

Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 286-2025-339, kiinteistö 286-431-1-4

11116/10.03.00.01/2025

Teknisen lautakunnan lupajaosto 06.05.2026

**Valmistelija:** vt. rakennusvalvontapäällikkö Esa Inkilä, puh. 020 615 6359, esa.inkila(at)kouvola.fi

### Yhteenveto

Rakennusvalvonta on myöntänyt rakennusluvan asuinrakennuksen, varastorakennuksen laajennukselle sekä kanoottikatoksen rakentamiselle ja lisäksi rakennuslupapäätöksessä hyväksytään RakL 59 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamana hyväksytään erillisen kanoottikatoksen sijoittuminen ranta-asemakaavassa merkitylle YPL-alueelle (puistoalue). Perusteena on tuon katoksen matkailua palveleva vaikutus sekä läheisen venevalkaman läheisyys. Rakennukset sijoittuvat kiinteistölle 286-431-1-4 ja ne on rakennettu ennen ranta-asemakaavan laatimista.

Asuinrakennus sekä talousrakennus sijoittuvat Maununniemen rantakaavan AL-kortteliin. Ranta-asemakaava on laadittu 1971. Kortteli (AL) on liikerakennusten korttelialue, jolla olevalle rakennuspaikalle saa liiketilojen lisäksi sijoittaa enintään yhden asunnon.

Rakennuslupaan on jätetty kolme oikaisuvaatimusta. [REDACTED] (vastakkainen naapurikiinteistö) ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen 20.11.2025, [REDACTED] on jättänyt oikaisuvaatimuksen 20.11.2025 ja [REDACTED] on jättänyt oikaisuvaatimuksen sähköpostitse 19.11.2025. [REDACTED] ovat viereisen [REDACTED] osakkaita [REDACTED]

Teknisen lautakunnan lupajaostolle ehdotetaan, että oikaisuvaatimukset hylätään.

### Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Asian tausta on selostettu edellä yhteenvedossa.

Päätösvallan perusteena on Kouvolan hallintosäätö 1.1.2025 (KV 11.11.2024 § 78) 27 §, jonka mukaan teknisen lautakunnan lupajaosto toimii rakennusvalvontaviranomaisena. Hallintosäännön 29 § mukaisesti toimielin on siirtänyt toimivaltaansa päättää mm. rakennusluvista edelleen alaisilleen viranhaltijoille. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 187 § mukaisesti viranhaltijan päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada oikaisuvaatimuksella asia asianomaisen viranomaisen (rakennusvalvontaviranomainen) käsiteltäväksi.

## Selostus päätettävästä asiasta sekä perusteet päätökselle

Naapurikiinteistö [REDACTED] ovat oikaisua hakeneet ensisijaisesti siksi, että rakennuslupapäätös on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ranta-asemakaavan vastainen, sisältää virheellistä ja toimivallan ylittävää arviointia tieoikeuksista, ja sivuuttaa naapurin kuulemisessa esiin tuodut olennaiset huomiot. Oikaisuvaatimusteksti on tiivistetty päätöspohjaan liitteenä olevasta alkuperäisestä tekstistä.

[REDACTED], joka ei ole MRL:n mukainen rajanaapuri, on vaatinut oikaisua erityisesti siihen, että talousrakennuksen eteläpään laajennukset (varasto/merikontti ja katos) on poistettava ja valokatekuistin sisäänkäynti on muutettava, koska ne on hänen mukaansa hyväksytyt luvassa ranta-asemakaavan vastaisesti ja aiheuttavat kulku- ja turvallisuusongelmia. Oikaisuvaatimusteksti on tiivistetty päätöspohjaan liitteenä olevasta alkuperäisestä tekstistä.

[REDACTED], joka ei ole MRL:n mukainen rajanaapuri, on vaatinut oikaisua ranta-asemakaavan rasiatien käyttämisestä lupakiinteistön liittymäajoon.

Luvan hakijan vastine oikaisuvaatimuksiin:

*Hakemuksen mukaisella rakentamisella ja vähäisillä poikkeamisilla ei ole vaikutusta alueen kaavan toteutumiseen tai vaikutukset ovat erittäin vähäiset. Rakentaminen on kokonaisuudessaan vähäistä ja vaikutukset ovat vähäisiä sekä nykyiseen rakennuskantaan tukeutuvia.*

*Rakennuskanta palvelee Kouvolan matkailua ja sen kehittämistä etenkin Repoveden ja Repoveden kansallispuiston alueella mutta myös Kymijoen, Mäntyharjun sekä Väliväylän matkailua.*

*Kulkuyhteys päätaloon uudelta rasiatieltä, joka sijaitsee omistamallani maalla, perustuu mm. Suomen Tieyhdistys ry:n toimitusjohtaja [REDACTED] sekä yksityistieasiantuntija [REDACTED] vastauksiin (kts. liite). Olen jättänyt myös [REDACTED] toimitusjohtajalle anomuksen luvan saamiseksi tien käyttöön siltä osin kuin se sijaitsee omistamallani maalla. Aiemmin toimitusjohtaja on lähestynyt kyselyllä samasta asiasta yhtiön osakkaita ja luvan antaneita 43:sta lomakylän osakkaasta oli 37 osakasta.*

*Olen osallistunut kiinteistön omistajana kohtuullisin kustannuksin uuden rasiatien osalta maksamalla maisemoinnista johtuvat kulut joita yksityistielain 40& edellyttää jotta kulkuoikeus voidaan sallia.*

Vastine on **oheismateriaalina**.

Rakennusvalvonta on päätösratkaisussaan huomionnut Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n (rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset) mukaisesti liittymän järjestelyt asuinrakennukselle. Rakennusvalvonta on suorittanut rakennuspaikalla rakennusten sijaintikartoituksen 23.4.2026. Sijaintikartoituksessa on rakennusten todettu sijoittuvan

vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajoista sekä yli neljän metrin etäisyydelle rantakaavan mukaisesta uudesta tiestä. Mittaus on todennettu tienreuna huomioiden. Rakennukset eivät sijoitu tien rasitealueelle, vaikka kaavan mukainen rasitealue on leveämpi kuin rakennettu uusi tiepohja. Nykyisellään terassilaajennuksen liukuovi on noin 4,5-5 metrin etäisyydellä tien reunasta. Asuinrakennuksen liittymä sijaitsee kokonaisuudessaan luvan hakijan omalla kiinteistöllä.

Päätöksen perusteluissa on huomioitu Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaiset vaatimukset rakennuspaikalle. Vähäisten poikkeamien käsittely (MRL 175 §) ei vaikuta kaavan toteutumiseen eivätkä lupapäätöksen mukaiset laajennukset ja vähäiset poikkeamat vaikuta naapurikiinteistöjen rakentamisen järjestelyihin, koska etäisyys omiin kiinteistörajoihin on yli neljä metriä. Oikaisua vaatineen naapurin raja on pienin etäisyys kartoitettuna asuinrakennuksen osalta yli 6 metriä ja talousrakennuksen osalta yli 10 metriä.

Luvan hakijan talousrakennus on ranta-asemakaavan mukaisen rakentamisalueen ulkopuolella ja on sijainnut siellä jo ennen kaavan laatimista. Talousrakennuksen laajennukset palvelevat ranta-asemakaavan mukaisesti kiinteistön omistajan yritystoimintaa, jossa vuokrataan mm. kanootteja. Sijoittuminen lähelle yleistä venevalkamaa tukee ranta-asemakaavan mukaista liikerakennusten käyttötarkoitusta. Kanoottikatos ei muodosta kerrosalaa, on kevytrakenteinen ja sijoittuu lähelle venevalkama-alueita. Kanoottikatos ei kevytrakenteisena rakenteena vaikuta oikaisua hakeneen naapurin etuihin eikä vaikeuta alueen toteutumista ranta-asemakaavan yleisenä luonnonvaraisena puistoalueena. Kanoottikatos tukee liikekorttelille ranta-asemakaavassa määriteltyä toimintaa sijainniltaan.

Liittymän käytön osalta ei rakennusvalvonnan eikä lupajaoston päätös ota kantaa rasitetien käyttöoikeudesta muulta osin kuin MRL 116 §:n mukaisesti. Kulkuyhteys tulee toteuttaa joko repovedentien kautta tai sopimalla rasitetien käytöstä [REDACTED] kanssa, kuten alkuperäiseen lupapäätökseen oli kirjattu.

Lisätietoja: vt. rakennusvalvontapäällikkö Esa Inkilä, puh. 020 615 6359, esa.inkila(at)kouvola.fi

#### **Vt. rakennusvalvontapäällikön ehdotus:**

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. muuttaa lupapäätöstä asuinrakennuksen laajennuksen osalta niin, että rantakaavan mukaisen rakennusalueen ylitys hyväksytään vähäisenä poikkeamana
2. korjaa lupapäätöksen tekstin vähäisen poikkeaman käsittely Rakentamislain pykälä 59 § mukaisesti, joka kuuluu olla Maankäyttö- ja rakennuslain pykälä 175 § vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

3. hyväksyy päätöksen tonttiliittymän osalta alkuperäisen lupapäätöksen mukaisena
4. hylkää oikaisuvaatimukset ja pitää lupapäätöksen muilta osin voimassa myönnetyn mukaisesti voimassa

**Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:**