Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

ROIDno-2026-3586

Oikaisuvaatimuksen ratkaisu poikkeamislupapäätökseen 11.5.2026 § 27, lupahakemus 698-2026-161

Oikaisuvaatimus koskee viranhaltijan tekemää kielteistä poikkeamispäätöstä 11.5.2026 § 27 lupahakemukseen 698-2026-161. Haettu poikkeama on koskenut uuden rakennuspaikan muodostamista kiinteistölle 698-401-62-17, rantavyöhykkeelle, jolla ei ole rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista kaavaa. Hakemuksen mukainen rakentaminen käsittäisi omakotitalon, saunan sekä talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala olisi noin 480 m². Oikaisua ovat vaatineet luvan hakijat..

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että paikkatietoinsinöörin päätös 11.5.2026 käsitellään uudelleen ja haettu poikkeaminen myönnetään.

Päätöksen peruste
Hallintosääntö 1.6.2026, 36 §

Delegointipäätös toimivallan siirtämisestä viranhaltijalle, ympäristölautakunta 10.12.2025, § 181 Rakennusvalvonnan delegoinnit 1.1.2026 lukien

Rakentamislaki 178 §

Päätös
Hylkään oikaisuvaatimuksen ja pidän voimassa viranhaltijan tekemän kielteisen poikkeamispäätöksen (päätöspäivä 11.5.2026, § 27).

Perustelut:

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella paikkatietoinsinöörin 11.5.2026 tekemä kielteinen poikkeamislupapäätös olisi syytä muuttaa tai kumota.

Ranta-alue, rakentamisen tukeutuminen vesistöön ja toisen rivin käsite

Perusteluina vaatimukselle on esitetty, että toteutuneen ja suunnitellun rakentamisen perustella kyse ei ole ranta-alueesta, jossa toteutuva rakentaminen olisi pääasiassa rantaan tukeutuvasta lomarakentamista ja joka tukeutuisi rannan käyttöön.

Rakentamishanke sijoittuu ranta-alueeseen kuuluvaan rantavyöhykkeeseen. Rantavyöhyke tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maan käyttötarpeita. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rantavyöhykkeen laajuus arvioidaan edellä esitetyin perustein tapauskohtaisesti. Kiinteistölle on myönnetty aiemmin kaksi poikkeamaa rakennuspaikkojen muodostamiseksi alueelle, alueidenkäyttölain 72 § 1 momentista poiketen. Hakemuksen mukainen uusi rakennuspaikka sijoittuisi olemassa olevien rakennusten väliin rannan vaikutuspiirissä olevalle alueelle, noin 150 metrin päähän rantaviivasta. Rakennuspaikka liittyy toiminnallisesti samaan rantaan tukeutuvaan kokonaisuuteen

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

kuin ympäröivä rakennuskanta, joilla on kulkuyhteys rantaviivalle hakijoiden omistaman kiinteistön 698-401-59-9 läpi.

Oikaisuvaatimuksessa on vedottu myös siihen, että päätöksessä olisi tulkittu toisen rivin rakentamista väärin. Oikaisuvaatimuksessa katsotaan, että koska rakennusten ja Jääskönlammen välissä ei ole asuin- tai lomarakennuksia, kyse ei ole toiseen riviin rakentamisesta.

Päätöksessä ei ole katsottu, että hankkeen ja rantaviivan välille sijoittuisi jo ennestään rakennuksia. Kysymys on niin sanotusta toiseen riviin rakentamisesta, jossa rakennuspaikan määräalalla ei ole omarantaista rantaviivaa. Se, rajoittuuko rakennuspaikka vesistöön (omarantainen rakennuspaikka), ei ole ratkaisevaa suunnittelutarpeen syntymisen kannalta, vaan suunnittelutarve voi koskea vastaavaan tapaan ns. toiseen riviin sijoittuvaa hanketta.

Oikaisuvaatimuksessa viitattu loma-asumiseen painottuvan rakentamisen edellytys koskee alueidenkäyttölain 72 §:n 2 momentissa tarkoitettua ranta-aluetta, joka ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Koska hankkeen katsotaan sijoittuvan tätä kapeammalle rantavyöhykkeelle ja asia on siten ratkaistu rakentamislain 72 §:n 1 momentin nojalla, ei kyseistä edellytystä sovelleta käsillä olevaan tapaukseen.

Asian ratkaisemiseen sovellettavat lainkohdat

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että rakennushanke tulisi hyväksyä rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n edellytykset täyttävänä ja tämän arvioinnissa on viitattu muun muassa lainvalmistelussa suunniteltuun oikeuskäytännön muutokseen 46 §:n osalta. Kyseessä ovat rakentamislain säännökset, jotka ohjaavat sijoittamisen edellytyksiä muualla kuin asemakaava-alueella sekä suunnittelutarvealueella. Oikaisuvaatimuksessa on katsottu, että koska kyse ei ole pääasiassa lomarakentamisen järjestämisestä, ja jos rakentamista ei voida ratkaista ensisijaisesti alueidenkäyttölain 73 §:n mukaisesti ranta-asemakaavalla, voitaisiin haetun hankkeen mukaista rakentamista arvioida rakentamislain 46 §:n nojalla, rakentamislain 57 §:n sijaan.

Alueidenkäyttölaissa säädetään ranta-alueita koskevista erityisistä säännöksistä. Alueidenkäyttölain 72 §:ä koskee suunnittelutarvetta ranta-alueella ja ohjaa rantavyöhykkeelle sekä sitä laajemmalle ranta-alueelle kohdistuvaa rakentamista. Edellä jo yksilöydyin perustein hankkeen on katsottava kohdistuvan rantavyöhykkeelle. Erityissäännöksillä on yleissääntöihin nähden etusija tilanteissa, joita niillä on erityisesti tarkoitus säännellä. Ranta-alueelle sijoittamista ei siten voida ratkaista rakentamislain 45 §:n tai 46 §:n nojalla, vaan hankkeen on täytettävä alueidenkäyttölain 72 §:n edellytykset, tai hankkeelle on myönnettävä lupa poiketa kyseisestä säännöksestä.

Asia ratkaistaan alueidenkäyttölain 72 § 1 momentin nojalla, jonka mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Koska alueella ei ole edellytettyä kaavaa, tulisi hankkeelle myöntää lupa poiketa tästä säännöksestä hankkeen toteuttamiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Alueidenkäyttölain 72 § 5 momentin mukaan tästä edellytyksestä on mahdollista poiketa rakentamislain 57 §:n nojalla, jossa säädetään, että kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa esimerkiksi kaavoitukselle, kaavan toteuttamisellem alueiden käytön muulle järjestämiselle, johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haitta kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

Oikaisuvaatimuksessa on otettu kantaa siihen, aiheuttaisiko hanke haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Perusteluna poikkeamisen myöntämisen puolesta esitetään, että aluetta ei olisi aietta kaavoittaa lähiaikoina, kiinnittäen huomiota myös Jääskönlammen rantaviivan vähäisyyteen sekä siihen, etteiväthakijat halua rakentaa kiinteistölle enää haettua enempää.

Poikkeamismenettelyä ei ole tarkoitettu korvaamaan kaavoitusta tilanteessa, jossa rakentamisen vaikutukset ja rakennusoikeuden jakautuminen tulee arvioida laajempana kokonaisuutena. Kiinteistölle on jo muodostettu rakennuspaikkoja poikkeamismenettelyllä ja uuden rakennuspaikan osoittaminen poikkeamispäätöksellä kaventaisi kaavoituksen mahdollisuuksia ohjata Jääskönlammen rantavyöhykkeen maankäyttöä kokonaisuutena. Rovaniemen kaupungin kaavoitusosasto ei ole puoltanut poikkeamisen myöntämistä ja on esittänyt lausunnossaan 8.5.2026, että uudisrakentaminen alueelle tulee ratkaista kaavalla. Hakemukseen suostumisen voidaan näissä olosuhteissa katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle. Poikkeamisen edellytykset eivät tältä osin täyty.

Vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen

Tiivis rakentaminen alueella, jossa ei ole rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista kaavaa voidaan katsoa merkittäväksi rakentamiseksi, joka edellyttää alueen käyttötarkoituksen ja vaikutusten kokonaisarviointia kaavoituksen kautta. Kun otetaan huomioon kiinteistölle aiemmin myönnetyt poikkeamiset ja rakennuspaikkojen vaikutus kokonaisuutena, poikkeamisen myöntäminen johtaisi jo vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, tai ainakin sellaiseen lisärakentamiseen, jonka soveltuvuus tulisi saattaa arvioitavaksi kaavoitusmenettelyllä.

Hakemukseen suostuminen voidaan katsoa johtavan merkittävään rakentamiseen, joten poikkeamisen edellytykset eivät tältä osin täyty.

Maanomistajan tasapuolinen kohtelu

Oikaisua vaativat katsovat, että päätöksessä ei ole osoitettu, miten maanomistajien tasapuolista kohtelua on arvioitu ja että hakemuksen mukainen rakentaminen ei vaikeuttaisi maanomistajien tasapuolista kohtelua, mikäli asiassa tarkastellaan rakentamisen hehtaariperusteista tiheyttä. Heidän mukaansa tilalle 698–401–62–17 suunniteltava ja toteutunut rakentaminen yhdessä on mitoitukseltaan maltillisempaa kuin naapuritilan 698–401–59–144 rakentaminen.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Hakemuksen mukainen hanke käsittää kerrosalaltaan 480 m² suuruisen kokonaisuuden. Rovaniemen kaupungin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä sallitaan asuinrakennuspaikalla rakennusoikeutta enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta tai kuitenkin enintään 400 m². Rakennuspaikan pinta-ala asemapiirroksessa esitetyn mitoituksen mukaan 3504 m². Suunniteltu hanke poikkeaa edellä esitetyn mukaisesti voimassa olevan Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestyksestä kokonaisrakennusoikeuden määrää ylittävästi.

Näissä oloissa ja huomioon ottaen kiinteistöllä jo tapahtunut rakentaminen, poikkeamisen myöntäminen vaarantaisi hankkeen toteutuessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen.

Muut seikat

Oikaisuvaatimuksessa on edellä esitetyn ohella vedottu siihen, että uusi asuinrakennus ei lisäisi kunnan velvollisuuksia; rakennus olisi kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja sopusuhtainen; hanke sopeutuisi maisemaan ja maastoon, rakennuspaikalle olisi käyttökelpoinen pääsytie; vedensaanti ja jätevedet voitaisiin hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuttaisi kunnalle erityisiä kustannuksia; tilan 698–401–62–17 rakennushankkeet muodostaisivat tiiviin kokonaisuuden, joka mahdollistaisi laajat vapaa-alueet sekä virkistysarvojen säilymisen; tilalle 698–401–62–17 ei aiottaisi osoittaa enempää rakentamista ja siihen, että Rovaniemen kaupunki ei ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden käsityksen mukaan kaavoittamassa aluetta lähitulevaisuudessa.

Poikkeamista ei ole myönnetty, koska rakentamislain 57 §:n edellytykset eivät täyty.

Näillä perusteilla oikaisuvaatimus hylätään ja alkuperäinen päätös pidetään voimassa.

Sovelletut lainkohdat:

Rakentamislaki 57 §

Alueidenkäyttölaki 72 §

ASIAKIRJAT JA SELVITYKSET

Oikaisuvaatimus

Poikkeamispäätös 698-2026-161 liitteineen

Tiedoksi
Oikaisuvaatimuksen tekijät

Allekirjoitus

Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo
Päätöspöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla 24.9.2026 alkaen.

Otteen oikeaksi todistaa

Rovaniemi
22.09.2026

Marita Kuoksa
hallintosihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle
Päätös on lähetetty sähköpostilla, pvm 22.9.2026

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Hallintovalitus

§ 53

Hallintovalitus

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus
Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika
Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen
Viranomainen, jolle valitus tehdään on **Pohjois-Suomen hallinto-oikeus**

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu
Käyntiosoite: Torikatu 34-40, Oulu
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero: 029 564 2841
Puhelinnumero: 029 564 2800 (vaihde)
Asiakaspalvelu avoinna: ma - pe kello 8.00 – 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/.

Valituksen muoto ja sisältö
Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);

3) vaatimusten perustelut;

4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;

2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;

3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu
Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015 https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki) säädetään.

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään, mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmä kohtainen.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjanotteita ja liitteitä voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiointipiste, Koskikatu 19, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi,

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit osoitteesta: https://turvaposti.rovaniemi.fi osoitteeseen kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Puhelinnumero: 016 3221

Kaupunginkirjaamon aukioloaika: ma - pe kello 9 - 15.

Asianosaiselle lähetettyyn otteeseen on merkitty päätöksen lähettämispäivä ja -tapa.