Poikkeaminen kiinteistölle 849-401-60-90

Kh 09.11.2026 § 199
188/10.03.00.02/2026

Valmistelija Rakennustarkastaja Jouko Rekilä, p. 040 150 5310

Poikkeamista haetaan Lestijokilaakson osayleiskaavan kiinteistölle YLIVAINIO 849-401-60-90. Voimassa olevassa kaavassa kyseiselle paikalle ei ole osoitettu rakennuspaikkaa, eikä rakennusoikeutta vakituista asumista varten. Rakennuttaja hakee lupaa poiketa tästä määräyksestä, rakentaakseen pienen omakotitalon 56 ke-m2 vuokratulle peltotontille.

Hakemus koskee uuden asuinrakennuksen rakentamista Lestijokilaakson osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (MT), jolle ei voimassa olevassa osayleiskaavassa ole osoitettu rakennuspaikkaa eikä rakennusoikeutta vakituista asumista varten. Rakennuspaikka sijaitsee lisäksi Lestijoen ranta-alueella sekä valtakunnallisesti arvokkaalla Lestijokilaakson maisema-alueella.

Lestijokilaakson osayleiskaavassa on ratkaistu rantarakentamisen määrä, sijoittuminen sekä rakennusoikeuksien jakautuminen emätilaperiaatteeseen perustuvan mitoituksen avulla. Kaavan laadinnassa on samalla otettu huomioon alueen maisema-, luonto- ja kulttuuriympäristöarvot sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Hakemuksen kohteena olevalle alueelle ei ole osoitettu rantarakennusoikeutta eikä rakennuspaikkaa.

Lupa- ja valvontavirasto on lausunnossaan katsonut, että uuden rakennuspaikan osoittaminen poikkeamismenettelyllä kaavan mitoitusratkaisun vastaisesti vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen. Lausunnon mukaan osayleiskaavan rantarakentamisen mitoitus perustuu emätilatarkasteluun, jonka kautta rakennusoikeudet on jaettu koko suunnittelualueella yhdenmukaisin perustein.

Hakemuksen hyväksyminen merkitsisi käytännössä uuden rakennuspaikan muodostamista alueelle, jolle kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Poikkeamisella olisi siten haitallisia vaikutuksia osayleiskaavan toteuttamiseen ja se heikentäisi kaavan ohjausvaikutusta. Lisäksi ratkaisu voisi muodostaa ennakkotapauksen, joka johtaisi vastaavien poikkeamishakemusten esittämiseen muilla Lestijokilaakson ranta-alueilla.

Rakennusvalvonnan arvion mukaan hakemuksessa ei ole esitetty alueidenkäyttölain tarkoittamaa erityistä syytä, jonka perusteella poikkeaminen olisi mahdollista myöntää. Poikkeamisen edellytykset eivät täyty myöskään sen vuoksi, että hanke aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kun otetaan huomioon suunnitellun rakennuspaikan sijainti ranta-alueella, voimassa olevan osayleiskaavan ratkaisut, maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ominaispiirteiden säilyttäminen, poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole edellytyksiä.

Sovelletut säännökset:
Alueidenkäyttölaki (AKL) 57 § (poikkeaminen)
Alueidenkäyttölaki 58 § (poikkeamisen edellytykset)
Lestijokilaakson osayleiskaava (hyväksytty 18.11.2013)
Perustuslaki 6 § (maanomistajien tasapuolinen kohtelu)

LVV:n lausunto poikkeamislupahakemus 5.10.2026.

Valmistelijan ehdotus:
Kunnanhallitus ei myönnä poikkeamista.

Kunnanjohtaja:

Valmistelussa on selvitetty myös mahdollisuutta poikkeamisluvan myöntämiseen. Hankkeen pienimuotoisuus, vakituisen asumisen edistäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen puoltavat hanketta, mutta eivät yksin riitä rakentamislain 57 § mukaisten edellytysten täyttymiseen.

Osayleiskaavassa on ratkaistu rantarakentamisen määrä ja sijoittuminen mitoituksen sekä alueen ominaispiirteiden perusteella. Hakemus muodostaisi uuden asuinrakennuspaikan alueelle, jolle sitä ei ole kaavassa osoitettu. Käytettävissä olevan aineiston ja saatujen asiantuntija-arvioiden perusteella ei ole osoitettu riittäviä perusteita poiketa kaavaratkaisusta aiheuttamatta haittaa kaavan toteuttamiselle ja vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua. Mahdollinen käyttämätön laskennallinen rakennusoikeus ei yksin osoita poikkeamisen edellytysten täyttymistä.

Kun lisäksi otetaan huomioon alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, LVV:n lausunto ja rakennustarkastajan valmistelussa esitetyt perusteet, poikkeamisluvan myöntämiselle ei katsota olevan riittäviä oikeudellisia perusteita.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Niemelä Juho

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hylätä kiinteistöä 849-401-60-90 koskevan poikkeamislupahakemuksen edellä esitetyin perustein.

Päätös

Keskustelun aikana Virpi Ali-Haapala esitti Timo Olkkolan ja Pasi Lintilän kannattamana, että kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan seuraavin perusteluin ja ehdoin:

Päätösehdotus:
Kunnanhallitus päättää myöntää rakentamislain 57 § nojalla poikkeamisluvan Lestijokilaakson osayleiskaavasta 63 k-m² asuinrakennuksen ja 35 k-m²

autotalli-/varastorakennuksen rakentamiseen kiinteistölle YLIVAINIO 849-401-60-90 hakemuksen ja liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti.

Perustelut:
Poikkeamisen erityisenä syynä pidetään vakituisen asumisen mahdollistamista olemassa olevaa kylärakennetta täydentävällä tavalla sekä olemassa olevien kulkuyhteyksien ja vesihuollon hyödyntämistä. Hanke tukee kylän elinvoimaisuutta.
Kunnanhallitus on ottanut huomioon rakennustarkastajan valmistelun sekä Lupa- ja valvontaviraston 5.10.2026 antamassa lausunnossa esitetyt kaavan mitoitusta, maanomistajien tasapuolista kohtelua ja maisema-arvoja koskevat näkökohdat. Kunnanhallitus arvioi, että hankkeen pienimuotoisuus, liittyminen olemassa olevaan kylärakenteeseen ja rakentamisen sovittaminen ympäristöön puoltavat poikkeamisen myöntämistä.
Rakennuspaikka ei LVV:n lausunnon mukaan sijaitse osayleiskaavan mukaisella tulvavaara-alueella. Maisemavaikutuksia arvioidessaan kunnanhallitus ottaa huomioon rakennusten pienimuotoisuuden sekä niiden ulkoasua, korkeusasemia ja pihajärjestelyjä koskevat lupaehdot ja katsoo, että rakentaminen voidaan sovittaa alueen maisemaan. Naapurit on kuultu, eikä hankkeesta ole esitetty huomautuksia.
Kunnanhallitus katsoo kokonaisarvionsa perusteella, ettei poikkeaminen aiheuta rakentamislain 57 §ä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai merkittäviin haitallisiin ympäristö- tai muihin vaikutuksiin.

Ehdot:
1. Rakennusten julkisivumateriaalien ja värityksen tulee soveltua ympäröivään maaseudun rakennuskantaan. Rakennusten korkeusasemat ja pihajärjestelyt on toteutettava maaston muotoja mukaillen ja tarpeettomia pengerryksiä välttäen.
2. Hankkeelle on haettava rakentamislupa. Poikkeamislupa on hyödynnettävä rakentamislain 187 § mukaisesti kahden vuoden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kunnanhallitus suhtautuu myönteisesti kylien elinvoimaa ja vakituista asumista tukeviin hankkeisiin. Tämä päätös perustuu kuitenkin kyseisen rakennuspaikan olosuhteiden tapauskohtaiseen arviointiin. Vastaavat hakemukset arvioidaan jatkossakin erikseen samoilla oikeudellisilla perusteilla ja maanomistajien tasapuolista kohtelua noudattaen.

Puheenjohtaja totesi kunnanhallituksen hyväksyneen Virpi Ali-Haapalan ehdotuksen yksimielisesti.