

Aika 10.05.2022, klo 14:59 - 15:46

Paikka Kunnantalo, takkahuone

Käsitellyt asiat

§ 6 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 7 Pöytäkirjan tarkastus

§ 8 Lausunnon antaminen hallinto-oikeudelle, Kangasniemen kunnan rakennuslupajaosto 8.3.2022, diaarinro 716/2022

§ 9 Rakennustarkastajan päätösten otto-oikeus

§ 10 Tiedoksisaatettavat asiat

Saapuvilla olleet jäsenet

Kari Luukkainen, puheenjohtaja
Sulo Hämäläinen, 1. varapuheenjohtaja
Tapio Viljanen
Mika Ollikainen, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Päivi Puukari, sihteeri
Rauno Kuokkanen, esittelijä

Poissa

Anne Puikkonen

Allekirjoitukset

Kari Luukkainen
Puheenjohtaja

Päivi Puukari
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

12.05.2022

12.05.2022

Sulo Hämäläinen

Mika Ollikainen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Allekirjoitettu ja tarkastettu pöytäkirja on nähtävänä kunnan internet-sivulla www.kangasniemi.fi 13.5.2022 alkaen.

Päivi Puukari, toimistosihteeri

§ 6

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Ehdotus

Esittelijä: Rauno Kuokkanen

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Asialista hyväksytään kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tapio Viljanen osallistuu kokoukseen etänä.

§ 7

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirjan tarkastus.

Ehdotus

Esittelijä: Rauno Kuokkanen

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Sulo Hämäläinen ja Anne Puikkonen.

Pöytäkirjan tarkastuspäivä on torstai 12.5.2022 ja kokouksen tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä perjantaina 13.5.2022 virka-aikana kunnantalolla, rakennusvalvontatoimistossa. Pöytäkirja julkaistaan Kangasniemen kunnan verkkosivuilla 13.5.2022.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin muilta osin, paitsi Anne Puikkosen tilalle pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Mika Ollikainen.

Rakennuslupajaosto, § 3,08.03.2022

Rakennuslupajaosto, § 8, 10.05.2022

§ 8

**Lausunnon antaminen hallinto-oikeudelle, Kangasniemen kunnan rakennuslupajaosto
8.3.2022, diaarinro 716/2022**

KNGDno-2022-83

Rakennuslupajaosto, 08.03.2022, § 3

Valmistelijat / lisätiedot:

Rauno Kuokkanen

rauno.kuokkanen@kangasniemi.fi

Naapurikiinteistön omistaja on tehnyt oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan 21.1.2022 tekemistä päätöksistä, joilla on kiinteistön 213-420-26-8 omistajille myönnetty lomarakennuksen, rantasaunan, aitan ja autokatos/varaston rakennusluvut.

Oikaisuvaatimus on tehty säädetyn 14 vuorokauden määräajan sisällä ja naapurikiinteistön omistajana oikaisuvaatimuksen tekijällä on muutoksenhakuoikes päätöksistä.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennusten sijoittelun muutoksia seuraavin perusteluin:

- kiinteistön 213-420-26-8 rakennusmassa on sijoitettu aivan liian suurella painolla omistamani kiinteistön rajan tuntumaan. Ehdotettu sijoittelu heikentää oman tontin käyttökelpoisuutta ja suorastaan estää oman tontin järkevää hyödyntämistä. Voiko naapuri ohjata toisen kiinteistön rakennusten sijoittelua omilla päätöksillä?
 - rakentamisen painotus alentaa oman Koivuranta kiinteistön houkuttavuutta ja käytännössä alentaa rakennuspaikan arvoa tuntuvasti
 - kiinteistöllä 213-420-26-8 on runsaasti rantaviivaa ja rakennukset on mahdollista sijoitella keskemälle. Yksittäinen houkutteleva niemeke ei saa ohjata rakennusten sijoittelua tonttini välittömään tuntumaan. Erityisesti sijoittelun muutostarve kohdistuu kahteen rakennukseen jotka ovat rajantuntumassa. Päämökkin sijoituspaikka saattaisi olla mahdollinen, mutta koska kanssani ei neuvoteltu, oikaisuvaatimus koskee kaikkia rakennuksia
 - oma kiinteistöni on varttunut metsää, kuivahkoa kangasta. Puukiukaallisen saunan sijoittelu rajalle aiheuttaa metsäpalovaaran. Rajalle sijoitettu tulipaikka (asemapiirros) kuvaa piittaamattomuutta kiinteistöäni uhkaavasta maastopalon leviämisestä
 - jos saunan jatkeeksi tulee laiturin, on se vähäistä suurempi näkö- ja esteettinen haitta
 - jos ulkorakennukseen tulee wc on niiden hajut ja eritteet vaarassa levitä kiinteistöni puolelle
 - rakennusten sijoittelu tulisi tehdä tasapuolisesti eri kiinteistöjen välillä
 - mielestäni alueella on suunnittelutarvetta esim. osayleiskaavan muodossa.
- Joutsenranta kiinteistön suunnittelijan puhelimesta antaman tiedon mukaan myös Joutsenrannan länsipuolella sijaitsevalle kiinteistölle on rakentamispainetta. Kokonaissuunnitelu rakennusten sijoittelusta naapureiden hankkeet/suunnitelman huomioon ottavalla tavalla on tarpeen.
- olen viestinyt naapurikuulemisessa, että tarkoitukseni ei ole riidellä eikä estää Joutsenranta kiinteistölle rakentamista. Päinvastoin. Kunhan se tapahtuu naapurit huomioon ottavalla tavalla. Myös Joutsenranta kiinteistön viihtyvyys ja käytettävyys

paranee, kun esim. Koivuranta tilan rakennuksia ei vastaavasti ehdeta rajan tuntumaan.

-Olen tehnyt jo yli vuosi sitten hankehakemuksen Kallioniemen erätila - Kallioniemi adventures (aputoiminimi) toiminnan kehittämistä ja laajentamisesta. Eräs liiketoimintasuunnitelman osa-alue on luonnonläheinen harrastus- ja elämispalvelu. Sitä toteutettaisiin myös omistamillani ranta-alueilla Kangasniemellä ja Punkaharjulla sekä Sastamalassa. Yhtenä elementtinä on hiljaisuustapahtumat. Koivuranta tila on erityisen vanhan metsän alue, jossa puusto on reilusti yli 130 vuotiasta, kilpikaarnamäntyjä ja lahopuita. Onko kunta selvittänyt luontoarvojen pilaantumista esimerkiksi liito-oravien pesinnän häiriintymistä. Kunnalla on hallintomenettelylain perusteella selvitysvelvollisuus. Joutsenrannan rakentamissuunnitelma loukkaa räikeästi yritystoiminnan kehittämismahdollisuuksia ja vie mennessään Kangasniemeltä työ- ja ansaintamahdollisuuksia. Tarvittaessa voin toimittaa lisätietoa. Markkinaoikeudellinen näkökulma ei salli kunnan päätöksillään heikentää yritystoiminnan edellytyksiä.

Hankeen johdosta naapurit oli kuultu MRL 133 §:n mukaisesti ja rajanaapuri oli esittänyt jo siinä vaiheessa vastaavan tyyppiset huomautukset kuin oikaisuvaatimuksessa.

Rakennuspaikka on oikeusvaikutteisen Puulan rantayleiskaavan A-merkinnällä oleva rakennuspaikka, joka mahdollistaa myös vapaa-ajanasunnon rakentamisen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57.3 §:n mukaan asemakaavan ulkopuolella rakennusta ei saa ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäs toisen omistamaa tai hallitsemaa eikä kymmentä metriä lähemmäs rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla ellei siinä ole erityistä syytä.

Rakennusluvan mukaist rajaetäisyydet ovat seuraavat:

- lomarakennus 20,6 metriä
- talousrakennus 7,1 metriä
- sauna 9,0 metriä
- aitta 20,6 metriä

Rakennusten väliset etäisyydet ja rajaetäisyydet täyttävät paloturvallisuusmääräysten minimietäisyydet joka on rakennusten välillä vähintään 8 metriä.

Asiassa on arvioitava kuinka merkittävä haitta ja aiheutuuko haittaa naapurin rakentamisesta, kun rakentaminen täyttää sijoittelun suhteen kaavamääräykset ja, kun myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiset rakennuspaikat sijoittuvat vierekkäin rajan molemmin puolin. Asemapiirroksen mukaisesti sauna ja autosuoja sijoittuvat naapurin rajan tuntumaan, mutta oleskelualueet, uimaranta ja pelibeach sijoittuvat rajasta kauemmaksi, joilla voi olla suurempi häiriötä aiheuttava merkitys kuin itse rakennuksilla. Puulan rantayleiskaava on hyväksytty vuonna 2003. Naapureiden molemmat kiinteistöt on hankittu kaavan hyväksymisen jälkeen joten rakennuspaikkojen sijoittelu on ollut molemmilla tiedossa. Rakennusten sijoittelun suhteen tasapuolisuus toteutuu kaavamääräysten ollessa molemmille samat. Rajalle sijoitetun tulipaikan suhteen on huomioitava palo- ja pelastuslaitoksen ohjeet ja määräykset avotulipaikasta ja tulen käsittelystä. Paikka tulee valita siten, että siitä ei voi aiheutua palon leviämistä joko maastoon tai rakennuksiin.

Puulan rantayleiskaavan laatimisen yhteydessä on suoritettu kaavan vaatimat luontoymp. selvitykset.

Oikaisuvaatimuksessa esitettyyn mahdolliseen yritystoiminnan kehityssuunnitelmien

loukkaamiseen ei rakennusvalvontaviranomainen lupakäsittelyn yhteydessä voi ottaa kantaa. Lupakäsittely on oikeusharkintaa, jolloin, kun luvan myöntämisen edellytykset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti täyttyvät, on lupa myönnettävä.

Naapurikiinteistön rakennuspaikka on vielä rakentamaton.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita jotka antaisivat muuttaa rakennustarkastajan päätöksiä kyseisistä rakennusluvista.

Ehdotus

Esittelijä: Kari Luukkainen

Rakennuslupajaosto päättää edellä esitetyllä perusteella hylätä rakennustarkastajan päätöksistä tehdyt oikaisuvaatimukset, koskien rakennuslupia 2121-268, 2022-8, 2022-9 sekä 2022-10.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asian valmistelija, rakennustarkastaja, ei osallistunut päätöksentekoon, poistui kokouksesta klo 15.19 ja palasi kokoukseen klo 15.22.

Rakennuslupajaosto, 10.05.2022, § 8

Valmistelija / lisätiedot:

Rauno Kuokkanen

rauno.kuokkanen@kangasniemi.fi

Liitteet

1 Valitus ja oikaisuvaatimus.pdf

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

2 Naapurin kuuleminen.pdf

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Naapurikiinteistön omistajat ovat tehneet Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valituksen rakennuslupajaoston päätöksestä 8.3.2022 KGNDno-2022-83, jolla oikaisuvaatimus on hylätty koskien rakennustarkastajan tekemiä rakennuslupapäätöksiä 2021-268,2022-8, 2022-9 ja 2022-10.

Hallinto-oikeus on pyytänyt jaoston antamaan lausuntonsa 16.5.2022 mennessä

Valitus- ja oikaisuvaatimus ovat liitteenä.

Valituksessa vaaditaan seuraavat asiat:

rakennusluvut tulee hylätä, ainakin ne luvat, jotka mahdollistavat rakentamisen omistamamme kiinteistön välittömään läheisyyteen.

Valituksen perusteluina on seuraavat asiat:

1.

Olen tuonut kaikki asiaan liittyvät Kangasniemen kunnalle lähetetyssä

oikaisuvaatimuksessa. Erityisesti painotamme vierekkäisten kiinteistöjen tasapuolista hyödyntämismahdollisuutta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt asiat perusteluineen on lupajaosto käsitellyt pöytäkirjassa 8.3.2022, joka on samalla lausuntona hallinto-oikeudelle. Lisäksi lupajaosto korostaa, että kiinteistöjen tasapuolinen hyödyntämismahdollisuus toteutuu yhdenmukaisten rantayleiskaavamääräyksiensä muodossa. Valituksen alainen kiinteistö on huomionnut määräykset ja rakennuslupien mukainen toteutus on yleiskaavan ja MRL:n määräysten mukainen.

2.

Muotovirhe.

Kangasniemen kunta on lähettänyt rakennuslupapäätökset vain xxxxxx eikä toiselle omistajalle lainkaan. Kuitenkin jakelulistalla näkyy "kiinteistö 213-412-26-5". Minulla on kirjekuori tallessa ja sen päällä on vain xxxxx nimi. Kirjesalaisuuden takia en ole voinut välittää tietoa eteenpäin, enkä ole ollut tietoinen oikaisuvaatimusta tehdessäni, onko kirje toimitettu toiselle omistajalle. Alkuperäisessä naapurin kuulemisessa olemme tehneet muistutuksen yhteisenä, joten rakennuslupapäätökset olisi pitänyt toimittaa kaikille omistajille. Kangasniemen kunta on siten laiminlyönyt asianmukaisen, molemmille muistutuksen tehneelle suunnatun tiedottamisen ja mahdollisuuden tehdä oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä. Kuitenkin kunta on merkinnyt jakeluun ao. kiinteistön, joten kaikkia sen omistajia olisi pitänyt kohdella tasapuolisesti. Toisella omistajalla ei siten ole ollut mahdollisuutta tehdä oikaisuvaatimusta.

Hankeeseen ryhtyvä (rakennuslupien hakija) on suorittanut MRL 133 §:n mukaisen naapuri kuulemisen. Naapurikiinteistön omistaja ja valituksen tekijä on 15.10.2021 allekirjoittanut huomautuksen hakemuksesta. Huomautuksessa on maininta "Tämä on sekä xxxxx, että xxxxx yhteinen kanta". Allekirjoitus huomautuksessa on kuitenkin vain xxxxx.

Naapuri kuuleminen on suoritettu sähköisen asiointipalvelu Lupapiste.fi:n kautta. Ohjelman "kuulemiset" osiossa on kuultavat naapurit ja osossa "tila" selviää naapuri kuulemisen tilanne, joka osoittaa, että xxxxx että xxxxx on kuultu erikseen

Rakennusvalvonnan näkemys on, että allekirjoitus on ratkaiseva kenen nimissä huomautus on tehty ja vaikka tekstiosassa onkin mainittu toisen omistajan nimi, niin se ei ole juridisesti pätevä osoittamaan, että hän olisi huomautuksessa mukana oleva. Tämän vuoksi rakennusvalvonta on postittanut rakennuslupapäätökset xxxxxx eikä sen suhteen ole tapahtunut muotovirhettä päätösten jakelun suhteen.

3.

Kangasniemen kunnan vastauksesta oikaisuvaatimukseen tuodaan esille virheellisesti, että "rakennuspaikkojen sijoittelu on ollut molemmilla tiedossa" ennen kiinteistön hankintaa. Puulan rantayleiskaavassa v. 2003 on vain ns. päärakennuksen rakennuspaikka merkitty. Kaavassa ei ole merkintää eikä näin ollen linjausta merkittävän sijoittamiseen po. päärakennuksesta kiinteistön rajalle päin. Ulkorakennusten sijoittelu ei perustu kaavaan vaikka Kangasniemen kunta antaa ymmärtää niin. Tämä heikentää olennaisesti kiinteistömme 213-420-26-5 rakentamismahdollisuuksia, alentaa arvoa. Lisäksi rakennuslupapäätökset eivät kohtele omistajia tasapuolisesti. Ulkorakennuksia koskevat rakennusluvut tulee hylätä ja valmistella uudestaan päärakennuksen toiselle puolelle.

Puulan rantayleiskaava on valtuustossa hyväksytty 26.5.2003. Rantayleiskaavassa on kaavan mukaiset rakennuspaikat merkitty kaavakarttaan rajaamalla rakennusalue jonne rakentamisen tulee kohdentua. Rakennusten tarkempaa sijoittelua ohjaa

kaavamääräykset ja MRL:sta tulevat määräykset, näitä ovat mm. rantaetäisyys, rajaetäisyys naapurin rajasta. Mainittua päärakennuksen eikä myöskään talousrakennusten tarkempaa sijoittelua rakennuspaikalle ei yleiskaavassa ole määriteltä, vaan em. määräykset huomioiden voi rakennukset sijoittaa rakennusalueelle.

Talousrakennuksista sauna sijoittuu 9,1 metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja autosuoja 7,1 metriä, nämä ovat lähimpänä rajaa.

Rakennusten myönnettyjen rakennuslupien mukainen sijoittelu ei heikennä millään tavalla naapurikiinteistön rakentamismahdollisuuksia vaan mahdollisen rakentamisen voi täysin toteuttaa yleiskaavan kaavamääräysten mukaisesti.

Puulan rantayleiskaavassa rakennuspaikat sijoittuvat vierekkäin, rajan molemmin puolin.

Rakennuslupajaosto katsoo, että valitus tulee kokonaisuudessaan hylätä, koska siinä ei ole esitetty mitään sellaista minkä perusteella rakennustarkastajan myöntämät rakennusluvut tulisi hylätä.

Ehdotus

Esittelijä: Rauno Kuokkanen

Rakennuslupajaosto päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon päätöksestä 8.3.2022 KNGDno-2022-83 tehdyn valituksen johdosta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

§ 9

Rakennustarkastajan päätösten otto-oikeus

KNGDno-2022-96

Rakennustarkastajan viranhaltijapäätökset.

Ehdotus

Esittelijä: Rauno Kuokkanen

Rakennuslupajaosto merkitsee tietoonsa seuraavat rakennustarkastajan viranhaltijapäätökset ajalta huhtikuu 2022:

rakennus- ja toimenpidelupapäätökset, työnohtajapäätökset, jatkoaikapäätös, purkuilmoitus sekä maisematyölupapäätökset.

Rakennuslupajaosto päättää ettei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

§ 10

Tiedoksisaatettavat asiat

KNGDno-2022-97

Rakennusten purkaminen / selvityspyyntö.

Ehdotus

Esittelijä: Rauno Kuokkanen

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi. Rakennutarkastaja kertoi purkamis- ja pakkokeinomenettelystä.

Muutoksenhakukielto

§6, §7, §8, §9, §10

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)