

Winda Energy Oy  
Mikonkatu 2 D  
00100 Helsinki

Valitus  
06.10.2025

Yhteyshenkilöt:

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
hameenlinna.hao@oikeus.

Valituksenalainen päätös: Pohjoisen Keski-Suomen ympäristölautakunnan päätös 26.8.2025 § 48

**Valitus hallintopakkovaatimuksen ja rakennusluvan rauettamisen hylkäämisestä, Lassila 265-404-2-194, Kivijärvi**

## ASIAN TAUSTA JA VAATIMUKSET

Asiassa on kyse rakennusluvan väärinkäytöstä, jossa rakennuttaja on luvattomasti siirtänyt rakennuspaikan 125 metriä alkuperäisestä luvitetusta sijainnista ilman asianmukaista lupamenettelyä ja pakollista naapureiden kuulemista. Rakennustyöt on aloitettu uudessa, luvattomassa paikassa rakennuskieltoalueella sen jälkeen, kun alkuperäisen rakennusluvan määräaika oli jo päättynyt ilman, että rakennustyötä olisi aloitettu lain edellyttämällä tavalla. Tämä menettely rikkoo useita maankäyttö- ja rakennuslain keskeisiä säännöksiä ja vaatii välittömiä korjaavia toimenpiteitä.

Winda Energy Oy vaatii:

- 1) Pohjoisen Keski-Suomen ympäristölautakunnan päätös 26.8.2025 § 48 kumotaan kokonaisuudessaan lainvastaisena ja virheellisenä.
- 2) Rakennuslupa nro 265-2022-2 todetaan rauenneeksi MRL 143 § 1 momentin perusteella, koska rakennustyötä ei ole aloitettu määräajassa rakennusluvassa määritettyyn rakennuspaikkaan.
- 3) Luvattomasti aloitettu rakennustyö määrätään keskeytettäväksi välittömästi ja keskeneräiset rakennusosat purettavaksi hallintopakkokeinoin MRL 182 §:n nojalla.

## WINDA ENERGY OY:N VALITUSOIKEUS

Winda Energy on kehittänyt Kivijärvellä Volkkilankankaan tuulivoimahanketta alueella, jolla kiinteistö Lassila 265-404-2-194 sijaitsee. Kivijärven kunnan tekninen lautakunta on

hyväksynyt Volkkilankankaan tuulivoimahankkeen kaavoitusaloitteen 25.1.2022 ja päättänyt käynnistää oikeusvaikutteisen tuulivoimaosayleiskaavan laatimisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaiselle sopimusalueelle. Kaavoituksen käynnistämistä ja yhteistyötä koskeva sopimus on allekirjoitettu Winda Energy ja Kivijärven kunnan välillä.

Tuulivoimaosayleiskaavan kaavoitusmenettelyn ollessa käynnissä hankealueelle on myönnetty rakennuslupa (lupnumero 265-2022-2) vapaa-ajan asunnolle kiinteistölle Lassila 265-404-2-194 31.3.2022. Rakennusluvassa on määritetty luvan rakennus ja sen itäkoordinaatti (25501204) ja pohjoiskoordinaatti (7012247).

Volkkilankankaan tuulivoimaosayleiskaavan laatimisessa on huomioitu rakennusluvan mukaisen rakennuksen sijoittuminen kaava-alueelle. Volkkilankankaan tuulivoimaosayleiskaavan kaavaehdotus on ollut nähtävillä 21.2.-24.3.2025 ja kaavan hyväksymiskäsittely on pidetty toukokuussa 2025 (Tekninen lautakunta 12.5.2025, Kunnanhallitus 19.5.2025). Kivijärven kunnanvaltuusto hyväksyi Volkkilankankaan tuulivoimaosayleiskaavan kokouksessaan 26.5.2025. Tuulivoimaosayleiskaavassa on osoitettu RA-paikka myönnetyn rakennusluvan mukaiseen sijaintiin. RA-paikka määräytyy myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Luvaton rakennuspaikan siirto vaarantaa hyväksytyyn kaavan toteutumisen ja on ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa.

Winda Energy kehittämän Volkkilankankaan tuulivoimaosayleiskaavan kaava-alueelle suunnitellun vapaa-ajan rakennuksen sijainnin muuttamisella on vaikutus Winda Energyn etuihin ja tuulivoimaosayleiskaavan mukaisten turbiinisijaintien toteuttamiseen. Tämän vuoksi Winda Energyllä on valitusoikeus Pohjoisen Keski-Suomen ympäristölautakunnan päätökseen, joka koskee Winda Energyn esittämän hallintopakkovaatimuksen ja rakennusluvan rauettamisen käsittelyä, sillä päätös vaikuttaa välittömästi yhtiön oikeuksiin ja etuihin.

## **TAPAHTUMIEN KULKU**

### Rakennusluvan myöntäminen ja määräajat

Kivijärven kunta myönsi 31.3.2022 rakennusluvan nro 265-2022-2 vapaa-ajan asunnolle kiinteistölle Lassila 265-404-2-194. Rakennusluvassa määriteltiin tarkasti rakennuspaikka koordinaateilla: itäkoordinaatti 25501204 ja pohjoiskoordinaatti 7012247.

Rakennusluvassa todettiin selvästi: "Mikäli rakennustyötä ei ole aloitettu kolmessa vuodessa ja saatettu loppuun viidessä vuodessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta, raukeaa lupa (MRL 143 § 1 mom.)." Rakennustyöt olisi siis tullut aloittaa viimeistään 19.4.2025.

### Tuulivoimaosayleiskaavan prosessi ja rakennuskielto

Tuulivoimaosayleiskaavan laatimisprosessi käynnistyi 25.1.2022 Winda Energy ja Kivijärven kunnan välisen kaavoitussopimuksen perusteella. Kaavoitusprosessin turvaamiseksi Kivijärven tekninen lautakunta asetti 28.8.2023 päätöksellään § 48

rakennuskiellon koko tuulivoimaosayleiskaava-alueelle. Tämä rakennuskielto oli voimassa kaavan laatimisen ajan ja koski myös kiinteistöä Lassila 265-404-2-194.

#### Rakennustyön laiminlyönti alkuperäisessä paikassa

Määräajan päättyessä 19.4.2025 alkuperäisessä, luvitetussa rakennuspaikassa (koordinaatit: itä 25501204, pohjoinen 7012247) ei ollut aloitettu minkäänlaisia rakennustöitä. Tämä on dokumentoitu valokuvin, jotka on otettu 19.4.2025 kyseisessä paikassa (Liite 5). Kuvista käy selvästi ilmi, että alueella ei ole suoritettu mitään MRL 149c §:n tarkoittamia rakennustyön aloittamista osoittavia toimenpiteitä.

#### Luvaton rakennuspaikan siirto

Rakennuttaja siirsi rakennuspaikan luvattomasti 125 metriä alkuperäisestä sijainnista kiinteistön toiselle osalle rakennuskieltoalueelle. Tämä siirto tehtiin ilman asianmukaista lupamenettelyä ja naapureiden kuulemista.

#### Sijaintikatselmus luvattomassa paikassa

Rakennustarkastus suoritettiin 30.4.2025 sijaintikatselmuksen uudessa, luvattomassa paikassa. Katselmuspöytäkirjaan merkittiin: "Rakennuksen siirtoon on saatu aiemmin rakennustarkastajalta suullinen lupa." Tämä menettely on kuitenkin lainvastainen, sillä rakennuspaikan merkittävä siirto edellyttää MRL 150e §:n mukaista virallista lupamenettelyä naapureiden kuulemisineen.

#### Ympäristölautakunnan virheellinen päätös

Pohjoisen Keski-Suomen ympäristölautakunta käsitteli Winda Energyn hallintopakko vaatimuksen kokouksessaan 26.8.2025 asiakohdassa 48. Lautakunta hylkäsi vaatimuksen kokonaisuudessaan toimittamatta asiasta riittävää selvitystä tai perusteellista oikeudellista arviointia. Lautakunta ei myöskään huomionnut riittävästi sitä, että useamman samanaikaisen lainvastaisuuden vallitessa hallintopakkojen käyttäminen on paitsi perusteltua myös välttämätöntä oikeusjärjestyksen palauttamiseksi.

## **VAATIMUSTEN OIKEUDELLISET PERUSTEET**

#### Määräajan ylittyminen

Kiinteistölle Lassila 265-404-2-194 on myönnetty rakennuslupa vapaa-ajan asunnolle (lupnumero 264-2022-2) 31.3.2022. Rakennusluvassa mukaisesti rakentamistyöt olisi pitänyt aloittaa 19.4.2025 mennessä rakennusluvassa määritettyyn rakennuspaikkaan (itäkoordinaatti 25501204, pohjoiskoordinaatti 7012247). Rakennusluvassa todetaan, että "Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti." sekä "Mikäli rakennustyötä ei ole aloitettu kolmessa vuodessa ja saatettu loppuun viidessä vuodessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta, raukeaa lupa. (MRL 143 § 1 mom.)". Tämä on ehdoton määräaika, jonka ylittäminen johtaa automaattisesti luvan raukeamiseen ilman viranomaisen harkintavaltaa. (Liite 1: Rakennuslupa)

## Rakennustyön aloittamisen määritelmä

Rakentamista ei ole aloitettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti rakennusluvan mukaiselle rakennuspaikalle annetussa määräajassa. Rakennusluvan myöntämisen aikaan voimassa olleen Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 149 c §:n mukaan rakennustyö katsotaan aloitetuksi vasta, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Rakennusluvan mukaisella rakennuspaikalla ei ole tätä tehty. Kiinteistöllä Lassila 265-404-2-194 on käyty yksityishenkilön toimesta valokuvaamassa rakennustöiden tilanne 19.4.2025 (Liite 2: Kuvat rakennusluvan mukaiselta rakennuspaikalta 19.4.2025 ja Liite 3: Kuvat muuttuneesta rakennuspaikasta 19.4.2025). Luvan mukaista rakennustyötä ei ole aloitettu määräajassa, minkä vuoksi rakennuslupa tulee määrätä rauenneeksi.

Liitteessä 4 olevista kuvista voidaan havaita, että 19.4.2025 otettuun kuvaan verrattuna maahan on 30.4.2025 ollut kairattuna yksi ruuvipaalu, joka ei kuitenkaan vielä täytä perustukseen kuuluvien rakennustöiden asentamisen aloittamista, sillä rakennuttaja on omassa vastineessaan (Liite 6: Vastine hallintopakkopyyntöön) Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimelle liittänyt kuvamateriaalia, josta nähdään että rakentamispaikalla on suoritettu mm. maankaivuutöitä ennen kuin perustukseen kuuluvia rakennusosia on voitu alkaa rakentaa. Ruuvipaalu, joka on asennettu kiinteistölle aikavälillä 20.4.2025-30.4.2025 ei rakennuttajan myöhemmin toimittaman kuvamateriaalin perusteella ole ollut osa rakennuksen toteutuvia perustuksia. Paitsi että 19.4.2025 rakennustöitä ei ollut aloitettu rakennusluvan osoittamassa rakennuspaikassa määräajassa, ei niitä ollut aloitettu MRL 149 c §:n tarkoittamalla tavalla myöskään muuttuneessa rakennuspaikassa. Myös näiden seikkojen vuoksi rakennuslupa tulee määrätä rauenneeksi ja keskeneräinen rakennus tulee määrätä purettavaksi.

## Rakennuspaikan siirto

Kiinteistöllä on suoritettu sijaintikatselmus 30.4.2025 rakennustarkastuksen toimesta (Liite 4: Katselmuspöytäkirja ja Liite 5: Sijaintikatselmus). Katselmuspöytäkirjaan on kirjattu, että ”Rakennuksen siirtoon on saatu aiemmin rakennustarkastajalta suullinen lupa”. Rakennuspaikan siirto tarkoittaa luvan olennaista muuttamista ja tässä kyseisessä tapauksessa sillä on myös merkittävä vaikutus naapurien asemaan. Suullisen luvan myöntämisen ilman naapureiden kuulemista ei voida katsoa olevan lainmukainen menettely. Alue, jolla kiinteistö Lassila sijaitsee, on myös ollut rakennuskiellossa (Liite 8), minkä vuoksi rakennuspaikkaa ei ole myöskään voinut myöntää muutetulle rakennuspaikalle. Rakennusluvassa määritettyä rakennuspaikkaa ei muutenkaan voida muuttaa, vaan kyseeseen tulee aina uuden rakennusluvan hakeminen ja joka tapauksessa naapureita olisi tullut kuulla.

Kiinteistöllä tehty merkittävä sijainnin muutos edellyttää maanomistajan hakemaan uutta rakennuslupaa muutetulle hankkeelleen eikä sitä voida käsitellä muutoksena nykyiseen rakennuslupaan. MRL 150 e §: ”Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa.” Koska alueella on ollut vireillä tuulivoimaosayleiskaavoitus ja alue on määrätty rakennuskieltoon Kivijärven Teknisen lautakunnan päätöksellä 28.8.2023 § 48 (Liite 7: Kivijärven kunnan Teknisen lautakunnan kokouspöytäkirja 6 / 2023), merkitsee

rakennuspaikan sijainnin muuttaminen luvan olennaista muuttamista. Uusi rakennuspaikka myös sijaitsee kyseisellä rakennuskieltoalueella.

Tämän lisäksi siirrolla on vaikutusta naapurien asemaan, koska Volkkilankankaan tuulivoimaosayleiskaavassa turbiinien sijainnit on suunniteltu huomioimaan alkuperäinen rakennuspaikka. Sijainnin muutos vaikuttaa siihen, minkä kiinteistöjen alueelle tuulivoimaloita voidaan sijoittaa kaavan TV-alueilla. Tämä vaikuttaa suoraan naapurikiinteistöjen omistajien vuokratuloihin tuulivoimapuiston toiminta-aikana, sillä turbiinien sijainti määrittää vuokratuloja tuottavien alueiden jakauman.

## **YHTEENVETO JA VAATIMUSTEN OIKEUDELLINEN PERUSTA**

Asiassa on kyse kolmesta erillisestä mutta toisiaan tukevasta lainvastaisuudesta:

### **1. Rakennusluvan raukeaminen (MRL 143 § ja 149c §)**

- a) Rakennustyötä ei aloitettu määräajassa alkuperäiseen rakennuspaikkaan.
- b) MRL 149c §:n aloittamiskriteerit eivät täyttyneet kummassakaan paikassa.
- c) Raukeaminen on automaattinen seuraus määräajan ylittämisestä.

### **2. Luvaton rakennuspaikan muutos (MRL 150e §)**

- a) 125 metrin siirto merkitsee luvan olennaista muuttamista.
- b) Naapureiden kuuleminen on laiminlyöty.
- c) Suullinen lupa ei korvaa lakisääteistä menettelyä.

### **3. Rakentaminen rakennuskieltoalueelle**

- a) Rakennuspaikka siirretty tietoisesti rakennuskieltoalueelle.
- b) Menettely on ristiriidassa rakennuskiellon tarkoituksen kanssa.
- c) Osoittaa piittaamattomuutta lain säännöksistä.

Hallintopakkojen käyttäminen perustuu suoraan Maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin, joiden mukaan viranomaisen on ryhdyttävä toimenpiteisiin estääkseen luvattoman tai lainvastaisen rakentamisen.

MRL 182 § antaa ympäristölautakunnalle valtuudet määrätä luvaton rakentaminen keskeytettäväksi ja purkaa keskeneräiset rakennusosat, kun lupa on rauennut tai muutoin todettu virheelliseksi. Lisäksi MRL 182 a § edellyttää viranomaisen ryhtyvän uhkasakon asettamiseen, jos rakennustöitä jatketaan lainvastaisesti päätöksen jälkeen.

Näin hallintopakkojen käyttö takaa laillisen menettelyn ja varmistaa, että Winda Energyn ja naapurien oikeudet turvataan MRL:n tarkoittamalla tavalla.

Näillä perusteilla Winda Energy vaatii valituksensa hyväksymistä kokonaisuudessaan.

## Liitteet

- Liite 1: Rakennuslupa (lupanumero 265-2022-2) kiinteistölle Lassila 265-404-0002-0194
- Liite 2: Kuvat rakennusluvan mukaiselta rakennuspaikalta 19.4.2025
- Liite 3: Kuvat muuttuneelta rakennuspaikalta 19.4.2025
- Liite 4: Katselmuspöytäkirja
- Liite 5: Sijaintikatselmus 2022-265-2\_20250513
- Liite 6: Vastine hallintopakkopyyntöön
- Liite 7: Kivijärven kunnan Teknisen lautakunnan kokouspöytäkirja 6 / 2023
- Liite 8: Pöytäkirjanote Ympäristölautakunta 26.8.2025 § 48
- Liite 9: Karttakuva rakennusluvan mukaisesta rakennuspaikasta ja muuttuneesta rakennuspaikasta osayleiskaava-alueella