

Oikaisuvaatimuksen 09.09.2026 käsittely rakennustarkastajan 27.08.2026 tekemästä viranhaltijapäätöksestä asemakaavan vastaisesta rakentamisesta kiinteistöllä 111-19-1-8

ravaja 14.10.2026

796/10.03.00.00/2026

Päätös

Esittelijä

johtava rakennustarkastaja Mara, Juha

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajaosto päättää velvoittaa kiinteistön omistajan

1. poistamaan kiinteistöltä siellä sijaitsevat asemakaavan Ak688 vastaiset rakennukset kokonaisuudessaan 30.11.2026 mennessä ja

2. korjaa Heinolan kaupungin rakennusvalvonnan taksan 10 §:n (Jatkuvan valvonnan toimenpiteet) kohdan 10.5 mukaiseksi.

- Kohdan 10.5 mukaan luvattoman tai luvanvastaisen rakentamisen taikka laiminlyönnin johdosta suoritetusta katselmuksesta tai tarkastuksesta peritään 390,00 euron maksu.
- Kiinteistön omistajalle on virheellisesti määrätty Heinolan kaupungin rakennusvalvonnan taksan 7 §:n (Vireillä ja voimassa oleviin lupiin liittyvät toimenpiteet) kohdan 7.6 b mukainen 450,00 euron tarkastusmaksu.

Perustelut:

Kiinteistöllä 111-19-1-8 on rakennettu asemakaavan Ak688 vastaisesti kolme erillistä rakennusta teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY). Asemakaava Ak688 määrää seuraavaa:

Alueelle voidaan rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimitilarakennuksia. Alueelle sijoittuvat toiminnot eivät saa ylittää läheisillä tai viereisillä asuinalueilla valtioneuvoston voimassa olevan päätöksen melutason ohjearvoja. Alueen meluntorjunnassa voidaan käyttää melua vähentäviä rakenteita ja rakennelmia. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa maa-, tärinä- tai pölyhaittaa eikä ilmanlaadun heikkenemistä kaavan läheisillä tai viereisillä asuinalueilla. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä pyydetään lausunto kaupunki-/ maisemakuvasta vastaavalta kaupungin viranomaiselta.

Erillisen saunarakennuksen saa rakentaa vain toteutuneen, vähintään 120 k-m² tuotanto- ja varastotilaa käsittävän teollisuusrakennuksen sekä alueella sijaitsevan jo olemassa olevan asuinrakennuksen yhteyteen. Erillisen saunarakennuksen kerrosala- ja muut vaatimukset, kuten etäisyys rannasta, voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Koska kyseisellä teollisuusrakennusten korttelialueella (TY) ei ole edellä mainitun kaavamääräyksen mukaisia rakennuksia, ei asemakaava näin ollen

oikeuta rakennusten rakentamiseen. Kyseiset rakennetut rakennukset tulee siirtää pois kiinteistöltä.

Toimivalta	Hallintosääntö 23.4 §
Valmistelija	Rakennustarkastaja Jani Hyttinen, p. 044 743 2236 etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Rakennustarkastaja teki viranhaltijapäätöksen kiinteistöllä asemakaavan Ak688 vastaisesti sijaitsevien rakennusten poistamiseksi kiinteistöltä 27.08.2026. Kiinteistön omistaja vaatii tehtyyn viranhaltijapäätökseen oikaisua. Oikaisuvaatimuksessa on todettu seuraavaa: <i>Vaatimukset: Kiinteistön omistaja pyytää, että Heinolan kaupunki kumoaa virheellisesti tehdyn yleispäätöksen.</i> <i>Vaadimme oikaisua rakennusvalvonnan päätökseen 796/10.03.00.00/2026 jossa määrätään KAIKKI rakennukset poistettavaksi kiinteistöltä 111-19-1-8.</i> <i>Kiinteistöllämme on kolme (3) pientä rakennusta/rakennelmaa joille ei nykyisin mukaa tarvi hakea rakennuslupaa (alle 30 m2), kunhan noudattaa kaavan määräyksiä. Kiinteistöllä on lainvoimainen asemakaava AK688.</i> <i>RAKENNUS nro 1 TOIMITILARAKENNUS 21 m2 ei kiinteää perustusta. Olemme rakentaneet korttelissamme jo toistakymmentä vuotta ja aiempiin vastaaviin rakennuksiin olemme saaneet luvat. Kaksi viimeisintä esim:</i> <i>TOIMENPIDELUPA 111-2020-346 Rakensimme 15 m2:n Puutarhavajan kiinteistölle 111-19-1-6 osoitteessa Laatikkotie 11. Rakennuksen nimike muuttui lupahakemuksen yhteydessä TALOUSRAKENNUKSEKSI ja hanke todettiin kaavan mukaiseksi.</i> <i>RAKENNUSLUPA 111-2023-125 Rakensimme 25 m2:n hirsimökin kiinteistölle 111-19-1-5 osoitteessa Laatikkotie 13, jolle haimme rakennuslupaa etätyötilan nimikkeellä. Rakennusvalvonta muutti yhteisestä sopimuksestamme nimikkeen TOIMISTOTILAKSI ja hanke todettiin kaavan mukaiseksi.</i> <i>Nyt rakentamamme 21 m2:n rakennus olkoon TOIMITILA joka soveltuu toimisto- ja etätyöskentelyyn. Saman kaavan alueella samassa korttelissa olevia kiinteistöjä on KOHDELTAVA YHTENÄISESTI KAAVANMUKAISUUTTA ARVIOITAESSA. Edelläesitetyn mukaisesti rakennus ON KAAVANMUKAINEN, eikä tarvitse nykyisin mukaan rakennuslupaa.</i> <i>-VAATIMUS: Siirtomääräys on peruttava. Rakennusvalvonnan tulee noudattaa valitsemaansa linjaa, jonka mukaan olemme toimineet hyvässä yhteishengessä kuluneina vuosina.</i>

RAKENNUS nro 2 SAUNARAKENNUS ei mitään perustusta, siirtojaloilla. Erillinen saunarakennus on selkeästi is alueella kiinteistöllämme kielletty, koska riittävän suurta päärakennusta ei ole. Rakennusvalvonnalla on kuitenkin selityksemme perusteella tieto, että sauna siirretään toimitilarakennuksen yhteyteen, jolloin se ei ole enää erillinen sauna eikä is alueella. Ei se ole tarkoitettukaan is alueella käytettäväksi eikä vielä valmiskaan (piippu ja läpivienti puuttuu, eikä jätevesien imeytystä ole hoidettu).

SIIRTOMÄÄRÄYS kokonaan pois kiinteistöltä on KOHTUUTON, koska mielestämme teollisuustontilla 4 m²:n keskeneräisen saunarakennuksen tilapäinen säilyttäminen täytyy olla mahdollista, eikä se nykyisjainnissaan aiheuta mitään haittaa ulkopuolisille ja kaavan toteutumiselle.

-VAATIMUS: Määräystä on muutettava niin että sauna on siirrettävä "toimitilarakennuksen" yhteyteen valmistuttuaan jolloin ne muodostavat yhden 25 m²:n rakennuksen jossa saunan osuus on vain 16 % ja täten kaavan sallima, kunten tarkoituksemmekin on ollut.

RAKENNUS nro 3 VESILIIKENNETTÄ PALVELEVA VARASTO ei kiinteää perustusta. Olemme tuoneet noin 10 m²:n varaston is alueelle jonne on tarkoitus varastoida erilaista vesiliikenteessä käytettävää tavaraa kuten: Aivot, melat, suppilaudat, kelluntaliivit, törmäyssuojat, ankkurit yms. veneilytavaraa.

Varastolle ei ole kaavassa erillistä rajoitusta tai määräystä, kuten saunarakennukselle on, eikä varastoa ole sidottu mitenkään esim. yritys-tai liiketoimintaan.

Sen vuoksi is alueen KAAVATEKSTI ON MÄÄRÄÄVÄ arvioitaessa rakennuksen kaavanmukaisuutta. Is alueelle sijoitettava varasto on kytketty ainoastaan vesiliikenteeseen.

VESILIIKENNETTÄ on lain mukaan kaikki vedessä ja vesialueilla tapahtuva liikkuminen, matkustajien tai tavaroiden kuljetus.

VESIKULKUNEUVOJA ovat moottori ja purjeveneet, laivat, vesiskootterit, airoin tai meloin liikuteltavat soutulaitteet.

MAITIAISLAHDEN vesiliikennettä rajoittaa merkittävästi rautatiesillan matala alikulku joka on vain hiukan yli 2 m. Sen vuoksi Maitiaislahdelle ei pääse Heinolan alueella liikennöivät laivat, vesitaksit tai purjeveneet ei myöskään isompikokoiset yksityisveneet. KAAVOITTAJA ON TIENNYT is alueen kaavatekstiä kirjoittaessaan, että määräys veneliikennettä palvelevasta varastosta koskee ainoastaa yksityisluonteista pienveneilyä joka on kalastus- ja virkistysveneilyä. Muuta vesiliikennettä alueella ei ole eikä voikaan olla.

TELAKOINTI, SÄILYTYS JA KUNNOSSAPITO liittyy myös ainoastaan pienveneilyyn viitaten edellisiin seikkoihin sekä siihen, että alueella on RUOPPAUSKIELTO ja meidän korttelimme ranta on hyvin matalaa mutapohjaista rantaa jossa kasvaa ulpukat ja lumpeet. 10m rannasta veden syvyys on vain noin 1m!

-VAATIMUS: Edellä esitetyn perusteella Maitiaislahden vesiliikennettä palveleva varasto is alueella ON KAAVANMUKAINEN ja siirtomääräys on peruttava.

Lopuksi haluan kiinnittää huomiota siihen, että rakennusvalvonnan tehtävä on valvoa rakentamisen kaavanmukaisuutta ja tehdä päätöksiä yhtenäisen linjan mukaan kohdellen kiinteistöjä ja kansalaisia yhdenmukaisesti. Kolme viimeksi rakentamaamme kohdetta on myyty samalla ilmoituksella tapauskohtaisesti sitä muokaten eikä se ole valvontaa aiemmin kiinnostanut. Mikäli joku kiinteistön ostaja tuntee itsensä petetyksi asia varmaan käsitellään käräjillä ei rakennusvalvonnassa. Tällaisia tapauksia meillä ei ole ollut Laatikkotien kiinteistökaupoissa, koska selvitämme todellisille asiakkaillemme kaavan merkityksen parhaan kykymme mukaan.

Olemme myyneet ja rakentaneet Laatikkotiellä 8 rantatonttia eikä kaavaongelmia uuden kaavoituksen jälkeen ole ollut. Nyt viimeisen rantatontin kohdalla tuli yllättäen tämä siirtokehoitus!! Ymmärrän kyllä rakennusvalvonnan ongelman, kun ilman lupaa rakennetaan, eikä mitään ilmoitusta valvonnalle tule ja vielä kateelliset kansalaiset käyvät päivittelemässä "luvatonta rakentamista".

Vastine oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin

Rakennus 1 (oikaisuvaatimuksessa "toimitilarakennus")

Oikaisuvaatimuksessa rakennusta on kuvattu toimitilarakennukseksi, joka soveltuu toimisto- ja etätyökäyttöön. Asiassa saadun muun selvityksen perusteella rakennuksen käyttötarkoitusta ei kuitenkaan voida arvioida yksinomaan sille annetun nimikkeen perusteella. Rakennusta on markkinoitu julkisessa myynti-ilmoituksessa muun muassa seuraavin tiedoin: "*Omarantainen sähköistetty uusi mökki*", "*Keittiö + makuutila + oleskelutila*" sekä "*Puhdas ja kirkas uimavesi*", "*Laituri ja veneen paikka tehty*" ja "*mökkeilemään pääset vaikka heti*". Lisäksi rakennuksen yhteydessä on korostettu vapaa-ajan asumiseen ja loma-asumiseen liittyviä ominaisuuksia.

Asemakaavan Ak688 mukaan alueelle saa rakentaa tuotanto- ja varastotiloja käsittävän teollisuusrakennuksen sekä alueen toiminnan kannalta tarpeellisia huolto-, toimisto- ja sosiaalitiloja. Oikaisuvaatimuksessa tarkoitettu 21 m²:n rakennus ei rakennuksen ominaisuuksien eikä asiassa saadun muun selvityksen perusteella täytä asemakaavamääräyksessä tarkoitettua tuotanto- ja varastotiloja käsittävän teollisuusrakennuksen käyttötarkoitusta. Rakennusta ei myöskään asiassa saadun selvityksen perusteella voida pitää asemakaavan tarkoittamana toimisto- tai toimitilana.

Rakennuksen markkinointi omarantaisena mökkinä sekä rakennuksesta annetut tiedot keittiöstä, makuutilasta ja oleskelutilasta osoittavat rakennuksen tosiasiallisen käyttötarkoituksen liittyvän vapaa-ajan käyttöön eikä asemakaavan mukaiseen toimitila- tai toimistokäyttöön. Pelkästään rakennuksen nimeäminen toimitilarakennukseksi tai etätyötilaksi ei osoita rakennuksen olevan asemakaavan mukainen.

Rakennus 2 (saunarakennus)

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että erillinen saunarakennus ei nykytilanteessa täytä asemakaavan määräyksiä, mutta rakennus on tarkoitus myöhemmin siirtää toimitilarakennuksen yhteyteen.

Lisäksi asemakaavan Ak688 määräysten mukaan alueelle saa rakentaa enintään 120 k-m²:n tuotanto- ja varastotiloja käsittävän teollisuusrakennuksen sekä alueen toiminnan kannalta tarpeellisia huolto-, toimisto- ja sosiaalitiloja. Kiinteistöllä ei ole asemakaavan mukaista 120 k-m²:n teollisuus- tai varastorakennusta eikä jo olemassa olevaa asuinrakennusta, jonka yhteyteen saunarakennus voitaisiin sijoittaa osana kaavan mukaista rakennuskokonaisuutta. Näin ollen myöskään oikaisuvaatimuksessa esitetty tuleva sijoittaminen "toimitilarakennuksen" yhteyteen ei osoita rakennuksen olevan asemakaavan mukainen.

Rakennusta on myynti-ilmoituksessa markkinoitu nimenomaisesti *"uutena hirsisaunana rannassa"*. Rakennuksen käyttötarkoitus saunarakennuksena on siten myös kiinteistön omistajan oman markkinoinnin perusteella selvä.

Rakennus 3 (oikaisuvaatimuksessa vesiliikennettä palveleva varasto)

Oikaisuvaatimuksessa rakennuksen katsotaan olevan asemakaavan mukainen vesiliikennettä palveleva varasto.

Rakennusvalvontajaosto toteaa, että rakennuksen käyttötarkoitusta arvioitaessa merkitystä on myös rakennuksesta annetulla muulla selvityksellä. Julkisessa myynti-ilmoituksessa rakennusta ei ole markkinoitu vesiliikennettä palvelevana varastona, vaan siinä todetaan rakennuksen olevan *"rannassa valmis CLT-elementeistä rakennettu varasto jota voi käyttää vierasmajana, kesäkeittiönä tms. tarkoitukseen."*

Rakennuksen markkinointi vierasmajana ja kesäkeittiönä ei tue käsitystä siitä, että rakennus olisi tarkoitettu yksinomaan asemakaavamääräyksessä tarkoitetuksi vesiliikennettä palvelevaksi varastoksi. Asiassa saadun selvityksen perusteella rakennus näyttäytyy osana vapaa-ajan käyttöön tarkoitettua rakennuskokonaisuutta.

Rakennuksen nimeäminen vesiliikennettä palvelevaksi varastoksi ei osoita rakennuksen olevan asemakaavan mukainen, kun otetaan huomioon rakennuksesta esitetty muu selvitys sekä rakennuksen markkinointi.

Oikaisuvaatimuksessa rakennuksille esitetyt käyttötarkoitukset poikkeavat olennaisesti niistä tiedoista, joilla kohdetta on markkinoitu julkisesti. Myynti-ilmoituksen perusteella kohdetta on markkinoitu omarantaisena mökkikokonaisuutena, johon kuuluu mökki, rantasauna sekä vierasmajaksi tai kesäkeittiöksi soveltuva rakennus.

Rakennusten tosiasialliseen käyttötarkoitukseen tällä selvityksellä on huomattava merkitys.

Edellä mainitun lisäksi rakennuksia ei voida pitää kiinteistölle tilapäisesti varastoituina rakennelmina. Rakennukset on sijoitettu kiinteistölle käyttötarkoitustaan varten, ja ne muodostavat yhdessä muun toteutetun ympäristön kanssa käytössä olevan rakennuskokonaisuuden. Rakennusten ympärille on toteutettu piha-alueita ja muita käyttöä palvelevia järjestelyjä. Myös kiinteistöä koskevassa myynti-ilmoituksessa rakennukset esitetään osana käyttövalmista mökkikokonaisuutta.

Väite yhdenvertaisesta kohtelusta

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan aikaisempiin rakennusvalvonnan myöntämiin lupiin Laatikkotien alueella.

Aikaisemmat lupapäätökset ovat koskeneet eri kiinteistöjä ja niiden yhteydessä esitettyjä suunnitelmia. Kukin asia ratkaistaan tapauskohtaisesti käytettävissä olevan selvityksen perusteella. Yhdenvertaisuusperiaate ei tarkoita sitä, että viranomaisen olisi hyväksyttävä asemakaavan vastainen rakentaminen sillä perusteella, että jossakin toisessa asiassa on tehty erilainen ratkaisu tai että hakija katsoo kohteiden olevan keskenään samanlaisia.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia oikeudellisia tai tosiasiallisia perusteita, joiden johdosta rakennustarkastajan päätöstä tulisi muuttaa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä ja rakennustarkastajan päätös pitää voimassa.

Tiedoksianto

virallinen ote

kiinteistön omistaja