

Sijoittamislupa (291-413-0001-0042)

Rakennuslautakunta 30.9.2026
124/10.03.00/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja, puh. 0400 246 453

Kiinteistön 291-413-0001-0042 omistaja hakee sijoittamislupaa talousrakennuksille omistamalleen rantakiinteistölle. Alueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava (Kuhmoisten kunnanvaltuusto hyväksyi 4.9.1995 § 67). Kiinteistöllä on yksi RA-rakennuspaikka, joka on jaettu naapurikiinteistön 291-413-0001-0044 kanssa. Lupaa hakevan kiinteistön puolella rakennuspaikan rakennusala on n. 40 % ja naapurilla n. 60 %. Molemmat kiinteistöt on lohkottu emätilasta vuonna 2002. Tuohon aikaan alueella oli jo voimassa oleva yleiskaava. Lohkominen on tapahtunut kaavan vastaisesti.

Ongelmaksi on muodostunut se, että RA-rakennuspaikkaa on pitänyt omanaan naapurikiinteistö, jolla on ollut rakennuksia alueella jo ennen kaavan laadintaa. Heillä päärakennusoikeus onkin.

Asian tiimoilta rakennustarkastaja on konsultoinut muun muassa Kuntaliiton yhdyskunta- ja ympäristö -yksikön asiantuntijoita. Kysymyksenä on ollut se, että mitenkä tällaisessa tilanteessa juridisesti rakennusoikeus määräytyy. Asiantuntijat ovat yleensä ottaen olleet vahvasti sitä mieltä, että kaavan rakennusalueen mukaan rakennusoikeus jakautuu kiinteistöille.

Seuraavana kysymyksenä on ollut se, että voiko sijoittamislupaa tällaisessa tilanteessa myöntää, jos naapurikiinteistö vastustaa hanketta? Tähän kysymykseen Kuntaliiton asiantuntijat vastasivat seuraavaa:

"Rakentamislain 61 §:n mukaan kyseessä on kuitenkin yksi RA-rakennuspaikka, joka sijoittuu kahden kiinteistön alueelle. Tämän vuoksi molempien kiinteistöjen omistajien tulee toimia hakijoina. Mikäli toinen osapuoli ei suostu osallistumaan lupahakemukseen, hakemusta ei voida hyväksyä.

RakL 61 § Rakentamislupahakemus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän rakennuspaikan omistajan tai haltijan on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen..."

Tämän tulkinnan mukaan kumpikaan kiinteistön omistaja ei pysty hakemaan rakentamislupaa (tai erillistä sijoittamislupaa) ilman toisen osapuolen hyväksyntää (esim. valtakirjalla).

Rakennustarkastaja on yrittänyt toimia osapuolten välillä sovittelijana, jotta sopimusratkaisu asiaan olisi saatu. Niin ei kumminkaan käynyt. Päättösehdotuksen perustelut:

Rakennustarkastaja joutuu esittämään rakennuslautakunnalle sijoittamisluvan hylkäämistä rakennuslain 61 §:n vaatimuksen vuoksi.

Sovelletut lakipykälät: Rakentamislaki 45 §, 61 §, 62 §

Esittelijä

Rakennustarkastaja Samuli Manninen

Ehdotus

Rakennuslautakunta hylkää sijoittamislupahakemuksen, koska rakennuspaikan toinen haltija (291-413-0001-0044) ei ole suostuvainen sijoittamislupaan. Kysymyksen ollessa yhdessä hallittavasta rakennuspaikasta tulee molempien osapuolten toimia luvan hakijoina.

Päätös