



Pyhäjärven kaupunki
Ollintie 26
86800 PYHÄSALMI

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

Viite: Selityspyyntö 21.8.2026, dnro 1248/03.04.04.04.16/2026

Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto on tehnyt valituksen otsikon asiassa pvm. 1.7.2026.

Valituksen perusteluina esitetään:

" Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto vaatii rakentamisluvan kumoamista vedoten menettelyvirheisiin, virheelliseen lupakäsittelyyn, luvattomaan rakentamiseen ja rakennuksen aiheuttamaan merkittävään haittaan taloyhtiön osakkaille ja asukkaille.

Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto vaatii, että lähiasukkaiden oikeudet ja elinympäristön suojelu on otettava huomioon siten, että se täyttää oikeudenmukaisen menettelyn vaatimukset, ympäristöarvot ja asukkaiden asuinviihtyvyyden"

Valituksen vaatimuksen perustelut kohdittain:

" 1) Rakentamislupa on myönnetty ilman voimassa olevaa asemakaavaa.

2) Hyvinvointitalon rakennus ei ole voimassa olevan asemakaavan (vuodelta 1992) mukainen vaan

ylittää sen rakennusoikeudeltaan 73 %. Rakennus ei ole myöskään kvalt 27.1.2025 Hyvinvointitaloa varten tehdyn asemakaavan muutoksen mukainen, vaan ylittää sen noin 7 %.

3) Asemakaavan alueen rakennusoikeus on II kerrosta, mutta Hyvinvointitalon korkeus on

asuntojen välittömässä läheisyydessä 13 m ja jopa 16,7 m. Nämä korkeudet eivät ole II

kerroksisen talon korkeuksia.

4) Rakentamisluvan virheellinen käsittely. Virheet kuulemisessa.

5) Puolueettomuusperiaatetta on rikottu, kyseessä on hallintomenettelyvirhe.

6) Rakennuksen aiheuttama merkittävä pysyvä haitta asukkaille ja osakkaille.

7) Rakentamisen aloittaminen ilman lupia."

Pyhäjärven kaupunginhallitus lausuu seuraavaa:

Rakentamislupa 25-0026-RL on myönnetty rakentamislain määräysten mukaisesti eikä sitä tule kumota.



Kaupunki pyytää oikeudelta pikaista käsittelyä asiassa. Hyvinvointitalohankkeeseen liittyvien kaava-, lupa- ja muutoksenhakuprosessien pitkittyminen on viivästyttänyt kaupungille ja kuntalaisille tärkeän hankkeen toteuttamista. Hankkeeseen liittyy merkittävä julkinen intressi, sillä hyvinvointitalon tarkoituksena on turvata ja kehittää kuntalaisten hyvinvointia ja keskeisten palvelujen järjestämistä. Kaupunginhallitus pitää tämän vuoksi tärkeänä, että asia käsitellään joutuisasti ja että hankkeen toteuttamiseen liittyvä oikeudellinen epävarmuus saadaan ratkaistua mahdollisimman pian.

KOy Mäkilehdon vaatimuksiin vastineet on esitetty vaatimuksen perustelukohdittain:

1. Rakentamislupa on myönnetty ennen asemakaavan muutoksen lainvoimaisuutta

Vastine: Rakentamislaki 184§:n mukaan luvan käsitteleminen ilman lainvoimaa olevan kaavan perusteella on mahdollinen ja niin on lupaviranomainen toiminut. Luvassa on mainittu, että lupa raukeaa, mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on käsitellyt korttelin 1005 asemakaavan muutosta (25.1.2025) koskevat valitukset ja hylännyt ne. Päätös nro: 768/2026. Päätös ei ole vielä lainvoimainen.

2. Hyvinvointitalon rakennuksen koko ei ole asemakaavan mukainen

Vastine: Hyvinvointitalon rakennusoikeudellinen kerrosala on 3949 kem2 (RakL 9 §) arkkitehdin rakennusoikeuslaskelman (liite 2.) mukaisesti. Hanke on 25.1.2025 hyväksytyn asemakaavan rakennusoikeuden (4000 kem2) mukainen ja rakentamislupa on myönnetty oikein.

3. Hyvinvointitalon korkeus ylittää asemakaavan rakennusoikeuden

Vastine: Asemakaavassa on osoitettu kaksi kerrosta eikä kerroskorkeutta ole määrätty. Rakennuksessa on vain kaksi kerrosta, joten se on asemakaavan mukainen.

4. Virheet kuulemisessa

Vastine:

Kuulemisesta säädetään Rakentamislain 63 §:ssä ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:ssä, minkä mukaan normaali naapureille varattava huomautusentekoaika on seitsemän päivää. Jos kyse on hankkeesta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, on aikaa huomautuksen tekemiseen varattava vähintään 14 päivää. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa kuultaville naapureille postitse kirjeellä. Koska postin kulku vie oman aikansa, tulee se ottaa huomioon. Hallintolain 59.2 §:n mukaan vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Kirjeen perille saattamiseen lasketaan näin ollen seitsemän päivän mittainen aika.



Kuuleminen on suoritettu kirjeitse rakennusvalvonnan toimesta (kirjeet postitettu 10.2.2025) ja viimeinen huomautuksen jättöpäivä on ollut 25.2.2025 ja Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto on jättänyt huomautuksen sähköpostitse 25.2.2025. Kuulemiskirjeiden mukana on ollut asemapiirros ja karttaote, sekä maininta että "Rakentamislupahakemukseen voi tutustua Pyhäjärven kaupungintalolla, lupasihteerin toimistossa".

Pyynnöstä lupasihteerin on sähköpostitse toimittanut rakentamislupahakemuksen liitteineen isännöitsijälle 17.2.2025.

Kuulemisen jälkeen hakija on päivittänyt hakemukseen liittyviä pääpiirustuksia, mistä johtuen kuuleminen on suoritettu uudestaan. Uudet kuulemiskirjeet on postitettu 14.4.2025 ja viimeinen huomautuksenjättöpäivä on ollut 30.4.2025. Kun kuulemiskirjeet on postitettu 14.4.2025, samana päivänä Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehdon isännöitsijälle on sähköpostitse toimitettu myös päivitetty piirustukset, johon isännöitsijä on samana päivänä lähettänyt lukukuittauksen. (Muilta osin hakemusta tai liitteitä ei oltu päivitetty, niin niitä ei enää uudestaan lähetetty Mäkilehdolle, koska ne oli toimitettu jo 17.2.2025.) Uuden kuulemisen johdosta Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto ja Asunto Oy Kenttävähdin osakkaat Kohijoki ja Sarviranta on jättänyt huomautuksen 29.4.2025.

Kuuleminen on siten suoritettu lain edellyttämällä tavalla.

Kiinteistö Oy Mäkilehto esittää myös valituksessaan väitteen: " 17.6.2025 kaupungin rakennustarkastajalta saatiin pyynnöstä vastaus, milloin rakentamislupahakemus oli tullut vireille tästä viimeisestä kuulemisesta.

Rakennustarkastaja kertoi sähköpostilla, että vireilletulopäivä oli 23.1.2025 ja allekirjoitettu dokumentti **olisi saatavilla ainoastaan maksua vastaan**. Saadusta päivämäärästä pystyi kuitenkin päättämään, että kuuleminen tehtiin kaksi kertaa samasta rakentamislupasta.

Rakennuslupahakemus on olennainen asiakirja ja se tulisi sisältyä kuulemismateriaaleihin. Asianosaisia tulisi kuulla kaikesta aineistosta, joka voi vaikuttaa asian ratkaisuun (HL 36 §). Naapurit eivät pyytäneet laajoja lisäkopioita tai erikseen laadittuja dokumentteja, ainoastaan dokumentit, joissa vireilletulopäivä näkyisi. Sellaisia olisivat olleet valmiit lupahakemukset. 17.6.2025 rakennustarkastajan sähköpostilla antama vastaus rakentamislupien vireilletulopäivistä vasta todisti, että kuulemiset oli tehty samalla lupahakemuksella. Eli vasta tällöin tuli tieto, että myös kyseinen lupahakemus oli saatu jo aiemman kuulemisen yhteydessä. Tähän asti naapurit luulivat kyseessä olevan kaksi erillistä rakentamislupahakemusta. HL 34 § toteaa, että viranomaisen on annettava käyttöön sellaiset asiakirjat ja tiedot, jotka ovat tarpeen asian arvioimiseksi. Maksun periminen kuulemiseen liittyvistä dokumenteista on menettelyvirhe."

Vastine yllä oleviin väittämiin:

Anu Mustaparta on 12.6.2025 lähettänyt rakennustarkastajalle seuraavan sisältöisen sähköpostiviestin:

"*Pyydämme mahdollisimman nopeasti vastausta seuraaviin kysymyksiin:
-Milloin lupapäätöksellä 25-0004-R annetun rakennusluvan lupahakemus laitettiin vireille? Mäkilehto pyytää päiväyksellä varustettua allekirjoitettua dokumenttia nähtäväksi.*



-Milloin lupapäätöksellä 25-0026-RL annetun rakennusluvan lupahakemus laitettiin vireille? Mäkilehto pyytää päiväyksellä varustettua allekirjoitettua dokumenttia nähtäväksi.

Terv. Anu Mustaparta, Pyhäjärven Mäkilehto”

johon rakennustarkastaja vastasi 17.6.2025 seuraavasti:

”Hei,

25-0004-R: Hakemus jätetty 18.12.2024.

25-0026-RL: Hakemus jätetty 23.1.2025.

Mikäli haluatte näistä erikseen laaditun ja allekirjoitetun dokumentin, perimme siitä voimassa olevan taksan mukaisen maksun.”

Valituksessa annetaan virheellisesti ymmärtää, että rakentamislupahakemus ei olisi sisällynyt kuulemismateriaaleihin. **Lupahakemus on toimitettu Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehdon isännöitsijälle 17.2.2025 lupasihteerin lähettämässä sähköpostiviestissä. Kyseisessä lupahakemuksesta käy myös ilmi hakemuksen jättämispäivämäärä (23.1.2025). Kaikki lupahakemukseen liittyvä aineisto on siis toimitettu ilmaiseksi niitä pyytäneille.**

(Pyhäjärven kaupunginvaltuuston 27.1.2025 § 7 Rakennusvalvonnan viranomaistehävien maksuperusteet, kohdassa 9.9. on määrätty maksuperuste viranomaisen myöntämistä todistuksista, johon perustuu rakennustarkastajan vastaus erillisen rakennusvalvonnan laatiman allekirjoitetun todistuksen maksullisuudesta.)

5. Puolueettomuusperiaatteen rikkominen

Vastine: Valittajat vetoavat puolueettomuusperiaatteeseen ja esittävät väitteen, että *”Hallintolain 27 ja 29 § perusteella rakennustarkastaja on esteellinen tekemään päätöksen rakennusluvasta, koska kyseinen lupa koskee hänen työnantajansa (kaupungin) omaa merkittävää rakennushanketta, jonka hakijana on kaupungin tekninen johtaja.”*

Rakennustarkastajan asemasta määrätään Rakentamislain 104 §:ssä: *”Rakennustarkastaja on tähän lakiin perustuvissa tehtävissään kunnan rakennusvalvontaviranomaisen alainen ja hoitaa tehtävänsä itsenäisesti tämän lain ja viranomaistoimintaa yleisesti koskevista säännöksistä edellytetyllä tavalla...”*

Palvelussuhde kuntaan ei tee kunnan viranhaltijaa tai työntekijää esteelliseksi asiassa, jossa kunta on asianosainen. Rakennustarkastajan palvelussuhde Pyhäjärven kaupunkiin ei siten sellaisenaan muodosta esteellisyysperustetta, vaikka rakentamisluvan hakijana on kaupunki.

Kunta itse tai muut julkisyhteisöt eivät ole erityisasemassa rakennusvalvontaviranomaisen kannalta. Rakennusvalvonnassa käsiteltävät asiat ja tehtävät päätökset ovat tyypillisesti kuntalain 92 §:n tarkoittamia asioita, joita ei koske mahdollisuus ottaa asia ylemmän toimielimen käsiteltäväksi. Rakennustarkastaja ei siis ole ollut esteellinen myöntäessään rakentamisluvan. Tekninen johtaja ei myöskään ole ollut esteellinen tehdessään kaupungin rakentamislupahakemuksen.



Valituksessa esitetään myös väittämiä kaupunginjohtajan toimista:

Lupapäätöksen tehneenä rakennustarkastaja toteaa, että Pyhäjärven kaupunginjohtaja ei ole osallistunut millään lailla rakentamislupahakemuksen käsittelyyn. Myöskään Pyhäjärven sanomien julkaisemat lehtijutut eivät ole olleet rakentamislupahakemuksen liitteenä, eikä mahdolliset lehtijutut vaikuta tässä (eikä muissakaan) tapauksissa lupahakemusten käsittelyyn millään tavoin. Rakennustarkastaja tekee lupapäätökset täysin itsenäisesti, eikä sen perusteella mitä lehdissä satutaan kirjoittamaan.

Kaupunginjohtaja on julkisuudessa puolustanut kaupunginvaltuuston tekemiä päätöksiä ja selostanut niiden perusteita. Tämä kuuluu johtavan viranhaltijan tehtävään eikä merkitse osallistumista rakentamislupa-asian käsittelyyn. Valituksessa mainitun yhteydenoton tarkoituksena oli tulehtuneessa tilanteessa täydentää virallisia prosesseja luomalla keskusteluyhteyttä hankkeen naapureihin ja selvittämällä mahdollisuuksia lieventää hankkeen käytännön vaikutuksia muun muassa pysäköintiä, istutuksia ja alueiden rajaamista koskevilla ratkaisuilla. Kaupunki on pyrkinyt löytämään asiassa kaikkien osapuolten kannalta hyväksyttävän etenemistavan. Valittajien laatima muistio on valittajien oma näkemys asiasta.

Pyhäjärven kaupungin viranhaltijat eivät ole asiassa rikkoneet puolueettomuusperiaatetta.

6. Rakennuksen aiheuttama merkittävä haitta taloyhtiön osakkaille ja asukkaille

Vastine: Rakennushanke on suunniteltu voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti noudattaen asemakaavan (25.1.2025) määräyksiä. Hankkeelle on myönnetty rakentamislupa 25-0026-RL. Kaupungin tekemien valmistelevien töiden osalta, joita käytetään valituksen perusteena, on olemassa hallinto-oikeuden ratkaisu 767/2026, päätös on lainvoimainen.

Hyvinvointitalon rakennushankkeella on julkinen sivusto kaupungin nettisivuilla, jossa on nähtävillä hankkeen suunnitelmista asemapiirustus, julkisivukuvat ja havainnekuvat: <https://pyhajarvi.fi/fi/hyvinvointitalon-rakennushanke>

Vastineet asiakohdittain:

Rakennuksen etäisyys:

Rakennus Hyvinvointitalo, jota myönnetty rakentamislupa koskee, täyttää Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) 5 §:n ”*Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastaaiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa*” Vaatimus rakennuksen etäisyydestä naapurin rajasta täyttyy myös.

Hulevesien ohjauksesta

Valituksessa kirjoitetaan: ”...*vaarana on, että pintavedet valuvat naapurirakennuksia kohti.*”



Rakentamislupapäätökseen on kuitenkin lupaehtoihin kirjattu: *"Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. (RakL 138 §)"* Näin ollen asia on rakennussuunnittelussa ja lupapäätöksessä huomioitu ja asiaan voidaan tarvittaessa reagoida esimerkiksi lopukatselmuksessa.

Savunpoistosta

Valituksessa kirjoitetaan: *"Mihin suuntaan Hyvinvointitalon savunpoisto mahdollisessa hätätilanteessa suunnitellaan tehtäväksi?"*

Tähän asiaan on myös otettu kantaa lupapäätöksessä edellyttämällä savunpoit-suunnitelmaa toimitettavaksi rakennusvalvontaan. Rakennustarkastaja toteaa myös, että suunnitellun rakennuksen vähimmäisetasyydet täytyvät naapureiden rakennuksiin. Lisäksi on todettava, että mahdollisen tulipalon sattuessa savukaasut voivat aina ohjautua missä tahansa kohteessa tuulen mukana mihin suuntaan tahansa, eikä mahdollinen savukaasuista aiheutuva haitta ole luvan myöntämisen eväämisen peruste.

Parkkipaikoista

Asemakaavassa on määritelty autopaikkojen vähimmäisvaatimus, mikä tässä hankkeessa täyttyy. Mahdolliset yksityisten parkkipaikat hankealueen läheisyydessä ovat kyseisten parkkipaikkojen omistajien hallinnassa ja voivat halutessaan kieltää pysäköinnin kyseisille paikoille. Tämä seikka ei ole rakentamisluvan eväämisen peruste.

Hyvinvointitalon perustan selvitykset

Rakentamislupapäätöksessä on edellytetty pohjatutkimuksen tekeminen. Pohjatutkimukset perustamistapalausuntoineen on tehty ennen rakennussuunnitteluprosessin käynnistämistä. Pohjatutkimusraportti pvm. 22.3.2024 liitteenä 10. Rakennuspaikalla ei ole minkäänlaista vesisuunta taikka lähdeettä.

Aidan korkeus ja etäisyys rajasta

Valituksessa viitataan Pyhäjärven rakennusjärjestykseen, mikä on tullut voimaan 28.4.2025. Hanketta koskeva rakentamislupahakemus on kuitenkin tullut vireille 23.1.2025, joten hanketta koskee sillä hetkellä voimassa ollut rakennusjärjestys (liite), jossa ei ole määritelty aidalle enimmäiskorkeutta. (Kyseisessä vuonna 2008 voimaantulleessa rakennusjärjestyksessä on aitaamisesta määrätty sivuilla 7 ja 16.) Rakennusjärjestys 2008 on liitteenä 9.

Puiden kaataminen asemakaava-alueella

Rakennuspaikalla on tehty Rakentamislain 109 §:n sallimia töitä, eli kaivamista, louhimista, puiden kaatamista ja kiviainestäyttöjä. Nämä toimet ovat Rakentamislain mukaan mahdollisia tehdä. Rakentamislain 109 §:ssä viitataan lisäksi Rakentamislain 53 §:än ja kyseisessä pykälässä määrätään edelleen: *"Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin."* Kaupungin tekemien valmistelevien töiden osalta, joita käytetään valituksen perusteena, on olemassa hallinto-oikeuden ratkaisu 767/2026, päätös on lainvoimainen.

Hankkeelle on myönnetty Rakentamislupa (25-0026-RL), joten erillistä maisematyölupaa ei tarvita. Rakentamislain 53 § edellyttää myönnettyä rakentamislupaa, mikä siis on myönnetty. (Laki ei siis edellytä lainvoimaista rakentamislupaa. Lainsäädäntöä ei myöskään saa tulkita laajentavasti.)



Valituksessa viitataan myös uuteen 28.4.2025 voimaan tulleeseen rakennusjärjestykseen, kun luvan vireille tullessa on ollut voimassa vuonna 2008 voimaan tullut rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys 2008 liitteenä 9.

7. Rakentamisen aloittaminen ilman lupia

Vastine: Rakentamislaki 109§ linjaa ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet. Rakennushankkeelle on myönnetty rakentamislupa 25-0026-RL. Hankkeessa on tehty valmistelevat työt RL 109§:n mukaisesti.

Tukimuureista

Rakennusurakoitsijan edustaja on sähköpostitse kirjoittanut rakennustarkastajalle 4.2.2026 "...uimahallin sivulle olisi ennen kevättä hyvä saada tehtyä tuo muuri ennen kuin routa sulaa ja valuu nuo maat tuolta kallion päältä kaivantoon." johon rakennustarkastaja on lähettänyt vielä tarkentavan kysymyksen: "Minkä verran tukimuurit tulevat kyseisissä kohtaa valmiin maanpinnan yläpuolelle?" johon puolestaan rakennusurakoitsijan edustaja on 5.2.2026 vastannut: "Noin 300-400mm" Tähän rakennustarkastaja on vastannut mm: "... kuvailunne perusteella tulkitsisin, että toimenpide olisi omana toimenpiteenä verrattavissa ehkäpä lähinnä aitaamiseen ja sitä kautta tarkasteltuna noin matalien tukimuurien rakentaminen ei olisi luvanvaraista."

Rakentamislain 108 §:n mukaan "Rakennustyö on aloitettu, kun rakennuksen perustuksen valutyöt tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentaminen on alkanut." Tukimuurit eivät ole rakennus, eikä myöskään kuulu rakennuksen (Hyvinvointitalon) perustuksiin. (Rakennuksen määritelmä on määritelty Rakentamislain 2 §:ssä: "rakennuksella erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa").

Näin matalat tukimuurit eivät edellyttäisi omana toimenpiteenä rakentamislupaa Rakentamislain 42 §:n perusteella, eikä myöskään Pyhäjärven rakennusjärjestyksen perusteella.

Lämpökaivoista

Lämpökaivojen poraustyö on keskeytetty viranomaisen määräyksen mukaisesti eikä sitä tehdä ennen kuin kaivojen poraaminen on erikseen luvitettu erillisellä lupaprosessilla.

Mitään rakennuksen osia ei ole asennettu taikka valettu. RL 108§ mukainen aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle tehdään, kun rakentamislupa 25-0026-RL on lainvoimainen.



Asiakokonaisuuden pitkä muutoksenhakuprosessi ja vaikutus kuntalaisiin

Kaupunginhallitus lausuu lopuksi kunnioittaen Hallinto-oikeudelle, että asian käsittely on kokonaisuutena kestänyt jo huomattavan pitkään. Hyvinvointitalohankkeeseen liittyvien kaava-, lupa- ja muutoksenhakuprosessien pitkittyminen on viivästyttänyt kaupungille ja kuntalaisille tärkeän hankkeen toteuttamista. Hankkeeseen liittyy merkittävä julkinen intressi, sillä hyvinvointitalon tarkoituksena on turvata ja kehittää kuntalaisten hyvinvointia ja keskeisten palvelujen järjestämistä. Kaupunginhallitus pitää tämän vuoksi tärkeänä, että asia käsitellään joutuisasti ja että hankkeen toteuttamiseen liittyvä oikeudellinen epävarmuus saadaan ratkaistua mahdollisimman pian.

Pyhäjärvi 8.9.2026

Pyhäjärven kaupunginhallitus

Henrik Kiviniemi
kaupunginjohtaja

Sari Nissilä
talous- ja hallintojohtaja