

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle koskien poikkeamis- ja suunnittelutarvepäätöksestä 18.06.2024 § 79 tehtyjä valituksia

Tekninen lautakunta 29.10.2024 § 122
20/10.03.00.01/2024

Itä-Suomen hallinto-oikeus (1343/03.04.04.04.16/2024, 20.08.2024 ja 1441/03.04.04.04.16/2024, 20.08.2024) on pyytänyt Kontiolahden kunnan teknistä lautakuntaa antamaan lausuntonsa teknisen lautakunnan päätöksestä 18.06.2024 § 79 tehtyihin valituksiin. Kontiolahden kunta sai lisäaikaa lausunnon antamiseen. Tekninen lautakunta myönsi kesäkuuisessa kokouksessaan poikkeamis- ja suunnittelutarveluvan Kontiolahden Selkien kylällä sijaitsevalle tilalle [REDACTED] [REDACTED] Suunnittelutarveratkaisua haettiin enintään 220 k-m²:n suuruiselle kaksikerroksiselle omakotitalolle, enintään 95 k-m²:n suuruiselle yksikerroksiselle talousrakennukselle ja enintään 30 k-m²:n suuruiselle yksikerroksiselle talousrakennukselle. Poikkeamista haettiin rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusjärjestyksen mukaisesti maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella rakennuspaikan pinta-alan tulisi olla 4 ha. Hakemuksen kohteena olevan tilan pinta-ala on noin 9873 m².

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen valitus

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on vaatinut, että Kontiolahden kunnan teknisen lautakunnan päätös on kumottava lainvastaisena ja hakemus on joko hylättävä tai asia palautettava uudelleen valmisteltavaksi ja ratkaistavaksi.

ELY-keskus on valituksessaan ottanut esille, että päätöksen perusteena oleva aineisto on ollut riittämätön sen arvioimiseksi, ovatko MRL 171.2 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset täyttyneet ja ovatko MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella olleet olemassa. Näin on ollut erityisesti rakentamisen mahdollisten merkittävien haitallisten maisemavaikutusten (MRL 171.2 § kohta 4) ja maisemaan sopivuuden erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen osalta (MRL 137.1 § kohta 3).

Valituksessa kerrotaan, että tehdyn päätöksen sisältö, jolla ohjataan rakentamista ja rakennusluvan myöntämistä, on tarkkuudeltaan ja ohjaavuudeltaan riittämätön sen varmistamiseksi, että rakentamishanke sopii valtakunnallisesti arvokkaaksi todettuun maisemaan. Päätöksessä olisi ollut edellytettävä täsmällisempää, sitovaa ohjausta erityisesti päärakennuksen sopeuttamisessa maisemaan ja Selkien kylän rakentamistapaan rakennuspaikassaan.

ELY-keskus nostaa esille, että kunnan rakennusjärjestyksen mukaan maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 4 ha. Rakennusjärjestyksen määräyksen tarkoituksena lienee ollut pyrkiä vaikuttamaan siihen, että Selkien kylän kaltaisella alueella, jossa avoimet pellot ovat merkittävä osa arvokasta maisemaa, ei rakentaminen muodostu liian tiiviiksi ja aiheuta siten maisemallista haittaa. ELY huomioi, että rakennuspaikka on maisemaan sovittamisen kannalta haastava. Valituksessa kerrotaan valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista (VAMA), jonka inventointi on hyväksytty vuonna 2021. Lisäksi ELY nostaa esille, että samat merkittävät maisema-arvot on todettu alueella voimassa olevissa oikeusvaikutteisissa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa (2020), Joensuun seudun yleiskaava

2020:ssa (2008) ja Kontiolahden kunnan strategisessa yleiskaavassa (2019). Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutukseton sekä *Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisemat ja rakennetut kulttuuriympäristöt* että *Täydentyvät kylät* -merkinnän osalta. Selkien kylään kohdistuvat molemmat em. merkinnät.

ELY-keskus huomauttaa valituksessaan, että rakentamisen sovittaminen valtakunnallisesti arvokkaaksi arvioidun maiseman ydinalueella edellyttää rakennuspaikan valinnalta, rakennushankkeen suunnittelulta ja rakentamisen luvista päättämislähtöistä erityistä huolellisuutta ja harkintaa sekä hankkeen maisemaan soveltuvuuden selvittämistä. ELY-keskuksen mukaan näin ei ole tehty Kontiolahden teknisen lautakunnan päättäessä myöntää poikkeamisen ja todeta rakennusluvan erityisten edellytysten olemassa olon kiinteistölle [REDACTED] suunnitellussa rakennushankkeessa. Päätöksen keskeinen puute on se, että hakemus- ja päätösaineiston perusteella ei ole mahdollista tehdä luotettavia päätelmiä siitä, soveltuuko rakentamishanke valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan tai aiheutuuko rakentamisesta maisemalle merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

ELY-keskus kommentoi, että kaksikerroksinen rakentaminen on maisema-alueelle historiallisesti epätyypillistä. Suuremmat rakennukset ja korkeampi rakentamistapa liittyvät perinteisesti maatalousrakentamiseen. Toisin kuin päätöstekstissä sanotaan, ns. 1½-kerroksisen ja kaksikerroksisen asuinrakentamisen välillä on merkittävä ero, koska kaksikerroksisen rakennuksen räystäs- ja harjalinjat asettuvat selvästi korkeammalle kuin 1½-kerroksisessa rakentamisessa. Kerrosluvun ja rakennuksen korkeuden lisäksi rakennuksen maisemavaikutuksen kannalta olennaisia ovat rakennuksen sijaintipaikka maisemassa ja rakentamistapa.

ELY-keskus ottaa valituksessaan kantaa päätöstekstiin sisältyviin ehtoihin. Myönteisen päätöksen ehtona on, että *alueen käytössä tulee huomioida luonnon, kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteet (mm. peltomaiseman avoimena pitäminen). Rakennusten on sovellettava ympäristöön sekä maisemaan väritykseltään, muodoltaan ja rakennusmateriaaliltaan.* ELY-keskus pitää tätä ehtoa liian yleispiirteisenä eikä se ohjaa riittävästi rakentamista ja rakennusluvan sisältöä. Koska kohdealueella on erityisiä maisema-arvoja, olisi jo tässä päätösvaiheessa pitänyt edellyttää rakennusten tarkempaa suunnittelua, soveltumista ympäristöön ja asettaa myös rakentamistavalle rakennusluvan myöntämistä ja rakentamista sitovasti ohjaavia, riittävän yksityiskohtaisia ehtoja.

Valituksessaan ELY-keskus huomioi, että poikkeamisen myöntäminen siten, että mahdollistetaan rakentaminen selvästi vaadittua pienemmälle rakennuspaikalle, vaikuttaa myöhempien vastaavien kohteiden luvitukseen Selkien kylällä. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus (samanlainen kohtelu samanlaisessa asiassa) edellyttää, että rakennusjärjestyksen vaatimuksesta poikkeavaa linjausta noudatetaan jatkossakin. 4 hehtaarin rakennuspaikkakoon vaatimuksesta luopuminen tuottaisi jatkossa selvästi nykyistä tiiviimmän kylärakenteen Selkien kylälle. Tämä poikkeaisi alueen rakentamistavasta ja aiheuttaisi siten merkittäviä haitallisia maisemavaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Jo tämän yksittäisen rakennushankkeen vaikutukset voivat olla merkittävän haitallisia maisemalle.

ELY-keskus toteaa, että hakemus- ja päätösaineisto eivät ole olleet HL 31 §:n tarkoittamalla tavalla riittäviä sen arvioimiseksi, onko hakemuksen mukainen rakentaminen sopivaa maisemalliselta kannalta

ja vaikeuttaako se erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä (MRL 137 §) tai aiheuttaako rakentaminen muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171.2 §) valtakunnallisesti arvokkaaksi arvioidulla Heinävaaran ja Selkien kylien vaaramaiseman alueella. Hakemus- ja päätösaineistossa olevan asemapiirroksen ja muiden hakemustietojen perusteella päättäjä ei ole voinut arvioida rakennushankkeen vaikutusta maisemaan objektiivisesti. Sijaintipaikka, kerrosluku ja rakennusten neliömääräinen koko eivät ole tässä tapauksessa riittäviä tietoja maisemaan soveltuvuuden arvioimiseksi. Päätösaineiston perusteella ei voi tietää, soveltuuko rakentaminen maisemaan. Kunnan on päätöksenteossaan varmistettava soveltuvuus, ja tähän ELY-keskus pyrkii tällä valituksella.

Lopuksi ELY-keskus toteaa, että Selkielle jo toteutetun rakentamisen määrä ja alueen erityiset maisemalliset arvot ovat painava peruste laatia alueelle rakentamista sitovasti ohjaava kaava. Oikeusvaikutteisessa kaavassa voidaan tutkia ja ratkaista maisemaan soveltuvien rakennuspaikkojen määrä ja sijainti ja antaa tarvittavat määräykset maisemaan sopeutuvasta rakentamistavasta. Samalla voidaan huolehtia mm. maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumisesta, tarvittavien yhteyksien ja teknisten verkkojen toteuttamiskelpoisuudesta ja edistää kunnan tavoittelemaa täydennysrakentamista kyläalueelle. Yksittäisiin rakentamishankkeita koskeviin hakemuksiin perustuva toimintatapa on reaktiivinen ja johtaa vaikeasti ennakoitaviin ja hallitsemattomiin muutoksiin arvokkaassa kylämaisemassa.

Valituksen liitteinä ELY-keskus on toimittanut mm. Pohjois-Karjalan valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin (VAMA 2021) liittyvän oppaan sekä valokuvia Selkien kylältä.

Naapurin valitus

Rajanaapuri on vaatinut, että hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen ja hylkää haetun suunnittelutarve- ja poikkeamisluvan. Toissijaisesti naapuri vaatii, että asia tulee palauttaa kunnalle uudelleen käsiteltäväksi siten, että hakijoiden tulee hankkia ELY-keskukselta lupa omaan liittymään ennen hakemuksen ratkaisemista.

Naapuri vaatii valituksessaan, että rakennusala on siirrettävä kauemmaksi tilan [REDACTED] rajasta ja hakijoiden rakennusten korkeuden ei tule sallia merkittävästi ylittää naapureiden rakennusten korkeutta. Myös kulkuyhteys hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle tulee järjestää hakijoiden kiinteistön kautta.

Naapuri ottaa valituksessaan esille, että hanke ei toteuta Kontiolahden strategisen yleiskaavan 2040 tavoitteita, koska rakennuspaikka sijoittuu pellolle ja keskeiselle maisema-alueelle, joka hankkeen toteutuessa ei säily yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Hanke ei toteuta naapurin mukaan myöskään Kontiolahden kunnan rakennusjärjestyksen vaatimusta siitä, että arvokkaiden kunnan osa-alueiden ominaispiirteeksi rakennusjärjestyksessä tunnistettu pelto- ja vaaramaisema jäisi avoimeksi.

Naapuri ottaa valituksessaan esille Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ko. lupaan antaman lausunnon. Kaksikerroksisen asuintalon rakentaminen tulisi todennäköisesti peittämään kaukomaisemaa, joka on pohjoiskarjalaiselle vaarakylälle ominainen maisemallinen piirre. Kaksikerroksinen rakentaminen on ELY:n katselmuksessa todettu maisemallisten arvojen vastaiseksi. Naapurin näkemys on, että jo

pelkästään maisema-alueen suojelun vuoksi hakemus rakentamisesta esitetyle rakennuspaikalle tulee hylätä.

Valituksessa kerrotaan, että asiassa on poikettu rakennusjärjestyksen mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 4 ha. Tämän määräyksen tavoitteeksi voidaan katsoa riittävän väljän, maisema-alueita rikkomattoman rakentamisen turvaaminen. Naapuri huomioi, että toisaalta määräys on omiaan ehkäisemään myös sitä, että maaseutumaiseen ympäristöön muodostuu taaja-asutusta toistuvien poikkeamislupien myöntämisen seurauksena. Asiassa ei ole mitään erityistä syytä olla noudattamatta rakennusjärjestyksen määräystä rakennuspaikan pinta-alan minimikoon osalta.

Naapuri kommentoi, että suunnittelutarvealueella rakentamisen tulisi ensisijaisesti perustua alueelle hyväksytyyn asemakaavaan ainakin, jos rakentamisesta uhkaa muodostua taaja-asutuksen luonteista. Kuten Pohjois-Karjalan ELY-keskus on todennut, rakennuspaikan pinta-alaa koskevasta määräyksestä poikkeaminen voi johtaa jatkossa tiiviimpään rakentamiseen ja siten taaja-asutuksen muodostumiseen. Naapurin näkemyksen mukaan hanke tulisi katsoa MRL 171 §:n 1 momentin 1 kohdan vastaiseksi ja hakemus tulee hylätä sillä perusteella, että alueen ominaispiirteet huomioiden on perusteltua edellyttää rakentamisen ohjauksen tapahtuvan kaavoituksen kautta.

Naapuri nostaa esille, että hakijan suunnittelemat rakennukset sijoittuvat liian lähelle heidän rakennuksiaan. Vierekkäisistä rakennuksista muodostuu maaseutumaiselle peltoympäristölle vieras tonttipari, joka on vieläpä hyvin epäsuhtainen rakennusten koon ja luonteen osalta. Hakijoiden suunnittelemat rakennukset ovat liian massiivisia ja erityisesti asuinrakennus on liian korkea rakennuspaikan olosuhteet huomioiden. Jos rakentaminen sallittaisiin, tulee rakennuspaikan sijaita tasapainoisuuden vuoksi selvästi kauempana naapurin rakennuksista, kuten naapuri on aiemmin jo vaatinut.

Naapuri huomauttaa, että kunnan luvitusperuste on katsottava vääräksi ja naapurin kannalta kohtuuttomaksi siltä osin, kuin päätöksen perusteeksi on mainittu hakijoiden oikeus käyttää naapurin omistamaa ja kiinteistöön kuuluvaa tieliittymää. Naapuri kommentoi, että liittymä on osa oleskelupihaa. Liittymä on kapea ja soveltuu ainoastaan yhden ajoneuvon liikennöintiin kerralla. Tieliittymän käyttötarkoituksenmuutos aiheuttaisi haittaa yksityisyydelle ja kotirauhalle sekä meluhaittaa ja potentiaalisia vaaratilanteita.

Naapuri kertoo valituksessaan, että vaikka kunnan esiintuomalla vuonna 2007 myönnetyllä vanhalla luvalla ei saa olla hakijoiden hakemusta puoltavaa merkitystä, naapuri toteaa kuitenkin, että vanhan luvan suunnitelmissa rakennuspaikan liittymä oli noin 70 metrin päässä naapuritalon liittymästä. Naapurin mukaan kunta ei olisi saanut sivuuttaa suunnittelutarveharkinnassaan sitä edellytystä, että rakennuspaikalla on oltava järjestetty kulkuyhteys. Ratkaisussaan kunta on jättänyt kulkuyhteyden järjestämistavan avoimeksi ja myöhemmin spekuloitavaksi ja ratkaistavaksi. Kunnan päätöksessä mainitussa rakennuslupamenettelyssä ei naapurin käsityksen mukaan voida perustaa hakijalle oikeutta käyttää naapurin puolella olevaa tieliittymää.

Naapuri korostaa, että he eivät tule antamaan hakijoille lupaa käyttää ko. tieliittymää. Hakijoilla ei ole rasiteoikeutta naapurikiinteistöön, kuten on hakijoiden esimerkkinä mainitsemalla kiinteistöllä [REDACTED] kiinteistöön [REDACTED]. Rasiteoikeuden perustaminen tulee olemaan riitainen ja lopputulokseltaan epävarma, koska naapurin näkemyksen

mukaan pakkorasitteelle ei ole edellytyksiä. Lisäksi rakennuspaikalle kulku yhteisen rasi-tieliittymän kautta on myös hyvin epätarkoituksenmukainen ratkaisu. Mahdollisen yhteisen liittymän ylläpito (erityisesti talviaikaan) sekä konkreettisten hoitotoimien että kustannusvastuiden ja yleisestikin oikeuksien ja velvollisuuksien jakautumisen osalta on ratkaisematon ja ilmeisen herkästi riitaiseksi muodostuva kysymys.

Naapuri nostaa esille, että heidän tilaansa [REDACTED] rasittaa tilan takana sijaitsevan peltokiinteistön tieoikeus, jota ei kuitenkaan voi pitää perusteena hakijoiden vaatimukselle tieliittymän käytöstä. Vanha peltotie on nykyisin lähes käyttämätön eikä sitä voida pitää merkityksellisenä tässä asiassa. Selkientien olosuhteet ja nopeusrajoitus sekä liikennöinti huomioiden mahdollinen uusi tieliittymä ei ole liikenteellinen ongelma kenellekään.

Valituksessa kerrotaan, että jos hakijoiden hankkeelle muutoin katsottaisiin olevan lailliset edellytykset, ainakin kulku rakennuspaikalle tulee määrätä järjestettäväksi hakijoiden omasta tieliittymästä. Asiassa tulee lisäksi edellyttää, että hakijoilla on järjestetty kulkuoikeus rakennuspaikalle jo ennen kuin suunnittelutarvekäsitys voidaan myöntää.

Lopuksi naapuri toteaa valituksessaan, että kokonaisharkinnassa ja siihen liittyvässä intressipuinnissa on perusteltua huomioida, että luvan hylkäämisestä ei aiheudu hakijoille kohtuuttomia seurauksia. Hakijat ovat varautuneet luvan mahdolliseen hylkäämiseen jo rakennuspaikan kiinteistön hankkiessaan. Lupa hylätessä hakijoilla on oikeus purkaa kauppa ja saada maksamansa kauppahinta takaisin.

Valituksen liitteinä naapuri on toimittanut valokuvan tieliittymästä sekä hakijan rakennuspaikkaa koskevan kauppakirjan.

Lausunto

Valitusperusteisiin tekninen lautakunta vastaa seuraavaa.

Kyseiselle rakennuspaikalle on myönnetty suunnittelutarve- ja poikkeamislupa 23.5.2007 Kontiolahden ympäristölautakunnan toimesta omakotitalolle (n. 240 k-m², 1½-kerroksinen) ja talousrakennukselle (n. 50 k-m², 1-kerroksinen). Päätös sai lainvoiman 10.5.2010 (Korkeimman hallinto-oikeuden päätös n:o 969/1/09). Sittenkin ko. luvat ovat rauenneet. Pohjois-Karjalan ELY-keskus on 23.2.2010 antamassaan lausunnossaan todennut, että maisemallisia vaikutuksia ei aiheudu, koska rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Nyt lupaa haettiin uudelleen ja Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen 17.5.2024 antamassa lausunnossa kanta oli päinvastainen.

Tekninen lautakunta on tehnyt 10.9.2024 maastokatselmuksen ko. rakennuspaikalle ja katselmuksesta on tehty muistio (liite 15). Katselmuksella tarkasteltiin, miten maisema avautuu. Tällä hetkellä kyseinen rakennuspaikka on pusikoitunut ja rakennuspaikkaa rajaa puurivistö/pusikot pohjois-, itä- ja länsireunalla. Rakentaminen tukisi maisemaa, sillä on oletettavaa, että tilalla olevat pusikot ja heinät raivattaisiin pois rakentamisen myötä.

Maastokatselmuksessa tekninen lautakunta havaitsi, että maisema avautuu parhaiten vasta rakennuspaikan länsipuolella olevan puurivistön takaa. Mahdolliset tulevat rakennukset eivät merkittävästi vaikuttaisi kaukonäkymään. Selkientieltä katsottuna kaukonäkymän

esteenä on nykyisin puustoa. Omakotitalon ja talousrakennusten rakentaminen soveltuu hyvin olemassa olevan asutuksen tuntumaan.

Vastaus Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen valitukseen

ELY-keskus on tuonut esille, että päätöksen perusteena oleva aineisto on ollut riittämätön. Koska kyseessä on varsin tavanomaista omakotiasumista, joka sijoittuu paikallistien varteen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen viereen ilman, että maisemalliset vaikutukset mm. kaukonäkymään olisivat merkittäviä, ei ole vielä tässä vaiheessa hakijalta vaadittu tarkempia suunnitelmia rakennuksista. Kuten kunnan rakennusjärjestyksessä sanotaan, *rakennuksen tulee sijoitukseltaan, kooltaan, ulkoverhoukseltaan ja väreiltään sekä muulta ulkoasultaan soveltua noudatettuun rakennustapaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäröivään maisemaan sekä kylä- ja taajamakuvaan sopuisuutena*. Myös poikkeamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun ehdoksi on laitettu, että *alueen käytössä tulee huomioida luonnon, kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteet (mm. peltomaiseman avoimena pitäminen)*. Rakennusten on sovelluttava ympäristöön sekä maisemaan väritykseltään, muodoltaan ja rakennusmateriaaliltaan. Näiden määräysten on katsottu olevan riittäviä rakentamisen ohjaamiseksi kyseisellä rakennuspaikalla. Tällä varmistetaan, että suunniteltu rakentaminen ei heikennä alueen ominaispiirteitä. Rakennusvalvontaviranomainen voi tehdä kielteisen rakennuslupapäätöksen, mikäli em. määräyksiä ei noudateta ja esitetyt suunnitelmat heikentäisivät maisema-arvoja ja alueen ominaispiirteitä.

Lisäksi Kontiolahden kunnassa on tapana ottaa rakennusvalvonta mukaan poikkeamis- ja suunnittelutarvelupien valmisteluvaiheeseen. Ennen päätöksentekoa rakennusvalvonnan kanssa on yhteistyössä käyty läpi poikkeamis- ja suunnittelutarvelupahakemus liitteineen ja päätösehdotus sekä määritelty luvan myöntämisen ehdot. Myös rakennusvalvonta on katsonut, että edellisessä kappaleessa mainitut ehdot ovat olleet tässä tapauksessa riittäviä rakentamisen ohjaamiseksi. Kaavoitus ja rakennusvalvonta tekee tiivistä yhteistyötä.

Uuden rakentamisen vaikutukset kaukonäkymään eivät ole merkittäviä, koska edelleen olemassa oleva pusikko ja puut ovat näkymän edessä. Rakennuspaikan ja kaukomaiseman korkeusero huomioiden, ei ole merkittävää vaikutusta sillä, onko suunniteltu päärakennus 1½-kerroksinen vai 2-kerroksinen. Näin ollen todennäköinen vaikutus 2-kerroksisella asuintalolla kaukomaisemaan ei ole 1½-kerroksista asuintaloa huomattavasti suurempi. Korkeuden suhteen 2-kerroksinen asuinrakennus ei peitä kaukomaisemaa merkittävästi enempää kuin 1½-kerroksinen. Vaikka rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, on katsottu, että 2-kerroksinen rakentaminen on sopivaa kyseisellä rakennuspaikalla alueen nykytila huomoiden eikä sitä ollut tarpeen rajoittaa. Muun muassa näiden takia ei ole ollut tarvetta pyytää sen tarkempia havainnollistavia kuvia esim. rakennuksen korkeudesta kuin mitä naapureiden vastineessa on esitetty (kuvat olivat viitteellisiä esimerkkejä omakotitalon kerrosten jakautumisesta), sillä rakennusten ja vaaramaisemaan väliin jäävä puusto ja pusikko muodostavat näkymäesteen. Kyseinen vastine sekä muu hakemuksen aineisto on ollut teknisen lautakunnan jäsenten saatavilla lautakunnan kokouksessa päätöstä tehtäessä.

ELY-keskuksen valituksen liitteenä olevista kuvista käy ilmi, että kaukomaiseman esteenä on jo tällä hetkellä puustoa ja pusikkoa. Yhdessä liitteen kuvassa on virheellinen tila, joka ei vastaa valituksen kohteena olevaa tilaa. 12.6.2024 otetun kuvan kuvatekstissä mainitaan kohdekiinteistö [REDACTED]. Tässä kuvassa ei ole valituksen kohteena

oleva tila, vaan kuvassa on tila [REDACTED]. On tärkeää huomata, että maisemaa tarkastellaan pääsääntöisesti ihmisen silmän korkeudelta, ei lintuperspektiivistä. Kaukomaisema ei avaudu kunnolla Selkientieltä, joten mahdolliset tulevat rakennukset eivät merkittävästi estä näkymää. Puuston takana oleva vaaramaisema ei peity merkittävästi kaksikerroksisen rakentamisen seurauksena.

Poikkeaminen on myönnetty rakennuspaikan pinta-alasta. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella tilan pinta-alan tulisi olla vähintään 4 ha. Poikkeaminen on ollut mahdollista myöntää, koska rakennuspaikan ympärille on katsottu jäävän tarpeeksi avointa peltoaluetta eikä hanke aiheuttaisi liian tiivistä kylärakennetta. Kyseessä on noin 9873 m²:n suuruinen tila, joka ei ole viljelykäytössä eikä ole elinkeinoiseen viljelytoimintaan välttämättä sovelias. Tilan on katsottu olevan soveltuva asuinrakennuskäyttöön.

Kunnan uuden rakennusjärjestyksen luonnos on ollut nähtävillä kesän 2024 ajan. Rakennusjärjestysluonnoksessa on esitetty, että maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla rakennuspaikan pinta-alan tulisi olla vähintään 1 ha (liite 16). Tavoitteena on saada rakennusjärjestyksen ehdotus nähtäville alkuvuonna 2025 ja voimaan kesällä 2025. Edelleen ehdotuksessa tullaan esittämään, että maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla rakennuspaikan pinta-alan tulisi olla 1 ha.

Valituksessa on otettu esille yhdenvertainen kohtelu eli kaikille muillekin samanlaisessa tilanteessa pitäisi myöntää luvat. Viranomaisen on otettava harkinnassaan ja päätöksenteossaan huomioon erilaiset olosuhteet ja mahdolliset muutokset olosuhteissa. On muistettava, että samankaltaiselta näyttävä toiminta ei ole välttämättä olekaan samanlaista, koska esim. rakentamisen vaikutukset ympäristöön voivat olla erilaiset. Perustuslain (731/1999) 20 §:n mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöönsä koskevaan päätöksentekoon. Luontoon kohdistuvat vaikutukset ovat johdettavissa tästä ko. pykälästä. Intressivertailussa luontoon kohdistuvat vaikutukset näyttäisivät saavan enemmän painoarvoa verrattuna maanomistajan tarpeeseen. Luonto voidaan katsoa rajalliseksi, jonka myötä väistyy vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Valituksen kohteena olevan luvan myöntäminen ei suoraan tarkoita sitä, että muillekin myönnettäisiin luvat, vaan jokaista hakemusta ja aiotun rakentamisen vaikutuksia mm. maisema-arvoihin arvioidaan tapauskohtaisesti.

Liitteissä 5-7 on esitetty lähialueen poikkeamis- ja suunnittelutarvelupapäätökset. Selkien ja Lehtoin kyläalueille on poikkeamis- ja/tai suunnittelutarvelupia myönnetty noin 21 vuosien 2005-2024 aikana. Näistä kuusi ei ole toteutunut (liitteissä 5-7 kohteet 1, 9, 15, 18, 19 ja kohde 21, joka ei ole lainvoimainen). Joensuun seudun yleiskaava 2020:n mukaiselle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (map) Selkien ja Lehtoin kyläalueella on myönnetty poikkeamis- ja/tai suunnittelutarvelupia vuosien 2005-2024 aikana 11 kappaletta (liitteessä 5 numeroidut kohteet 1, 2, 4, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 ja 21). Osalle tiloista on haettu lupia kaksi kertaa, koska ensimmäiset luvat ovat rauenneet. Yhdestätoista map-alueelle myönnetystä luvasta kolme ei ole toteutunut (kohteet 1, 15 ja 18) ja kohde 21 ei ole lainvoimainen. Viimeisin lupa Selkien ja Lehtoin map-alueelle on myönnetty vuonna 2024 ja sitä edellinen vuonna 2013.

Otettakoon vielä huomioon, että tilanne alueella ei ole muuttunut merkittävästi ko. tilan vuoden 2010 lainvoimaisen luvan jälkeen. Tilan välittömään läheisyyteen avoimelle peltoalueelle on toteutunut viime vuosien aikana vain yksi hanke (kohde 2). Täten voidaan todeta, että avoimelle peltoalueelle rakentaminen on vähäistä. Kokonaisuudessaan rakentamispaine ko. alueella on vähäistä sekä rakentaminen maltillista. Alueelle ei ole tarpeen laatia kaavaa. Rakentaminen vielä tällä hetkellä on mahdollista ratkaista poikekamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun myötä ottaen huomioon maisema-arvot ja alueen ominaispiirteet.

Hakemuksen kohteena oleva pihapiiri on suunniteltu siten, että tilalle jää avointa peltoa. Tämän vuoksi uudet rakennukset on suunniteltu sijoitettavan tilan [REDACTED] eteläosaan. Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden läheisyyteen. Suunnitelmat noudattavat tätä periaatetta, sillä rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen läheisyyteen, ei keskelle peltoa.

Rakentamisen katsotaan olevan Joensuun seudun yleiskaavan, kunnan strategisen yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukaista, koska se sijoittuu peltoalueen reunalle, olevan asutuksen tuntumaan paikallistien varteen, tiivistäen kylärakennetta. Peltoalueen reunalle rakentaminen muuttaa maisemaa jonkin verran ja vaikuttaa hieman lähimaisemaan. Asuminen tukee kuitenkin peltomaiseman avoimena pysymistä.

Hanke on käyttötarkoitukseltaan ja rakentamistehokkuudeltaan olemassa olevan rakennetun ympäristön kaltainen. Rakennushanke ei laajenna haitallista rakentamista alueella. Rakentaminen täydentää myös luontevasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemapiirrookseen on osoitettu rakentamisalue. Omakotitalon ja talousrakennusten rakentaminen ja niiden sijoittelu aiheuttavat vähäisiä maisemallisia, ympäristö- tai muita vaikutuksia eivätkä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä, koska rakentaminen omakotiasumiseen, kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti, ei voida katsoa olevan tavanomaisesta poikkeavaa tai vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista. Merkittävä rakentaminen tarkoittaa ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voi olla esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varastorakennus asuinalueella (HE 148/2015 vp). Aktiivinen asuminen ylläpitää maisemaa. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvot eivät heikenny merkittävästi eikä hankkeesta aiheudu MRL 137 §:n eikä 171 §:n mukaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennusluvalla ratkaistaan rakennusten lopulliset muodot ja sijoittuminen kiinteistöllä (KHO n:o 969/1/09).

Vastaus naapurin valitukseen

Kuten ELY-keskus, myös naapuri on ottanut valituksessaan esille poikkeamisen rakennuspaikan pinta-alasta, kaavoitustarpeen sekä yhdenvertaisen kohtelun. Näihin em. asioihin sekä maisemallisiin seikkoihin on otettu kantaa aiemmin tässä lausunnossa.

Naapuri ottaa valituksessaan esille, että peltoalueen tulisi säilyä avoimena, mutta toisaalta vaatii hakemuksen mukaista pihapiirin siirtämistä keskemälle peltoa. Kerrattakoon, että kunnan näkemyksen mukaan peltoalue säilyy avoimena ja maisemalliset vaikutukset ovat vähäisiä, kun rakennuspaikka on osoitettu hakemuksen mukaisesti tilan eteläosaan.

Rakentamisen katsotaan olevan Joensuun seudun yleiskaavan, kunnan strategisen yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukaista, koska se sijoittuu peltoalueen reunalle, olevan asutuksen tuntumaan paikallistien varteen, tiivistäen kylärakennetta. Peltoalueen reunalle rakentaminen muuttaa maisemaa jonkin verran ja vaikuttaa hieman lähimaisemaan. Asuminen tukee kuitenkin peltomaiseman avoimena pysymistä. Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden läheisyyteen. Suunnitelmat noudattavat tätä periaatetta, sillä rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen läheisyyteen, ei keskelle peltoa.

Massiivisella tarkoitetaan massaltaan suurta rakennusta. Tässä poikkeamis- ja suunnittelutarveluvassa myönnetty rakentaminen ei voida katsoa olevan massiivista, koska rakennukset ovat kerrosalaltaan tavanomaisen kokoisia, eivät massaltaan suuria.

Naapuri on vaatinut, että hakijoilla tulee olla järjestetty kulkuoikeus rakennuspaikalle jo ennen kuin suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää. Kuitenkin uuden liittymän rakentamiseksi Pirkanmaan ELY-keskukselle tulisi toimittaa liittymälupahakemuksen liitteenä osoitus tilan rakennusoikeudesta, joka tässä tapauksessa tarkoittaa lainvoimaista poikkeamis- ja suunnittelutarvelupapäätöstä. Tieliittymä- asia on siis jätetty myöhemmin ratkaistavaksi.

Teknisen lautakunnan katselmuksessa keskusteltiin siitä, että olisi suositeltavaa käyttää naapurin puolella olevaa tieliittymää uuden liittymän rakentamisen sijaan (liite 15). Vaihtoehtoisesti uusi liittymä voidaan rakentaa hakijan ja naapurin yhteiseen käyttöön hakijan puolelle. Kunta kannustaa käyttämään yhteistä tieliittymää, sillä rakennusjärjestyksen mukaisesti uusien rakennuspaikkojen kulkuyhteys tulee ensisijaisesti järjestää olemassa olevien liittymien kautta. Lisäksi Pohjois-Savon ELY-keskus on lausunnossaan ottanut esille, että lähtökohtana on olemassa olevien liittymien käyttäminen myös viereisille kiintöistöille kulkemisiin, ellei erityistä estettä ole. Myös maisemalliselta kannalta olemassa olevan tieliittymän käyttäminen on kannattavaa. Mikäli uusi tieliittymä rakennetaan, tulee siihen hakea liittymälupa Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Yhteenveto

Yhteenvetona todettakoon, että hanke on käyttötarkoitukseltaan ja rakentamistehokkuudeltaan olemassa olevan rakennetun ympäristön kaltainen. Alueen ja rakennuspaikan nykytila huomioiden, tekninen lautakunta on päätöstä tehdessään pystynyt arvioimaan hankkeen vaikutukset mm. ympäristöön ja maisemaan riittävästi hakemusasiakirjojen perusteella. Poikkeamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun myöntämisen ehdot sekä kunnan rakennusjärjestyksen mukaiset määräykset on katsottu olevan riittäviä rakentamisen ohjaamiseksi kyseisellä alueella, ilman, että hankkeesta aiheutuu haittaa maisemalle ja alueen ominaispiirteille. Rakentamisen katsotaan olevan Joensuun seudun yleiskaavan, kunnan strategisen yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukaista. Hanke ei aiheuta kaavoitustarvetta, sillä rakentaminen Selkien alueella on maltillista.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 17 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä suunnittelutarveratkaisuista ja tekee poikkeamispäätökset.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä esitetyn lausunnon teknisen lautakunnan päätöksestä 18.06.2024 § 79 tehtyihin valituksiin. Lausunnossa sekä poikkeamis- ja suunnittelutarveluvassa esitetyn perusteella valitukset tulisi hylätä ja teknisen lautakunnan 18.06.2024 § 79 tekemä päätös pysyttää voimassa.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
