

19.5.2025

Itä-Suomen hallinto-oikeus
Minna Canthin katu 64, PL 1744
70101 KUOPIO
ita-suomi.hao@oikeus.fi

Hallintovalitus

Kangasniemen teknisen lautakunnan poikkeamislupapäätöksestä
22.04.2025 § 31, KNGDno-2025-67.

Haen muutosta päätöksen purkamiseen kaikilta osin, koska hanke 1.) aiheuttaa haittaa kaavan toteutumiselle ja 2.) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL 57 §).

Lisäksi poikkeamispäätös on hyvin pitkästi ja epäselvästi esitetty, hankkeen perustelut hakijan puolesta eivät ole riittävät, eikä poikkeamisen vaikutuksia ole riittävästi selvitetty, vaikka hanke sijoittuu selvästi arvokkaalle ympäristöalueelle, joka on yleiskaavassakin merkitty MU-merkinnällä, eli "Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden sekä kalatalouden rakennuksia."

Tarkemmat perustelut päätöksen purkamiselle:

Päätöksessä esitetään entisen lomarakennuksen (75 kem2) käyttötarkoituksen muuttamista vierasmajaksi, jonka koko saisi rakennusjärjestyksen mukaisesti olla enintään 40 kem2. Mitään erityisiä perusteluja mökin muuttamiselle noinkin suureksi vierasmajaksi ei päätöksessä ole kyseiselle poikkeamiselle esitetty. Hakemuksen perusteluissa viitataan vanhan lomarakennuksen historiallisuuteen, mutta kuka tai mikä taho on määritellyt rakennuksen historiallisuuden. Mikä estää rakennuksen purkamisen ja uuden rakentamisen sen tilalle, joskus tulevaisuudessa, mikäli rakennuspaikan haltija niin haluaa. Hakemuksen perusteluissa on myös esitetty, että huvilaa tultaisiin käyttämään koulutustarkoitukseen ja rakennuspaikalle tarvitaan majoituskapasiteettia. Koulutus ja majoituskapasiteetti viittaavat jonkinlaiseen liiketoimintaan, jota tultaisiin harjoittamaan kaavassa määritellyllä lomarakennuspaikalla.

Uuden asuinrakennuksen kerrosalaksi esitetään 175 kem2. Päätöksen valmistelijan mukaan vanha saari, jonne on rakennettu tie olisi tulkittavissa mannerrannaksi ja tuon tulkin mukaan rakennusoikeutta olisi rakennusjärjestyksen mukaan 250 kem2. Jos tuo rakennuspaikka tulkittaisiin saareksi, muodostuisi sen asuinrakennusoikeudeksi enintään 100 kem2 ja lisäksi talousrakennuksille 80 kem2. Hakemuksen perusteluissakin puhutaan saaresta. ("Rakennuspaikka on kapeassa saarella.") Liitteenä karttaote vuodelta 1988, jossa kyseinen rakennuspaikka on selvästi saari, jonne on tehty tie. Mikäli rakennuspaikka tulkittaisiin niemeksi, ei sen rakennusoikeutta voisi tulkita mannerrannan mukaan koska rakennuspaikan/niemen leveys on enimmilläänkin vain hiukan yli 50 metriä, jolloin kaavan

mainitsevat rakennusjärjestyksessä esitetyt rakennusten minimietäisyydet rannasta eivät täyty mitenkään. Kyseinen saari, joka on tien rakentamisen ja veden korkeuden laskemisen myötä ”muuttunut” niemeksi, ei ole mielestäni tulkittavissa mannerrannaksi. (Ohessa vanha karttaliite vuodelta 1988, jossa kyseinen rakennuspaikka on selkeästi saari, jonne on tehty tie.)

Siksi juuri tällaisessa tapauksessa tulisi soveltaa kunnan rakennusjärjestyksen (vanha vuodelta 2018 ja uusi vuodelta 2025) kohtaa 5.2 (sivu 23) Rakentamisen määrä ranta-alueella: **”Sellaisella ennen rakennusjärjestyksen voimaantuloa muodostetuilla rakennuspaikoilla, jotka täyttävät rakennusjärjestyksen vähimmäiskokovaatimuksen, mutta joille ei voida niiden muodosta johtuen sijoittaa uudisrakennuksia rakennusjärjestyksen vähimmäisetäisyysvaatimusten mukaisesti rantaviivasta, on rakennusoikeuden määrä olevan rakennuskannan mukainen.”** (tekstin lihavointi lisätty)

Tällä rakennuspaikalla on juuri tämänkaltainen tilanne ja rakennusoikeus muodostuu kyseisen määritelmän perusteella olevien rakennusten kerrosalan mukaisesti. Tontilla nykyisin olevien rakennusten kerrosaloiksi on päätöstekstissä esitetty yhteensä 119 kem², joten mikäli hanke toteutuisi edellä kuvatulla tavalla, olisi kaavan. ja rakennusjärjestyksen mukainen kokonaisrakennusoikeuden ylitys jopa 237,5 kem², joka olisi täysin kohtuuton ja täyttää kaikki edellä mainitut kielteisen päätöksen perusteet (RakL 57 §).

Rakennusoikeuden kohtuuton ylitys on perusteltu vanhan historiallisen rakennuksen säilyttämisellä. Mikä taho on määritellyt tuon rakennuksen historiallisen arvon ja sen säilyttämisen tarpeen? Kaavassa, joka on melko tuore (tullut voimaan 2001), tuota historiallisuutta ei ole mitenkään esitetty. Perusteluissa mökki on esitetty historiallisena rakennuksena, joka voi olla hyvä syy säilyttämiselle, mutta ei syy 175 kem² kokoisen asuinrakennuksen ja 58,5 kem² kokoisen autotalli/varaston rakentamiselle kapeaan saareen/niemeen. Tuollaisen rakennusmäärän rakentaminen kyseiseen rakennuspaikkaan ei tue ajatusta saaren historian ja ”pihapiirin” säilyttämisestä, eikä noin massiivinen rakentaminen voi onnistua kyseiselle rakennuspaikalle ympäristöarvot ja luontoarvot huomioiden.

Edellä mainittu rakennusjärjestyksen kohta rakentamisen määrästä, koskee juuri tällaista tapausta, koska rakennuspaikka on muodostettu jo kauan ennen kaavaa (Perusteluissa on mainittu 1920-luku). Kaava on hyväksytty 2001 ja kunnan edellinen rakennusjärjestys on hyväksytty 2017 ja tullut voimaan 2018. Kunnan uudessa rakennusjärjestyksessä, joka on tullut voimaan tänä vuonna, on tuo sama tekstikohta säilytetty.

Päätöksessä on yhdistetty mannermaan asuinrakennusoikeus 250 kem² ja talousrakennusoikeus 80 kem² ja laskettu ne yhteen eli 330 kem², joka ei sekään ole riittävä, vaan se esitetään ylitettäväksi vielä 26,5 kem, jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi kyseiselle pienelle kapealle saarelle/niemelle esitetään 356,5 kem², jota lukemaa ei tosin missään kohtaa poikkeamispäätöstä mainita ja se on allekirjoittajan tulkinta päätöksen tekstistä. Rakennusoikeuden ylitys on poikkeamispäätöksessä hyvinkin sekava, koska piirustuksessa ja poikkeamispäätöksen tekstin alkuosassa on esitetty sauna 34 kem², mutta poikkeamispäätöksen vastineessa esitetään kerrosalaksi enintään 25 kem². Saako saunarakennus olla 34 kem², vai tuleeeko sen olla 25 kem². Miten edellinen kohta vaikuttaa lopulliseen rakennuspaikan kerrosalaan. Päätös on itsessään ristiriitainen ja

huonosti tulkittavissa. Päätöksessä luetellaankin mitä moninaisempia neliöitä ja mittoja, mutta varsinainen asian sisältö ja päätös on hyvin epäselvä.

Poikkeamislupapäätöksessä on esitetty poikettavaksi rakennusjärjestyksen vähimmäisrantaetäisyyksistä ja uuden asuinrakennuksen sijoittumisesta rakennuspaikan rajojen ulkopuolelle MU-alueelle. Asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys tulee rakennusjärjestyksen mukaan olla yli 100 km² asuinrakennuksella 40 metriä. Asemapiirustuksessa on esitetty epämääräinen 25 metrin mitta johonkin epämääräiseen viivaan päätöksessä mainitun Tenhanselän puolelle. Vähimmäismittaa saaren/niemen lahdelman puolelle ei ole esitetty. Lupapäätöksessä asia on selitetty sillä, että keskivedenkorkeuden raja löytyy vain saaren/niemen selän puolelta. Tietääkseni keskivedenkorkeuden rajaviiva löytyy myös lahdelmankin puolelta ja tuo mitta on esitettävissä siltäkin puolelta ollen huomattavasti pienempi kuin 25 metriä. Onhan tulevalle autotalli/varastorakennuksellekin esitetty n. 9 metrin mitta lahdelman vesirajaan. Joka tapauksessa uusi asuinrakennus tulisi päätöksen mukaan sijoittumaan n. 15-20 metriä lähemmäksi rantaa, kuin mitä rakennusjärjestys määrää. Myös uuden saunan ja autotallin/varaston vähimmäisetäisyydet alittuvat reilusti. Vähimmäisetäisyyksien tulisi olla 25 metriä rannasta, mutta nyt sijoittuvat n. 10 metrin etäisyydelle, joten niiltäkään osin ei noudateta rakennusjärjestyksen minimietäisyyksiä. Asuinrakennuksen sijoittumista rakennuspaikan/-alan ulkopuolelle on hiukan vaikea arvioida, koska rakennuspaikan rajaa ei ole esitetty asemapiirustuksessa. Nyt täytyy verrata asemapiirrosta ja kaavakarttaa ja päätellä rakennuksen sijoittuvan suurelta osin rakennuspaikan ulkopuolelle MU-alueelle. Päätöksessä sallittaisiin asuinrakennuksen sijoittuminen osittain rakennuspaikan ulkopuolelle, mutta miten paljon, sitä ei ole mainittu tai esitetty missään. Tätä poikkeamista on perusteltu sillä, ettei rantaetäisyyksistä tarvitse poiketa vielä enemmän, joka sekään ei ole riittävä syy, varsinkaan kun tuon poikkeamisen vaikutuksia saaren/niemen luontoarvoihin ei ole tutkittu tarkemmin. Onko alueelliselta ympäristöviranomaiselta pyydetty lausuntoa, sijoittuuko tuleva rakentaminen mahdollisesti uhanalaisten lajien esiintymisalueiden läheisyyteen? (Allekirjoittanut on havainnoinut lahdelmassa ja niemenkärjessä useita eri vesilintulajeja varsinkin joutsenia ja harmaahaikaroita.) Kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään myös rakennusten etäisyyksistä rakennuspaikan rajaan nähden. (Rakennusten etäisyys rakennuspaikan rajaan tulee olla vähintään 4 metriä.) (Rakennusjärjestyksen kohta 3.1 sivulla 14) Onko poikkeamispäätöksessä esitetty myös poikkeama tästä asiasta? Asuinrakennuksen sijoittumista pääosin rakennuspaikan ulkopuoliselle MU-alueelle, voidaan tuskin pitää kaavakartan tai pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa pysymisenä.

Poikkeamispäätöksessä määrätään, että uudet rakennukset tulee rakentaa rakennusjärjestyksen mukaiseen korkeusasemaan. Silti asemapiirustuksessa ei ole esitetty mitään korkolukemia, kuinka korkealle uusien rakennusten lattiakorko tulisi saaren/niemen luonnollisesta maanpinnan korkeudesta. Tällöin on vaikea arvioida rakennusten vaikutusta ympäristöön. Mahdollisten täyttöjen vuoksi saaren luontainen kasvillisuus ja puusto saattaa kärsiä peruuttamattomasti. Minkäänlaista luontoselvitystä asiasta ei ole tehty päätöksen tueksi.

Poikkeamislupaharkinnan ja -päätöksen tulee noudattaa yhdenvertaisuuden periaatetta, eli muillekin poikkeamisen hakijoille tulee myöntää vastaava poikkeaminen samassa

tilanteessa samoilla perusteilla (Hallintolaki 6§). Voiko kyseisen kaavan alueella kuka vaan niin halutessaan saada lisää kokonaisrakennusoikeutta lähes 200% ja rakentaa rakennuspaikan ulkopuolelle MU-alueelle välittämättä rantaetäisyyksistä. Päätös ei kunnioita tehtyä kaavaa ja päätöksestä ei puutu enää kuin se, että lomarakennuspaikka muutettaisiin vakituisen asunnon rakennuspaikaksi. Tällöin tehdyllä kaavalla ei olisi käytännössä mitään merkitystä. Tasapuolisen kohtelun nimissä kaikille muillekin rakennushankkeeseen ryhtyville pitäisi sallia kyseisen kaavan alueella kaikenlaiset kaavasta piittaamattomat rakentamisratkaisut olemattomilla tai vähäisilläkin perusteluilla.

Kaikkien edellä mainittujen seikkojen perusteella päätös on täysin lainvastainen (RakL 57 §) ja tulee purkaa kaikilta osin.

Varaan vielä tilaisuuden lausua mahdollisesti kunnan antamista vastineista.

Kunnioittavasti.

.. kiinteistön 213-412-1-16 haltija

Liitteet

1. Poikkeamislupapäätös
2. Poikkeamislupahakemuksen liite hakemuksen perusteluista ja erityisistä syistä
3. Lista poikkeamisista
4. Asemapiirros
5. Kaavakartta
6. Karttaote vuodelta 1988 (saari ympyröity)
7. Kangasniemen kunnan rakennusjärjestys 2025 (sivu 23 kohta alleviivattu)