on ensisijaisesti tutkittava MRL (maankäyttö- ja rakennuslain) 125 § ja 126a § nojalla onko hankkeeseen haettava rakennus-/toimenpidelupaa.

Asiassa saadun selvityksen perusteella terassin laajennus ei tarvitse MRL:n ja rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennus-/toimenpidelupaa tai ilmoitusta. Puhelimitse saadun selvityksen perusteella nyt on tarkoitus rakentaa kattamaton terassi. Mikäli terassiin on aikanaan tulossa kesäkeittiö tai muu katos on siihen ohjeistettu puhelimitse hakemaan siihen hankkeeseen mahdollisesti tarvittavat luvat.

Turvallisuudesta huomautettakoon, että hankkeeseen ryhtyvä / kiinteistön omistaja on velvollinen huolehtimaan rakennuksen käyttöturvallisuudesta jatkuvasti ja niidenkin rakennelmien käyttöturvallisuudesta riippumatta siitä edellyttääkö hanke lupamenettelyä.

Rakennelman sopeutuminen olemassa olevaan rakennuskantaan tai maastoon on esitetty vastineessa toteutettavaksi suoja-äleiköin ja värityksellä. Vastineessa on todettu, että rakennelma on tällä hetkellä keskeneräinen ja siksi vielä selkeämmin ympäristöstään erottuva. Rakennuspaikan olosuhteet saattavat aiheuttaa toisinaan tavanomaisesta korkeampia perustuksia, näitä on muissakin vastaavan tyyppisissä kohteissa sopeutettu suoja-äleiköin ja värityksellä. Tässäkin kyseisessä tapauksessa vastineessa on esitetty näitä toimenpiteitä. Hanke sinällään ei siis tule olemaan ympäristöönsä sopeutumaton.

Rakennelman ja sen yhteydessä olemassa olevaan lomarakennuksen etäisyys naapurin hallitsemaan kiinteistöön on riittävä, eikä yksityisyyden suoja tai etua hankkeella ole loukattu. Todetakaan, että MRA (maankäyttö- ja rakennusasetuksen) 57 § nojalla on säädetty minimietäisyydet naapurin hallitsemaan rakennukseen sekä tilojen väliseen rajalinjaan. Minimietäisyys on 5 m. naapurin rajaan ja 10 m. naapurin hallitsemaan rakennukseen. Lisäksi sijoittumisesta on ohjeistettu kunnan rakennusjärjestyksessä kohdassa 3.1. Eli rakennuksen suurimman korkeuden etäisyys naapurin rajaan oltava minimissään samat. Jos rakennus tai rakennelman korkeus ylittää 5 m. tulee etäisyys naapurin rajaan olla vähintään sama kuin rakennuksen korkeus asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Tontit voivat olla kapeita myös maaseutumaisessa rantamiljöössä, mutta rakennuspaikkojen keskinäiset olosuhteet eivät tässä tapauksessa poikkea mitenkään muistakaan alueen rakennuspaikoista.

Rakennusvalvonta ei ota / ole ottanut kantaa naapuruussuhdelain mukaisissa asioissa, joita toimenpidepyynnöissä ja/tai vastineessa on esitetty. Rakennusvalvonta ei ole näissä asioissa toimivaltainen viranomaisen.

Rak.tark. Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 125 § ja 126a § sekä Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestyksen ja alueella voimassa olevan Puulan rantayleiskaava määräysten nojalla, että kyseessä olevan kattamattoman terassin rakentaminen, ei edellytä rakennus-/toimenpideluvan tai -ilmoituksen hakemista tilalla 097-424-10-131. Kattamattoman terassin rakentaminen ilman lupamenettelyä on ollut kunnan käytännössä ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan tässäkin tapauksessa siitä käytännöstä ei ole syytä poiketa. Hanke ei poikkea olemassa olevasta rakennuskannasta kokonsa, sijoittumisensa ja sopeutumisensa suhteen yleisesti hyväksyttävistä peruseriaateista Hirvensalmen ranta-alueiden rakentamisesta, mikäli hanke on ajateltu toteutettavan vastineessa esitetyillä toimenpiteillä (suojasäleikkö / väri-tys tms.). Edellä mainituin perustein rakennusvalvonnalla ei ole myöskään syytä ryhtyä rakennelman purattamistoimenpiteisiin.

Mahdolliset muut tulevaisuuteen sijoittuvat rakennushankkeet tilalla 097-424-10-131 ja niiden lupamenettelyt ovat oma asiakokonaisuutensa, joita ei tässä tapauksessa ole syytä ratkoa ennen kyseisten hankkeiden vireille tuloa.

Päätös Hyväksyttiin.

Sovelletut oikeusohjeet:  
MRL 125 § ja 126a §, MRA 57 §, Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestys, Puulan rantayleiskaava.

Jakelu:  
Kiinteistön 097-424-10-131 omistajat  
Kiinteistön 097-424-10-91 omistajat

-----  
Rak.ltk 13.2.2020  
17 §

Itä-Suomen Hallinto-oikeus pyytää rakennuslautakuntaa antamaan vastaselityksen kaikkiin valituksessa esitettyihin seikkoihin 24.2.2020 mennessä. Valitus esitetään kokouksessa.

### Tilanne tonteilla

Valituksessaan valittaja vetoaa rakennuspaikan kapeuteen alueella. Karttatarkastelun perusteella kiinteistön 097-424-10-91 rantaviiva on n. 50 m, mikä on myös kunnan rakennusjärjestyksen mukainen, ja siten riittävä, eikä voi aiheuttaa naapurikiinteistöjen käytölle tai rakentamiselle ylimääräisiä rajoituksia.



kuva1: karttaote alueen ominaisuuksista (rajat, maastotieto ja rakennukset)

Todettakoon että kunnan alueella saman vesistön (Puula) rannalla saman kaava-alueen sisällä on tiheimminkin rakennettuja alueita, joissa korkeuserot ranta-alueella ovat vielä suurempia. Kuitenkaan alueella ei ole esiintynyt ongelmia yksityisyyden suojan menetyksistä.



kuva2: karttaote Metjotanniemen ominaisuuksista (rajat, maastotieto ja rakennukset)



Valituksessa perustellaan että kiinteistöjen rajalla ei ole sen laatuista puustoa joka takaisi yksityisyyden. Väite on kummallinen, sillä rakennustarkastajan ottamassa kuvassa rakennettavan terassin kannelta kohti naapurikiinteistön rantaan osoittaa sen että puustoa on naapurin puolella melkoisesti. Kuva on otettu myöhään syksyllä lehtipuiden jo pudotettua lehtensä, joten voisi kesäkaudella olettaa että kiinteistön 10:90 puusto lehtineen suojaa riittävästi omaa pihapiiriään, jos kiinteistön omistajat niin haluavat.

### Terassi ei sopeudu ympäristöönsä

Terassin sopeutumisesta ympäristöönsä valittaja ei ole tuonut mitään uutta näkökantaan asiaan, joten rakennuslautakunta viittaa 10.12.2019 esitettyihin perusteluihin.

### Rakennelmasta aiheutuva kohtuuton haitta

Rakennelman aiheutuvasta kohtuuttomasta haitasta valittaja esittää muun muassa, että terassilta avautuu avoimet näkymät naapurikiinteistön piha-alueelle. Lisäksi valittaja asettaa vastakkain loma-asumisen viihtyisyyden merkityksen kaupunkiasumisen viihtyvyyteen.

Ensinnäkin on huomioitava, että kyseinen rakennelma ei levity naapurirajaan päin olemassa olevasta lomarakennuksen massasta. Etäisyys on siis MRA 57 §:n nojalla hyväksyttävissä. Kiinteistön 10:131 puustoa on harvennettu, mutta kuvien perusteella ja rakennustarkastajan havaintojen perustella käyttötarkoituksen (loma-asuminen) ehdoilla. Lisäksi on huomioitava, että naapurissa on puustoa melkoisesti, mikä edellä on jo mainittu.

Valittajan vastakkainasettelua loma-asumisen ja kaupunkiasumisen viihtyisyydestä ei voi pitää oikeutettuna perusteena. Kummankin viihtyisyys on pidettävä yhtä tärkeänä. Samat lainalaisuudet vaikuttavat siis niin loma-asumisen kuin kaupunkiasumisenkin rakentamiseen. Toisin sanoen esim. kaksikerroksisten omakotien rakentaminen ei vierekkäisillä tonteilla aiheuta kaupunkirakenteessa yksityisyyden menettämistä, vaikka parvekkeilta saattaa ollakin naapurin pihaan esteettämiä näkemäkenttiä.

### Rakennuslautakunnan perustelujen oikeudellinen pätevyys

Valittaja esittää tulkintanaan yhdenvertaisuusperiaatteesta seuraavaa: ”*joku on joskus saanut rakentaa Hirvensalmen kunnassa 2,5 metriä korkean terassin, siksi kiinteistön 097-424-10-131 omistajillekin täytyy sallia sama*”.

Yhdenvertaisuuden periaate on valituksessa tulkittu väärin. Yhdenvertaisuusperiaatteella tarkoitetaan tässä tapauksessa menettelyn yhdenvertaisuutta eli sitä että lupamenettelyä ei ole maankäyttö ja rakennuslain ja kunnan rakennusjärjestyksen nojalla syytä edellyttää hakijalta. Naapurin mielipide ei voi vaikuttaa lupamenettelyn tarpeellisuuteen. Kun on todettu, että hanke ei aikaisemmin mainituin perustein poikkea Hirvensalmen kunnan rantarakentamisesta niin voidaan myöskään osoittaa, että yleisen edun ei ole katsottu vaarantuneen. Naapurin oikeusturvaa ei ole loukattu, mikä tässäkin menettelyssä paraikaa todistetaan, sillä asiasta on tehty valituksen alainen päätös. Näillä perusteilla rakennusvalvontaviranomaisen ei ole syytä edellyttää MRL 129 §:n mukaisesti ilmoitusmenettelyn tai kokonaan vapautettujen hankkeiden osalta lupamenettelyä.

Rakennuslautakunta tähdentää, että asiassa on nimen omaa noudatettu annettuja lakeja ja määräyksiä sekä hyvää hallintotapaa kaikilta osin. Rakennusvalvontaa sitoo lait ja asetukset sekä sovittu käytäntö eikä naapurin mielipide saa vaikuttaa käytäntöihin, sillä siinä tapauksessa asian puolueeton käsittely vaarantuisi muun muassa hallintolain 6 § vastaisesti.

#### Rakennustarkastajan ei-objektiivinen toiminta asiassa

Rakennustarkastajan ottamat kuvat selvittävät yleisen edun kannalta oleelliset seikat. Tästä syystä ensisijaisesti on tutkittu kuvaussuunnalla, kuinka rakennelma näyttäytyy rantamaisemassa. Lisäksi rakenteilla olevan terassin kannelta on otettu kuva niin että näkemäsuunta on juurikin naapuriin ja sen ranta-alueelle. Rakennustarkastajalla, eikä kenellä muullakaan ole oikeutta ilman maanomistajan lupaa mennä kuvaamaan naapurin puolelta. Kuvat ovat olleet asian ratkaisemiseksi riittävän havainnollisia.

Terassin korkeutta ei ole mitattu sillä, asiassa ei ole ollut merkitystä kokonaiskuvaa arvioitaessa. Rakennustarkastajan pituus (179 cm) riitti tapausta arvioitaessa riittävästi havainnoimaan tasoeroa terassin lattian ja maanpinnan väliä. Todettakoon että rakennustarkastajalla on kylläkin kokemukseräistä tietoa useista muista samantyyppisistä (niin matalammista kuin korkeammistakin) kohteista eri puolilla kunnan ranta-alueilla. Kulloisenkin alueen topografia on ollut näissä varsin usein määräävä tekijä esim. peruspilareiden korkeuteen.

Naapurille aiheutuneeseen haittaan ja sopeutumiseen on jo otettu kantaa useassa kohdin ja perusteet olemassa.

### Rakennushankkeita on arvioitava kokonaisuutena

Tässä rakennuslautakunta on samaa mieltä valittajan kanssa. Tapaus-  
ta on arvioitu kokonaisuutena, eikä vain yksittäisen terassin rakentami-  
sena. Rakennelma yhdistyy olemassa olevaan terassiin ja sen käyttöön  
maisemallisesti otolliseen suuntaan. Rakennelma ei kuitenkaan työnny  
kohti naapurikiinteistöä, mikä edellä on tullut jo mainittua. Rakennel-  
man etäisyydet rantayleiskaavan mukaisesti muun muassa rantaan  
täyttyvät. Naapurikiinteistö on toimillaan parantanut oman vapaa-ajan  
asumisensa mukavuutta vaarantamatta kuitenkin yleistä etua, eikä  
toimillaan ole aiheuttanut kohtuutonta haittaa naapurikiinteistön käytöl-  
le.

- Rak.tark. Rakennuslautakunta on antanut vastaselityksen ja vaatii, että valitus  
hallinto-oikeudessa hylätään kaikilta osin, sekä tässä selityksessä, että  
aiemmassa kokouksessa 10.12.2019 esitettyjen perusteluiden perus-  
teella ja pitää aiemman rakennuslautakunnan päätöksen voimassa.
- Päätös Hyväksyttiin.

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 125 § ja 126a §, 129 §, MRA 57 §, Hallintolaki 6 §, Hirvensalmen  
kunnan rakennusjärjestys, Puulan rantayleiskaava.

-----  
Rak.ltk 13.10.2020  
36 §

Itä-Suomen hallinto-oikeus on antanut päätöksensä asiassa 18.9.2020.  
Kuntaan päätös (diarinumero 00162/20/4122) on kirjattu saapuneeksi  
22.9.2020. Valituslupa korkeimpaan hallinto-oikeuteen on valitusosoi-  
tuksen mukaisesti tehtävä 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaan-  
tipäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Itä-Suomen hallinto-oikeus kumoo rakennuslautakunnan päätöksen ja  
palauttaa asian lautakunnan uudelleen käsiteltäväksi. Uudelleen käsit-  
telystä on selvitettävä ja otettava huomioon kiinteistön 097-424-10-131  
omistajien vastineessaan rakennustarkastajalle ja hallinto-oikeudelle  
esittämä terassin ja sen päälle rakennettavan katoksen tai kesäkeittiön  
muodostama kokonaisuus.

Hallinto-oikeus toteaa päätöksessään, että rakennuslautakunta on tul-  
kinnut virheellisesti rakennusjärjestyksen 2.2 kohtaa ja että kyseinen  
hanke edellyttää toimenpideluvan hakemista MRL 126 a §:n 1 momen-  
tin 1 kohdan perusteella.

Rakennusjärjestyksen kohdan 2.2:n taulukon osan 1 ja toisaalta MRL 126 a § 1. mom kohta 1 käsittelee rakennelmia, joka kuuluu seuraavasti: *"katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentaminen taikka kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen (rakennelma)."*

Rakennuslautakunta katsoo, ettei tulkintavirhettä ole ollut. Todettakoon että kunnan rakennusjärjestyksen kohta 2.2 toimenpideluvan varaisten ja toisaalta ilmoituksen varaisten tai kokonaan lupamenettelystä vapautettujen hankkeiden luettelo on täysin verrannollinen MRL 126 a §:ssä luetteloituihin hankkeisiin. Lisäksi rakennusjärjestyksen kohtaan on lisätty hankkeina aitta, vierasmaja ja grillikatos tms, jotka rakennusjärjestyksessä siis tulkitaan vastaaviksi rakennelmiksi kuin nuo MRL 126 a §:ssä kodassa 1 erikseen luetellut rakennelmat.

Rakennustarkastaja esitteli lautakunnalle kunnassa ja lähiympäristössä rakennusjärjestyksen kohdan 2.2 taulukon osassa 1 lueteltuja rakennelmia kuvin ja niiden lupamenettelyjen tarpeista.

Kyseisen lainkohdan luetellut rakennelmat (jätevesijärjestelmää lukuun ottamatta) poikkeuksetta sisältävät tiettyjä rakennusosia kuten lattia, katto tai kate. Katosta lukuun ottamatta kohdan luetteloidut rakennelmat sisältävät lisäksi seinä. Katokseksi lasketaan rakennelmat, joiden seinäpinta-ala on auki vähintään 30 %.

Luetteloitujen rakennelmien luonteeseen nojautuen rakennuslautakunta ei voi pitää kattamatonta terassia tällaisena rakennelmana eikä edes vastaavan oloisena. Kyseisen terassin jatke sisältää lattian ja kaiteet sekä peruspilareiden suoja-äleikön. Toki on huomioitava, että terassille on aikanaan esitetty tulevan katoksen osa grillille, mutta on pinta-alaltaan jäämässä rakennusjärjestyksen kohdan 2.2 luvanvaraisen kokoluokan (10 m<sup>2</sup>) alle kiinteistön omistajan sähköpostilla antaman tiedon mukaan. Hallinto-oikeuden päätöksessä rakentaja on ilmoittanut katoksen olevan 10 -15 m<sup>2</sup>. Mikäli siis katos olisi ollut tuon kokoinen, tulisi hakijan luonnollisesti tehdä hankkeesta kirjallinen ilmoitus, mikä on myös asian edellisissä käsittelyissä tuotu esille.

Rakennusjärjestyksen kohdassa 2.2 esitetyt neliömäärät, joilla luvanvaraisuutta säädellään, koskevat rakennelmia, joiden rakennusosien, siis esimerkiksi seinien tai katteen (nurkka)pilarien rajoittama ala voidaan määrittää. Hallinto-oikeus on lautakunnan mielestä virheellisesti oletta-  
nut kattamattoman terassin kannen pinta-alan ylittävän kohdan 2.2 lupamenettelyyn. Todettakoon että tarkempi mittaus on suoritettu rakennustarkastajan toimesta 24.9.2020. Mittaus suoritettiin laseretäisyysmittarilla. Terassin laajennus on leveydeltään 7,1 m ja syvyydeltään 4,2 m.

Kansipinta-alaksi tulee siten 29,8 m<sup>2</sup>. Hanketta ei voi pinta-alansa perusteella verrata sellaisiin samankokoisiin (~ 30 m<sup>2</sup>) rakennelmiin, jotka sisältävät kattoja ja seiniä. Edellä mainituin perusteluin voidaan todeta, ettei kokonaisuutenakaan hanke voi ylittää lupakynnystä rakennusjärjestyksen kohdan 2.2. ja toisaalta MRL 126 a §:n mukaisesti.

MRL 126 § a ei ota myöskään kantaa lainkaan terassirakennelmiin ja niiden luvanvaraisuuteen. Tällöin voidaan olettaa, että paikallistason määräyksillä eli esim. rakennusjärjestyksellä tämän tyyppiset hankkeet voidaan "arvottaa" lupakynnyksen osalta. Hirvensalmen rakennusjärjestys ei myöskään ota kantaa kattamattomiin terasseihin. Kuten edellisissä käsittelyissä on perusteluin todettu, hanke soveltuu rakennuspaikealle, mikä on myös rakennusjärjestyksen ehto näille ilman lupamenettelyä toteutettaville hankkeille.

Hallinto-oikeus on päätöksessään lisäksi päätenyt perustelemaan rakennelman hankkeen vaikutuksia naapurin haitaksi muun muassa tonttien olosuhteiden perusteella. Todettakoon, että tontin käytöstä ja haittamuudesta naapuritilaan on perusteellisesti käsitelty edellisissä käsittelyissä. Rakennushankkeen haitasta naapurille, rakennuslautakunta on tulkinut vain MRL:n määräyksiin nojaten. Rakennushanke sijoittuu riittävän kauaksi naapurin hallitsemasta kiinteistöstä. Rakennustarkastaja on mitannut 24.9.2020 terassin perustusten suojaritilän etäisyyden naapurin rajaan laseretäisyysmittarilla. Etäisyys oli n. 10,1 metriä. Tämä terassin jatke etäisyytensä puolesta ei millään tavoin hankaloita naapuritilan rakentamista, eikä siten voi haitata naapuria maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla. Rakennelman lähin etäisyys rantaan on mittauksen mukaan 14,4 m. Kattamaton terassi voi kunnan vaikiintuneen käytännön mukaisesti ulottua lähemmäksi kuin 20 metriä kaavassa ja rakennusjärjestyksessä esitetyistä minimietäisyyksistä. Todettakoon vielä, että rakennusjärjestyksen ja oikeusvaikutteisen Puulan rantayleiskaavan kaavamääräyksen mukaan grillikatos / kesäkeittiö, jonka enimmäispinta-ala on 25 m<sup>2</sup> saa sijaita 10 m:n päässä rannasta. Kokonaisuuttakin ajatellen terassin jatke katoksen (< 10 m<sup>2</sup>) kanssa näin sijoitettuna ei voi aiheuttaa haittaa naapurikiinteistölle ja sen rakentamismahdollisuuksille, eikä ole myöskään yleisen edun vastainen.

Muut mahdolliset haitat rakennuksen terassin käytöstä (esim. melu) eivät ole rakennuslautakunnan ja rakennusjärjestyksen arvioitavissa.

Kaiken kaikkiaan rakennusvalvonnan tehtävä on arvioida hankkeita ja niiden luvan menettelyn tarpeita MRL:n nojalla. Ensisijaisesti hankkeita on arvioitava siten, että rakennushankkeen vaikutukset ovat turvallisuuteen, terveellisuuteen tai viihtyvyyteen merkityksellisiä. Kyse on myös

viranomaisvalvonnan resursseista, eli hankkeet, jotka eivät määräysten mukaan edellytä lupamenettelyä ja joilla ei näihin edellä lueteltuihin ominaisuuksiin ole vaikutusta tulee sallia ilman viranomaisvalvonnan väliintuloakin, kuten kunnan hyväksytyt käytännön mukaisesti on tasa-puolisesti menetelty. Itä-Suomen Hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti käytäntöjä jouduttaisiin tarkastelemaan uudestaan ja edellyttämään mahdollisesti myös vastaavan tyyppisten (kattamattomien teras-sien laajennukset) hankkeiden luvittamista jälkikäteen yhdenvertaisen kohtelun perusteella.

Rak.tark. Rakennuslautakunta pyytää korkeinta hallinto-oikeutta hyväksymään valitusluvan ja vaatii ensisijaisesti, että Korkein hallinto-oikeus hylkää kaikilta osin Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen ja pitää rakennus-lautakunnan 13.2.2020 17 § päätöksen voimassa, sekä tässä asian kä-sittelyssä, että aiemmissa kokouksissa esitettyjen perusteluiden perus-teella. Toissijaisesti siten, että hankkeen kokonaisuus huomioiden han-ke on olemassa olevan lomarakennuksen julkisivumuutos (suojaseinää naapurialueella) ja ranta-alueella kyseinen hanke rakennusjärjestyksen kohdan 2.2 luettelon osan 7 mukaan edellyttää kirjallisen ilmoituksen tekemistä.

Päätös Esa Ruhanen esitti, että Korkeimmalta hallinto-oikeudelta pyydetään jatkoaikaa valitusluvan antamiselle kolme (3) kuukautta sillä perusteel-la, että rakennuslautakunnan jäsenet tutustuvat hankkeeseen paikan päällä. Lisäksi COVID19 pandemian kiihtyvyydestä alueella ei voi olla täyttä varmuutta. Esitystä kannatettiin.

Suoritettiin äänestys, jossa annettiin yhteensä 4 ääntä. Ketkä kannatti-vat Esa Ruhasen esitystä, äänestivät JAA ja ketkä kannattivat raken-nustarkastajan alkuperäistä esitystä, äänestivät EI. Äänet jakautuivat seuraavasti:

JAA 3 (Esa Ruhanen, Hetta Torpo ja Sirpa Helena Pesonen)  
EI 1 (Kari Kalkasmaa)

Esa Ruhasen esitys voitti 3-1, mikä on lautakunnan päätös.

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 125 § ja 126 a §, 129 §, MRA 57 §, Hallintolaki 6 §, Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestys, Puulan rantayleiskaava.

-----  
Rak.ltk 8.2.2022  
7 §

Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt jatkoaikaa valituksen tekemiselle, joten Itä-Suomen Hallinto-oikeuden päätös jäi voimaan.

Rakennuslautakunta ei vallitsevan COVID-pandemian kokoontumisrajoitusten vallitessa kyennyt toteuttamaan ehdotettua katselmointia määräajan puitteissa.

Rakennusvalvonta ilmoitti hakijalle, että päätöksen mukaisesti hankkeelle on haettava lupa. Lupaa oli haettava 30.3.2021 mennessä. Lupahakemus tuli määräaikaan mennessä lupapiste.fi -palvelun kautta kunnalle käsiteltäväksi. Lupahakemuksesta saapui yksi naapurin huomautus kiinteistön 097-424-10-91 omistajilta. Rakennusvalvonta pyysi hankkeeseen ryhtynyttä toimittamaan vastineensa huomautuksessa esitettyihin seikkoihin. Vastine toimitettiin 30.4.2021. Vastineeseen hakija oli myös ilmoittanut huomionsa naapurirakennusten sijoittumisesta suhteessa tilojen rajaan. Hankkeeseen ryhtyneet tekivät rakennusvalvontaan selvityspyynnön 4.6.2021 päivätyllä kirjeellä perusteluinaan mm. että kiinteistön 10:91 rakennusten sijainneilla voi olla merkitystä toimenpidelupa-asiassa.

Rakennusvalvonta lähetti tilan 10:91 omistajille selvityspyynnön niistä rakennuksista, joista rakennusvalvonnan arkistoista ei mitään merkintöjä löytynyt. Täydennetty selvitys saapui kuntaan 8.12.2021. Selvityksen perusteella hakijan hankkeeseen ei naapuritilan rakennusten / rakennelmien sijoittumisesta ollut haittaa MRA 57 §:n nojalla. Kuitenkin maanmittauslaitoksen kartta-aineisto ja selvityksen mukana ollut asemapiirustus poikkeaa siinä määrin, että rakennusvalvontaviranomaisen on syytä tarkistaa selvityksen oikeellisuus paikan päällä.

Rakennustarkastaja teki myönteisen toimenpidelupapäätöksen 097-2022-3. Päätöksen antopäivä oli 14.1.2022. Päätöksen perusteluissa oli huomioitu asiaan vaikuttavat seikat rakennuslautakunnan kokouksissaan 10.12.2019 59 § ja 13.2.2020 17 §:ssä esitettyjä perusteluita myöten. Itä-Suomen Hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti hankkeen kokonaisuus huomioiden, myönnettiin hankkeelle vähäinen poikkeaminen toimenpideluvan yhteydessä etäisyydestä rantaan. Rakennusjärjestys ei tosin edellytä kattamattomilta terasseilta minimietäisyyksiä ja katoksienkin (max. 25 kem2) etäisyys saa minimissään rantaan olla 10 m.

Oikaisuvaatimus saapui kuntaan 27.1.2022. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii toimenpidelupapäätöksen kumoamista ja velvoittamaan hankkeeseen jo ryhtynyttä purkamaan tehdyn terassin laajennuksen.

Oikaisuvaatimuksessa perustellaan terassin laajennuksen hankkeen maisemallisen haitan ja yksityisyyden menetyksen sekä hallinto-oikeuden päätöksen perustelujen huomioonottaminen.

Lupaprosessin kaikki asiakirjat esitellään lautakunnalle kokouksessa lupapiste.fi palvelun kautta.

Rak.tark. Rakennuslautakunta käsittelee oikaisuvaatimuksen tutustuttuaan kohteeseen paikan päällä. Koska kyseessä on rakennusten ominaisuuskastakin johtuen osavuotiseen käyttöön soveltuvaa kesäasumista (lomailua) ja oikaisuvaatimuksessa on esitetty maisemallisia sekä yksityisyyden suojan menettämistä, on katselmus syytä järjestää kesäaikana. Tuolloin rakennuspaikan luonnonolot vastaavat parhaiten sekä hankkeeseen ryhtyneiden, että vastaavasti oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksiä.

Lisäksi rakennuslautakunta rakennusvalvontaviranomaisena suorittaa katselmuksen ja tarkistaa mittaamalla kiinteistön 097-424-10-131 omistajien toimittaman selvityspyynnön nojalla kiinteistön 097-424-10-91 rakennusten sijoittumisesta naapurirajaan.

Katselmuksella tullaan suorittamaan 7.6.2022 noin klo 16 alkaen tilojen 097-424-10-91 ja 097-424-10-131 alueella. Kiinteistöjen omistajia pyydetään saapumaan paikalle. Katselmuksella suoritetaan, vaikka omistajia ei paikalle ilmaantuisikaan. Tilojen omistajien on katselmuksiin mennessä kustannuksillaan merkittävä kyseisten tilojen rajalinja yksiselitteisesti maastoon esim. linjalangoin. Mikäli rajalinja(t) ja pyykkit ovat epäselviä tulee omistajien teettää kustannuksillaan toimivaltaiselta viranomaiselta rajakäynti (maanmittauslaitos).

Mikäli tällä hetkellä vallitseva COVID-19 pandemia estää katselmoinnit alkukesälläkin, ilmoitetaan tämän katselmuksen ajankohdan siirtämisestä 27.5.2022 mennessä.

Päätös Rakennuslautakunta päätti yksimielisesti kiinteistön 097-424-10-91 omistajien sähköpostin liitteellä toimittaman kirjelmän (päivätty 7.2.2022) vaatimuksista huolimatta suorittaa katselmuksen ja oikaisuvaatimuksen jatkokäsittely pohjaesityksessä esitettynä aikana 7.6.2022 n. klo 16 alkaen. Perusteluina lautakunta katsoo ensiksikin, että vallitsevan COVID19-pandemian viidennen aallon huippu saavutettaneen Etelä-Savossa lähiaikana. Terveys-turvallinen kokoontuminen ei saata olla mahdollista lähimpien kuukausien aikana. Toiseksi kokouksessa esitettyjen kuvamateriaalien (24.9.2020 ja 15.4.2021) perusteella on huomioitavaa, ettei rakennelman rakentamista ole jatkettu keskeyttämisspätöksen jälkeen. Hankkeeseen ryhtynyt on noudattanut keskeytyspätöstä kuuliaisesti.



Siten on oletettavaa, että tilanne on vastaavanlainen myös tulevan katselmuksen ajankohtana. Lisäksi rakennuslautakunta tähdentää edelleen, että alue on kaavassa osoitettu loma-asumiseen, jolloin alkukesä on luontevin ajankohta osapuolten näkemysten havainnointiin. Näillä perusteilla lautakunta katsoo, ettei hallintolain 23 §:n edellyttämä viivytyksetön käsittely vaarannu ja että oikaisuvaatimuksen käsittely alkukesänä suoritetun katselmuksen yhteydessä täyttää tässä tapauksessa hallintolain 6 §:n oikeusperiaatteet.

Rakennustarkastajan pohjaesityksestä poiketen lautakunta päätti myös yksimielisesti, ettei lautakunta käsittele 4.6.2021 saapuneen selvityspyynnön edellyttämää tarkistusmittausta kyseisen katselmoinnin yhteydessä. Koska kiinteistön 097-424-10-91 omistajien sähköpostin liitteellä toimittaman kirjelmän sisällöstä päätellen, omistajat esittävät vahvaa epäluottamusta rakennustarkastajaa kohtaan, rakennuslautakunta valtuuttaa kunnan teknistä toimea teknisen johtajan vetämänä valitsemana ajankohtana suorittamaan kiinteistön 097-424-10-91 rakennusten mittaukset kuntaan 4.6.2021 saapuneen selvityspyynnön johdosta ja tarkistamaan kiinteistön omistajien 8.12.2021 toimittaman selvityksen todenperäisyys.

Edelleen lautakunta päätti, että tilojen omistajien on tarvittaessa katselmuksen mennessä kustannuksillaan merkittävä kyseisten tilojen rajalinja yksiselitteisesti maastoon esim. linjalangoin. Mikäli rajalinja(t) ja pyykki ovat epäselviä tulee omistajien teettää kustannuksillaan toimivaltaiselta viranomaiselta rajakäynti (maanmittauslaitos).

Jakelu:

Kiinteistön 097-424-10-131 omistajat  
Kiinteistön 097-424-10-91 omistajat  
Hirvensalmen kunta / Tekninen johtaja

Sovelletut oikeusohjeet:

Hallintolaki 6 §, 23 §, 30 §, Hirvensalmen kunnan hallintosääntö

-----  
Rak.ltk 7.6.2022  
16 §

Rakennuslautakunta suoritti katselmuksen tiloilla 097-424-10-131 ja 097-424-10-91 ja kuuli osallisia asiassa.

Rak.tark.

Rakennuslautakunta käytyään paikan päällä ja kuultuaan osallisia toteaa, että oikaisuvaatimus tulee hylätä. Perusteet hylkäämiselle ovat olemassa. Rakennustarkastajan myönteisessä lupapäätöksessä 097-2022-3 Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksessä edellytetty huomiointi on toteutettu ja perusteltu.

Pääpiirustuksissa esitettyä suojaseinämää naapurin tilaan päin on riittävästi ja alkuperäiseen asetelmaan jopa lisätty. Kokonaisuus huomioidottettuna rakennelmaan on myönnetty vähäinen poikkeama luvan yhteydessä. Tontin maasto, olemassa oleva käyttö ja rakennusmas-  
san sijoittelun poikkeamiselle on ollut perusteet. Todettakoon, että ky-  
seisellä tavalla toteutettuna hanke on vähemmän ranta-alueen luon-  
nonoloja ja naapuritilaa haittaava kuin hanke, jonka kaava ja raken-  
nusjärjestys mahdollistaisi (jota molemmat osapuolet katselmuksissa  
spekuloivat), eli erillinen kesäkeittiö kerrosalaltaan jopa 25 kem<sup>2</sup> ko-  
koisena rakennuksena toteutettavaksi 10 metrin päähän rannasta. Täl-  
lainen rakennus saisi myös lain mukaan sijoittua 5 m:n päähän naapu-  
rin rajasta. Nyt avoterassina ja alle 10 m<sup>2</sup> katoksella toteutettu, jonka  
lähin etäisyys rantaan on n. 14,4 m. ja naapurin raja n. 10 m. ei voi  
siten olla haitallisempi kuin muun muaassa edellä kuvattu skenaario.  
Rakennuslautakunta havainnoi naapurin pihapiirissä, että kohtuutonta  
haittaa kyseisestä naapurin rakennelmasta ei voida osoittaa olevan.  
Rakennuslautakunta viittaa jo 13.2.2020 perusteluihin näkemäaluees-  
ta mm. parvekkeellisten rakennusten ominaisuuksiin ylipäätään.

Rakennuspaikan paikalla käynnin jälkeen pidetyssä kokouksessa esi-  
teltiin uudestaan 8.2.2022 esitetyt hankkeen asiakirjat.

Rakennushanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset, eikä  
hankkeesta ole kohtuutonta haittaa naapuritilalle, joten toimenpidelu-  
van perusteet myönteiselle päätökselle olivat olemassa. Oikaisuvaati-  
mus hylätään kaikilta osin, eikä naapurin oikaisuvaatimuksessa esitet-  
tyä velvoitetta terassin purkamiselle ole siten myöskään perusteita.

Päätös Hyväksyttiin.

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 125 § ja 126 a §, 129 §, MRA 57 §, Hirvensalmen kunnan hallin-  
tosäntö, Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestys, Puulan rantayleis-  
kaava.

Jakelu: Kiinteistön 097-424-10-131 omistajat  
Kiinteistön 097-424-10-91 omistajat

Rak.ltk 24.3.2023  
10 §

Kuntaan saapui 2.3. 2023 Itä-Suomen Hallinto-oikeuden päätös  
562/2023. Päätöksessään HAO kumoaa rakennuslautakunnan 16 §:n  
ja rakennustarkastajan toimenpidelupa nro 097-2022-3 päätökset, sillä  
perusteella, että päätöksessä oli perusteltu rakennelman etäisyys ran-  
taan vähäisenä poikkeamisena toimenpideluvan yhteydessä MRL 175  
§:n nojalla.

HAO:n käsityksen mukaan vähäistä poikkeamista ei voida käyttää toimenpideluvan yhteydessä vaan ainoastaan rakennusluvan yhteydessä.

Rakennuslautakunta pyytää valitusluvan hyväksymistä Korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Perusteluna ovat ensinnäkin eri hallinto-oikeuksien eriävät päätökset saman lainkohdan tulkinnassa. Helsingin hallinto-oikeus päätöksessään (vielä vailla lainvoimaa) on todennut, että vähäistä poikkeamista on voitu käyttää myös toimenpideluvan yhteydessä.

Lisäksi valitusluvan myöntämisen perusteluina voidaan katsoa saadun selvityksen (mm. kuntaliitto) perusteella todettu vakiintunut hallintomenettely. Lukuisat rakennusvalvonnat ovat käyttäneet vähäistä poikkeamista myös toimenpideluvan yhteydessä, sikäli mikäli hanke on edellyttänyt toimenpideluvan eikä rakennusluvan hakemista. Tässä voidaan lisäksi todeta, että toimenpideluvan myöntämisen edellytysten täyttymisestä sovelletaan kuten rakennusluvan (MRL136 §).

Vakiintuneen hallintomenettelyn esimerkkinä voidaan pitää vaikkapa Tampereen ohjetta (<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/rakenna-ja-korjaa/rakentamisen-luvat-valvonta-ja-tietopalvelu>):

*” Uusi vähäisiä poikkeamia koskeva ohje julkaistu 30.5.2022 Rakennusvalvonta on julkaissut uuden vähäisiä poikkeamia koskevan ohjeen. Vähäisiä poikkeamia voidaan myöntää perustellusta syystä rakennusluvan yhteydessä. Poikkeamia on mahdollista myöntää rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta, mutta ei kuitenkaan suojelumääräyksistä tai menettelytapasäännöksistä. Maisematyöluvien ja purkamislupien kohdalla vähäisetkään poikkeamiset eivät ole mahdollisia.*

*Poikkeamiselle tulee esittää aina perustelut, ja poikkeamisista on neuvoteltava etukäteen rakennusvalvonnan lupakäsittelijän kanssa. On syytä huomioida, että poikkeamisen perusteluksi eivät riitä taloudelliset syyt, vaan poikkeamisen tulee johtaa kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisempaan ja kaupunkikuvallisesti laadukkaampaan lopputulokseen kuin mitä rakentamismääräyksiä tai asemakaavaa tarkkaan noudattamalla olisi saatu aikaan.*

*Vähäistä poikkeamista haetaan rakennus- tai **toimenpidelupa**hakemuksen yhteydessä Lupapisteen kautta.”*

Rakennusvalvonta ymmärtää toki valitusajat, eikä tällä päätöksellä ole ehkä uuden rakentamislain voimaantulon 1.1.2025 jälkeen suurta painoarvoa, sillä kyseinen lupamuoto (toimenpidelupa) poistuu kokonaan käytöstä. Merkittävää on kuitenkin saada ratkaisu yksittäisen hakijan oikeusturvan näkökulmasta.

Mikäli Korkein hallinto-oikeus päättää myöntää valitusluvan, pidättää rakennuslautakunta oikeuden antaa asiassa tarkempia selvityksiä pyydettyä.

Rak.tark. Rakennuslautakunta pyytää Korkeinta hallinto-oikeutta myöntämään valitusluvan sekä ensisijaisesti kumoamaan Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen ja saattamaan Hirvensalmen kunnan rakennuslautakunnan 16 § ja rakennustarkastajan toimenpideluvan 097-2022-3 päätökset voimaan tässä lupa-asiassa esitetyin perusteluin. Toissijaisesti lautakunta pyytää KHO:ta palauttamaan Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen uudelleen HAO:n käsiteltäväksi siten, että vähäinen poikkeaminen MRL 175 §:n nojalla myös toimenpideluvissa on ollut mahdollinen.

Päätös Hyväksyttiin.

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 125 § ja 126 a §, 129 §, 175 §, MRA 57 §, Hirvensalmen kunnan hallintosääntö, Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestys, Puulan rantayleiskaava.

-----  
Rak.ltk 12.9.2023  
24 §

Korkein Hallinto-oikeus pyytää Hirvensalmen rakennuslautakunnalta lausumaa 22.9.2023 mennessä diaarinumero 868/03.04.04.16/2023. Lautakunnan lausumaa pyydetään asianosaisten antamiin lausumiin, jotka ovat saapuneet kuntaan 24.8.2023. Lausumapyynnössään Korkein Hallinto-oikeus toteaa, että heillä on kaikki asiassa aikaisemmin kertyneet aineistot käytössä, joten tässä lausumassa ei ole aikaisempia lautakunnan käsittelyjä mukana.

Rakennushankkeeseen ryhtyneen lausumassa todetaan, että hankkeeseen ryhtyneet ovat noudattaneet annettuja ohjeita, neuvoja ja määräyksiä. Kyseinen rakennelma on täsmälleen samassa tilassa kuin se oli rakennustyön keskeyttämisestä (Itä-Suomen Hallinto-oikeuden päätös) lähtien. Rakennustarkastaja on käynyt omistajan luvalla tontilla kuvaamassa tilanteen 31.8.2023. Kuvat liitetään asiakirjaan nro 15, joka oli osana Itä-Suomen Hallinto-oikeudelle toimitettuja asiakirjoja. Täydennetty asiakirja esitellään lautakunnalle ja toimitetaan lausuman yhteydessä Korkeimmalle Hallinto-oikeudelle.

Kiinteistön 097-424-10-91 omistajien lausumaan rakennuslautakunta toteaa Korkeimmalle Hallinto-oikeudelle seuraavasti:

Erityinen syy koskee poikkeamismenettelyä (MRL 171 §). Tässä tapauksessa rakennelman poikkeaminen on käsitelty vähäisenä (MRL 175 §), joka on päätöksessä perusteltu, vakiintuneen hallintomenettelyn mukaisesti. Toimenpideluvulla on eri kunnissa ryhdytty myös luvittamaan pieniä rakennuksia ja rakennelmia. Näissä on saatettu käyttää vähäistä poikkeamista lupaprosessin yhteydessä, mikäli vähäinen poikkeaminen on perusteltua. Vähäistä poikkeamista käytetään pääsääntöisesti kaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä (ml. rantaetäisyydet), milloin se on perusteltua. Tässä tapauksessa yleiskaavassa esitetty olemassa olevaan lomarakennuspaikkaan toteutettava avoterassin rakentaminen ei edellytä poikkeamismenettelyä hankkeen konkaisvaikutuksen vähäisyyden johdosta.

Naapurille aiheutuvasta haitasta / haitattomuudesta on lautakunnan kanta jo annettu perusteluineen. Rakennuksen käytön aikaiset mahdolliset häiriöt eivät kuulu rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltuuden piiriin. Rakennelman vertaaminen lintutornimaiseen massaon on vahvasti liioiteltu, mikä voidaan todeta sekä pääpiirustuksista että valokuvista.

Asian käsittelyn pituuteen lautakunta toteaa, että käsittelyssä on menetelty hallintolain hengen mukaisesti. Asian vireilläolon pituudessa täytyy muistaa, että asia on ollut lautakunnan käsittelyssä kaikkiaan seitsemän kertaa, Itä-Suomen Hallinto-oikeudessa kaksi kertaa ja nyt Korkeimmassa Hallinto-oikeudessa kertaalleen. Lisäksi asiassa on pyydetty selvityksiä määräaikoineen. Asian käsittelyn aikana maassa vallitsi vielä covid19-pandemia, joka osaltaan on pidentänyt eri instanssien käsittelyaikoja.

Rakennuslautakunta on yhtä mieltä siitä, että tämän asian ratkaisu tulisi olla Korkeimman Hallinto-oikeuden antama.

Sen sijaan kiinteistön 097-424-10-91 omistajilla on väärä käsitys yhdenvertaisuuden periaatteesta. Yhdenvertaisuusperiaatteessa ratkaisujen tulee perustua siihen, että harkinnan kohteen olevia tosiseikkoja arvioidaan samanlaisissa tapauksissa samoin perustein. Yleiskaava-alueilla määräykset ovat yleisluonteisia ja niistä määräyksenkin mukaan voidaan tapauskohtaisesti poiketa. Rakennuslautakunta on ylin rakennusvalvontaviranomainen ja sitä sitoo myös hallintolain luottamuksensuojaperiaate. Asianosaisten tulee voida luottaa viranomaisen tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen ja johdonmukaisuuteen. Lautakunnan kokoonpanolla ja jäsenten vaihtuvuudella ei saisi olla vaikutusta päätöksiin.

Rak.tark. Rakennuslautakunta antaa asiassa yllä olevan lausuman Korkeimmalle Hallinto-oikeudelle, sekä toistaa kokouksessaan 24.3.2023 10 § päätöksen vaatimukset myöntää valituslupa KHO:lta sekä ensisijaisesti kumoamaan Itä-Suomen Hallinto-oikeuden päätöksen ja saattamaan Hirvensalmen kunnan rakennuslautakunnan 16 § ja rakennustarkastajan toimenpideluvan 097-2022-3 päätökset voimaan tässä lupa-asiassa esitetyin perusteluin. Toissijaisesti lautakunta pyytää KHO:ta palauttamaan Itä-Suomen Hallinto-oikeuden päätöksen uudelleen HAO:n käsiteltäväksi siten, että vähäinen poikkeaminen MRL 175 §:n nojalla myös toimenpideluvissa on ollut mahdollinen.

Päätös Hyväksyttiin.

-----  
Rak ltk. 3.9.2024  
35 §

Korkein hallinto-oikeus ei päätöksellään 868/2023 (päätöspäivä 16.2.2024) myöntänyt rakennuslautakunnalle valituslupaa asiassa, joten Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 562/2023 sai lainvoiman. Hallinto-oikeuden päätöksessä edellytettiin hankkeelle poikkeamisluvan hakemista, koska vähäisen poikkeamisen käyttäminen toimenpideluvan yhteydessä ei lain kirjaimen mukaan ollut mahdollista, vaikka hallintomenettely tällaisissakin tapauksissa on ollut kautta maan yleisesti käytössä.

Hakijaa edellytettiin siten hakemaan hankkeelleen poikkeamislupaa. Lupa tuli käsittelyyn sähköisesti lupapisteeseen annetussa määräajassa. Hakemuksesta annettiin yksi naapurin muistutus. Muistutus esiteltiin kokouksessa. Muistutuksessa toistettiin samoja seikkoja, joita tämän käsittelyn yhteydessä on jo ennestään annettu.

Rakennustarkastaja teki myönteisen poikkeamispäätöksen 2024-5002 (päätöksen antopäivä 11.7.2024). Rakennushanke on n. 30 m<sup>2</sup> kattamaton terassi alle 10 m<sup>2</sup> grillikatoksella. Terassi kytkeytyy olemassa olevan lomarakennuksen edustalle ulottuen lähimmillään n. 14 metrin päähän Puula-järven rantaviivasta. Rakennelma ei missään kohtaa ulotu 10 metriä lähemmäksi naapurin rajasta.

Kuntaan saapui rakennuslautakunnalle osoitettu oikaisuvaatimus 24.7.2024 naapuritilan 097-424-10-91 omistajilta.

Oikaisuvaatimuksessaan naapurit vaativat poikkeamispäätöksen kumoamista sekä jo osittain toteutetun terassin purkamista. Oikaisuvaatimuksessaan naapurit perustelevat rakenteen kohtuutonta ja pysyvää haittaa naapurille.

Rakennuslautakunta on aikaisimmissa käsittelyissä ja paikan päällä 7.6.2022 todennut, ettei rakenteella ole syntymässä kohtuutonta haittaa naapurille eikä kyseisen naapuritilan rakentamiselle. Etäisyys rajaon on asetuksen (MRA 57 §) mukainen. Rakennelman ei ole missään vaiheessa todettu olevan rajan suuntainen vaan olemassa olevan rakennuksen suuntainen. Rakennelman etäisyys on yli 10 metrin päässä rajasta minimissään, joten muu osa olevasta rakennuksesta on sitten tätäkin enemmän.

Rakennelman sijoittumisesta oikaisuvaatimuksesta niin ikään perustellaan määräysten vastaisena. Todettakoon tähän, että mm. grillikatos enintään 25 m<sup>2</sup> kokoisena voi määräysten mukaan sijaita 10 m:n päässä rannasta. Nyt toteutettava kokonaisuus on n. 14 m:n päässä rantaviivasta. Rantamaasto on rantaan viettävä tässäkin tapauksessa, joten terassin lattiataso suhteessa maan pintaan luonnollisesti kasvaa, mutta on toteutettu ympäröivään maastoon sopeutuen muun muassa värityksen osalta. Rakennelman käyttötarkoitus huomioiden myös käyttöturvallisuus on huomioitu kaitein. Toki tällöin rakennelman kokonaiskorkeus kasvaa määräyksiä noudattaen eikä rikkoen.

Naapuri esittää oikaisuvaatimuksessaan vastaavan rakennelman rakentamista toisaalle helpommin rakennettavaan maaston osaan. Todettakoon yleisesti, että naapureilla (puolin ja toisin) ei ole juridista oikeutta eikä velvollisuutta suunnitella toisen omistaman tilan maankäyttöä.

Hanke ei ole loma-asunnon laajentamista, mitä virheellisesti oikaisuvaatimuksessa esitetään. Rakennuksen laajentaminen on rakennuksen kerrosalan lisäämistä, mitä tässä tapauksessa ei tapahdu. Kattamattomana terassina lomarakennukseen lisättävää kerrosalaa ei synny.

Myös tässä hankkeessa terassirakennelman päälle toteutettava grillikatos täyttää katoksen määritelmän. Seinäpinta-alasta on oltava vähintään 30 % avointa. Katokset eivät ole lain mukaan (ympäristöministeriön ohje kerrosalan laskemiseen) kerrosalaan laskettavaa tilaa. Tässä tapauksessa terassille päin avautuvat seinäpinnat ovat täysin avoimia ja rantaan ja naapuriin päin olevat seinäpinnat ovat säleiköin toteutettuja, joten avointa seinäpintaa on yli 50 %.

Oikaisuvaatimuksessa toistetaan jo käsitellyt asiat muun muassa maisemallisen haitan, yksityisyyden menetyksen perusteet. Näiden vasta-perusteet on jo annettu aikaisemmissa käsittelyissä, eikä niitä ole syytä toistaa.

Poikkeamisen edellytykset ovat laissa esitetty ja ne ovat perusteluineen lupapäätöksessä todettu. Poikkeaminen on tapauskohtaista harkintaa ja tässä tapauksessa poikkeaminen on ollut mahdollista. Poikkeamisessa on kyse rakennelman sijoittumisesta n. 14 m:n päähän rannasta. Todettakoon että alue on yleiskaavan RA-aluetta, jonka määräykset ovat asemakaavaa yleispiirteisempiä ja paikalliset olosuhteet päätöksenteossa huomioitavissa tapauskohtaisesti.

Todettakoon vielä tähän kohtaan, että esimerkiksi Lieksan Bomban hotellihankkeen poikkeaminen ei hallinto-oikeudenkaan mukaan ollut lainvastainen. Muun muassa kyseisessä rakentamista yksityiskohtaisemmin ohjaavassa asemakaavassa hotellin kerrosluku oli kolme (III) ja valituksen alaisessa poikkeamispäätöksessä sallittiin viisikerroksinen (V) laajennusosa. Laajennus tässä hankkeessa oli kuitenkin lähimmillään alle 10 metriä rannasta.

Rak.tark. Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen edellä mainituin sekä asiassa aikaisemmin selvitettyjen seikkojen perusteella ja pysyttää rakennustarkastajan myönteisen poikkeamispäätöksen 2024-5002 voimassa. Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy ja edellä mainituin perusteluin poikkeaminen ei haittaa kaavan toteutumista, sillä alue on kaavassa olemassa oleva RA-lomarakennusalue. Alueella ei ole todettu erityisiä luonnonarvoja kaavan laadinnan aikaisessa luontoselvityksessä, jotka poikkeamisen myötä voisivat vaarantua. Rakennelmaa ei voi pitää kokonsa ja sijoittumisensa puolesta merkittävänä. Poikkeaminen ei myöskään todetun katselmuksen ja asiassa esitettyjen asiakirjojen perusteella aiheuta naapurille kohtuutonta haittaa.

Päätös Hyväksyttiin.



## RAKENNUSJÄRJESTYSEHDOTUKSEN KÄSITTELY

Rak.ltk 3.9.2024  
36 §

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.1.2019. Rakennusjärjestys on päivitettävä 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain johdosta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla ristiriidassa voimaan tulevan lain kanssa. Rakennusjärjestyksen laadinnasta on määrätty nykyisen lain (maankäyttö- ja rakennuslain) 15, 62 ja 65 §:ssä. Rakennusjärjestyksen laatimisessa, hyväksymisessä, kuulemisissa ja julkaisemisissa sovelletaan kaavoitusprosessien menettelyjä.

Rakennusjärjestysehdotuksen uudistamisessa huomioidaan rakentamislain tuomat muutokset muun muassa lupamenettelyihin. Rakennusjärjestyksen päivittämisessä on pääsääntöisesti hyödynnetty olemassa olevaa rakennusjärjestystä sekä kuntaliiton laatimaa rakennusjärjestysmallia. Uudistettu rakennusjärjestys on tarkoitus saada voimaan liki samanaikaisesti uuden lain voimaantulon kanssa.

Rakennusjärjestyksen laatimisen yhteydessä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota voidaan pitää rakennusjärjestyksen päivittämissä hankkeen ”yleisesitteenä”. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on käsitelty 13.2.2024.

Rakennusjärjestysehdotus [liitteenä nro 1](#).

Rak.tark. Rakennuslautakunta hyväksyy rakennusjärjestysehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 13.9.2024 - 14.10.2024 väliselle ajalle, sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös Hyväksyttiin.

## ILMOITUSASIAT

Rak.ltk  
37 §

Rak.tark. Luetaan tiedoksi seuraavat ilmoitusasiat:

1. Rakennuslautakunnan tiedoksi saatetaan rakennustarkastajan myöntämät poikkeamislupa-, rakennuslupa-, toimenpidelupa- ja jatkoaikapäätökset ajalta 1.6.2024 - 23.8.2024.

Päätös Merkittiin tiedoksi.

## KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Rak.ltk  
38 §

Asioiden tultua käsitellyksi puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.56.

## OIKAISUVAATIMUSOHJE Oikaisuvaatimuksen tekeminen

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön asianosainen tai kunnan jäsen voi hakea muutosta **Hirvensalmen kunnan rakennuslautakunnalta** tekemällä kirjallisen oikaisuvaatimuksen:

### §§

Oikaisuvaatimusta ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä seuraavista päätöksistä, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa:

§§ 31 – 34, 36 – 38

Seuraaviin päätöksiin saa hakemusosoituksella hakea muutosta markkinaoikeudesta:

### §§

Päätöksestä, johon voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella, ei saa kuntalain 137 §:n mukaan valittaa.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän päivän jälkeen.

Asianosainen saa päätöksestä tiedon kirjeellä. Tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen viimeistään seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on asetettu julkisesti nähtäville.

Oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus osoitetaan:

HIRVENSALMEN KUNTA/RAKENNUSLAUTAKUNTA  
Keskustie 2  
52550 HIRVENSALMI

Aukioloaika ma – pe 9.00–11.00 ja 12.00–15.00

## VALITUSOSOITUS

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalitukseen vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asiansainen sekä kunnan jäsen.

35 §

## VALITUSVIRANOMAINEN

Itä-Suomen hallinto-oikeus  
Minna Canthin katu 64, PL 1744  
70101 KUOPIO

ita-suomi.hao@oikeus.fi  
puh 029 56 42502  
fax 029 56 42501

Kunnallisvalitus, §§

valitusaika 30 päivää

Hallintovalitus, 35 §

valitusaika 30 päivää

MUU VALITUSVIRANOMAINEN §§

valitusaika     päivää

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Valituskirjassa on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu.