

LAUSUNTO Diaarinumero 892/03.04.04.04.16/2025 Lausunto- ja asiakirjapyyntö

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt Kangasniemen kunnan tekniseltä lautakunnalta lausuntoa Kangasniemen kunnan teknisen lautakunnan päätöksestä 18.3.2025, 18 tehtyyn valitukseen.

Valituksessa vaaditaan, että poikkemisluvan myöntäminen kumotaan.

Valitus:

1. Erityisen syyn olemassa olemassaolon ratkaisu on virheellinen ja poikkeamisen edellytysten täyttymisen perustelu puuttuu.

Hakija on perustellut poikkeamislupahakemusta varastorakennuksen osalta tavaroiden säilyttämisellä ja lomarakennuksen osalta halulla rakentaa pieni rakennus. Ilman hyväksyttävää erityistä syytä poikkeamislupaa ei tule lain mukaan myöntää. Erityisen syyn olemassaolo ratkaistaan laillisuusharkinnalla. Erityisten syiden tulee liittyä maankäytön tavoitteisiin ja MRL:n tavoitteiden toteutumiseen. Tarkoituksenmukaisuusharkinnan käyttöä rajoittavat mm. Hallintolain 6 §:n mukaiset oikeusperiaatteet (esim. tarkoitussidonnaisuuden, suhteellisuuden ja yhdenvertaisuuden periaate). Ranta-alueilla korostuu erityisen syyn osoittamisen merkittävyys ja tarve. Päätöstä tehtäessä tulee huomioida, että kyse ei ole korvaavasta, vaan uudesta rakentamisesta, jota lähtökohtaisesti tulisi arvioida tiukemmin kriteerein.

Vastine:

Poikkeamislupapäätöksen 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 varastorakennus harrastustoimintaa varten.

Valitus:

2. Maanrakennuslain edellytysien rakentamiselle ja rakennuspaikalle ei voida osoittaa täyttyvän

Poikkeamispäätöstä tehtäessä tulee varmistaa, että MRL:n edellytykset rakentamiselle ja rakennuspaikalle täyttyvät mm. maaperän, rakennusten sijoittelun ja minimietäisyyksien suhteen. Päätöspöytäkirjassa todetaan rakennuspaikan täyttävän rakennusjärjestyksen vaatimukset. Tässä on tapahtunut nähdäksemme menettelyvirhe päätöksenteossa, sillä se on perustunut puutteellisiin/virheellisiin tietoihin mittojen osalta. Todelliset mitat sisältävä piirustus tai muu todiste minimietäisyyksien täyttymisestä puuttuu. Tämän vuoksi ei ole voitu osoittaa toteen, että rakennuspaikka täyttää lain ja rakennusjärjestykset vaatimukset, ja että hakemuksenmukaiset rakennukset voidaan sijoittaa pienelle 2.030 m² tontille. Pyydämme selvitystä ja varmistusta siitä, että minimietäisyysvaatteet tosiasialla täytyisivät ja muutkin

MRL:n rakentamisen ja rakennuspaikan edellytykset täyttyvät. Harkintavallan väärinkäyttöä on asian kannalta tarpeellisten selvitysten huomioon ottamatta jättäminen ja jos asiaa selvitetään liian vähän. Hakemuksessa lomarakennus on sijoitettu maksimaalisesti haittaa meille naapurikiinteistön omistajille aiheuttavasti aivan rajalle. Arviomme mukaan lomarakennuksen etäisyys mökkiimme olisi alle 50 metriä ja nukkuma-aittaamme alle 30 metriä. Oikeustapauksissa vielä 200-300 metrin päässä oleva loma-asunto on otettava huomioon rajoittavana tekijänä. Useassa kunnassa rantarakentaminen on sallittua minimissään 3.000 m² kokoisille tonteille. Kyseessä olevan tontin koko on 2.030 m² (33 % pienempi). Rakennukset ovat kohtuuttoman lähellä mökkiämme. Oikeuskäytännöksi muodostuneen emätilatarkastelussa käytetyn laskentakaavan mukaan 50-100 metriä leveisiin niemiin, kannaksiin ja saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan mukaan (lähde: Etelä-Savon seutukaava). Samaa periaatetta noudattaen poikkeamis ja/tai rakentamislupaa ei tulisi antaa molemmin puolin näin kapeaa, alle 100 metriä leveää, niemeä. Yhtenäiset rakentamisesta vapaaksi jätettävät alueet on niin ikään sijoitettava tasapuolisesti eri maanomistajien alueille. Tämä tasapuolisuus ei toteudu.

Vastine:

Hakemuksen liitteenä ei ole erillistä selvitystä rakennuspaikan soveltuvuudesta rakentamiseen. Kyseessä on kuitenkin tavanomainen rantakiinteistö, jonka rakennettavuus on tavanomainen, kuten viereiselläkin rakennuspaikalla. Päätöksessä on edellytetty, että rakennusten sijainti ja rakentamiskorkeus tulee olla Kangasniemen kunnan rakennusjärjestyksen ja rakentamislain mukaisia. Näin ollen rantaviivaetäisyys ja rakennusten etäisyys naapurin rajasta ovat rakennusjärjestyksen ja rakentamislain mukaisia. 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. Mitoitetun asemapiirroksen perusteella rakennusten sijainti täyttää rakennusjärjestyksen ja MRL:n vaatimukset. 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.

Valitus:

3. Mahdolliset menettelyvirheet rantarakennuspaikan määrittämisessä ja vaikutukset

Mitoitusperuste on päätöksessä määritelty viideksi (5) loma-asunnoksi per muunnettu rantaviivakilometri puhtaasti aiemman, Synsiönjärven ja Kaijanlammen rantaosakaavapäätöksen, perusteella. KHO:n oikeuskäytännön mukaan poikkeamisluparatkaisua ei voida perustella jollakin tietyllä rakennusoikeuksien määrällä/rantaviivakilometri, vaan asia on arvioitava kaavojen sisältövaatimusten, eli erityisesti MRL 73 §:n pohjalta. Tällainen arviointi päätöspöytäkirjasta puuttuu. Kohteena oleva Iso-Kaihlaniemi on hyvin pieni erämaajärvi (1,5 km²), joka tulisi huomioida rakennuspaikkojen määriä laskettaessa. Synsiönjärvi on 13 kertaa hakemuksen kohteena olevaa Iso-Kaihlasta suurempi järvi, eikä yhtä tehokasta mitoitus perustetta tulisi soveltaa näin merkittävästi pienempään järveen. Viisi loma-asuntoa/muutettu rantaviiva-km on myös ristiriidassa Etelä-Savon alueen

rakennusoikeuden mitoitusperiaatteiden kanssa, jossa suurilla järvillä, kuten Saimaa ja Puula, käytetään 5 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri, ja pienemmillä järvillä 4 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri (lähde: Rantarakentaminen - Mikkeli). Iso-Kaihasen pinta-ala on vain 0,4 % Puulan pinta-alasta ja 0,03 % Saimaan pinta-alasta, joten saman mitoitusperusteen käyttäminen ei nähdäksemme ole perusteltua ja johtaa merkittävään rakentamiseen ja haittaan luonnonympäristölle ja maisemalle.

Lisäksi ohjeistuksissa ja oikeustapauksien pohjalta katsotaan, että "Yksittäisellä poikkeamispäätöksellä ei voida sallia yhtä tehokasta rakentamista kuin kaavalla, vaan noudatettavana olevasta varovaisuusperiaatteesta johtuen poikkeamisen jälkeen on vielä jätävä kaavoitusvaraa." Päätöksessä ei ole tätä huomioitu, vaan sallitaan yhtä tehokas rakentaminen kuin huomattavasti suuremmilla järvillä yhteen kaavapäätökseen perustuen. Pyydämme arvioimaan kantatilamitoituksen ja viiden loma-asunnon mitoitusperusteen asianmukaisuuden ja oikeellisuuden ottaen huomioon järven huomattavan pieni koko, oikeuskäytännöt ja muut ohjeistukset. Pyydämme myös selvitystä siitä, onko oikeuskäytännöksiin muodostunut ns. Etelä-Savon mallia sovellettu kantatilamitoituksen muutokertoimissa tai muulla menettelytavalla varmistettu MRL73 pykälän säännökset rakentamisen todellisesta tehokkuudesta. Lisäksi, KHO 2013:110 ratkaisun mukaan, jos kaikille rakentamattomille lohkoiloille ei poikkeamislupalla voida osoittaa rakennusoikeutta vaarantamatta tasapuolisuutta eri emätilojen välillä, poikkeamislupaa ei voitaisi myöntää. Päätöksen mukaan tällaista tarkastelua emätilojen välillä ei ole tehty, ainoastaan kahden eri kantatilan sisällä. Pyydämme selvittämään asian ja varmistamaan, onko poikkeuslupan myöntämiselle ollut tältä osin este vai ei. Oppaan mukaan lupa- ja oikeuskäytännössä emätilakohtainen poikkeamistuvien sallittavissa oleva rakentamistehokkuus on vakiintunut tiettyihin rajoihin. Hakemusta ei voida hyväksyä, jos alueen olosuhteista, ominaisuuksista jne. johtuen edes kaavalla ei voitaisi sallia niin suurta rakentamistehokkuutta, jolta emätilaa on jo rakennettu. Nyt päätöksessä sovellettu mitoitusperuste (5 loma-asuntoa) on niin suuri, että kaavalla näin pienelle järvelle rakentaminen samalla tehokkuusasteella ei voisi olla sallittua, huomioden mm. se, että se on Etelä-Savossa sallittua vain monisatakertaisesti suuremmille järvitie (Saimaa ja Puula). Emätilan alueen rakentaminen päätöksenmukaiselta mitoitusperusteella, alueelle ei jää riittävää yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Vastine:

Päätöksen kantatilatarkastelun ja Synsiöjärven ja Kaijanlammen rantaosayleiskaavan laatija, Karttaako Oy:n lausunto:

Saatavilla olevien tietojen perusteella valituksen kohteena oleva tila 213-406-5-22 täyttää lomarakennuspaikalle asetettavat vaatimukset ja se on erotettu kantatilasta 213-406-5-21 jo vuonna 1978. Eli huomattavasti aikaisemmin kuin valittajien omistama tila 213-406-5-24 (erotettu vuonna 2008).

Lukuisissa oikeustapauksissa on todettu, että kunnalla oli MRL:n perusteella laaja liikumavara päättää rantarakentamisen mitoituksistaan kunhan 73§:n sisältövaatimukset täyttyivät. Kangasniemen kunta on johdonmukaisesti käyttänyt samoja mitoitusperusteita kaavoituksessa ja poikkeamislupien harkinnassaan kaavoittamattomilla alueilla. Tässäkin tilanteessa hyödynnettiin mitoitusperiaatteita Synsiön rantayleiskaavasta, joka on viimeisin kuntaan laadittu rantayleiskaava. Synsiöllä mitoitusluvut vaihtelivat vesistön luonteen ja sijainnin mukaan välillä 4-6 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Toistaiseksi

kaavoittamaton Iso-Kaihlainen voidaan samoilla perusteilla luokitella ns. tavanomaiseksi ranta-alueeksi, jolla on aiemmin käytetty normia 5 loma-asuntoa/ muunnettu rantaviivakm. Vertailukohteena voidaan lähistöltä mainita Synsiön rantayleiskaavaan kuulunut Kaijanlampi, joka on maantieteellisesti ja aluerakenteellisesti hyvin verrannollinen Iso-Kaihlaseen järveen. Huomattavasti pienempänä järvenä Kaijanlammellakin käytettiin mitoituslukua 5 loma-asuntoa/ muunnettu rantaviivakm.

Valituksessa viitataan kaavoitusta ohjanneeseen MRL 73§:ään, joka on selkeästi otettu huomioon myös poikkeamislupamenettelyssä. Kahden lohkomisen jälkeen nykyisen kantatilan 213-406-5-23 alueelle jää runsaasti rakentamatonta rantaviivaa. Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet on myös otettu huomioon.

Poikkeamisen edellytyksenä oli 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.

Kaavoittajan näkemyksen mukaan hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, lopputulos olisi kaavoituksen kautta ollut aivan sama (kaksi lomarakennuspaikkaa kantatilalle). Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

DI Jarmo Mäkelä / Karttaako Oy

Valitus:

4. Päättös johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja vaikeuttaa erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön turvaamista

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen mukaan muille vastaavassa tilanteessa oleville luvan myöntäminen johtaisi pienen 1,5 km² kokoisen erämaajärven mittavaan rakentamiseen päätöksen mukaisella mitoituksella, joka on sallittua Etelä-Savon alueella vain suurilla järvillä (2.900 kertaa suuremmalla Saimaalla ja 225 kertaa suuremmalla Puutalla). Vastaavassa asemassa olevien kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu ei olisi mahdollista ja/tai johtaisi merkittäviin haitallisiin ympäristö- ja muihin vaikutuksiin. Lisäksi pyydämme huomioimaan muistutuksessamme kuvatut muut seikat, kuten hakemuksen sisältöön, liitteisiin, perusteluihin, ja pääsytiehen liittyvät puutteet sekä täydennysrakentamisen turvaaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle.

Vastine:

Hakemuksessa on kuvattu mitä rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa. Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei vaarannu. Mitoitukseen on sen laatija Karttaako Oy tehnyt oman lausuntonsa.

Kangasniemen kunnan teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta lausuu, yllä mainituilla perusteilla, että valitus tulee hylätä perusteettomana, ja päätös tulee pitää voimassa.