

§ 18

Poikkeamislupahakemus / 213-406-5-22

KNGDno-2025-54

Valmistelija / lisätiedot:

Mikko Korhonen, tekninen johtaja, mikko.korhonen@kangasniemi.fi

Liitteet

- 1 Kartta.pdf
- 2 Asemapiirros 31.1.2025.pdf
- 3 Kuva.pdf

Kiinteistölle 213-406-5-22 haetaan poikkeamislupaa 80 kem2 suuruisen loma-asuinrakennuksen ja 9,2 kem2 suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi.

Poikkeaminen on tarpeellinen, koska alueella ei ole voimassa olevaa asema- tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. MRL 72 § mukaan: Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentissa säädetyistä rajoituksista säädetään MRL 171 §:ssä.

Kyseiselle kiinteistölle on jo rakennettu hakemuksen mukainen talousrakennus. Hakemus on tullut vireille 15.11.2024, joten asia käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kiinteistölle on tehty kantatilatarkastelu, jonka mukaan kantatila 213-406-5-17 on jaettu kahteen kookkaaseen osaan (5#20 ja 5#21) vuonna 1970. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi on syytä tarkastella näitä laajempia kokonaisuuksia omina kantatiloinaan. Kantatilasta 5#21 on lohkottu kaksi tilaa (5#22 vuonna 1978 ja 5#24 vuonna 2008). Kantatilalla 5-21 on todellista rantaviivaa 455 metriä ja muunnettua rantaviivaa 345 m (mitoituserusteet Kangasniemen kunnan viimeisin rantayleiskaava, Synsiönjärven ja Kaijanlammen rantaosayleiskaava). Samoilla perusteilla alueen voidaan katsoa olevan ns. tavanomaista ranta#aluetta, jolloin rantaviivanormi on ollut 5 loma-asuntoa/muutettu rantaviiva km. Näin ollen kantatilan rakennusoikeus on $0,345 \times 5 = 1,73$ rakennuspaikkaa, eli pyöristettynä 2 rakennuspaikkaa. Tila 213-406-5-22 voidaan tulkita edellä mainituin perustein kantatilan 5-21 rantarakennuspaikaksi, kuten myös jo rakennettu 5-24. Tilalle 5-23 ei jää enää rakennusoikeutta.

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että on ostanut kiinteistön ja aikoo rakentaa sille loma-asuinrakennuksen sekä sitä palvelevan varastorakennuksen, jossa aikoo säilyttää mm. vesiharrastusvälineitä.

Naapureilta on tullut kaksi huomautusta hankkeesta.

Ensimmäisessä muistutuksessa huomautetaan, että rakennus on liian suuri kyseiselle tontille ja sijaitsee liian lähellä viereistä mökkiä. Näkö- ja kuuloyhteys on

molemminpuolinen. Määräetäisyydet eivät täyty ja lisäksi pitää huomioida ko. niemenkäarki josta näkyvyys koko järvelle. Lisäksi pitää huomioida muiden mökinomistajien tasavertainen kohtelu.

Vastine muistutukseen:

Rakennuspaikka täyttää Kangasniemen kunnan rakennusjärjestyksen määräykset, samoin rakennusten sijoittelu rakennuspaikalla on Kangasniemen kunnan rakennusjärjestyksen mukainen.

Maanomistajien tasavertainen kohtelu toteutuu rakennusoikeuden suhteen, suoritettu kantatilatarkastelu.

Toisessa muistutuksessa huomautetaan, että liitteenä oleva asemapiirros on virheellinen. Hakemuksen mukaisen rakennuksen sijoittaminen ei täytä vähimmäisvaadetta rantaviivaan eikä myöskään naapuritontin rajaan. Tontin koko ei mahdollista lomarakennuksen sijoittamista tontille lainkaan siten, että määräysten mukaiset vähimmäisetäisyydet täyttyvät. Rakennuslupaa ei tulisi antaa molemmin puolin näin kapeaa niemeä.

Muistutuksessa otetaan kantaa siihen, että hakemuksesta puuttuvat arvio hankkeen tai toimenpiteen vaikutuksista ja perustelut puuttuvat. Hakemuksen liitteenä ei ole tieliittymälupaa, poikkemisen syy lomaketta eikä selvitystä hallinta- ja omistusoikeudesta. Hakemuksesta puuttuvat tarkemmat tiedot rakennuksesta ja hankkeesta.

Muistutuksen tekijän mielestä poikkemisen edellytykset eivät täyty ja hakemuksessa esitetyt erityiset syyt eivät ole riittäviä. Henkilökohtaiset syyt kuten tässä tapauksessa ajanvietto, uinti ja rakennushalu eivät ole katsottavissa hakemusta puoltaviksi erityisiksi syiksi.

Muistutuksen mukaan maanrakennuslain vaatimat edellytykset rakentamiselle ja rakennuspaikalle eivät täyty ja aiheuttaa haittaa naapurikiinteistölle. Muistutuksessa otetaan kantaa siihen, onko rakennuspaikka soveltuva rakentamiseen ja siihen, että ei ole tehty selvitystä rakennuspaikan soveltuvuudesta. Samoin kantaa otetaan myös tontin myyntihintaan, Kangasniemen kunnan rakennusjärjestyksen suositeltavaan rakennuskorkeuteen Iso-Kaihlasen rannalla, sekä siihen, että rakennuksen korkeus tulisi ylittämään rakennuksen sallitun maksimikorkeuden. Lisäksi kantaa otetaan tontilta poistuvaan puustoon, tontin pienuuteen ja rakennusten sijoittamiseen.

Muistutuksessa otetaan lisäksi kantaa emätilatarkasteluun ja siihen, että sitä ei ole annettu nähtäväksi. Tasapuolisuus maanomistajien kohtelussa on varmistettava, laskennan oikeellisuus on tarkistettava

Vastine muistutukseen:

Rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset. Naapurien kuulemisessa käytetty asemapiirustus ei ole tulostettu mittakaavassa, joten siitä ei voi mitata etäisyyksiä suoraan. Tämän vuoksi asemapiirroksen on merkitty mitat erikseen, jotka ovat määrääviä, eli kyseessä on mitoitettu asemapiirros. Poikkeamisluvan edellytyksenä on, että rakennusten sijainnin tulee olla Kangasniemen kunnan rakennusjärjestyksen mukainen. Kiinteistölle on tehty kantatilatarkastelu, jossa on otettu huomioon muunnetturantaviiva etäisyys. Vastaavia rakennuspaikkoja

samankaltaisissa niemissä on Kangasniemen kunnan alueella useita. Alueen voidaan katsoa olevan tavanomaista ranta-aluetta. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei vaarannu.

Poikkeamispäätöksessä ratkaistaan uuden rakennuspaikan muodostaminen rantavyöhykkeelle, MRL 72§. RakL 45§ mukaisesti lupakäsittelyn yhteydessä tutkitaan vielä erikseen sijoittamisen edellytykset ja RakL 48§ mukaisesti rakennushankkeen toteuttamisen edellytykset, esim. rakennuskorko, raja- ja rantaviivaetäisyydet.

Hakemuksessa on kuvattu mitä rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa. Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Perusteluina poikkeamiselle ovat MRL 72§ mukaisesti suunnitelutarve ranta-alueella eli kaavan puuttuminen, rakennusoikeuden varmistaminen ja tarve rakentaa kiinteistölle. Hakemisen tueksi on esitetty erityisiä syitä hakemuslomakkeessa, kuten halu rakentaa loma-asuin ja varistorakennus harrastustoimintaa varten. Kiinteistön pääsytie ei ole kunnan päätösvallassa (rasite K7535), eikä sitä käsitellä tässä poikkeamislupakäsittelyssä. Hakija on toimittanut todistuksen omistusoikeudestaan (kauppakirja) ennen, kuin asia on otettu käsittelyyn teknisessä lautakunnassa.

Hakemuksen liitteenä ei ole erillistä selvitystä rakennuspaikan soveltuvuudesta rakentamiseen. Kyseessä on kuitenkin tavanomainen ranta kiinteistö, jonka rakennettavuus on tavanomainen, kuten viereiselläkin rakennuspaikalla. Tontin myyntihintaan ei voida ottaa kantaa poikkeamislupa käsittelyssä. Kangasniemen kunnan rakennusjärjestyksessä on esitetty alin suositeltava rakennuskorkeus, jonka yläpuolelle rakennus tulisi rakentaa. Rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennus voi olla kaksi kerroksinen. Nämä asiat käsitellään rakentamislain mukaisesti rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.

Hakemuksen tullessa vireille selvisi, että kyseiselle tilalle oli tehty kantatilamitoitus noin kolme vuotta aiemmin. Kunta on teettänyt uuden kantatilamitoituksen ja se on samanlainen, kuin aikaisemmin tehty mitoitus. Kummankin mitoituksen on tehnyt Karttaako Oy ja mitoituksen perusteella kantatilalla on 1,73 rakennuspaikkaa, joista yksi on jo aikaisemmin käytetty. Näin ollen tilalla on yksi käyttämätön rantarakentamispaikka. Mitoituksen tulos on kerrottu muistutuksen laatijalle suullisesti. Lähtökohtaisesti tehtyjä mitoituksia ei ole lähetetty kuulemisen yhteydessä kuultaville. Mitoituksessa on käytetty Kangasniemen viimeisimmän rantayleiskaavan (Synsiöllä) mitoitusperusteita, 5 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva km. Näin ollen on turvattu riittävä vapaanrantaviivan osuus. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei vaarannu.

Poikkeamisen edellytyksenä on MRL 171 §:n mukaan, että hanke ei saa:

1. Aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
2. Vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
3. Vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
4. Johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen edellytyksenä on MRL:n mukaan myös se, että hakemuksen tueksi on esitetty erityisiä syitä.

Ehdotus

Esittelijä: Mikko Korhonen, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti, seuraavin ehdoin. Rakennusten sijainti ja rakentamiskorkeus tulee olla Kangasniemen kunnan rakennusjärjestyksen ja rakentamislain mukaisia.

Perustelut: Hakemuksen kohteena oleva tila 213-406-5-22 on katsottavissa kantatilan 213-406-5-21 rakentamattomaksi rakennuspaikaksi, joka kantatilatarkastelun perusteella muodostaa uuden rantarakennuspaikan. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei johda merkittävään rakentamiseen eikä myöskään aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen tueksi on esitetty MRL:n edellyttämiä erityisiä syitä.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Tämä päätös on voimassa yhden vuoden päätöksen antopäivästä lukien, jonka kuluessa on haettava tätä poikkeamislupaa vastaavaa rakennuslupaa rakennusvalvontaviranomaiselta.

Suoritemaksu 500 € (lasku lähetään myöhemmin).

Sovelletut oikeusohjeet:

- MRL 72 §
- MRL 171 §
- MRL 173 – 174 §:t
- Kangasniemen kunnan rakennusjärjestys

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Hakija, Etelä-Savon ELY-Keskus, muistutuksen tehneet

Sähköisesti tarkastetusta ja allekirjoitetusta sekä 21.3.2025 nähtävänä olevasta pöytäkirjasta otetun otteen oikeaksi todistaa

Kangasniemi 20.3.2025

Päivi Puukari, toimistosihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antopäivä 20.3.2025

Hallintovalitus

§18

Hallintovalitus

Valitusosoitus teknisen lautakunnan poikkeamislupapäätöksestä hallinto-oikeuteen

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen kirjallisella valituksella. (MRL 193 §).

Valitusoikeus on

- * viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
- * sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös olennaisesti vaikuttaa,
- * sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa,
- * sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
- * kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa,
- * toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristösuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen,
- * viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä. Antopäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Itä-Suomen hallinto-oikeus
Minna Canthin katu 64, PL 1744
70101 KUOPIO
puh: 029 56 42500
fax: 029 56 42501
ita-suomi.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>
Hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloaika: ma - pe 8.00 - 16.15.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan

tehtäväksi

- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua, mikä on määrätty mainitun lain 2 §:ssä. Saman lain 5 §:ssä on määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua.