
KNGDno-2026-492

Poikkeamislupa / 213-407-1-262

Poikkeamislupa kiinteistölle 213-407-1-262

Kuntaan on saapunut poikkeamislupahakemus kyseiselle kiinteistölle. Poikkeamista sijainnin osalta on valmisteltu hakijan kanssa yhteistyössä samalla kun katualueen toimenpidesuunnitelmaa on tehty. Liikenneturvallisuuteen liittyviä asioita on huomioitu suunnitelmassa kattavasti. Lisäksi hakija on varautunut huolehtimaan työmaan aikaisista pysäköintijärjestelyistä.

Hakija hakee poikkeamislupaa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitykselle, rakennusalan rajan ylitykselle sekä ajantasa-asemakaavan kiinteistörajoista poikkeamiselle korttelissa 24 sijaitsevalla kiinteistöllä 213-407-1-262. Hakemus koskee uuden S-Market-rakennuksen rakentamista. Hakemuksen mukaan rakennus sijoittuu osittain istutettavaksi määrätylle alueen osalle, rakennusoikeus ylittyy nykyisessä kiinteistöjaossa ja rakennuksen sijoittamisessa noudatetaan voimassa olevia määräalarajoja ajantasa-asemakaavan lohkomattomien rajojen sijasta.

Hakijan esittämät erityiset perusteet ovat seuraavat:

- **Istutettavan alueen osan ylitys:** Saadakse suunitellun valikoiman edellyttämän myymälärakennuksen rakennus ei mahdu rakennuspaikalle ilman istutettavaksi määrätyn alueen osan ylittämistä.
- **Rakennusoikeuden ylitys:** Uusi rakennus asiakaspihoineen sijoittuu kahden määräalan (1:262 ja 1:272) alueelle. Määräalat on tarkoitus myöhemmin yhdistää yhdeksi kiinteistöksi, minkä jälkeen rakennusoikeus ei ylitä.
- **Rajoista poikkeaminen:** Hankkeessa noudatetaan voimassa olevia määräalarajoja eikä ajantasa-asemakaavan lohkomattomia rajoja.

Hakemuksen perusteella suunniteltu poikkeaminen ei aiheuta haittaa asemakaavan toteuttamiselle eikä vaikeuta alueen muuta maankäyttöä. Rakennusoikeuden ylitys on luonteeltaan väliaikainen ja poistuu määräalojen yhdistämisen yhteydessä. Rakennusalan rajan ylityksen osalta voidaan todeta, ettei ylitys estä tai vaikeuta asemakaavan toteutumista. Lisäksi katualueen asemakaavaa on tarkoitus tarkistaa samanaikaisen kaavamuutoksen yhteydessä.

Poikkeamisen voidaan katsoa perustuvan Rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettuihin erityisiin syihin. Hakemuksen mukainen rakentaminen tukee alueen kaupallisten palvelujen kehittämistä eikä aiheuta haitallisia vaikutuksia kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuksen toteutuessa haetun mukaisena, jää katualueen ja rakennuksen väli kapeaksi. Tämä haittaa erityisesti talvikunnossapitoa. Auravalleille tai lumen väliaikaiselle varastoinnille ei ole tilaa rakennuksen kohdalla. Hankkeeseen ryhtyvän edellytetään hoitavan myös rakennuksen vierustojen lumenpoiston ja liukkauden torjunnan. Tämä sovitaan erillisellä vastuunjakosopimuksella.

Kuuleminen:

Naapurit on kuultu ja hakemuksesta on kuulutettu julkisesti. Muistutuksia saatiin kolme kappaletta.

Vastine muistutuksiin:

Naapurien jättämissä muistutuksissa sekä huomautuksissa tuotiin esille erityisesti liikenteeseen, meluun, piha-alueiden toteutukseen, istutuksiin, näkösuojaan, ympäristön viihtyisyyteen sekä rakentamisen aikaisiin vaikutuksiin liittyviä näkökulmia. Esitetyt seikat kohdistuvat pääosin hankkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun, rakennusluvan yhteydessä ratkaistaviin kysymyksiin tai rakennustyön toteuttamiseen. Muistutuksissa ei ole esitetty sellaisia kaavallisia tai maankäytöllisiä perusteita, joiden voitaisiin katsoa estävän haettujen poikkeamisten myöntämisen. Esitetyt näkökohdat välitetään hankkeesta vastaavan huomioitaviksi jatkosuunnittelussa.

Asiassa on pyydetty tarvittavat viranomaislausunnot sekä lausunnot muilta tahoilta:

- **Ympäristöpalvelut** on lausunut, ettei heillä ole huomautettavaa kaavasta poikkemisessa.

- **Pelastustoimi** on lausunut, ettei heillä ole huomautettavaa.

- **Itä-Suomen Elinvoimakeskus** on todennut lasusunnoissaan mm:

- hankkeen suunnittelu on sovitettu yhteen Otto Mannisen tien liikennejärjestelyjen kehittämisen kanssa,
- Puulavedentien liittymän näkyvyys heikkenee uuden myymälän myötä,
- liikenneturvallisuuden parantamiseksi on esitetty Puulavedentien yksisuuntaistamista,
- uudelle huoltoliittymälle Otto Mannisentieltä on tunnistettu tarve,
- tiealueelle tehtäville töille tulee hakea tarvittavat luvat,
- kunnan tulee edistää Otto Mannisen tien muuttamista kaduksi,
- päätöksessä tulee käyttää voimassa olevan rakentamislain mukaisia viittauksia.

Vastine esitettyihin huomioihin:

Puulavedentien liittymäjärjestelyt ovat olleet osa hankkeen valmistelua ja niitä on tarkasteltu yhteistyössä liikenneviranomaisen kanssa. Liittymän liikenneturvallisuuden parantamiseksi toteutettu yksisuuntaisjärjestely tukee lausunnossa esitettyjä tavoitteita. Liikennejärjestelyjen lopulliset ratkaisut arvioidaan erikseen katu- ja liikennesuunnittelun yhteydessä.

Lausunnossa esitetty uuden huoltoliittymän tarve on tunnistettu hankkeen valmistelussa. Huoltoliittymän lopullinen toteuttaminen edellyttää erillisiä suunnitelmia ja mahdollisia lupamenettelyjä, jotka käsitellään poikkeamispäätöksestä erillisinä asioina. Poikkeamishakemuksen ratkaisemisen kannalta lausunnossa esitetty huomio ei muodosta estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Otto Mannisen tien mahdollinen muuttaminen kaduksi on kunnassa erillisenä valmisteluasiana etenevä kokonaisuus. Lausunto otetaan huomioon kyseisen asian jatkovalmistelussa. Kyseinen kysymys ei kuitenkaan ole ratkaistavana olevan poikkeamishakemuksen edellytys eikä vaikuta hakemuksen hyväksyttävyyden arviointiin.

Lausunnossa esitetty huomio ajantasaisten lainsäädäntöviittausten käyttämisestä otetaan huomioon päätöstä laadittaessa. Päätös perustuu voimassa olevaan rakentamislainsäädäntöön.

Koska lausunnossa ei vastusteta hanketta eikä siinä ole esitetty sellaisia maankäytöllisiä, liikenteellisiä tai ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia, jotka estäisivät poikkeamisen myöntämisen, lausunto ei anna aihetta muuttaa hakemuksen mukaista ratkaisua. Päinvastoin lausunnosta ilmenee, että hankkeen liikennejärjestelyjä on valmisteltu yhteistyössä liikenneviranomaisen kanssa ja että esiin nostetut kysymykset ovat ratkaistavissa jatkosuunnittelun sekä mahdollisten erillisten lupamenettelyjen yhteydessä.

Päätöksen peruste

Tekninen lautakunta on delegointipäätöksellään siirtänyt rakentamislain mukaisen päätösvallan tässä asiassa tekniselle johtajalle. Tekla 18.8.2026 §58

Hallintosääntö 27 §: *Lautakunnat voivat siirtää toimivaltaansa alaisilleen jaostoille, johtokunnille ja toimikunnille, luottamushenkilöille ja viranhaltijoille.*

Päätöksen tekee tekninen johtaja viranhaltijapäätöksenä.

Päätös

Myönnän haetun mukaisen poikkeamisluvan.

1. Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta hyväksytään hakemuksen mukaisesti.
2. Poikkeaminen rakennusalan rajasta hyväksytään hakemuksen mukaisesti.
3. Poikkeaminen asemakaavan kiinteistörajoista hyväksytään hakemuksen mukaisesti.

Päätöksen ehdot:

- Hankkeen tulee toteutua hakemusasiakirjojen mukaisesti.
- Tarvittavat tie-, liikenne- ja muut viranomaisluvut on hankittava erikseen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
- Rakentamislupa on haettava rakentamislain mukaisessa määräajassa.
- Päätös ei oikeuta toteuttamaan hanketta ilman muita tarvittavia viranomaislupia.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien, jonka kuluessa rakennustoimenpide on suoritettava.

Suoritemaksu 850 € (lasku lähetään myöhemmin).

Sovelletut oikeusohjeet: RakL 57 § AkL 43 § HL 6 §

Tiedoksi

Rakennustarkastaja, hakija, kunnossapitomestari, kunnaninsinööri, Muistutuksien tekijät.

Allekirjoitus

Ville Partio, tekninen johtaja

Oikaisuvaatimus
§ 18

Oikaisuvaatimusohje

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen saa hakea oikaisua se,

- johon päätös on kohdistettu;
- jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- jolla muutoin on asiassa laissa säädetty muutoksenhakuoikeus.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Kangasniemen kunnan tekniselle lautakunnalle.

Kangasniemen tekninen lautakunta

Otto Mannisen tie 2
51200 Kangasniemi
kirjaamo@kangasniemi.fi

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.**

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua;
- miltä osin päätökseen vaaditaan oikaisua;
- mitä muutoksia päätökseen vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joihin vaatimus perustuu.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava vaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava määräajassa tekniselle lautakunnalle ennen viraston aukioloajan päättymistä määräajan viimeisenä päivänä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös sähköisesti.

Muutoksenhaku oikaisuvaatuspäätöksestä

Teknisen lautakunnan oikaisuvaatimuksen johdosta antamaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla toimivaltaiseen hallinto-oikeuteen siten kuin valitusosoituksessa erikseen määrätään.