

KUNNALLISVALITUS ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

Suonenjoen kaupunginvaltuuston päätöksestä 27.4.2026 § 8 / lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaavan hyväksyminen

1. Valittajat

Valittajat ovat kiinteistön 778-412-16-41 (Laamala) omistajia ja siten asianosaisia asiassa. Päätös vaikuttaa välittömästi valittajien oikeuteen, etuun ja velvollisuuteen kiinteistön rantarakennusoikeuden osalta. Valitusosoituksen mukaan päätökseen saa hakea muutosta se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä kunnan jäsen.

2. Asianhoitaja ja yhteystiedot

3. Valituksen kohteena oleva päätös

Valitus kohdistuu Suonenjoen kaupunginvaltuuston päätökseen 27.4.2026 § 8, diaarinumero 134/10.02.02/2025, jolla kaupunginvaltuusto hyväksyi lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaavan kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti. Päätöksen mukaan kaavoittaja Timo Kortelainen esitteli valtuustolle lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaavaa ja kaupunginvaltuusto hyväksyi ehdotuksen.¹

Päätöstä koskeva pöytäkirja on saatettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon Suonenjoen kaupungin verkkosivuille 30.4.2026. Valitusosoituksen mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä

¹ Liite 8: Kokousasia / Suonenjoen kaupunginvaltuuston päätös 27.4.2026 § 8 ja asian käsittelyvaiheet

tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa, eikä tiedoksisaantipäivää lueta valitusajaksi.²

Valitusajaksi päättyy valittajien käsityksen mukaan 8.6.2026, koska 30 päivän valitusajan viimeinen päivä osuu lauantaille 6.6.2026 ja valitusosoituksen mukaan määräpäivän osuessa arkilauantaille valituksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

4. Vaatimukset

Valittajat vaativat, että Itä-Suomen hallinto-oikeus:

- kumoaa Suonenjoen kaupunginvaltuuston päätöksen 27.4.2026 § 8 lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaavan hyväksymisestä lainvastaisena;
- toissijaisesti kumoaa päätöksen siltä osin kuin kaavassa ei ole osoitettu kiinteistölle 778-412-16-41 Laamala RA-alueella / lomarakennuspaikkaa, ja palauttaa asian Suonenjoen kaupungille uudelleen valmisteltavaksi;
- toteaa, että kaavan mitoitus- ja emätilatarkastelu on valittajien kiinteistön osalta laadittu yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vastaisesti ja puutteellisin selvityksin;
- toteaa, että kaavan mitoituslaskelma ei osoita maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista, koska mitoituslaskelman pyörityssääntöä ei ole esitetty eikä sovellettu läpinäkyvästi ja johdonmukaisesti;
- velvoittaa Suonenjoen kaupungin ottamaan uudessa valmistelussa huomioon kiinteistön 778-412-16-41 emätilastatuksen tai emätilastatuksen omaavan kantatilan aseman sekä osoittamaan kiinteistölle RA-alueen / lomarakennuspaikan, ellei sitä vastaan ole luonto-, maisema-, arkeologisia tai muita maankäyttöön liittyviä nimenomaisia esteitä;
- määrää päätöksen täytäntöönpanon kiellettäväksi valituksen käsittelyn ajaksi siltä osin kuin päätöksen täytäntöönpano vaikeuttaisi valituksen tarkoituksen toteutumista tai tekisi valituksen hyödyttömäksi.

5. Valitusperusteet

Valitus tehdään valitusosoituksessa mainituilla kunnallisvalituksen perusteilla. Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on lainvastainen. Valitusosoituksen mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valittajien mukaan päätös on lainvastainen erityisesti seuraavista syistä:

- kaavan emätilatarkastelu ei kohtele maanomistajia yhdenvertaisesti;
- kiinteistön 778-412-16-41 osalta on sivuutettu ennen poikkileikkausajankohtaa tapahtunut tosiasiallinen saanto;
- Suonenjoen kaupunki on poikennut aikaisemmasta lisveden ja Miekkaveden rantaosayleiskaavassa käytetystä periaatteesta ilman hyväksyttävää ja yhdenvertaista perustetta;
- kaupungin aiempi kirjallinen kanta kiinteistön 778-412-16-41 rantarakennusoikeudesta on muuttunut valittajien vahingoksi ilman asianmukaista kuulemistä ja perustelua;
- valittajien osallisuutta on tosiasiallisesti rajoitettu;
- mitoituslaskelma ei ole tasapuolinen eikä johdonmukainen, erityisesti tilan 778-412-16-32 ja pyörityssäännön osalta;

² Sama kuin edellinen

- päätöksen perusteena olevat selvitykset eivät riittävästi osoita, että maanomistajien yhdenvertainen kohtelu olisi toteutunut.^{3 4}

6. Asian tausta

Suonenjoen kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.4.2026 lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaavan. Kaavan tarkoituksena on ohjata ranta-alueen maankäyttöä siten, että rakennusluvat voidaan myöntää suoraan oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan perusteella. Valtuuston päätösaineiston mukaan kaavan tavoitteena on laatia rantaosayleiskaava siten, että rakennusluvat voidaan ranta-alueella myöntää suoraan kaupunginvaltuuston hyväksymän oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan perusteella.⁵

Kaava-alue rajautuu etelässä lisveden-Miekkaveden rantaosayleiskaavan rajaan. lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaava on siten maantieteellisesti ja maankäytöllisesti jatkumoa aiemmin hyväksytylle lisveden ja Miekkaveden rantaosayleiskaavalle.⁶

Valittajat ovat jo kaavaluonnosvaiheessa esittäneet, että lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaavan mitoitusta koskevaan kohtaan lisätään lause: "Emätila selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta."⁷

Valittajat ovat lisäksi vaatineet, että tilan 778-412-16-41 rantarekisteritiedot päivitetään emätilastatuksen omaavaksi kantatilaksi ja että kiinteistölle osoitetaan lomarakennuspaikka / RA-alue.⁸

7. Kiinteistön 778-412-16-41 asema ja ennen poikkileikkausajankohtaa tapahtunut saanto

Kiinteistö 778-412-16-41 Laamala on rekisteröity 10.4.1970, ja sen muodostumisketjun mukaan se on muodostettu tilasta 778-412-16-34.⁹

Kiinteistöön liittyvä keskeinen tosiseikka on, että nykyinen kiinteistö 778-412-16-77 on luovutettu määräalana ennen poikkileikkausajankohtaa. Kauppakirja on allekirjoitettu 26.6.1969, ja määräala on myyty itsenäiseksi tilaksi erotettavaksi. Kauppakirjan mukaan ostaja sai määräalan hallintaansa heti ja ostajalla oli oikeus erotuttaa se itsenäiseksi tilaksi.¹⁰

Maanmittauslaitoksen vastauksen mukaan lohkomistoimituksen kokous on pidetty 26.8.1969 ja lohkominen on rekisteröity 10.4.1970. Maanmittauslaitos on lisäksi todennut, että kokouspäivä ja rekisteröintipäivä ovat olleet eri päivämääriä ja että tämä on ollut siihen aikaan normaali tilanne.¹¹

Valittajien mukaan ratkaisevaa ei ole yksin rekisteröintipäivä, vaan se, että saanto ja lohkomistoimituksen tosiasiallinen toteutuminen ovat tapahtuneet ennen poikkileikkausajankohtaa 15.10.1969. Tämän vuoksi kiinteistöä 778-412-16-41 ei tule käsitellä siten, että kiinteistön 778-412-16-77 rakentaminen olisi käyttänyt sen ainoan rantarakennusoikeuden. Valittajien näkemyksen mukaan

³ Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

⁴ Liite 3: Muistio 15.10.2025 asiantuntijoiden lausunnoista

⁵ Liite 8: Kokousasia / Suonenjoen kaupunginvaltuuston päätös 27.4.2026 § 8 ja asian käsittelyvaiheet

⁶ Liite 8: Kokousasia / Suonenjoen kaupunginvaltuuston päätös 27.4.2026 § 8 ja asian käsittelyvaiheet

⁷ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen

⁸ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen) (Liite 1.1: Esitys rantarakennuspaikasta kiinteistölle 778-412-16-41

⁹ Liite 1.6: Kiinteistön 778-412-16-41 muodostumisketju taaksepäin

¹⁰ Liite 1.2: Kauppakirja 26.6.1969 kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen, Liite 1.3: Lohkomiskokouksen pöytäkirja/kartta kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen, Liite 1.5: Kiinteistön 778-412-16-77 muodostumisketju taaksepäin

¹¹ Liite 1.3: Lohkomiskokouksen pöytäkirja/kartta kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen

molemmat kiinteistöt ovat poikkileikkausajankohdan kannalta emätiloja tai emätilastatuksen omaavia kantatiloja, joiden rakennusoikeudet eivät ole sidoksissa toisiinsa.¹²

8. Kaupungin aikaisempi linjaus ja sen muuttuminen valmistelun aikana

Valittajat kysyivät kaavan valmistelun aikana Suonenjoen kaupungilta, onko kiinteistöllä 778-412-16-41 käyttämätöntä rantarakentamisoikeutta. Valittajat toimittivat kaupungille tiedon siitä, että nykyisestä tilasta oli myyty 26.6.1969 rantatontti ja että kaupan mukainen lohkominen oli rekisteröity 10.4.1970.¹³

Kaavoittaja Timo Kortelainen vastasi 23.7.2024, että kaavanlaatijan kanssa selvitettyään tapausta oli kohtuullista käyttää samaa periaatetta emätilan määrittämisessä kuin eteläosan kaavassa eli ottaa huomioon valittajien mainitsema kauppakirja 26.6.1969. Vastauksessa todettiin lisäksi, että rakennuspaikka merkitään kaavaan, mikäli luonto- tai arkeologisista selvityksistä ei ilmene estettä.¹⁴

Tämä kaupungin kirjallinen kannanotto on merkityksellinen. Se osoittaa, että kaupunki on valmistelun alkuvaiheessa nimenomaisesti hyväksynyt sen periaatteen, että leikkausajankohtaa vanhempi kauppakirja voidaan ottaa huomioon emätilan määrittämisessä. Myöhemmässä kaavaratkaisussa tästä linjasta on poikettu ilman, että poikkeamisen vaikutuksia valittajien oikeusasemaan olisi asianmukaisesti selvitetty, perusteltu tai annettu valittajille tosiasiallista mahdollisuutta vaikuttaa muuttuneeseen linjaukseen.¹⁵

9. Iisveden ja Miekkaveden rantaosayleiskaavan merkitys yhdenvertaisen mitoituksen arvioinnissa

Iisveden ja Miekkaveden rantaosayleiskaava on hyväksytty Suonenjoen kaupunginvaltuustossa 17.12.2018 § 35.¹⁶

Kyseisen kaavan kaavaselostuksessa todetaan rakennusoikeuden laskentaperiaatteiden yhteydessä, että käytettyyn rakentamisoikeuteen katsotaan kuuluvaksi rakennuslain rantakaavaa koskevien säännöksiin voimaantulon jälkeen tilasta rakentamista varten erotetut kiinteistöt. Samassa kohdassa todetaan nimenomaisesti: ”Emätila selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta.”¹⁷

Iisveden pohjoisosan rantaosayleiskaava on alueellisesti ja toiminnallisesti jatkoa Iisveden ja Miekkaveden rantaosayleiskaavalle. Siksi mitoituksen ja emätilaperiaatteen tulee olla yhdenvertaista koko samalla vesistöalueella. Jos saman kaupungin saman vesistön ranta-alueella hyväksytään toisessa kaavassa periaate, jonka mukaan maanomistaja voi osoittaa leikkausajankohtaa vanhemman

¹² Liite 1.2: Kauppakirja 26.6.1969 kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen, Liite 1.3: Lohkomiskokouksen pöytäkirja/kartta kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen, Liite 1.6: Kiinteistön 778-412-16-41 muodostumisketju taaksepäin, Liite 1.5: Kiinteistön 778-412-16-77 muodostumisketju taaksepäin, Liite 3: Muistio 15.10.2025 asiantuntijoiden lausunnoista

¹³ Liite 7: Kantelu 5.1.2026, Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025

¹⁴ Liite 7: Kantelu 5.1.2026, Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025

¹⁵ Liite 7: Kantelu 5.1.2026, Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025, Liite 3: Muistio 15.10.2025 asiantuntijoiden lausunnoista

¹⁶ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen, Liite 4: Muistutus 4.12.2025 kaavaehdotuksesta

¹⁷ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen, Liite 4: Muistutus 4.12.2025 kaavaehdotuksesta

saannon kauppakirjalla, tätä periaatetta ei voida jättää soveltamatta yksittäisen kiinteistön vahingoksi ilman hyväksyttävää, objektiivista ja yhdenvertaista perustetta.¹⁸

10. Toteutuneet rakennuslupa- ja poikkeamislupakäytännöt olennaisena vertailuaineistona

Valittajien muutosesityksessä on esitetty useita vertailutapauksia, jotka osoittavat, miten Suonenjoen kaupungissa on ennen lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaavaa ratkaistu rantarakennusoikeuksia kaavoittamattomalla ranta-alueella. Näillä ratkaisuilla on erityinen merkitys tässä asiassa, koska lisveden pohjoisosan ranta-alue on ollut suurelta osin rakennettu ennen kaavan laatimista, ja rakennusoikeuksia on ratkaistu rakennuslupa- ja poikkeamislupamenettelyissä.¹⁹

Valittajien 5.10.2025 muistiossa on tuotu esiin, että koska lisveden pohjoisosissa ei ole ollut rantaosayleiskaavaa, rakennusoikeudet on ratkaistu poikkeamislupamenettelyn kautta. Muistiossa todetaan lisäksi, että vuoteen 2015 saakka poikkeamisluvat tarkastettiin ELY-keskuksen toimesta, jolloin varmistuttiin siitä, etteivät myönnetty poikkeamisluvat vaaranna tulevaa kaavoitusta sekä varmistuttiin kiinteistöjen tasavertaisesta kohtelusta.²⁰

Tämä on valituksen kannalta olennainen seikka. Poikkeamisluvat ja rakennusluvut eivät ole irrallisia tai merkityksettömiä yksittäistapauksia, vaan ne ovat muodostaneet kaavoitusta edeltävän hallintokäytännön siitä, miten rantarakennusoikeutta on samalla alueella arvioitu. Koska poikkeamislupien ei ole tullut vaarantaa tulevaa kaavoitusta, niiden perusteena olleen emätilatarkastelun ja yhdenvertaisuusarvioinnin tulee olla yhteensopivaa myöhemmän kaavoituksen kanssa.

Jos kaupunki on aikaisemmin myöntänyt rantarakennusoikeuksia vastaavissa emätila-asetelmissa siten, että ennen poikkileikkausajankohtaa tapahtuneita saantoja on kohdeltu emätilastatuksen omaavina kantatiloina, kaupunki ei voi myöhemmässä kaavassa ilman hyväksyttävää perustetta kohdella valittajien kiinteistöä eri tavalla. Tällöin kyse ei ole siitä, että aikaisemmat ratkaisut sellaisenaan määräisivät kaavan sisällön, vaan siitä että ne osoittavat kaupungin oman vakiintuneen tulkinnan ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vertailukohdan.

10.1 Esimerkki 1: kiinteistöt 778-412-16-72, 778-412-16-38 ja 778-412-16-42²¹

Valittajien muutosesityksen ensimmäisessä esimerkissä käsitellään menettelyä samalla kaavaluonnosalueella liittyen emätilastatuksen omaavaan kantatilaan 778-412-16-72. Muutosesityksen mukaan kyseisestä kantatilasta on ennen poikkileikkausajankohtaa lohkottu kaksi määräalaa, joista muodostuneet kiinteistöt ovat 778-412-16-38 ja 778-412-16-42. Kauppakirjat on allekirjoitettu ja lohkomistoimituksen kokous pidetty ennen poikkileikkausajankohtaa. Toinen uusista kiinteistöistä on rekisteröity ennen poikkileikkausajankohtaa ja toinen sen jälkeen.

Muutosesityksen mukaan kantatila 778-412-16-72 on säilyttänyt emätilastatuksensa, eikä määräalojen lohkomisella ole ollut vaikutusta sen rantarakennusoikeuteen. Kiinteistölle 778-412-16-72 on myönnetty rantarakennusoikeus vuonna 1978 ja sille on myöhemmin annettu mahdollisuus uudisrakennuksiin 2010-luvulla. Kiinteistöä 778-412-16-38 on puolestaan käsitelty emätilastatuksen omaavana kantatilana ja sille on myönnetty rantarakennusoikeus sekä myöhemmin uudisrakennusmahdollisuus. Myös kiinteistölle 778-412-16-42 on myönnetty rakennusoikeus kesämökkiin.

¹⁸ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen, Liite 4: Muistutus 4.12.2025 kaavaehdotuksesta, Liite 3: Muistio 15.10.2025 asiantuntijoiden lausunnoista

¹⁹ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen

²⁰ Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

²¹ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen

Mitoituslaskelmassa kiinteistö 778-412-16-38 on merkitty omaksi emätilakseen ja sillä on yksi rakennuspaikka. Kiinteistö 778-412-16-42 on merkitty emätilaan 778-412-16-39, ja samassa kokonaisuudessa myös kiinteistö 778-412-16-72 on saanut rakennuspaikan.

Valittajien mukaan tämä esimerkki osoittaa, että Suonenjoen kaupungin aikaisemmassa käytännössä ennen poikkileikkausajankohtaa syntyneitä kiinteistöjä on kohdeltu emätilastatuksen omaavina kantatiloina, vaikka rekisteröinti olisi tapahtunut myöhemmin. Jos samaa periaatetta sovellettaisiin valittajien kiinteistöön, kiinteistöä 778-412-16-41 ei voitaisi jättää ilman rantarakennusoikeutta sillä perusteella, että kiinteistö 778-412-16-77 on rakennettu.

10.2 Esimerkki 2: kiinteistöt 778-412-4-11 ja 778-412-4-7²²

Valittajien muutosesityksen toisessa esimerkissä käsitellään kiinteistöjä 778-412-4-11 ja 778-412-4-7. Muutosesityksen mukaan kiinteistöt on muodostettu lohkomalla samasta kiinteistöstä 24.1.1963. Tila 778-412-4-7 on saanut rakennusluvan rantasaunan rakentamiseen 1970-luvulla ja tila 778-412-4-11 on saanut rakennusluvan lomarakennuksen rakentamiseen vuonna 2013.

Mitoituslaskelmassa kiinteistöt 778-412-4-11 ja 778-412-4-7 on molemmat merkitty omiksi emätiloikseen, ja molemmille on osoitettu yksi rakennuspaikka. Kiinteistön 778-412-4-11 teoreettinen oikeus on 0,56 ja kiinteistön 778-412-4-7 teoreettinen oikeus 0,29, mutta molemmilla on laskelmassa yksi rakennuspaikka.

Valittajien mukaan tämä osoittaa, että Suonenjoen kaupungissa on käytännössä tunnistettu emätilastatuksen omaavan kantatilan asema myös silloin, kun kiinteistöt ovat muodostuneet samasta aiemmasta kokonaisuudesta. Jos kiinteistöjä 778-412-4-11 ja 778-412-4-7 olisi käsitelty samalla tavalla kuin valittajien kiinteistöä 778-412-16-41, toisen kiinteistön rakentaminen olisi kuluttanut toisen rakennusoikeuden. Näin ei ole kuitenkaan tehty.

10.3 Esimerkki 3: lisveden ja Miekkaveden rantaosayleiskaavan vastaava kokonaisuus²³

Valittajien muutosesityksen kolmannessa esimerkissä käsitellään lisveden ja Miekkaveden rantaosayleiskaavan aluetta. Muutosesityksen mukaan lohkomisessa 24.1.1963 on muodostettu samasta kantakiinteistöstä useita tiloja, kuten 778-412-43-0, 778-412-41-2, 778-412-9-109, 778-412-9-36 ja 778-412-9-103, ja näistä myöhemmin lohkotuista kiinteistöistä ovat muun muassa 778-412-41-1 ja 778-412-9-37. Muutosesityksen mukaan jokainen näistä emätilastatuksen omaavista kantatiloista on saanut vähintään yhden rakennuspaikan.

lisveden ja Miekkaveden rantaosayleiskaavan selostuksessa on nimenomaisesti kirjattu periaate, jonka mukaan emätila selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta.

Tämä esimerkki on erityisen olennainen, koska lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaava on suoraa jatkumoa lisveden ja Miekkaveden rantaosayleiskaavalle. Saman vesistöalueen kaavoituksessa maanomistajia ei voida kohdella eri perusteilla ilman hyväksyttävää ja objektiivista perustetta. Jos aiemmassa lisveden ja Miekkaveden kaavassa leikkausajankohtaa vanhempi kauppakirja on hyväksytty emätilatarkastelussa huomioon otettavaksi selvitykseksi, samaa periaatetta tulee soveltaa myös lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaavassa.

10.4 Miksi toteutuneet luvat ovat tässä tapauksessa oikeudellisesti olennaisia

Toteutuneet rakennuslupa- ja poikkeamislupapäätökset ovat tässä asiassa olennaisia ainakin neljästä syystä.²⁴

²² Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen

²³ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen

²⁴ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen, Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

Ensinnäkin lisveden pohjoisosan ranta-alueella ei ole ennen nyt hyväksyttyä kaavaa ollut rantaosayleiskaavaa, joten alueen rantarakennusoikeuksia on ratkaistu lupa- ja poikkeamismenettelyissä. Valittajien muistiossa on nimenomaisesti todettu, että koska lisveden pohjoisosassa ei ole ollut rantaosayleiskaavaa, rakennusoikeudet on ratkaistu poikkeamislupamenettelyn kautta.²⁵

Toiseksi poikkeamislupamenettelyssä myönnettyjen lupien ei ole tullut vaarantaa tulevaa kaavoitusta. Valittajien muistiossa on todettu, että vuoteen 2015 saakka poikkeamisluvat tarkastettiin ELY-keskuksen toimesta, jolloin varmistuttiin siitä, etteivät myönnetty poikkeamisluvat vaaranna tulevaa kaavoitusta ja että kiinteistöjen tasavertainen kohtelu toteutuu.²⁶

Kolmanneksi toteutuneet luvat osoittavat, millä tavoin kaupunki ja valvovat viranomaiset ovat tosiasiallisesti soveltaneet emätilaperiaatetta samalla ranta-alueella ennen kaavan laatimista. Tämä on välttämätöntä yhdenvertaisuusarvioinnissa, koska kaavassa ei voida ilman hyväksyttävää perustetta muuttaa tulkintaa siten, että muutos kohdistuu yksittäiseen kiinteistöön ja poistaa siltä rantarakennusoikeuden.²⁷

Neljänneksi toteutuneet luvat osoittavat, ettei ennen poikkileikkausajankohtaa syntyneiden kantatilojen rakennusoikeuksia ole Suonenjoen kaupungin käytännössä käsitelty toistensa rakennusoikeutta kuluttavina samalla tavoin kuin valittajien kiinteistön 778-412-16-41 kohdalla nyt on tehty. Muutosesityksen esimerkit osoittavat, että ennen poikkileikkausajankohtaa syntyneille tai emätilastatuksen omaaville kantatiloille on myönnetty rakennusoikeuksia erillisinä kokonaisuuksina.²⁸

Näin ollen esimerkkitapaukset eivät ole valittajien vaatimusten kannalta sivuseikkoja, vaan ne osoittavat, että hyväksytyssä kaavassa kiinteistöä 778-412-16-41 on kohdeltu eri tavalla kuin vastaavassa asemassa olevia kiinteistöjä on aiemmin kohdeltu samalla ranta-alueella ja saman kaupungin kaavoituskäytännössä.²⁹

11. Kaupungin vastine ja sen ongelmallisuus

Kaupungin luonnosvaiheen vastineessa valittajien mielipiteeseen todettiin, että kaavaluonnoksessa kiinteistöä 778-412-16-41 ei pidetä omana emätilana, koska poikkileikkausajankohtana 15.10.1969 nykyiset tilat 16-41 ja 16-77 ovat olleet samaa emätilaa 16-34. Vastineessa todettiin, että tila 16-77 on alun perin lohkottu 10.4.1970 ja että emätilan rantaviivan pituuden perusteella emätilalle voidaan osoittaa yksi rantarakennuspaikka, joka on toteutunut tilalle 16-77 myönnetyn rakennusluvan ja rakennetun loma-asunnon muodossa.³⁰

Kaupungin vastine ei kuitenkaan huomioi valittajien esittämää keskeistä seikkaa: saanto on tapahtunut ennen poikkileikkausajankohtaa kauppakirjalla 26.6.1969 ja lohkomistoimituksen kokouksella 26.8.1969.³¹

Kaupungin kanta johtaa siihen, että rekisteröintiviive, jonka Maanmittauslaitos on todennut olleen tuohon aikaan normaali, saa ratkaisevan oikeudellisen merkityksen valittajien vahingoksi.³²

²⁵ Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

²⁶ Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

²⁷ Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

²⁸ Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

²⁹ Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

³⁰ Liite 6: Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet

³¹ Liite 6: Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet, Liite 1.2: Kauppakirja 26.6.1969 kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen, Liite 1.3: Lohkomiskokouksen pöytäkirja/kartta kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen, Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

³² Liite 6: Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet, Liite 1.3: Lohkomiskokouksen pöytäkirja/kartta kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen, Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

Valittajien mukaan tällainen tulkinta on yhdenvertaisen kohtelun vastainen, koska Suonenjoen kaupungin aiemmassa kaavoituksessa, toteutuneissa lupa- ja poikkeamiskäytännöissä sekä valittajille annettussa ennakkokannanotossa on hyväksytty periaate, jonka mukaan leikkausajankohtaa vanhempi saanto voidaan osoittaa kauppakirjalla.³³

12. Mitoituslaskelmaa ei ole laadittu tasapuolisesti – tila 778-412-16-32 ja pyöristyssäännön epäjohtonmukaisuus

Valittajien mukaan kaavan mitoituslaskelma ei osoita, että maanomistajia olisi kohdeltu tasapuolisesti. Mitoituslaskelma on erityisesti pyöristyssäännön osalta epäjohtonmukainen, eikä laskelmasta ilmene, millä perusteella teoreettinen rakennusoikeus pyöristyy käytännössä rakennuspaikkojen lukumääräksi.³⁴

Kiinteistön 778-412-16-41 osalta mitoituslaskelmassa on merkitty todelliseksi ja muunnetuksi rantaviivaksi 125 metriä, mitoituksi 5 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri ja teoreettiseksi oikeudeksi 0,63 rakennuspaikkaa. Kiinteistön 778-412-16-77 osalta vastaava teoreettinen oikeus on 0,44 rakennuspaikkaa. Nämä on laskelmassa yhdistetty emätilaan 778-412-16-34, jonka yhteenlaskettu teoreettinen oikeus on 1,07 rakennuspaikkaa. Lopputuloksena tälle kokonaisuudelle on osoitettu yksi rakennuspaikka.³⁵

Samaan aikaan mitoituslaskelmassa tila 778-412-16-32 on merkitty omaksi emätilakseen. Sen todellinen rantaviiva on 299 metriä, muunnettu rantaviiva 298 metriä, mitoitus 5 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri ja teoreettinen oikeus 1,49 rakennuspaikkaa. Laskelman mukaan tilalle on kuitenkin merkitty yksi rakennettu AO-rakennuspaikka ja yksi uusi rantarakennuspaikka eli yhteensä kaksi rakennuspaikkaa.³⁶

Valittajat eivät vaadi tilan 778-412-16-32 rakennusoikeuden poistamista tai muuttamista. Tila 778-412-16-32 osoittaa kuitenkin konkreettisesti, että mitoituslaskelman pyöristyssääntöä ei ole esitetty läpinäkyvästi eikä sitä ole valittajien kiinteistön kannalta sovellettu tavalla, joka osoittaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumisen.

Jos teoreettinen oikeus 1,49 johtaa kahteen rakennuspaikkaan, jää epäselväksi, miksi emätilaksi merkitty kokonaisuus 778-412-16-34, jonka teoreettinen oikeus on 1,07, käsitellään siten, että kiinteistö 778-412-16-41 jää kokonaan ilman rakennuspaikkaa. Epäjohtonmukaisuus korostuu, koska valittajat ovat osoittaneet ennen poikkileikkausajankohtaa tapahtuneen saannon kauppakirjalla ja lohkomistoimituksen kokouksen ajankohdalla.³⁷

Mitoituslaskelman perusteella ei voida luotettavasti todeta, millä perusteilla pyöristys on tehty, missä tilanteissa vajaa teoreettinen rakennusoikeus oikeuttaa lisärakennuspaikkaan ja missä tilanteissa ei. Tällainen epäselvyys on olennainen, koska rantaosayleiskaavan hyväksymisessä mitoituslaskelma on keskeinen asiakirja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun arvioimiseksi.³⁸

³³ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen, Liite 4: Muistutus 4.12.2025 kaavaehdotuksesta, Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025, Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen, Liite 3: Muistio 15.10.2025 asiantuntijoiden lausunnoista

³⁴ Liite 6: Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet, Liite 1.4: Malli emätilatarkastelun esittämisestä rantarekisteritiedoissa, Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

³⁵ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen, Liite 1.6: Kiinteistön 778-412-16-41 muodostumisketju taaksepäin, Liite 1.5: Kiinteistön 778-412-16-77 muodostumisketju taaksepäin

³⁶ Liite 6: Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet

³⁷ Liite 6: Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet, Liite 1.2: Kauppakirja 26.6.1969 kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen, Liite 1.3: Lohkomiskokouksen pöytäkirja/kartta kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen, Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

³⁸ Liite 6: Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet, Liite 1.4: Malli emätilatarkastelun esittämisestä rantarekisteritiedoissa, Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

Valittajien mukaan mitoituskaskelman epäjohdonmukaisuus osoittaa, ettei kaava-aineisto sisällä riittävän täsmällistä, johdonmukaista ja tasapuolista selvitystä rakennusoikeuksien määräytymisestä. Tämän vuoksi hallinto-oikeus ei voi kaava-aineiston perusteella varmistua siitä, että kaava täyttää maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen.

13. Osallisuuden rajoittaminen ja osallistumismahdollisuuksien puutteellisuus

Valittajien mukaan kaavaprosessissa ei ole ollut kyse vain tavanomaisesta kuulemisen puutteesta, vaan valittajien osallisuutta on tosiasiallisesti rajoitettu. Rajoittaminen on tapahtunut erityisesti siten, että valittajien oikeusasemaan olennaisesti vaikuttanut linjanmuutos jätettiin ilmoittamatta ja perustelematta oikea-aikaisesti.

Kaupungin kaava-asiakirjoissa on todettu, että ranta-alueiden kaavaratkaisuihin ja muutostarpeisiin ovat osaltaan vaikuttaneet neuvottelut alueen maanomistajien kanssa ja että yleiskaavan valmisteluvaiheen kuulemista on suoritettu vuoden 2024 lopulla maanomistajille suunnattujen esittely-/neuvottelutilaisuuksien sekä tarvittaessa maanomistajien yhteydenottojen pohjalta. Kaava-asiakirjojen aikataulukohdassa on lisäksi mainittu maanomistajille ja muille osallisille suunnatut esittely-/neuvottelutilaisuudet marras-joulukuussa 2024 sekä neuvottelut maanomistajien kanssa marras-joulukuussa 2024.³⁹

Valittajat eivät ole saaneet kutsua näihin esittely-/neuvottelutilaisuuksiin kirjeitse. Valittajien oman selvityksen mukaan tilaisuuksista ei ole tiedotettu myöskään ainakaan Sisä-Savon paikallislehdessä tai Suonenjoen kaupungin internet-sivuilla. Sisä-Savon päätoimittajan vastauksen mukaan lisäveden pohjoisosan rantaosayleiskaavasta oli ollut paikallislehdessä juttua 18.4.2024 yleiskaavatyön käynnistymisestä, asiaa oli käsitelty 8.5.2024 kaavan valmistelijoiden maastokäyntien yhteydessä ja rantaosayleiskaavaluonnoksen nähtävillä olosta oli ollut ilmoitus 27.3.2025, mutta muusta tiedottamisesta toimituksella ei ollut tietoa.⁴⁰

Suonenjoen kaupungin viestintä- ja tapahtumakoordinaattori on puolestaan vastannut valittajan kysymykseen kaupungin internet-sivuilla tiedottamisesta, että tiedotteet tulevat kaupungilla ajankohtaisiin. Valittaja on tämän jälkeen todennut, ettei kaupungin tiedotesivuilla löydy tiedotteita kaavayleisötilaisuudesta, ja myöhemmässä omassa selvityksessään todennut, ettei kaupungin tiedotteet-sivuilla ole löytynyt asiasta tiedotetta.⁴¹

Tämä selvitys tukee valittajien näkemystä siitä, että suunnitteluvaiheen esittely-/neuvottelutilaisuuksista ei ole tiedotettu siten, että valittajilla olisi ollut tosiasiallinen mahdollisuus osallistua niihin. Jos kaupungin kaava-asiakirjoissa vedotaan siihen, että valmisteluvaiheen kuulemista on suoritettu vuoden 2024 lopulla maanomistajille suunnattujen tilaisuuksien pohjalta, kaupungin tulee kyetä osoittamaan, että näistä tilaisuuksista on tiedotettu asianmukaisesti ja yhdenvertaisesti myös valittajille.

Valittajat pyytävät hallinto-oikeutta velvoittamaan Suonenjoen kaupungin esittämään asiassa selvityksen ja todisteet siitä, että ilmoittaminen on tapahtunut kaupungin välttämällä tavalla. Tällaisina todisteina voivat olla esimerkiksi:

- maanomistajille lähetettyjen kutsukirjeiden lähetyslistat;
- diaarimerkinnot tai asianhallintajärjestelmän merkinnot kutsujen lähettämisestä;
- kopiot valittajille väitetysti lähetetyistä kirjeistä;
- postituspäiväkirjat tai muut lähetysselelytykset;
- ilmoitukset kaupungin internet-sivuilla;
- ilmoitukset Sisä-Savon paikallislehdessä;

³⁹ Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025, Liite 7: Kantelu 5.1.2026

⁴⁰ Liite 7: Kantelu 5.1.2026, Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025

⁴¹ Liite 7: Kantelu 5.1.2026

- muu asiakirjaselvitys siitä, milloin, kenelle ja millä tavalla tilaisuuksista on ilmoitettu.

Kaupungin tietopyyntöön antamassa vastauksessa on aiemmin todettu, että maanomistajilla oli mahdollisuus tavata kaavanlaatija ennen kaavaluonnoksen laatimista 2.–3.12.2024 Suonenjoen kaupungin virastotalolla ja että maanomistajille tarkoitetusta mahdollisuudesta tavata kaavanlaatija olisi tiedotettu maanomistajille 19.11.2024 kirjeillä. Valittajat kiistävät saaneensa tällaisen kutsun. Koska väitetty kuulemismenettely on kaava-asiakirjoissa esitetty osaksi valmisteluvaiheen osallistumista, kaupungilla tulee olla näyttö siitä, että kutsut on tosiasiallisesti lähetetty ja että tiedottaminen on toteutettu suunnitellulla ja väitetyllä tavalla.⁴²

Valittajien näkemyksen mukaan tällä on olennainen merkitys asian arvioinnissa. Jos valittajat eivät ole saaneet tietoa suunnitteluvaiheen esittely-/neuvottelutilaisuuksista, he eivät ole voineet vaikuttaa kaavan valmisteluun siinä vaiheessa, jossa kaavaratkaisuihin ja mitoitusperusteisiin on kaupungin omien asiakirjojen mukaan vielä vaikutettu maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella. Tällöin valittajien osallistumismahdollisuus ei ole ollut tosiasiallinen, vaan heidän osallisuuttaan on rajoitettu.

Kaupungin kaavoittaja oli lisäksi 23.7.2024 ilmoittanut valittajille kirjallisesti, että kiinteistön 778-412-16-41 osalta on kohtuullista käyttää samaa emätilan määrittämisen periaatetta kuin eteläosan kaavassa eli ottaa huomioon 26.6.1969 päivätty kaupunkiraja. Samassa viestissä todettiin, että rakennuspaikka merkitään kaavaan, mikäli luonto- tai arkeologisista selvityksistä ei ilmene estettä.⁴³

Tämä ilmoitus loi valittajille perustellun käsityksen siitä, että heidän esittämänsä ennen poikkileikkausajankohtaa tapahtunut saanto otetaan kaavoituksessa huomioon. Myöhemmin kaupunki kuitenkin muutti kantaansa ja jätti rakennuspaikan osoittamatta. Muuttunutta kantaa ei ilmoitettu valittajille erikseen eikä heille annettu oikea-aikaista mahdollisuutta lausua muuttuneen tulkinnan perusteista ennen kaavaratkaisun etenemistä.⁴⁴

Valittajien mukaan menettely osoittaa nimenomaan osallisuuden rajoittamista: valittajille ei ilmoitettu aktiivisesti heidän kiinteistöään koskevasta olennaisesta linjanmuutoksesta eikä heille annettu mahdollisuutta osallistua niihin suunnitteluvaiheen tilaisuuksiin, joiden kaupungin mukaan on annettu vaikuttaa kaavaratkaisuihin ja muutostarpeisiin.

Näin ollen valittajien osallisuutta on rajoitettu tavalla, joka on voinut vaikuttaa kaavan sisältöön ja valittajien kiinteistön rantarakennusoikeuden määräytymiseen. Päätös on tältä osin syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

14. Asiantuntijalausunnot ja valittajien toimittama selvitys

Valittajat ovat toimittaneet kaupungille useita asiakirjoja, joissa on selvitetty kiinteistön 778-412-16-41 emätilastatusta ja rantarakennusoikeutta. Näihin kuuluvat muun muassa 14.4.2025 muutosesitys, 5.10.2025 muistio, 15.10.2025 asiantuntijalausuntoja koskeva muistio sekä 4.12.2025 muistutus.⁴⁵

15.10.2025 päivätyssä muistiossa todetaan, että maanmittausalan diplomi-insinööri Timo Leskinen piti lähdeaineistoon tutustuttuaan selvänä, että molemmat kiinteistöt 778-412-16-41 ja 778-412-16-77 ovat emätiloja, joilla on rantarakennusoikeus. Samassa muistiossa viitataan Kimmo Malinin lausuntoon, jonka mukaan ratkaisevaa on kiinteistöjaotuksen tilanne poikkileikkaushetkellä tai rekisteröinnistä

⁴² Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025

⁴³ Liite 7: Kantelu 5.1.2026, Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025

⁴⁴ Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025, Liite 7: Kantelu 5.1.2026

⁴⁵ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen, Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen, Liite 3: Muistio 15.10.2025 asiantuntijoiden lausunnoista, Liite 4: Muistutus 4.12.2025 kaavaehdotuksesta

poiketen muu selvitys vanhemmasta saannosta; mikäli saanto voidaan osoittaa tapahtuneen ennen poikkileikkausajankohtaa, molemmat kiinteistöt olisivat kaavoituksen näkökulmasta emäkiinteistöjä.⁴⁶

Kaupunki ei ole esittänyt asiakirjoissa sellaista yksilöityä vastaselvitystä, joka kumoaisi valittajien esittämät kauppakirjaan, lohkomistoimitukseen ja Maanmittauslaitoksen selvitykseen perustuvat tosiseikat.⁴⁷

15. Täytäntöönpanokiellon perusteet

Valittajat pyytävät hallinto-oikeutta kieltämään kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon valituksen käsittelyn ajaksi siltä osin kuin täytäntöönpano voisi vaikeuttaa valituksen tarkoituksen toteutumista.

Täytäntöönpanokiello on tarpeen, koska valituksen keskeinen peruste ei koske ainoastaan yksittäistä rakennuspaikkamerkintää, vaan kaavan mitoitusperiaatteiden, emätilatarkastelun ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun lainmukaisuutta.

Jos kaava tulee voimaan ja sitä ryhdytään soveltamaan rakennuslupien myöntämisen perusteena ennen kuin hallinto-oikeus on arvioinut valituksen, voi syntyä oikeudellisesti ja käytännöllisesti vaikeasti peruutettavia tilanteita. Kaavan tarkoituksena on nimenomaan mahdollistaa rakennuslupien myöntäminen suoraan oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan perusteella.⁴⁸

Mitoituslaskelman epä johdonmukaisuudet, kiinteistön 778-412-16-41 aseman virheellinen arviointi, osallisuuden rajoittaminen ja yhdenvertaisen kohtelun puutteet ovat sellaisia, että kaavan täytäntöönpano tulisi kieltää vähintään siltä osin kuin päätöksen täytäntöönpano koskee valittajien kiinteistöä ja siihen liittyvää rakennusoikeuden määräytymistä. Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että mitoitusvirhe koskee koko kaavan rakennusoikeusjärjestelmää, täytäntöönpanokiello tulee ulottaa koko kaavaan.⁴⁹

16. Johtopäätös

Valittajien mukaan Suonenjoen kaupunginvaltuuston päätös on lainvastainen, koska kaavan hyväksymisen perusteena oleva emätilatarkastelu ja mitoituslaskelma eivät turvaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Kiinteistö 778-412-16-41 on sivuutettu rantarakennusoikeuden osalta, vaikka valittajat ovat osoittaneet ennen poikkileikkausajankohtaa tapahtuneen saannon kauppakirjalla, lohkomistoimituksen kokouspäivällä ja Maanmittauslaitoksen selvityksellä.⁵⁰

Kaupungin oma aikaisempi kirjallinen kannanotto tuki valittajien käsitystä siitä, että kauppakirja 26.6.1969 otetaan huomioon emätilan määrittämisessä ja että rakennuspaikka merkitään kaavaan, mikäli luonto- tai arkeologisista selvityksistä ei ilmene estettä.

⁴⁶ Liite 3: Muistio 15.10.2025 asiantuntijoiden lausunnoista

⁴⁷ Liite 6: Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet, Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025, Liite 3: Muistio 15.10.2025 asiantuntijoiden lausunnoista

⁴⁸ Liite 8: Kokousasia / Suonenjoen kaupunginvaltuuston päätös 27.4.2026 § 8 ja asian käsittelyvaiheet

⁴⁹ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen, Liite 6: Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet, Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025

⁵⁰ Liite 1.2: Kauppakirja 26.6.1969 kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen, Liite 1.3: Lohkomiskokouksen pöytäkirja/kartta kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen, Liite 1.6: Kiinteistön 778-412-16-41

muodostumisketju taaksepäin, Liite 1.5: Kiinteistön 778-412-16-77 muodostumisketju taaksepäin, Liite 3: Muistio 15.10.2025 asiantuntijoiden lausunnoista

Hyväksytty kaava poikkeaa tästä linjasta ilman hyväksyttävää perustetta. Samalla se poikkeaa myös lisveden ja Miekaveden rantaosayleiskaavassa noudatetusta periaatteesta, jonka mukaan emätila selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta.⁵¹

Lisäksi toteutuneet rakennuslupa- ja poikkeamislupakäytännöt osoittavat, että samalla ranta-alueella ja saman kaupungin kaavoituskäytännössä ennen poikkileikkausajankohtaa syntyneitä kantatiloja on kohdeltu emätilastatuksen omaavina kantatiloina. Koska poikkeamislupien ei ole tullut vaarantaa tulevaa kaavoitusta ja niiden yhteydessä on tullut varmistaa maanomistajien tasavertainen kohtelu, nämä ratkaisut ovat olennaista vertailuaineistoa arvioitaessa nyt hyväksytyn kaavan yhdenvertaisuutta.⁵²

Kaupunginvaltuuston päätöksen lainvastaisuus ei rajoitu yksittäiseen kaavamerkintään, vaan liittyy kaavan valmistelun ja mitoituksen perusteisiin. Valittajien osallisuutta on rajoitettu tilanteessa, jossa kaupungin kanta valittajien kiinteistön rantarakennusoikeuteen muuttui olennaisesti. Lisäksi valittajien mukaan suunnitteluvaiheen esittely-/neuvottelutilaisuuksista ei ole tiedotettu siten, että valittajat olisivat voineet tosiasiallisesti osallistua ja vaikuttaa suunnitteluvaiheen kaavoitukseen.⁵³

Samalla kaavan mitoituslaskelma osoittaa, ettei pyörityssääntöä ja rakennusoikeuksien määräytymistä ole esitetty tasapuolisesti ja johdonmukaisesti. Erityisesti tilan 778-412-16-32 käsittely suhteessa kiinteistöön 778-412-16-41 osoittaa, että kaavan mitoitusratkaisuja ei voida pitää läpinäkyvinä eikä yhdenvertaisina.⁵⁴

Näillä perusteilla päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on muuten lainvastainen. Päätös tulee kumota ja asia palauttaa Suonenjoen kaupungille uudelleen valmisteltavaksi siten, että valittajien osallisuus turvataan, emätilatarkastelu tehdään yhdenvertaisesti, toteutuneet lupa- ja poikkeamiskäytännöt otetaan huomioon vertailuaineistona ja mitoituslaskelman pyörityssäännöt esitetään selkeästi sekä sovelletaan tasapuolisesti kaikkiin maanomistajiin.

17. Liitteet

Liite 1: Muutosesitys lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaavan luonnokseen, Vepsäläinen, 14.4.2025

Liite 1.1: Esitys rantarakennuspaikasta kiinteistölle 778-412-16-41

Liite 1.2: Kauppakirja 26.6.1969 kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen

Liite 1.3: Lohkomiskokouksen pöytäkirja/kartta kiinteistöön 778-412-16-77 liittyen

Liite 1.4: Malli vaatimustasosta emätilatarkastelun esittämisestä rantarekisteritiedoissa

Liite 1.5: Kiinteistön 778-412-16-77 muodostumisketju taaksepäin

Liite 1.6: Kiinteistön 778-412-16-41 muodostumisketju taaksepäin

Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

Liite 3: Muistio 15.10.2025 asiantuntijoiden lausunnoista

Liite 4: Muistutus 4.12.2025 lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaavaehdotuksesta

⁵¹ Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen, Liite 4: Muistutus 4.12.2025 kaavaehdotuksesta, Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025, Liite 3: Muistio 15.10.2025 asiantuntijoiden lausunnoista

⁵² Liite 1: Muutosesitys 14.4.2025 liitteineen, Liite 2: Muistio 5.10.2025 teknisen lautakunnan 23.9.2025 päätökseen liittyen

⁵³ Liite 5: Vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025, Liite 7: Kantelu 5.1.2026

⁵⁴ Liite 6: Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet, Liite 1.4: Malli emätilatarkastelun esittämisestä rantarekisteritiedoissa

Liite 5: Suonenjoen kaupungin vastaukset tietopyyntöön 12.12.2025

Liite 6: Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet

Liite 7: Kantelu 5.1.2026

Liite 8: Kokousasia / Suonenjoen kaupunginvaltuuston päätös 27.4.2026 § 8 ja asian käsittelyvaiheet

Liite 9: Ote lisveden ja Miekkaveden rantaosayleiskaavasta

”Emätila selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa eikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta.”

Liite 10: MLL lausunto lohkomis- ja rekisteröintipäivämäärästä 22.08.2024

”Lohkomistoimituksen kokous on pidetty 26.8.1969, lohkominen on rekisteröity 10.4.1970. Kokouspäivä ja rekisteröintipäivä ovat olleet eri päivämääriä, joka on ollut siihen aikaan normaali tilanne.”

Liite 11: Kaavanvalmistelijan vastaus emätilatarkastelun toteuttamisesta 19.04.2024

”Ns. rantarakentamisen osalta emätila- (kantatila) tarkastelut tehdään tuolla 19.10.1969 poikkileikkausajankohdalla. Eli käytetään ajankohtaa jolloin rantarakentamista ohjaavat säännökset tulivat voimaan.

Samaa poikkileikkausajankohtaa on käytetty viimeisimmissäkin Suonenjoen rantaosayleiskaavoissa.”

Liite 12: Kaavoittajan vastaus emätilatarkastelun toteuttamisesta 23.07.2024

”selviteltiin kaavanlaatijan Jorma Harjun kanssa tuota tapausta ja todettiin, että on kohtuullista käyttää tuota samaa periaatetta emätilan määrittämisen suhteen kuin tuossa eteläosan kaavassa eli otetaan huomioon se mainitsemasi kauppakirja 26.6.1969. Rakennuspaikka merkitään kaavaan, mikäli luonto- ja arkeologista selvityksissä ei esteitä ilmene.”

Liite 13: Valitusosoitus

18. Päiväys ja allekirjoitukset

Mikkelissä 12.05.2026