

Kangasniemen kunnan teknisen lautakunnan lausunto valituksesta, Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, teknisen lautakunnan poikkemislupapäätöksestä 22.4.2025 § 31, KGNDno-2025-67

Valittaja hakee päätöksen purkamista kaikilta osin, koska hanke 1.) aiheuttaa haittaa kaavan toteutumiselle ja 2.) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL57§).

Valitusta on perusteltu alla olevan mukaisesti ja lausunnot on kunkin kappaleen alle kirjoitettu lausunto otsikon alle.

Valitus:

Poikkemispäätös on pitkästi ja epäselvästi esitetty, hankkeen perustelut hakijan puolesta eivät ole riittävät, eikä poikkeamisen vaikutuksia ole riittävästi selvitetty, vaikka hanke sijoittuu MU-merkinnällä olevalle alueelle. Päätöksessä esitetään entisen lomarakennuksen (75kem2) käyttötarkoituksen muuttamista vierasmajaksi, jonka koko saisi rakennusjärjestyksen mukaan olla enintään 40 kem2. Mitään erityisiä perusteluja mökin muuttamiselle vierasmajaksi ei päätöksessä ole kyseiselle poikkeamiselle esitetty. Hakemuksen perusteluissa viitataan vanhan lomarakennuksen historiallisuuteen. Mikä estää rakennuksen purkamisen ja uudenrakentamisen tilalle? Hakemuksen perusteluissa on esitetty, että huvilaa tultaisiin käyttämään koulutustarkoitukseen ja rakennuspaikalle tarvitaan majoituskapasiteettia. Koulutus- ja majoituskapasiteetti viittaavat jonkinlaiseen liiketoimintaan, jota tultaisiin harjoittamaan kaavassa määritellyllä lomarakennuspaikalla.

Lausunto:

Poikkemisluvan hakijalla on tarkoitus rakentaa rakennuspaikalle uusi loma-asuinrakennus ja samalla muuttaa olemassa oleva loma-asuinrakennus vierasmajaksi. Käyttötarkoituksen muuttamista on perusteltu hakemuksessa mm. sillä, että hakijalla on tarvetta majoitustilalle ja sillä, että hakija on todennut rakennuksella olevan historiallista arvoa. Mikäli vierasmaja purettaisiin ja rakennettaisiin uudelleen, niin se edellyttää rakentamislainmukaiset luvat. Poikkeaminen on myönnetty vapaa-ajan asunnon ja sen talousrakennusten rakentamiseksi.

Valitus:

Uuden asuinrakennuksen kerrosalaksi esitetään 175 kem2. Päätöksen valmistelijan mukaan vanha saari, jonne on rakennettu tie, olisi tulkittavissa mannerrannaksi ja tuon tulkinnan mukaan rakennusoikeutta olisi rakennusjärjestyksen mukaan 250 kem2. Jos rakennuspaikka tulkittaisiin saareksi, muodostuisi sen asuinrakennusoikeudeksi enintään 100 kem2. Hakemuksen perusteluissa puhutaan saaresta. Mikäli rakennuspaikka tulkittaisiin niemeksi, ei sen rakennusoikeutta voisi tulkita mannerrannan mukaan, koska rakennuspaikan/niemen leveys on enimmilläänkin vain hiukan yli 50 metriä, jolloin kaavan mainitsema rakennusjärjestyksessä esitetyt rakennusten minimietäisyydet rannasta eivät täyty mitenkään. Valittajan mukaan tässä tapauksessa tulisi soveltaa kunnan rakennusjärjestyksen kohtaa 5.2. Rakentamisen määrä ranta-alueella: ” Sellaisella ennen rakennusjärjestyksen voimaantuloa muodostetuilla rakennuspaikoilla, jotka täyttävät rakennusjärjestyksen vähimmäiskokovaatimuksen, mutta joille ei voida, niiden muodosta johtuen, sijoittaa uudisrakennuksia rakennusjärjestyksen vähimmäisvaatimusten mukaisesti rantaviivasta, on rakennusoikeuden määrä olevan rakennuskannan mukainen.”

Lausunto:

Kyyveden osayleiskaavassa rakennusoikeus määritetään rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kyseinen rakennuspaikka tulkitaan mannerrannaksi maanmittauslaitoksen maastokartan mukaisesti.

Rakennuspaikan ympärillä ei ole yhtenäistä vesialuetta. Rakennuspaikalle on myös kulkenut tie useamman vuosikymmenen ajan. Näin ollen rakennusoikeus on 250 kem2 asuinrakennuksen osalta ja 80 kem2 talousrakennusten osalta. Poikkeamispäätöksessä käsitellään rakennusoikeiden määrä ja poikkeamat kaava- ja rakennusjärjestyksen määräyksistä. Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on erikseen määritelty rakennuspaikat, jotka eivät täytä rakennusjärjestyksen määräyksiä. Kyseiset rakennuspaikat on merkattu kaavamerkinnällä -ra. Päätöksen mukaisella rakennuspaikalla kaavamerkintä on RA.

Valitus:

Rakennusoikeuden ylitys on perusteltu vanhan historiallisen rakennuksen säilyttämisellä. Mikä taho on määritellyt rakennuksen historiallisen arvon ja sen säilyttämisen tarpeen? Kaavassa tuota tarvetta ei ole esitetty.

Päätöksessä on yhdistetty mannermaan asuinrakennusoikeus 250 kem2 ja talousrakennusoikeus 80 kem2 ja laskettu ne yhteen 330 kem2, joka ei sekään ole riittävä vaan se esitetään ylitettäväksi 26,5 kem2, jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 356,5 kem2. Saunan koko päätöksen alkutekstissä on 34 kem2 ja poikkeamispäätöksen vastineessa 25 kem2.

Lausunto:

Kyseinen vanha lomarakenus on yksi alueen vanhimpia loma-asuinrakennuksia, jolla on sitä kautta muodostunut historiallista arvoa. Kyyveden rantaosayleiskaavassa ei ole merkitty historiallisia suojeltuja rakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus (330 kem2) ylittyy 17,5 kem2. Saunan kerrosala saa olla poikkeamispäätöksen mukaisesti enintään 25 kem2.

Valitus:

Poikkeamispäätöksessä on esitetty poikettavaksi rakennusjärjestyksen vähimmäisrantaviivaetäisyyksistä ja uuden asuinrakennuksen sijoittumisesta rakennuspaikan rajojen ulkopuolelle MU-alueelle.

Asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys tulee rakennusjärjestyksen mukaan olla yli 100 kem2 asuinrakennuksella 40 metriä. Asemapiirustuksessa on esitetty 25 metrin mitta Tenhanselän puolelle.

Vähimmäismittaa lahdelman puolelle ei ole esitetty. Asuinrakennus tulisi päätöksen mukaan sijoittumaan n. 15-20 metriä lähemmäs rantaa, kuin mitä rakennusjärjestys määrää. Myös saunan ja autotallin/varaston vähimmäisetäisyydet rantaviivasta eivät täyty (25 metriä).

Lausunto:

Uuden loma-asuinrakennuksen rantaviivaetäisyys on vain n. 25 m. Kangasniemen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rantaviivaetäisyyden tulisi olla 40 m. Lisäksi uusi loma-asuinrakennus sijoittuu osittain kaavanmukaisen rakennuspaikan ulkopuolelle. Tämä on tarpeen, koska muuten uuden loma-asuinrakennuksen rantaviivaetäisyys olisi pienempi. Päätöksessä poikkeamisen ehtona on riittävän suojapuuston säilyttäminen rakennuspaikalla sekä rakennusten julkisivuväritys tulee olla maastoon soveltuva, tumma sävy.

Sauna rakennuksen rantaviivaetäisyys on n. 10,5 m. Sijoitusta puoltaa se, että hakemuksen mukaisessa paikassa rakennus ei näy naapureille niin helposti, kuin jos se sijoitettaisiin keskemälle rakennuspaikkaa. Rakennusjärjestyksen mukaisesti 25 kem2 suuruisen saunan rantaviivaetäisyyden tulee olla vähintään 10 m. Autotallirakennuksen rantaviivaetäisyys on n. 9,5 m, rakennusjärjestyksen mukaan rantaviivaetäisyyden tulisi olla 25 m. Sijoitusta puoltaa se, että lähimpänä oleva ranta on käytännössä umpeen kasvanut ja rantaviivaetäisyys on yli 25 m Tenhanselän puolelle. Tällöin maisemavaikutus on vähäisempi.

Valitus:

Asemapiirrosta ja kaavakarttaa verrattaessa voi päätellä rakennuksen suurelta osin sijoittuvan rakennuspaikan ulkopuolelle MU-alueelle. Päätöksessä sallittaisiin asuinrakennuksen sijoittuminen osittain rakennuspaikan ulkopuolelle. Tätä poikkeamista on perusteltu sillä, ettei rantaetäisyyksistä tarvitse poiketa

vielä enemmän. Onko alueelliselta ympäristöviranomaiselta pyydetty lausuntoa? Sijoittuuko tuleva rakentaminen mahdollisesti uhanalaisten lajien esiintymisalueiden läheisyyteen?

Kunnanrakennusjärjestyksessä määrätään myös rakennusten etäisyyksistä rakennuspaikan rajaan nähden. Onko poikkeamispäätöksessä esitetty myös poikkeama tästä asiasta?

Poikkeamispäätöksessä määrätään, että uudet rakennukset tulee rakentaa rakennusjärjestyksen mukaiseen korkoon. Asemapiirroksessa ei ole esitetty korkolukuja, joten tällöin on vaikea arvioida vaikutuksia ympäristöön. Luontoselvitystä ei ole tehty päätöksen tueksi.

Voiko kyseisen kaavan alueella kuka vaan niin halutessaan saada kokonaisrakennusoikeutta lähes 200 % ja rakentaa rakennuspaikan ulkopuolelle MU-alueelle välittämättä rantaviivaetäisyyksistä.

Lausunto:

Rakennus sijoittuu osittain MU alueelle, tällöin rantaviivaetäisyys saadaan maksimoitua Tenhanselän suuntaan ja samalla maisemallinen haitta minimoituu. Kaavamääräyksissä on rakennuspaikkaa ja rakentamista koskevien määräysten yhteydessä määrätty, että rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät. Ympäristöviranomaiselta ei pyydetty lausuntoa. Ympäristövaikutukset on arvioitu kaavan laatimisen yhteydessä, eikä kaavassa ole alueelle määritetty suojelumerkintöjä. Kyseinen poikkeama on vähäinen huomioiden MU-alueen pinta-ala, jolloin maisemallinen vaikutus on vähäinen.

Rakennusjärjestyksessä ja rakentamislaisissa on määritetty etäisyydet naapurin rajaan, ei rakennuspaikanrajaan. Kaavan mukaisen rakennuspaikan voi hyödyntää kokonaisuudessaan.

Rakennukset tulee rakentaa vähintään rakennusjärjestyksessä määritettyyn alimpaan korkeusasemaan, joka määritellään rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.

Poikkeamispäätös on aina tapauskohtainen rakennuspaikan ja erityisten syiden mukaisesti, periaatteet ovat kuitenkin yhdenmukaisia, tällä varmistetaan tasapuolinen kohtelu. Tässä poikkeamisluvassa kokonaisrakennusoikeus ylittyy ainoastaan 17,5 kem². Rakennusten sijoittelussa on otettu huomioon maisemalliset vaikutukset, jotta haitta muodostuisi mahdollisimman vähäiseksi, varsinkin vesistön isomman selän suuntaan.

Kangasniemen kunnan tekninen lautakunta pyytää hylkäämään valituksen ja pitää valitusta aiheettomana. Tehty poikkeamispäätös 22.4.2025 § 31, KGNDno-2025-67 tulee pysyttää voimassa.