

Oikaisuvaatimus päätös kaavoituspäällikön poikkeamislupapäätöksestä 25.3.2026 § 50 (LP-740-2025-00787)

Selostus

■■■■■■ on ■■■■■■ ja ■■■■■■ valtuutettuna asianhoitajana toimittanut 12.4.2026 kaavoituspalveluille rakentamislain (751/2023) 178 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen kaavoituspäällikön päätöksestä 25.3.2026 § 50. Kaavoituspäällikkö on tehnyt kielteisen poikkeamislupapäätöksen koskien uuden loma-asuntoalueen (RA) muodostamista kiinteistölle 740-502-5-38 Kaivanto.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on asiassa asianosainen ja oikaisuvaatimus on tehty määräajassa. Oikaisuvaatimus on siten käsiteltävä.

Hallintolain 49 g §:n mukaan otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen viranomaisen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Poikkeamislupapäätöksen sisältö lyhyesti:

Kiinteistön alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Oravin-Joutenveden osayleiskaava (740YK0004), ja kiinteistö on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueella kielletään rakentaminen 150 metriä leveällä rantavyöhykkeellä. Rakennusoikeus on M-alueilta siirretty maanomistajakohtaisesti RA- ja A1-alueille. Kaavan laadinnassa käytetyn emätilamitoituksen mukainen rantarakennusoikeus on jo kokonaisuudessaan käytetty. Rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle eivät täyty, eikä uutta rakennuspaikkaa voida osoittaa kiinteistölle ilman kaavamuutosta.

Oikaisuvaatimus:

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kaavoituspäällikön tekemän poikkeamislupapäätöksen kumoamista, asian siirtämistä rakennus- ja ympäristölautakunnan ratkaistavaksi ja rakennusoikeuden palauttamista poikkeamisluvalla kiinteistölle 740-502-5-38 Kaivanto.

Oikaisuvaatimus on pituudeltaan kahdeksan (8) sivua, ja siinä vaaditaan oikaisua useisiin eri päätöksen kohtiin. Alla on esitetty oikaisuvaatimuksessa muutettavaksi esitetyt päätöksen kohdat ja vastineet niihin:

1.Toimivalta asian ratkaisemisessa

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan poikkeamisluvan käsittelyn siirtämistä rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Oikaisuvaatimuksen hakija epäilee, että luvan myöntämistä on

tarkoituksellisesti viivytetty, jotta poikkeamislupapäätöksen tekisi kaavoituspäällikkö lautakunnan sijasta.

Rakentamislain (751/2023)178 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, tulee vaatia ensivaiheessa oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa. Hallintolain (434/2003) 49 d §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti sille viranomaiselle tai muulle julkista hallintotehtävää hoitavalle, joka on tehnyt päätöksen. Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan. Vasta oikaisuvaatimukseen annetusta päätöksestä voi tehdä hallintovalituksen hallinto-oikeudelle.

Savonlinnan kaupungin hallintosäännön (kv 15.12.2025) 4. luvun 6 §:n mukaan rakennus- ja ympäristölautakunta toimii rakentamislain 99 §:n mukaisena Savonlinnan kaupunginrakennusvalvontaviranomaisena ja päättää kohdan 1.6 mukaan rakentamislain 57 §:n mukaisesta poikkeamisluvasta. Päätöstoimivaltaan katsotaan kuuluvaksi myös toimivalta päättää asian sisältöön liittyvistä seikoista, kuten lupamääräyksistä tai -ehdoista ja menettelyllisistä toimista. Rakennus- ja ympäristölautakunta on delegoinut poikkeamislupien käsittelyn muiden kuin vähäisten poikkeamislupien osalta kaavoituspäällikölle 1.12.2025 alkaen päätöksellään 19.11.2025 § 152. Savonlinnan kaupungin hallintosäännön ja erikseen tehtyjen toimivallan siirtopäätösten mukaisesti poikkeamislupia koskeva ratkaisuvallta kuuluu kaavoituspäällikölle (HL 49 d §). Asian siirtäminen rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi ei ole mahdollista, koska toimivalta on nimenomaisesti delegoitu kaavoituspäällikölle, eikä oikaisuvaatimus muuta toimivallan jakautumista. Rakentamislain 178 §:ssä ei ole erikseen säädetty siitä, mikä taho oikaisuvaatimuksen käsittelee, vaan säännöksessä viitataan hallintolakiin, jonka mukaan oikaisuvaatimuksen ratkaisee päätöksen tehnyt viranomainen. Tässä asiassa päätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö, joten toimivalta ratkaista oikaisuvaatimus kuuluu kaavoituspäällikölle (Turun hallinto-oikeus 8.5.2026, 906/2026).

Päätöksessä on viitattu Savonlinnan kaupungin uusimpaan hallintosääntöön ja delegointipäätökseen. Poikkeamislupien käsittely ja myöntäminen on kuitenkin ollut delegoituna rakennus- ja ympäristölautakunnalta kaavoituspäällikölle yli 20 vuotta, eikä toimivalta poikkeamislupien käsittelyssä muuttunut 1.12.2025. Ennen rakentamislain voimaantuloa kaavoituspäällikön päätöksistä valitettiin hallintovalituksella suoraan Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Rakentamislain myötä muutoksenhakua muutettiin vastaamaan voimassa olevaa rakentamislakia, jonka 178 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan

viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, saa vaatia oikaisua.

Viranomaisella ei ole ollut tarkoitusta tarpeettomasti viivästyttää asian käsittelyä. Päätöksen asiasta olisi joka tapauksessa tehnyt kaavoituspäällikkö, vaikka poikkeamislupahakemuksen käsittely olisi ollut mahdollista toteuttaa nopeammassa aikataulussa.

2.Rakennuspaikkaa koskeva arvio

Kiinteistönmuodostamisen merkitys ja rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen

Oikaisuvaatimuksessa on katsottu, että lohkottu kiinteistö muodostaa rakennuspaikan.

Tämä ei kuitenkaan vastaa voimassa olevaa oikeustilaa. Kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukainen lohkominen määrittää omistussyksikön, mutta ei ratkaise rakennusoikeutta. Kiinteistön muodostaminen ei ratkaise kiinteistön rakennusoikeutta, eikä lohkominen näin ollen synnyttä rakennusoikeutta. Esimerkiksi korkein hallinto-oikeus on vakiintuneesti katsonut, että rakennusoikeus määräytyy kaavoituksen perusteella, ei kiinteistönmuodostuksen perusteella (KHO 2003:22, KHO 2003:37, KHO 2013:60). Pelkkä maa-alueen lohkominen ei näin ollen oikeuta rakentamiseen.

Elokuussa 2025 [REDACTED] puuttuvaa rakennuspaikkaa koskevaan kyselyyn vastattaessa ei ole arvioitu kiinteistön sopivuutta rakentamiseen vaan kerrottu kiinteistön kaavatilanne, eli että kiinteistölle ei ole kaavassa osoitettu rakennuspaikkaa. [REDACTED] on neuvottu, miten kaavamuutoksella voidaan osoittaa rakennuspaikka maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) osoitetulle kiinteistölle. Vastaavat ohjeet annetaan muillekin, jotka tiedustelevat rakentamisen mahdollisuutta rantavyöhykkeellä sijaitsevalle M-alueelle, ja tämänkaltaisia kaavamuutoksia on Savonlinnan alueella myös tehty.

Rauennut rakennuslupa

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että aikaisemmin myönnetty rakennuslupa todistaisi rakennuspaikan olemassaolon.

Kiinteistölle aiemmin myönnetty rakennuslupa on rauennut, eikä näin ollen sido viranomaista myöhemmässä harkinnassa. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännön mukaan rakentamislupa on määräaikainen oikeus, joka raukeaa, ellei rakentamista aloiteta luvassa määritettynä aikana. Rauenneella luvalla ei ole oikeusvaikutuksia, eikä se luo pysyvää rakennusoikeutta (KHO:2019:78). Raukeamisen jälkeen hanketta on arvioitava uutena lupahakemuksena voimassa olevan sääntelyn perusteella. Rakentamisluvan myöntäminen koostuu

alueidenkäyttöliisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta (RakL 43 §).

3. Kaavan oikeusvaikutukset

Yleiskaavan sitovuus

Alueidenkäyttölain (132/1999) mukaan maankäytön suunnittelun tulee lähtökohtaisesti tapahtua kaavalla. Alueidenkäyttölain 72 §:n perusteella kaavalla voidaan rantavyöhykkeelle osoittaa rakennuspaikkoja, jotka ovat olemassa kaavan mukaisina myös rakentamattomina. Tällöin rakentamislupa voidaan myöntää suoraan voimassa olevan kaavan perusteella.

Alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan kaavan tulee perustua mm. kestäväään maankäyttöön ja ympäristönsuojeluun. Lisäksi kaavaa laadittaessa on otettava huomioon virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kiinteistö 740-502-5-38 sijaitsee oikeusvaikutteisen Oravin-Joutenveden osayleiskaavan M-alueella. Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätaloukskäyttöön. Alueella kielletään rakentaminen 150 metriä leveällä rantavyöhykkeellä. M-alueilta on rakennusoikeus rantavyöhykkeeltä maanomistajakohtaisesti siirretty RA- ja A1-alueille. Poikkeamislupahakemuksessa ei ollut kyse voimassa olevan kaavan mukaisen rakennuspaikan käyttämisestä, vaan uuden rakennuspaikan muodostamisesta alueelle, jolle kaava ei sitä osoita. Tämä merkitsisi kaavan mitoitus- ja aluevarausratkaisun sivuuttamista poikkeamismenettelyllä.

Osayleiskaavassa olevan virheen korjaaminen, emätilamitoitus ja maanomistajien yhdenvertaisuus

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että maaomistajaa ei ole Oravin-Joutenveden osayleiskaavan laatimisen aikana kuultu yksilöllisesti, kaava on näin ollen virheellinen ja virhe tulee korjata myöntämällä poikkeamislupa.

Oravin-Joutenveden osayleiskaavan kaavavalmistelusta on tiedotettu sen aikaisen lain vaatimalla tavalla. Kaavan eri vaiheista on kuulutettu lain edellyttämällä tavalla ja osallisille on yleisesti varattu mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Oikeuskäytännön perusteella kaavaa ei ole laadittu virheellisesti, vaikka maanomistaja ei ole henkilökohtaisesti saanut tietoa kaavasta tai ei ole tosiasiallisesti osallistunut kaavan valmisteluun, jos osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on kokonaisuutena täyttänyt sen aikaisen maankäyttöä ohjaavan lain vaatimukset.

Mikäli kaavassa on kiistaton virhe, jonka johdosta maanomistaja ei ole saanut kaavan mitoituksen mukaista rakennusoikeutta, voi

tapauskohtaisesti olla harkittavissa, että virhe oikaistaan poikkeamisluvalla turvautumatta kaavan muuttamiseen. Tällöin vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ei vaarantuisi. Tällainen virhe voisi johtua lähinnä siitä, että hyväksytystä lopullisesta kaavakartasta on teknisen käsittelyvirheen johdosta pudonnut pois vielä ehdotusvaiheessa mukana ollut, kaavan mitoituksen mukainen ja karttaan merkitty rakennuspaikka. Tällaisessa tilanteissa hyväksyty kaavakartta ei siis vastaa sitä, minkä sisältöisenä kaava on ollut tarkoitus hyväksyä. Joka tapauksessa virhe on pystyttävä osoittamaan kaavan laatimisasiakirjoilla kuten emätilamitoituksella (Hirvonen 2016).

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi erityisesti ranta-alueille on kehitetty emätilaperiaatteeksi kutsuttu tapa arvioida kiinteistöjen rakentamismahdollisuuksia ja rakentamisen mitoittamista. Periaatetta on käytetty vakiintuneesti, sitä selostetaan ympäristöministeriön rantojen maankäytön suunnittelua koskevassa oppaassa (Ympäristöopas 120, 2005) ja periaate on myös hyväksytty oikeuskäytännössä (KHO 14.12.2018 taltio 5878, Helsingin HAO 17.10.2025 6532/2025). Emätilaperiaate ei kuitenkaan yksinään ratkaise, kun poikkeamisen edellytysharkintaa tehdään.

Oravin-Joutenveden osayleiskaavan laadinnassa on käytetty emätilamitoitusta varmistamaan rakennuspaikkojen tasapuolinen jakautuminen maanomistajien kesken. Kaavoituspalvelut on vuoden 2025 aikana selvittänyt hakijan kiinteistöön vaikuttavaa kaavan mukaista emätilamitoitusta. Selvityksen perusteella kiinteistölle 740-502-5-38 ei ole mahdollista osoittaa loma-asunnon rakennuspaikkaa, koska emätilamitoituksen mukainen kantatilan rantarakennusoikeus on jo kokonaisuudessaan käytetty.

Mikäli kiinteistön omistajalle myönnettäisiin poikkeamislupa loma-asunnon rakentamiseksi ilman emätilamitoituksen mahdollistamaa rakennusoikeutta, olisi se vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua, ja johtaisi muiden maanomistajien osalta kohtuuttomuuteen. Luvan myöntäminen mitätöisi kaavan valmistelussa käytetyn emätilamitoituksen merkityksen, sillä poikkeaminen ei vaikuta ainoastaan yhteen kiinteistöön, vaan murentaa koko kaavan mitoituksen logiikan. Jos poikkeaminen hyväksytään, tulisi vastaava toiminta sallia vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.

4. Korvaus- ja lunastusvelvollisuuden huomioiminen

Oikaisuvaatimuksessa katsotaan, että poikkeamislupapäätöksessä on jätetty käsittelemättä omaisuudensuojaan liittyvät kysymykset. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan huomioimaan Savonlinnan kaupungin korvaus- ja lunastusvelvollisuus, mikäli rakennusoikeutta ei palauteta kiinteistölle 740-502-5-38 Kaivanto. Oikaisuvaatimuksessa

vedotaan rakentamislain 50 §:ään, jonka mukaan rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Oikeuskirjallisuuden mukaan rakentamislupaa ei saa myöntää niin, että rakentamisella vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Jos yleiskaava on tarkoitettu ohjaamaan rakentamislupamenettelyä, voi vähäinkin poikkeaminen yleiskaavasta vaikeuttaa kaavan toteuttamista. Toteutumisen vaikeuttaminen on yleensä helppo havaita yksityiskohtaisesta yleiskaavasta, sillä sellainen rakentaminen on kielletty jo kaavan määräyksellä, kuten Oravin-Joutenveden osayleiskaavassa. Tällaisessa tapauksessa kaavanvastainen rakentaminen tarkoittaa toteutumisen vaikeuttamista (Martinkauppi 2026).

Perustuslain 15 § turvaa omaisuuden suojan, mutta ei takaa tiettyä käyttötarkoitusta maaomistukselle. Omaisuuden suoja ei takaa maanomistajalle rajoituksetonta oikeutta rakentaa tai käyttää aluettaan haluamallaan tavalla, vaan sitä rajoittavat yhteiskunnan yleiset edut ja kaavoituksen lakisääteiset sisältövaatimukset. Kaavassa voidaan asettaa rajoituksia maankäytölle ilman, että se loukkaa perustuslain mukaista omaisuuden suojaa.

Pelkkä rakentamismahdollisuuden puuttuminen ei automaattisesti tarkoita rakentamislain 50 §:n mukaista korvaus- tai lunastusvelvollisuutta. Alueidenkäyttölain 101 §:n mukaan lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia. Kiinteistöä 740-502-5-38 Kaivanto voidaan käyttää maa- ja metsätalousalueena, eikä siihen kohdistu erityisiä rajoituksia. Maanomistajan on mahdollista saada tuloja kiinteistöllä harjoitettavasta metsätaloudesta, joten kiinteistö ei ole maa- ja metsätalousalueena maanomistajalle käyttökelvoton. Lisäksi maanomistajalle on Oravin-Joutenveden osayleiskaavassa osoitettu emätilalle yksi ennen kaavan voimaantuloa rakennettu RA-paikka, joten maanomistaja ei ole jäänyt ilman rantarakennusoikeutta.

5. Poikkeamisluvan edellytysten arviointi

Oikaisuvaatimuksen mukaan poikkeamisluvan myöntämättä jättämiselle ei ole päätöksessä esitetty riittäviä laillisia perusteita. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan poikkeamisluvan perusteiden

uudelleenarviointia, koska kaikkien luvan myöntämisen edellytysten katsotaan täyttyvän. Lisäksi katsotaan poikkeamisluvan myöntämättä jättämisestä aiheutuneen kiinteistönomistajalle merkittävää taloudellista haittaa, mikä tulee päätöksessä huomioida.

Poikkeamisluvan myöntämistä koskeva harkinta perustuu rakentamislain 57 §:ään. Poikkeamisluvan myöntämistä koskevaan harkintaan kuuluu sekä oikeusharkintaa että tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Rakentamislain 57 §:n 2 momentin luettelo sisältää edellytykset, joiden on täytyttävä, jotta poikkeamislupa voitaisiin myöntää. Poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteutumiselle
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelua
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Lisäksi poikkeamiselle tulee olla erityinen syy (57 § 1 momentti).

Edellytysten olemassaoloa koskeva harkinta on oikeusharkintaa, jossa tulee punnita, täyttyvätkö edellytykset vai eivät. Jos poikkeamisluvan myöntämisestä aiheutuisi jokin luettelon seurauksista, poikkeamislupaa ei voida myöntää. Kun rakentamislain 57 §:n 2 momentin mukaiset edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle eivät täyty, ei poikkeamislupaa voitaisi myöntää, vaikka katsottaisiin 1 momentin erityisen syyn olevan olemassa.

Poikkeamislupapäätöksessä 25.3.2026 § 50 on hakijalle esitetty useita syitä, miksi poikkeamislupaa uuden RA-paikan perustamiseen poikkeamisluvalla ei voida myöntää. Kun otetaan huomioon kiinteistöllä voimassa olevan osayleiskaavan määräykset, kaavan laatimisessa käytetty emätilamitoitus ja emätilan kokonaan käytetty rantarakennusoikeus ja vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, aiheuttaisi poikkeamisluvan myöntäminen lomarakennuspaikan muodostamiseksi ilman kaavallista tarkastelua toteutettavana hankkeena rakentamislain 57 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Mikäli hakijalle myönnettäisiin poikkeamislupa rakennuspaikan muodostamiseksi ennen kaavan laatimista lohkotulle kiinteistölle, tarkoittaisi se sitä, että rakentaminen tulisi sallia myös kaikille muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaisesti. Tämä johtaisi suunnittelemattoman loma-asutuksen lisäämiseen alueella. Tästä syystä poikkeaminen johtaisi rakentamislain 57 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaiseen merkittävään rakentamiseen ranta-alueella ja aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia rakentamattoman luonnontilaisen rantaviivan häviämisen myötä.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalle kiinteistölle ei voida poikkeamisluvalla muodostaa uutta rakentamispaikkaa

yleiskaavan M-alueelle. Asia tulee ratkaista kaavamuutoksella, jossa rakentamaton loma-asuntoalueeksi (RA) merkitty rakennuspaikka siirretään kiinteistölle jostain muualta Oravin-Joutenveden osayleiskaava-alueelta.

Koska poikkeamislupapäätöksessä on katsottu, etteivät rakentamislain 57 §:n 2 momentin mukaiset edellytykset poikkeamisluvan myöntämiseksi täyty, lupaviranomaisen (kaavoituspäällikkö) ei ole tarvinnut ottaa huomioon tai arvioida poikkeamislupahakemuksessa esitettyjä erityisiä syitä luvan myöntämiseksi.

6. Asian selvittäminen, tasapuolinen kohtelu ja päätöksen perusteleminen

Oikaisuvaatimuksessa esitetään useita väitteitä poikkeamisluvan käsittelijöiden ja neuvoja antaneiden henkilöiden puuttuvasta asiantuntemuksesta, Lupapiste-palvelun sopimattomuudesta poikkeamislupien käsittelyyn ja asian käsittelyn tahallisesta viivyttelystä.

Asian selvittämisestä ja hakemuksen käsittelystä todetaan seuraavaa:

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Hallintolain 31 §:n mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

Kaavoituspalvelut on laajamittaisesti selvittänyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa rakennusoikeuden muodostamista kiinteistölle 740-740-502-5-38 Kaivanto vuoden 2025 ja 2026 aikana. Asian perusteellinen selvittäminen on vaatinut syvällistä tutustumista Oravin-Joutenveden osayleiskaavan valmisteluaineistoon. Laajamittainen perehtyminen aineistoon on vaatinut poikkeuksellisen paljon työaikaa. Kaavoituspalveluiden tarkoituksena ei ole missään vaiheessa ollut tahallisesti viivästyttää asian käsittelyä vaan perusteellisesti perehtyä asiaan, jotta siitä voidaan antaa oikeudenmukainen ja tasapuolinen päätös. Poikkeamisluvan hakijaa on useilla sähköposteilla informoitu asian etenemisestä, selvitysten tuloksista ja vaadittavista toimista.

Hallintolain 45 §:n mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Poikkeamislupapäätöksessä on laajamittaisesti perusteltu asian ratkaisua. Päätöksen perustelut ovat voimassa olevan

lainsäädännön ja Savonlinnan kaupungin vakiintuneen ratkaisukäytännön mukaiset.

Muilta osin oikaisuvaatimuksessa esitettyjä väittämiä ei ole tarkoituksenmukaista arvioida, koska ne eivät vaikuta asian käsittelyyn ja ratkaisuun.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt väitteet menettelyn virheellisyydestä eivät saa tukea edellä esitetystä aineistosta. Päätös täyttää hallintolain vaatimukset ja perustuu objektiiviseen oikeudelliseen harkintaan. Oikaisuvaatimuksessa esitetty ei anna aihetta muuttaa kaavoituspäällikön antamaa poikkeamislupapäätöstä 25.3.2026 § 50.

Tässä päätöksessä on annettu perusteltu ratkaisu kaikkiin oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki (751/2023) § 50, § 57, § 178
Alueidenkäyttölaki (132/1999) § 39, § 72, § 101
Hallintolaki (434/2003) § 6, § 31, § 45, § 49 d, § 49 g
Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) § 1, § 2
Perustuslaki (731/1999) § 15

Käytetty kirjallisuus

Martinkauppi, Kirsi: Rakentamislaki. Alma Media Finland Oy, 2.2.2026.
Hirvonen, Kalervo: Opas rakentamisen poikkeamishakemusten käsittelyyn. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Raportteja 58/2016.

Toimivalta

Savonlinnan kaupungin hallintosäännön (kv 15.12.2025) 4. luvun 6 §:n mukaan rakennus- ja ympäristölautakunta toimii rakentamislain 99 §:n mukaisena Savonlinnan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena ja päättää kohdan 1.6 mukaan rakentamislain 57 §:n mukaisesta poikkeamisluvasta. Päätöstoimivaltaan katsotaan kuuluvaksi myös toimivalta päättää asian sisältöön liittyvistä seikoista, kuten lupamääräyksistä tai -ehdoista ja menettelyllisistä toimista. Rakennus- ja ympäristölautakunta on delegoinut poikkeamislupien käsittelyn muiden kuin vähäisten poikkeamislupien osalta kaavoituspäällikölle 1.12.2025 alkaen päätöksellään 19.11.2025 § 152.

Rakentamislain 178 §:ssä ei ole erikseen säädetty siitä, mikä taho oikaisuvaatimuksen käsittelee, vaan säännöksessä viitataan hallintolakiin, jonka mukaan oikaisuvaatimuksen ratkaisee päätöksen tehnyt viranomainen. Tässä asiassa päätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö, joten toimivalta ratkaista oikaisuvaatimus kuuluu kaavoituspäällikölle.

Valmistelu

Kaavasuunnittelija Satu Pannila, satu.pannila@savonlinna.fi, p. 044 417 4660, kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm@savonlinna.fi, p. 044 417 4655

Päätös

Päätän hylätä oikaisuvaatimuksen selostusosassa esitetyillä perusteilla.

Tämä viranhaltijapäätös on sähköisesti järjestelmäallekirjoitettu. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Behm Päivi
Kaavoituspäällikkö

Tiedoksi



Rakennus- ja ympäristölautakunta