Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö	**Viranhaltijapäätös** Yleinen päätös	
Rakennustarkastaja	2.11.2026	§ 1/2026

Viranhaltijapäätös: Rakennustarkastaja 2.11.2026 § 1/2026

Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 286-2026-207, kiinteistö 286-472-3-48

1381/03.04/2026

Yhteenveto

Rakennusvalvonnan kiinteistön omistajalta 12.7.2024 pyytämästä selvityksestä on käynyt ilmi, että rakennuspaikalle on rakennettu saunarakennus ilman lain vaatimaa lupamenettely. Kiinteistön omistaja perusti 16.7.2024 poikkeamislupahakemuksen, jossa haettiin poikkeamista 8.7.2004 voimaan tulleen rantayleiskaavan määräysten vastaiselle sijainnille. Poikkeamislupahakemus on **liitteenä.** Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta teki 16.6.2026 kielteisen poikkeamislupapäätöksen 286–2026–207. Poikkeamislupapäätös on **liitteenä.** Kielteisestä poikkeamislupapäätöksestä jätettiin 6.7.2026 kaksi erillistä oikaisuvaatimusta ([redacted], kiinteistö 286-472-3-48 ja [redacted], kiinteistö 286-472-3-2), joissa molemmissa vaaditaan hylätyn poikkeamispäätöksen oikaisemista hyväksytyksi. Rakennustarkastaja päättää, että oikaisuvaatimus hyväksytään.

Selostus asiasta

Rakennusvalvonta suoritti kiinteistölle paikan päällä käynnin 23.3.2022 liittyen sähköiseen lupapalveluun perustettuun lupahakemukseen uuden loma-asunnon rakentamiseksi ja vanhan loma-asunnon purkamiseksi. Rakennustarkastaja otti samalla käynnillä valokuvia rakennuspaikasta ja sillä sijaitsevista rakennuksista. Oikaisuvaatimuksien kohteena olevasta rakennuksesta otettu valokuva on **liitteenä**. Kiinteistön omistaja ilmoitti 12.5.2022 sähköpostitse rakennustarkastajalle vetäytyvänsä rakennuslupaprosessista. Tämän jälkeen rakennuslupahakemus poistettiin sähköisestä lupapalvelusta. Kiinteistön omistaja otti uudelleen yhteyttä rakennusvalvontaan puhelimitse 9.7.2024 ja toimitti rakennustarkastajalle samana päivänä käytyyn puhelinkeskusteluun liittyvän sähköpostiviestin. Yhteydenotto koski vanhan loma-asunnon korjaamista sekä siihen liittyvään luvantarvetta. Rakennustarkastaja vastasi luvantarvetta koskeviin kysymyksiin sähköpostilla 12.7.2024. Samassa yhteydessä pyydettiin kiinteistön omistajalta selvitystä rakennuspaikalla sijainneesta rannan läheisyydessä sijaitsevasta rakennuksesta. Kiinteistön omistaja antoi 12.7.2024 seuraavan selvityksen:

Vanha sauna vaati enemmän uusimista kuin arvioitiin eli kun remontointiin niin rakennusvaiheessa rakennusmiehet totesivat monien osien olevan niin huonoja, että vähitellen uusittiin sitten kunnolla.

Selvitykseen liittyen kiinteistön omistaja toimitti valokuvia vanhasta saunasta. Valokuvat ovat **liitteenä**.

Sähköiseen lupapalveluun perustettiin 16.7.2024 poikkeamislupahakemus kyseisen saunarakennuksen sijoittamiseksi kolmen metrin etäisyydelle keskivedenmukaisesta rantaviivasta. Hakemukselle liitettiin viranomainen 29.10.2025, jolloin hakijalle annettiin myös täydennyspyyntö sähköisen lupapalvelun kautta. Rakennustarkastaja ilmoitti 29.11.2024 sähköisen lupapalvelun kautta, että toimitettujen asiakirjojen ja tietojen perusteella poikkeamislupapäätös tulee olemaan kielteinen. Samalla hakijalle annettiin mahdollisuus jättää hakemus käsiteltäväksi sähköisessä lupapalvelussa. Hakija toimitti samana päivänä sähköpostitse seuraavan selvityksen:

Tarkoitus oli saneerata vanha sauna ja oikaista sen perustus tunkkaamalla. Perustukset olivat kuitenkin niin rikki ja savuhormit heikkoja, etteivät kestäneet korjausyrityksiä. Sitten sauna purettiin ja uusi tehtiin tilalle samalle paikalle, samankokoisena ja väritykseltään samanlaisena kuin vanha oli ollut noin 60 vuotta.

Rakennusvalvonta suoritti kiinteistön omistajan pyynnöstä maastokäynnin 11.12.2024. Käynnillä todettiin, että saunarakennus sijaitsee lähes vesirajassa. Hakijalle tuotiin esille, että rakentamisessa tulee lähtökohtaisesti noudattaa rantayleiskaavan mukaisia etäisyysvaatimuksia keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Samalla todettiin, rakennuspaikan sijaitessa kapeassa niemessä voi olla perusteltua poiketa rantaetäisyysvaatimuksesta, mutta vain siinä määrin kuin se on välttämätöntä. Hakijalle kerrottiin myös, että mikäli rakennusvalvontaan olisi oltu yhteydessä siinä vaiheessa, kun vanhan saunan korjaaminen oli osoittautunut mahdottomaksi ja rakennus oli päätetty purkaa, ei uuden saunan rakentamista samalle paikalle olisi näiden tietojen perusteella pidetty hyväksyttävänä. Tällöin rakennuksen sijoittamista olisi ohjattu kauemmaksi rannasta maasto-olosuhteet huomioon ottaen. Kiinteistön omistaja tiedusteli perustetun hakemuksen jättämisen takarajaa, rakennusvalvonta ilmoitti hakemuksen jättämisen takarajan olevan 29.4.2025. Poikkeamislupahakemus jätettiin sähköiseen lupapalveluun käsiteltäväksi 16.4.2025. Hakemuksen käsittelyyn jättämisen jälkeen rakennustarkastaja pyysi vielä kaavoitusyksikön lausunnon. Rakennustarkastaja teki poikkeamislupahakemuksesta kielteinen päätöksen 16.6.2026.Päätöksestä jätettiin 6.7.2025 kaksi erillistä oikaisuvaatimus, joissa vaaditaan poikkeamispäätöksen oikaisemista hyväksytyksi.

Hakijoiden perustelut

Kiinteistön 286-472-3-48 omistajan antamasta selvityksestä käy ilmi, että tarkoituksena oli alun perin korjata olemassa oleva saunarakennus.

Korjaustyön aikana ilmenneiden ongelmien vuoksi hanke kuitenkin muuttui uuden saunarakennuksen rakentamiseksi. Toimitettujen selvitysten, valokuvien ja maastokäynnin perusteella voidaan todeta, että rakennus on sijoitettu rantayleiskaavan saunarakennukselle määräämän 15 metrin vähimmäisetäisyyden vastaisesti.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan kielteisen poikkeamispäätöksen kumoamista. Vaatimuksia perustellaan sillä, että uusi rakennus on rakennettu samalle paikalle kuin noin 60 vuotta paikalla sijainnut vanha rakennus eikä rakennuksen kerrosala tai käyttötarkoitus ole muuttunut. Hakijat katsovat, että rakennuksen sijainnin ja koon pysyessä ennallaan myös ympäristövaikutukset pysyvät muuttumattomina. Lisäksi hakijat toteavat, ettei poikkeaminen johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia eikä vaaranna maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Hakijat tuovat esiin myös sen, ettei poikkeamislupahakemuksen yhteydessä suoritetuissa naapureiden kuulemisissa esitetty huomautuksia rakennuksen sijoittamisesta noin kolmen metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Lisäksi oikaisuvaatimuksissa otetaan kantaa poikkeamislupaprosessin pitkään käsittelyaikaan.

Toinen hakijoista (286-472-3-48 kiinteistön omistaja) tuo esille rakennuspaikan läpi kulkevan rakennuspaikan sisäisen tien, joka johtaa niemen kärkeen, sekä kiinteistöllä sijaitsevien vesijohdon- ja viemärilinjan sijainnin rakennuksen takana. Näiden katsotaan rajoittavan rakennusten sijoittamista rakennuspaikalla. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa viitataan rantayleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan sijaintiin niemen kärjessä sekä tästä aiheutuviin vaikeuksiin kaavan mukaisten rantaetäisyyksien toteuttamisessa. Oikaisuvaatimuksessa katsotaan myös, että maasto-olosuhteet puoltavat saunarakennuksen säilyttämistä nykyisellä paikallaan, koska saunarakennuksen kaavan mukaista etäisyyttä on mahdoton tai ainakin erittäin hankala toteuttaa. Hakijan mukaan rakennuksen siirtäminen olisi suhteellisuusperiaatteen vastaista, koska siitä aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia, merkittäviä teknisiä riskejä, ympäristöhaittoja sekä haittaa kiinteistön käytölle ja jatkokehittämiselle. Oikaisuvaatimukset ovat **liitteenä**.

Päätöksen perustelut

Toisessa oikaisuvaatimuksessa esitetyt maasto-olosuhteet sekä rakennuspaikan sijainti kapeassa niemessä ja niemen kärjessä ovat sellaisia erityisiä syitä, joiden perusteella poikkeamisen myöntämistä voidaan harkita. Uusi saunarakennus on rakennettu vanhan saunarakennuksen paikalle. Rakennuksen siirtämisellä kauemmas rannasta ei kuitenkaan olisi saavutettu rantayleiskaavan mukaista 15 metrin etäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Paikalla tehtyjen käyntien perusteella voidaan todeta, että saunarakennuksen sijoittaminen yli 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta olisi ollut erittäin vaikeaa tai käytännössä mahdotonta. Lisäksi rakennuksen siirtäminen olisi edellyttänyt niemen kärkeen johtavan tien siirtämistä sekä vesijohto- ja viemärilinjojen uudelleenjärjestelyä. Tällaiset toimenpiteet olisivat johtaneet puuston poistamiseen ja maisemavaikutuksiin kapealla niemenalueella. Rakennuksen siirtäminen muutamalla metrillä kauemmaksi rannasta ei myöskään olisi tuonut rakennukselle merkittävää lisäsuojaa rantapuuston muodossa eikä olennaisesti parantanut rakennuksen maisemallista sopeutumista ympäristöön. Rakennuksen siirtämistä voidaan pitää suhteettomana toimenpiteenä siitä aiheutuviin kustannuksiin ja vaikutuksiin nähden. Rakennustarkastajan 23.3.2022 ottaman valokuvan perusteella voidaan lisäksi todeta, että rakennus oli kuvaushetkellä jo valmis.

Kiinteistön omistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta on huomioitava myös Kouvolassa tehdyt aikaisemmat poikkeamispäätökset, joissa on käsitelty poikkeamista rantayleiskaavan mukaisista rantaetäisyyksistä. Samalla järvellä sijaitsevalle toiselle rakennuspaikalle on myönnetty poikkeaminen loma-asunnon rantaetäisyydestä siten, että rakennus sijoittuu 14 metriä lähemmäs rantaa kuin rantayleiskaavassa edellytetty 30 metrin vähimmäisetäisyys. Tuossa tapauksessa poikkeamisen perusteina olivat vanhan rakennuksen korvaaminen uudella sekä maasto-olosuhteet. Rakennustarkastaja on kuitenkin käynyt kyseisellä rakennuspaikalla ja katsonut, ettei maasto-olosuhteiden perusteella poikkeamiselle olisi ollut edellytyksiä. Pelkästään uuden rakennuksen rakentamista vanhan purettavan rakennuksen paikalle ei voida pitää sellaisena erityisenä syynä, jonka perusteella poikkeaminen tulisi myöntää.

Oikaisuvaatimuksissa on lisäksi esitetty seikkoja, joilla ei ole välitöntä vaikutusta tämän asian ratkaisemiseen. Näitä ei siten ole käsitelty yksityiskohtaisesti päätöksen perusteluissa.

Poikkeamislupaprosessin pitkään käsittelyaikaan ovat vaikuttaneet rakennusvalvonnassa tapahtuneet henkilöstömuutokset, asian tavanomaista suurempi vaativuus sekä rakennustarkastajan muut virkatehtävät. Myös hakemuksen täydentämisessä ja sen jättämisessä varsinaiseen käsittelyyn on ollut viivettä hakijan puolella.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57, 178 §

Rakentamislaki 57 §:

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. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätös

Päätän hyväksyä asiassa tehdyt oikaisuvaatimukset, muuttaa aiemmin annetun kielteisen poikkeamislupapäätöksen nro 286-2026-207 myönteiseksi. Näin ollen aiempi kielteinen päätös muutetaan hyväksyväksi päätökseksi.

Päätösvallan peruste

Kouvolan kaupungin hallintosääntö § 27, voimaan 1.3.2026

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös 4.3.2025 § 29

Pekka Valkeapää

Rakennustarkastaja

*** Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ***

Lisätietoja: rakennustarkastaja Pekka Valkeapää, puh. 020 615 9316, pekka.valkeapaa(at)kouvola.fi

Jakelu Oikaisuvaatimuksen tekijät

Poikkeamislupahakemuksen yhteydessä kuultu naapuri

Liitteet Oikaisuvaatimukset (2kpl)

Poikkeamislupapäätös

Poikkeamislupahakemus

Valokuvat (2kpl)

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta valituksella se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta valituksella myös:

Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla;
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Muiden muutoksenhakuun oikeutettujen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa.

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

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet.

Valituksen voi toimittaa myös postitse, sähköpostitse ja faksina hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Postiosoite:	PL 1744, 70101 Kuopio
Käyntiosoite:	Minna Canthin katu 64, Kuopio
Sähköposti:	ita-suomi.hao@oikeus.fi
Puhelin:	02956 42502
Faksi:	02956 42501

Hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloaika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää

(prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Maksuista säädetään tuomioistuinmaksulaissa 1455/2015 ja oikeusministeriön asetuksessa 1020/2024. Maksu on 310 euroa. Tuomioistuinmaksulain 9 §:n mukaan oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kouvolan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2 krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00.

Päätöksen nähtäville asettaminen

Päätös on kuulutettu ja julkaistu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 03.11.2026.

Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö

Viranhaltijapäätös
Yleinen päätös

Rakennustarkastaja | 2.11.2026 | § 1/2026

Päätöksen toimittaminen asianosaiselle

Päätös on lähetetty kirjeellä/sähköpostilla seuraavasti:

Päätöksen saaja: jakelun mukaan

Päätöksen lähettämispäivä: 2.11.2026

Lähettäjä: lupa-assistentti Janiina Vähämäki

Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö

Viranhaltijapäätös
Yleinen päätös

Rakennustarkastaja

2.11.2026

§ 1/2026