

SUONENJOEN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

29.6.2026

ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUS (diaarinumero 1362/2026)

Lausunto valitukseen 12.5.2026, joka koskee Suonenjoen valtuuston 27.4.2026 § 8:ssa tekemää lisveden pohjoisosan rantaosayleiskaavan hyväksymispäätöstä

Lausuntoon on koottu valituksen keskeiset vaatimukset ja niihin kaupungin vastineet.

Valitusperusteet: Kaavan emätilatarkastelu ei kohtele maanomistajia yhdenvertaisesti

Kiinteistön 778-412-16-41 osalta on sivuutettu ennen poikkileikkausajan kohtaa tapahtunut tosiasiallinen saanto

Suonenjoen kaupunki on poikennut aikaisemmasta lisveden ja Miekkaveden rantaosayleiskaavassa käytetystä periaatteesta ilman hyväksyttävää ja yhdenvertaista perustetta

Vastineet:

Kaavaselostuksen kohdassa 3.4.1 Mitoitusperusteet kuvataan mm. kaavassa käytettävä emätilaperiaate. Poikkileikkausajankohta on ranta-alueilla rantakaavasäännösten voimaantuloajankohta 15.10.1969.

Lisäksi mm. todetaan: Tarkastelussa selvitetään ne emätilat (kantatilat), jotka alueella olivat tuona poikkileikkausajankohtana. Mikäli tilalla on tapahtunut runsaasti lohkomisia ennen ko. ajankohtaa, voidaan emätilatarkastelu tapauskohtaisesti ulottaa ko. ajankohtaa kauemmaksikin.

Todettakoon, että maanomistajien tai muiden osapuolten kesken tehdyt sopimukset, **esim. perinnönjakosopimukset, kauppakirjat tms., eivät ole kaavan laadinnan rantarakentamisen mitoitusperusteita. Rakennuspaikat tulevat ratkaistuksi vasta siinä vaiheessa, kun alueelle on myönnetty rakentamislupa tai on laadittu rakentamislupaan oikeuttava kaava.**

Edellä kuvattuja periaatteita on käytetty viimeisimpänä mm. Suonenjoen Suonteen rantaosayleiskaavassa v. 2022.

Kiinteistö 778-412-16-41 ei ole ns. emätila. **Peruste sille on se, että poikkileikkausajankohtana 15.10.1969 nykyisten tilojen 16-41 ja 16-77 alueet ovat olleet (merkityksellistä ranta-alueen osalta) saman ns. emätilaan 16-34 kuuluvaa aluetta.** Tila 16:77 on alun perin lohkottu 10.4.1970. Myöhemmin ko. tilaan on liitetty pieni alue naapuritilasta (ei vaikuta emätilatarkasteluun). Kaavaselostuksen liitteessä ”ranta-alueiden mitoitusrekisteri” on esitetty emätilakohtainen mitoitus.

Määritelmä emätila tarkoittaa siis tilaa, joka on ollut voimassa poikkileikkausajankohtana eli 15.10.1969 (rantakaavasäännösten voimaantuloajankohta).

Nyt tarkastelussa olevat tilat ovat molemmat muodostuneet em. emätilasta 16-34 kyseisen poikkileikkausajankohdan jälkeen. Tällöin ne yksiselitteisesti huomioidaan ko. emätilan rantarakennusoikeuden mitoituksessa.

Tilalle 16-77 on kaupungin toimesta myönnetty rakennuslupa poikkileikkausajankohdan jälkeen. Tilalle 16-77 on valmistunut vapaa-ajan asunto vuonna 1973. Tämä todentaa, että kyseessä on ollut kaupungin tulkinnan mukaan yksiselitteinen rantarakennuspaikka.

Emätilan rantaviivan pituuden (tilat 16-77 ja 16-41 yhteensä noin 210 m) perusteella emätilalle voidaan kokonaisuudessaan osoittaa yksi (1) rantarakennuspaikka. Kyseinen rakennuspaikkamäärä on toteutunut tilalle 16-77 myönnetyn rakentamisluvan ja rakennetun loma-asunnon muodossa. Näin ollen lisärakennuspaikoille ko. emätilan alueella ei ole mitoituksellisia eikä mitään muitakaan perusteita.

On myös itsestään selvää, että ennen kaavan laadintaa tapahtuneet myönnetty rakennuslupa- tai poikkeusluparatkaisut tulee todeta sellaisina (myöhemmin laadittavissa kaavoissa) kuin ne on myönnetty ja jo toteutettu eli rakennettu.

Toisaalta tulee ja on hyvä tiedostaa, että esim. 1960-, 70- ja jopa myöhempinä vuosikymmeninä, rakentamis- ja poikkeusluparatkaisut ovat joiltakin osin saattaneet tapahtua kirjavilla ja erilaisilla tavoilla. **Mahdollisia silloisia, tämän päivän näkökulmasta ”virheellisiä” ratkaisuja ei voidaan ottaa malliksi ja varsinkaan kaavasuunnittelun perusteiksi.**

Kuten valituksessakin todetaan; **”Kyse ei ole siitä, että aikaisemmat ratkaisut sellaisenaan määräsivät kaavan sisällön”. Juuri näin kaavassa on toimittu – ennen kaavanlaadintaa tapahtuneet mahdolliset virheelliset ratkaisut eivät ole peruste toistaa virhettä myöhemmin laadittavissa kaavoissa.**

Poikkeavana esimerkkinä voidaan mainita seuraava kuvitteellinen tilanne:

Oletus; rantatilalla (emätilalla) on laskennallisesti oikeus kokonaisuudessaan yhteen rantarakennuspaikkaan. Jos ko. rantatilasta v. 15.10.1969 jälkeen **olisi myyty ja lohkottu tila mökkitontiksi**, mutta tämän jälkeen lopulle ”päättilalle” olisi myönnetty rakentamislupa rannalle, joka olisi ”laskennallisesti syönyt” lohkotulle mökkitontille (siihen saakka rakentamattomalle) tarkoitetun rakennusoikeuden, niin tällöin olisi oikeudenmukaista myöntää rakentamislupa myös lohkotulle mökkitontille. **Tässä tapauksessa virhe on tapahtunut, kun on myönnetty rakentamislupa päättilalle – vaikka se olisi kuulunut myöntää jo aikaisemmin tonttina päättilasta (emätilasta) lohkotulle mökkitilalle.**

Nyt käsittelyssä olevan tilan osalta ei ole kyse tällaisesta virheellisestä tapauksesta kuin esimerkissä, vaan enemmänkin päinvastaisesta, oikeasta menettelystä.

Eli poikkileikkausajankohdan jälkeen tonteiksi lohkotut ja/tai rakennetut tilat luonnollisesti vaikuttavat ko. emätilan kokonaismitoitukseen ja jäljellä olevaan rakennusoikeuteen.

Tasapuolisen kohtelun peruste ei täyty seuraavassa valituksessa esitetyssä menettelyssä: Emätila selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, **ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta.**

Tasapuolisen kohtelun takia valittajan esittämä menettely (maanomistajan oma selvitys mahdollisista kaupanteoista, perinnönjaoista jne. **muista tiloina toteuttamattomista**), edellyttäisi kaikkien vastaavien tapausten selvittämisen. Ei riitä, että yksittäinen maanomistaja tuo asian esille.

Menettely siis toisi ”harkittavaksi” monia vastaavia epämääräisiä ja vaikeasti selvitettäviä sopimusasioita ym., jotka eivät perustuisi **yksiselitteiseen emätilamäärittelyyn**, mikä perustuu **yksiselitteiseen poikkileikkausajankohtaan**, joka perustuu **rantakaavasäännösten voimaantuloajankohtaan**.

Vaikka viitatussa lisveden – Miekkaveden rantaosayleiskaavan tavoitteissa on ollut maininta emätilan osoittamisesta muulla dokumentilla, kuten kauppakirjalla leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta, **niin sitä ei ole ko. kaavassa käytetty**. Näin ollen siltäkään osin ei ole menetelty vastoin maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Tämä valituksessa esitetty menettely rikkoisi selkeän ja Suomessa yleisesti käytetyn ja hyväksytyn emätilaperiaatteen: Tässä kaavassa emätilan poikkileikkausajankohta on ranta-alueilla rantakaavasäännösten voimaantuloajankohta 15.10.1969.

Valitusperuste: Kaupungin aiempi kirjallinen kanta kiinteistön 778-412-16-41 rantarakennusoikeudesta on muuttunut valittajien vahingoksi ilman asianmukaista kuulemistä ja perustelua

Vastine:

Valituksen kohdassa 8 on esitelty valittajien ja kaavoittajan välistä keskustelua emätilaperiaatteesta ja kiinteistön 778-412-16-41 rakennusoikeudesta. Tuossa vaiheessa, heinäkuussa 2024, ei varsinaista kaavasuunnittelua ollut vielä aloitettu, joten kyseessä oli ennakkokeskustelu emätilaperiaatteesta ja siten ennenaikainen kannanotto siinä tilanteessa, kun kantatilatarkastelu on ollut vielä tekemättä ja kaikki yksityiskohdat tietämättä. Kaavan laatimisen periaatteet, myös emätilan määräytymisperiaate ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulivat hyväksytyksi vasta kaavaluonnoksen käsittelyvaiheessa teknisessä lautakunnassa 18.3.2025.

Valitusperuste: Valittajien osallisuutta on tosiasiallisesti rajoitettu

Vastine:

Kaavatyön käynnistämisestä ilmoitettiin maanomistajille 15.4.2024 lähetetyillä kirjeillä. Maaomistajatilaisuudesta joulukuussa 2024 tiedotettiin maanomistajia 19.11.2024 lähetetyillä kirjeillä. Luonnosvaiheen nähtävillä olosta kirjeet maanomistajille 19.3.2025 ja sähköpostiosoitteen antaneille sähköpostitse 20.3.2025. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta kirjeet 12.11.2025 ja sähköpostit 13.11.2025.

Maanomistajatiedot oli hankittu 3.4.2024 maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelusta. Tuolloin valittajat olivat omistajatietojen listalla kiinteistön 778-412-16-53 Lassila omistajina. 15.4.2024 lähetetty tiedote on mennyt myös valittajille. Valittajat olivat tehneet 8.7.2024 kiinteistöjen vaihtokaupan, jossa he luovuttivat käsiteltävänä olevan kaavan alueeseen kuuluvan rantapalstan kiinteistöstä 778-412-16-53 ja saivat vastaavasti nyt valituksen alaisena olevan kiinteistön 778-412-16-41 Laamala. Kaavoittaja merkitsi osoitetietoihin muutoksen, etteivät valittajat omista enää kaava-alueeseen kuuluvaa palstaa kiinteistöstä 778-412-16-53, mutta ei ollut kirjannut uutta omistusta kiinteistölle 778-412-16-41. Näin ollen valittajien osoitetiedot jäivät pois postitusluettelosta eikä valittajille toimitettu tietoa maanomistajatapaamisesta joulukuussa 2024 eikä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta maaliskuussa 2025. Kyseessä on osoitetietojen puutteellisuuden osalta inhimillinen erehdys.

Valituksen tehneet ovat kuitenkin lausuneet mielipiteensä luonnosvaiheessa ja jättäneet muistutuksen ehdotusvaiheessa, joten heidän mielipiteensä on tullut tietoon kaavan käsittelyvaiheissa eikä vaikuttamismahdollisuus näin ollen ollut merkityksellisesti rajoittunut.

Valitusperuste (kohta 12): Mitoituslaskelma ei ole laadittu tasapuolisesti – tila 778-412-16-32 ja pyöristyssäännön epä johdonmukaisuus

Vastine:

Tila 778-412-16-32 on ns. emätila. Sen todellinen rantaviiva on 299 metriä, muunneltu rantaviiva 298 metriä, mitoitus 5 rakennuspaikkaa / muunneltu rantaviivakilometri ja teoreettinen oikeus 1,49 rakennuspaikkaa. Teoreettinen laskelma 1,49 pyöristettynä yhden desimaalin tarkkuudella on 1,5. **Rakennuspaikkojen pyöristys suoritetaan lähimpään kokonaislukuun siten, että lukeman ollessa puolikas, pyöristetään se ylöspäin seuraavaan kokonaislukuun.** Tämä on yleinen menettelytapa. Mitoitustarkastelun mukaan ko. tilalle on tällöinen yhden rakennetun AO-rakennuspaikan lisäksi voitu osoittaa yksi uusi rantarakennuspaikka eli yhteensä kaksi rantarakennuspaikkaa.

Tätä samaa periaatetta on käytetty tasapuolisesti kaikkien emätilojen osalta.

Valituksessa ko. emätilaa 16-32 on vertailtu virheellisesti ja sekavasti sellaiseen emätilakokonaisuuteen, jonka teoreettinen laskelma osoittaa mitoituksi 1.07 rakennuspaikkaa. Tällöin on aivan oikein, että tälle emätilalle osoitetaan kokonaisuudessaan 1 rantarakennuspaikka.

Vastineet valituksen kohta 10:n esimerkkeihin:

10.1. Esimerkki 1: kiinteistöt 778-412-16-72, 778-412-16-38 ja 778-412-16-42 (esimerkki on nyt käsiteltävän kaavan alueelta)

Kiinteistö 778-412-16-38 on rekisteröity v. 1966 – on siis muodostunut ennen tämän kaavan emätilaselvityksen poikkileikkausajankohtana käytettyä 15.10.1969 ja on siis emätila.

Kiinteistö 778-412-16-42 on rekisteröity v. 1970 – rakennuksen valmistumisvuosi 1968. Kaavassa olevana rakennuspaikkana merkitty.

Kiinteistö 778-412-16-72 on rekisteröity v. 2010 – kiinteistöllä (778-412-16-43) on ollut v. 1978 valmistunut sauna. Ely-keskuksen poikkeamispäätöksellä 26.2.2010 on myönnetty lupa vapaa-ajan rakennukselle, perusteluissa on katsottu, että on oleva rakennuspaikka eivätkä rakennuspaikat siten ranta-alueella uuden luvan myötä lisäänty.

Kaikille ko. kiinteistöille on käsiteltävässä kaavassa osoitettu rakennusoikeus.

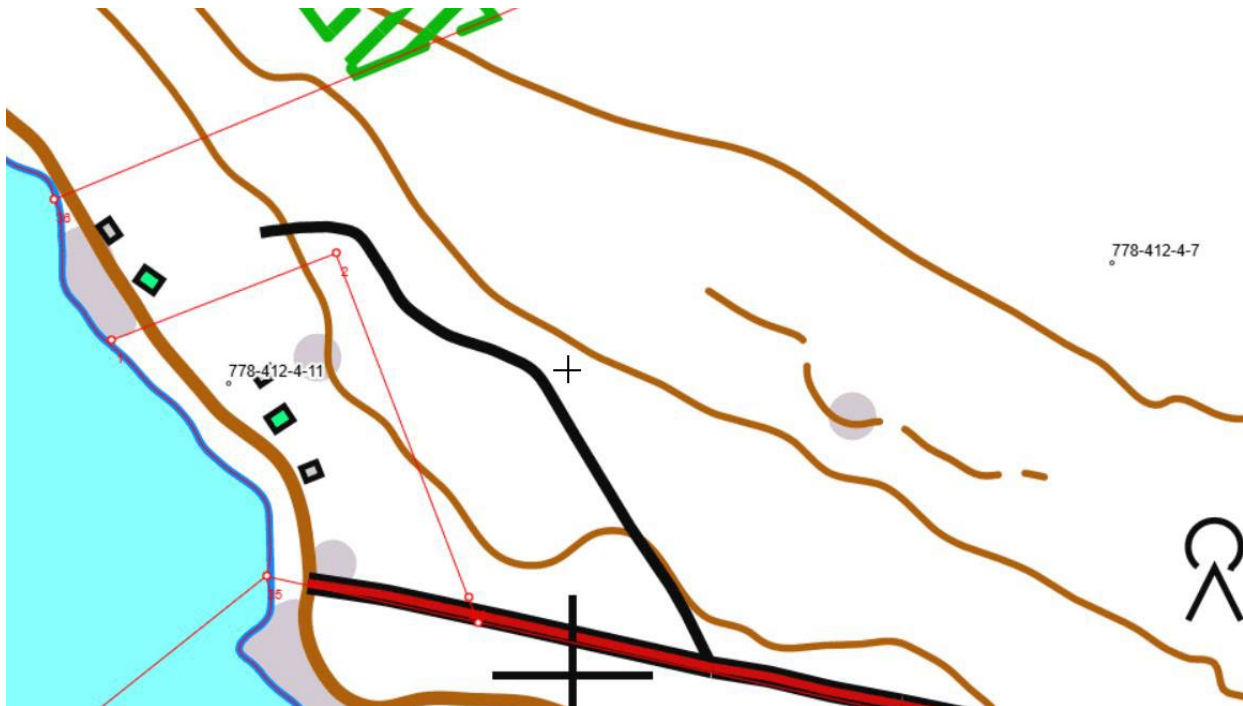


Karttaote esimerkkiin 1.

10.2 Esimerkki 2: kiinteistöt 778-412-4-11 ja 778-412-4-722 (esimerkki on nyt käsiteltävän kaavan alueelta)

Molemmat em. kiinteistöt ovat lohkottu ja merkitty rekisteriin v. 1963 ennen tämän kaavan emätilaselvityksen poikkileikkausajankohtana käytettyä 15.10.1969 ja ovat siten emätiloja, jotka ovat jo rakennettuja ja joille on osoitettu kaavassa rakennuspaikat. Kiinteistölle 778-412-4-11 on myönnetty ELY-keskuksen poikkeamislupa vapaa-ajan asunnolle v. 2013. Perusteena on, että ko. kiinteistö on emätila ja mitoitustarkastelun perusteella sille on voitu myöntää rakennusoikeus. Kiinteistö 77-412-4-7 on ollut tuolloin jo rakennettu.

Molemmille kiinteistöille on käsiteltävässä kaavassa osoitettu rakennusoikeus.



Karttaote esimerkkiin 2.

10.3 Esimerkki 3: Iisveden ja Miekkaveden rantaosayleiskaavan vastaava kokonaisuus

Kiinteistö 778-412-43-0 on rekisteröity v. 1963, siis ennen poikkileikkausajankohtaa 15.10.1969 ja on siten emätila ja sillä oikeus rantaviivamitoituksen mukaan oikeus 2 rakennuspaikkaan.

Kiinteistö 778-412-9-103 rekisteröity v. 2000, Ely-keskuksen poikkeuslupa myönnetty 31.12.1996, on ollut rakennettu kaavan teko aikaan.

Kiinteistö 778-412-9-37 on rekisteröity v. 1963, siis ennen poikkileikkausajankohtaa 15.10.1969 ja on siten emätila. Tästä kiinteistöstä lohkottu v. 2015 kiinteistö 412-9-109, jolle ei ole osoitettu rakennus-oikeutta.

Kiinteistö 778-412-41-2 on rekisteröity v. 1980, samoin kuin kiinteistö 778-412-41-1, emätilasta 778-412-41-0. Poikkileikkausajankohtana 15.10.1969 on voimassa ollut kiinteistö 778-412-41-0, joka on merkitty myös mitoitustaulukkoon emätilaksi. Rantaviivan perusteella emätilalla oikeus kahteen rakennuspaikkaan, jotka kaavan teko aikaan ovat jo rakennetut kiinteistöillä 778-412-41-1 ja 778-412-41-2 ja myös kaavassa osoitetut.

Kiinteistö 778-412-9-36 on rekisteröity v. 1963, siis ennen poikkileikkausajankohtaa 15.10.1969 ja on siten emätila ja merkitty emätilana myös mitoitustaulukkoon. Sillä oikeus rantaviivamitoituksen mukaan yhteen rakennuspaikkaan, mikä on merkitty uutena rakennuspaikkana myös kaavaan.



Karttaote esimerkkiin 3.

Muistutuksessa esitetyt esimerkit 1 – 3 eivät ole samanlaisia kuin nyt kyseessä olevan emätilan ranta-rakennusoikeuden määrittelyssä. **Esimerkkeinä on tuotu esille sellaisia tapauksia, jotka ovat jo ennen kaavan laadintaan muodostuneet tai jopa ennen mainittua poikkileikkausajankohtaa 15.10.1969.**

Yhteenveto

Lainsäädännössä ei ole kirjattu tarkkoja mitoitusperusteita kaavanlaadinnan perusteiksi. Mm. korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä KHO:2013:110 todetaan että ” *Kunta voi hyväksyä kaavan laadinnan perustaksi yleiset mitoitusperusteet. Näissä mitoitusperusteissa voidaan päättää esimerkiksi emätilavertailun poikkileikkausajankohdasta, lomarakennuspaikkojen enimmäismäärästä joko koko kaava-alueella tai mitoitusvyöhykkeittäin ja tietynlaisesta rantaviivan mittaustavasta. Mitoitusperusteiden suhteen kunnalla on edellä lausutun mukaisesti laaja liikkumavara, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6 §:ssä säädetty vaatimukset.* ”

Edellä kerrottujen vastineiden perusteella, kaupunki yhteenvetona toteaa, että:

- Valtuuston rantaosayleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös 27.4.2026 § 8, ei ole miltään osin lainvastainen eikä sitä ole syytä kumota.
- Kiinteistöllä 778-412-16-41 Laamala ei ole emätilan mitoituksen perusteella rakennusoikeutta, joten kaava on siltä osin oikein laadittu eikä kaavan uudelleen valmistelua tarvita.
- Kaavan mitoitus- ja emätilatarkastelu on tehty maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun mukaisesti.