

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle koskien suunnittelutarvepäätöksestä 24.9.2024 § 105 tehtyä valitusta

Tekninen lautakunta 28.01.2025 § 3

154/10.03.00.12/2024

Itä-Suomen hallinto-oikeus (2184/03.04.04.04.16/2024) on pyytänyt Kontiolahden teknistä lautakuntaa antamaan lausuntonsa teknisen lautakunnan päätöksestä 24.9.2024 § 105 tehtyyn valitukseen. Tekninen lautakunta sai lisäaikaa lausunnon antamiseen tammikuun 2025 loppuun saakka. Hakija haki suunnittelutarvelupaa uuden noin 319 k-m²:n osittain 2-kerroksisen asuinrakennuksen, noin 115 k-m²:n suuruisen 1,5-kerroksisen varasto-kasvihuoneen sekä noin 29 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen varaston rakentamiselle. Tekninen lautakunta myönsi syyskuisessa kokouksessaan suunnittelutarveluvan Kontiolahden Selkien kylällä sijaitsevalle tilalle [REDACTED]. Lisäksi em. tilaan liitetään määräala tilasta [REDACTED]. Lupa myönnettiin seuraavin ehdoin:

- *Rakennusten on sovellettava ympäristöön sekä maisemaan mm. korkeuden suhteen kaukomaisema huomioiden. Kerrosluku saa olla enintään 1½.*
- *Erilliset talousrakennukset eivät saa nousta katukuvassa asuinrakennusta merkittävämpään asemaan, vaan suunnittelussa ja sijoittelussa tulee huomioida niiden vähäisempi arvohierarkia päärakennuksen suhteen.*
- *Rakennusten lopullisen muodon, ulkoasun, värityksen, korkeusaseman ja sijoittumisen tulee noudattaa alueelle tyypillisiä ominaispiirteitä.*
- *Jätevesien käsittely kiinteistöllä ratkaistaan lain edellyttämällä tavalla rakennuslupavaiheessa.*
- *Kasvihuoneen valaistus tulee olla hillitty ja sopeutua maaseutumaiseen kyläympäristöön.*
- *Vieraslajit tulee hävittää.*
- *Määräala on liitettävä tilaan [REDACTED].*

Naapureiden yhteinen valitus

Rajanaapurit ovat jättäneet yhteisen valituksen. Valituksessa naapurit ottavat esille, että haettu rakennuspaikka on Heinävaara-Mustavaara-Lehtoi-Selkie-Mönni-Pyytivaara vaara-alueella yhtenäisellä, lähes 80 hehtaarin (tiet ja eri tilojen rakennuspaikat mukaan lukien) peltoalueella. Alueelta on eri katsomispaikasta riippuen kaukonäkymät kymmenien kilometrien etäisyydelle erityisesti länteen, luoteeseen ja pohjoiseen, esim. myös kauempana olevaan Kolin vaarajonoon. Valituksessa otetaan esille, että kaukonäkymiä vähäisessä määrin rajoittavat muutamat rakennukset ja puut. Lisäksi huomioidaan, että Selkien vaarakylärakenne on yleispiirteiltään tunnusomainen Pohjois-Karjalan vaarakylä. Naapurit tuovat esille VAMA-alueet 2021 Pohjois-Karjalassa -teoksen (valituksen liite 5) sekä maisema-arkkitehdin mielipiteen (valituksen liite 6). Valituksessa kerrotaan, että vaara-alueet ovat yleensä olleet alavia maita suotuisampia maanviljelykseen ja karjanhoitoon. Selkien asutushistoria ja vaaraviljely on vanhaa. Tätä elämisen tapaa ja kulttuuriympäristöä on haluttu yleisesti säilyttää, jonka takia Selkien vaara-alueen maankäytössä on useita rajoitteita.

Valituksessa nostetaan esille, että aiottu rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA). Naapurit ottavat esille, että VAMA-inventointi tarkoittaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita (VAT). Sen mukaan valtakunnallisesti arvokkaiden

kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan. Tällä tulee olla vaikutuksensa rakentamisen sovittamisesta ympäristöön tietenkin myös konkreettisessa kunnallisessa päätöksenteossa.

Valituksessa kerrotaan Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040, jossa rakennuspaikka on osoitettu valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle (ma/mv). Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä. Valituksessa on nostettu esille Kontiolahden kunnan lausunto Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen kaavaluonnoksesta (energia ja maisemat). Lisäksi valituksessa kerrotaan Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 ja Kontiolahden kunnan strategisesta yleiskaavasta 2040 sekä näiden kaavojen kaavamerkinnoistä. Naapurit nostavat esille strategisen yleiskaavan kaavaselistuksen, jossa kerrotaan, että maaseutualueella rakentaminen ohjataan kyliin siten, että pellot ja keskeiset maisema-alueet säilyvät rakentamattomina (valituksen liite 4).

Naapurit tuovat valituksessaan esille Kontiolahden kunnan rakennusjärjestyksen (2020) kohdat *2.3 Arvokas kulttuuriympäristö* sekä *3.1 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan* (valituksen liite 3). Naapurit huomauttavat, että sekä strategisessa yleiskaavassa että rakennusjärjestyksessä toistuvasti korostetaan pelto- ja vaaramaisemien sekä perinne- ja kulttuuriympäristöjen suojelua. Sama korostuu Joensuun seudun yleiskaavassa, maakuntakaavassa sekä valtakunnallisissa VAMA- ja VAT-päätöksissä. Lisäksi naapurit tuovat esille, että kunta on antanut suunnittelutarvealueelle rakentamista tarkoittavat ohjeet (valituksen liite 1).

Valituksessa huomioidaan lakimuutos. Uudessa rakentamislaisissa on mainittu, että rakentamisluvan käsittelyvaiheessa luvan myöntämisehtoina painotetaan maiseman ja kulttuuriympäristön suojelua ja rakennuksen soveltumista yleisimminkin ympäristöönsä.

Naapurit tuovat valituksessaan esille, että Pohjois-Karjalan ELY-keskus sekä Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo ovat lausunnoissaan ilmoittaneet yksiselitteisesti ja monin perustein vastustavansa hakemuksen mukaista rakentamista.

Naapurit kokevat, että heidän mielipiteet ja kannanotot on esitetty päätöstekstissä liian suppeasti verrattuna hakijan antamiin vastineisiin. Lisäksi naapurit toteavat, että heidän viimeisimpiä mielipiteitään/kannanottojaan ei ole referoitu päätökseen. Kannanotot on liitetty valitukseen.

Valituksessa tuodaan esille aiotun rakennusmassan määrä ja sijoittelu. Valituksen mukaan hanke on massiivinen. Rakennusmassa on naapureiden mukaan moninkertainen lähimpään ympäristöön nähden ja myös suuria peltoalueen naapureiden rakennuksiin nähden. Valituksen liitteenä on naapurin laatima havainnekuva, miten suunniteltu rakennusmassa sijoittuisi aiotulle rakennuspaikalle (valituksen liite 2). Naapurit toteavat, että havainnekuvista käy ilmi massojen hallitsevuus koko peltoalueella. Valituksessa tuodaan esille, että hakijan vastineessa rakentamishankkeensa massojen puolustamiseksi ja vertailuksi esitetyt lähialueen maanviljelys- ja karjanhoitotilakeskusten rakennusten kerrosalat eivät ole yhteismitallisia. Naapurit tuovat esille, että hakijan rakennushanke ei liity maanviljelykseen tai karjanhoitoon. Asuinrakennusten koko näillä tiloilla ja lähiympäristössä sekä

kauempanakin näillä seuduilla on ehkä enintään puolet tai vielä vähemmänkin hakijan asuinrakennuksen koosta. Valituksessa kerrotaan, että rakentaminen näin massiivisena monin tavoin suojellulle paikalle, kuten em. valtakunnalliset alueelliset ja kunnalliset sääntelyt ja päätökset edellyttävät, ei ole ollenkaan ympäristöllisesti katsoen vaadittavan rakennustason ja -tavan mukaista.

Rakentamisen suuresta koosta ja korkeudesta naapurit, ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo ovat huomautuksissaan maininneet monin perustein. Valituksen mukaan erityisesti päärakennuksen osalta massiivisuus korostuu katsoessa sitä [REDACTED] suunnalta. Hanke on todella massiivinen avoimessa peltomaisemassa. Valituksessa tuodaan esille, että rakennusmassa hallitsisi noin 1,5 hehtaarin suuruista peltoaluetta ja lähialueita laajemminkin katsomissuunnasta riippumatta. Naapureiden mukaan päärakennusta ja muitakaan rakennuksia ei voi katsoa soveltuviksi esitetylle arvokkaalle paikalle.

Valituksessa kerrotaan, että rakentamisen massiivisuus ja ympäristöön soveltumattomuus jo sinänsä ovat tämän rakennushankkeen olennainen este. Suurin este on sijoittuminen paikalle, monin tavoin ympäristölliset, luonnonsuojelulliset, historialliset ja maisemalliset arvot sivuuttaen. Niissä korostuu erityisesti peltojen ja vaara-alueiden avoimena säilyttäminen, alueiden arvokkaiden ominaispiirteiden, rakennuspaikan luonnonmukaisuuden, perinne- ja kulttuuriympäristöjen säilyttäminen ja kaukonäkymien turvaaminen.

Valituksessa todetaan, että tekninen lautakunta ei ole ottanut päätöksessään yksityiskohtaisesti huomioon kunnan omaa sääntelyä, rakennusjärjestystä. Naapurit totevat, että rakennusjärjestyksen kohdat 2.3 ja 3.1 ovat monin tavoin aiottua rakentamista vastaan.

Naapurit toteavat, että kun rakennusmassa tulisi sijaitsemaan välittömästi [REDACTED] varteen, massan itäpuolelta katsoen näkymät länteen jokseenkin sulkeutuisvat. Länsi ja luode ovat Selkienvaaran näiden tilojen kaukonäkymien pääsuunta. Kaukonäkymäsulku koskisi erityisesti [REDACTED] itäpuolella olevia aiotun rakennusmassan vastapäisiä naapurikiinteistöjä [REDACTED] ja [REDACTED]. Rakennusmassa rajoittaisi näiden kiinteistöjen lähinäkömätkin länteen rakennusmassan seiniin pääosin. Nyt em. kiinteistöjen kaukonäkymät ulottuvat pohjoisluoteesta lännen kautta etelälounaaseen kymmenien kilometrien päähän, vain muutamat rakennukset ja puut ovat esteenä. Naapuritilalta [REDACTED] sulkeutuisi näkymä luoteeseen; kaukonäkymät vaaralta vaaralle ja vaaralta alavimmille seuduille on näiden alueiden erityispiirre ja suojeltava aihe. Katselupaikasta riippuen on näkymä pohjoiseen yli 60 kilometrin etäisyyteen Kolin vaarajonoon asti (kuva valituksen liitteenä). Haetulla rakentamisella voi kauko- ja lähinäkömien suppeutumisen ja rajoittumisen vuoksi olla ympärillä olevien kiinteistöjen arvoon negatiivinen vaikutus.

Valituksessa tuodaan esille, että rakennushankkeen sijoittamista pellon länsipuoliselle alueelle, jota rajanaapuritkin ovat esittäneet, on hakija vastustanut ja perustellut kantaansa laajahkosti lähinnä käytäntöön liittyvillä seikoilla. Naapurit tuovat esille, että myös kunnan taholta on aiemmin esitetty rakennuspaikaksi metsäalueeseen turvautumista. Tukeutumalla riittävän pitkälle metsäalueeseen rakennuspaikkana [REDACTED] hyväksi käyttäen, suojeltava peltoalue säilyisi, mutta asumisen edellytykset tuskin huonontuisivat ja suojellun ympäristön huomioon ottaminen paranisi, mitä edellä esiteyt säännökset edellyttävät.

Valituksessa todetaan, että lautakunta mainitsee MRL 137 §:n vaatimukset mm. maiseman, luonnon, kulttuuriympäristön ja virkistykseen säilyttämisen tarpeesta, mutta toisaalta toteaa rakentamisen haitat vähämerkityksellisiksi. Naapurit ovat valituksessaan ottaneet kantaa lautakunnan päätökseen. Monin tavoin suojellun peltoalueen käyttö vaikuttavaan ja ympäristöstä poikkeavaan massiiviseen ja merkittävään rakentamiseen ei ole sopivaa maisemalliselta kannalta ja se vaikeuttaa erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Sillä seikalla, että hakija raivaisi peltoa nyt menetettävän peltoalueen kompensatioksi ei ole naapureiden mukaan merkitystä: ei voi korvata toisaalta vanhaan geologiaan ja historiaan ja toisaalta tämän päivän pellonsuojelupäätöksiin nojaavan alueen arvoa raivaamalla uutta peltoa uuteen paikkaan.

Naapurit katsovat, että lautakunnan kanta rakentamisen vaikutuksesta peltoalueelle on ilmaistu maastokatselmuksen selostuksen pohjalta tavalla, jossa väheksytään rakentamisen haittoja lähialueelle ja yleisimminkin. Päätös rakentuu rakentamista koskevien rajoitussäännösten torjumiseen.

Naapurit esittävät, että ratkaisu tämän luontoisissa asioissa olisi ollut tehtävä oikeusharkinnan perusteella. Esim. sellaiset seikat, kuten rakentaminen tukisi yleisesti kunnan ja kylän kehitystä, ovat tarkoituksenmukaisuusharkinnan piiriin kuuluvia eivätkä voi olla ratkaisun perusteena.

Valituksessa todetaan, että jos kyse olisi jo olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen tai jo olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarvittavan rakennuksen rakentaminen, tietynlainen uudisrakentaminen olisi mahdollista. Nyt uudisrakentamispaikalla on lisäksi rajoituksena moninkertainen paikallinen, kuntakohtainen, maakunnallinen ja valtakunnallinen sääntelyverkosto maiseman ja kulttuuriympäristön suojelemiseksi.

Rajanaapureiden yksiselitteinen kanta on, että rakennushanketta ei tule hyväksyä suunnitellulle peltoalueelle, vaan hakijan omistamalle metsäalueelle, paikalle, jossa nykyiset kaukonäkymät turvataan. Valituksessa vaaditaan, että teknisen lautakunnan päätös on kumottava.

Lopuksi valituksessa tuodaan esille, että Pohjois-Karjalan ELY-keskus on esittänyt Selkien kyläalueelle laadittavan riittävän yksityiskohtainen osayleiskaava, jolla kyläalueen rakentamista ja maankäyttöä ohjattaisiin. Kaavassa otettaisiin huomioon rakentamisen määrä, sijainti ja sopeutuminen maisemaan sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Valittajat yhtyvät tähän vaatimukseen.

Naapurit kokevat, ettei heidän mielipiteitään/kannanottojaan ole päätöksenteossa huomioitu. Heidän mukaan päätökseen referoimat naapureiden kannat ovat vain lautakunnan tulkintaa, eikä naapureiden tarkkoja kantoja hakemukseen.

Naapurit esittävät, että hallinto-oikeus suorittaa paikalla maastokatselmuksen. Naapurit ottavat lopuksi esille myös teknisen lautakunnan 18.6.2024 § 79 myönnetyn poikkeamis- ja suunnittelutarveluvan (josta mm. Pohjois-Karjalan ELY-keskus valitti Itä-Suomen hallinto-oikeuteen), joka sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä valituksen kohteena olevasta aiotusta rakennuspaikasta.

Lausunto

Kyseessä oleva rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan kylärakenteen läheisyyteen, jossa yhdyskuntatekniset verkostot ovat helposti saavutettavissa. Hanke on käyttötarkoitukseltaan omakotiasumista eli olemassa olevan rakennetun ympäristön kaltainen. Lisäksi haettu rakennusoikeus on kunnan rakennusjärjestyksen mukaista, eikä sen ole katsottu olevan massiivista. Rakentamisluvalla ratkaistaan rakennusten lopullinen muoto, ulkoasu ja sijoittuminen sekä jätevesien käsittely kiinteistöllä. Koska tilalle on olemassa oleva tieliittymä, sitä voidaan käyttää.

Ko. alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Tämä ei suoraan kiellä rakentamista, vaan rakentamisessa on otettava huomioon arvokkaat maisema-arvot. Juuri tähän on pyritty päätöksenteossa asettamalla rakentamiselle ehtoja ja ohjaamalla rakentaminen peltoalueen reunalle sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tuntumaan, jotta alue säilyttää arvonsa. Kaukonäkymät säilyvät pääosin ja alueelle jää yhä avointa peltoaluetta. Rakentaminen toteutetaan siten, että se sopii alueen ominaispiirteisiin.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020 ja kaavassa alue on kehitettävää kyläaluetta. Yleiskaavan päivitystyö on käynnistynyt. Kuntaan on myös laadittu Kontiolahden strateginen yleiskaava 2040. Naapurit ottavat esille, että kaavaselostuksessa mainitaan rakentamisen ohjaamisesta kyliin siten, että pellot ja keskeiset maisema-alueet säilyvät. Todettakoon, että rakentaminen ei kohdistu keskelle peltoa. Rakentaminen on strategisen yleiskaavan mukaista: pellot ja keskeiset maisema-alueet säilytetään, kun rakentaminen kohdistuu peltoalueen reunalle. Rakentaminen sijoittuu myös alueelle, jonka ympäristössä on jo olevaa rakennuskantaa, eikä hanke aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Rakentamisen ohjaamiseksi myönteiselle suunnittelutarveluvalle on laitettu ehtoja. Tällä varmistetaan, että rakentaminen ei heikennä alueen ominaispiirteitä. Kuten myönteisessä suunnittelutarvepäätöksessä sanotaan, alueen käytössä tulee huomioida luonnon, kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi tehdä kielteisen rakentamislupapäätöksen, mikäli myönteisen suunnittelutarvelupapäätöksen ehtoja ei noudateta ja esitetyt suunnitelmat heikentäisivät merkittävästi maisema-arvoja ja alueen ominaispiirteitä. Olemassa olevan rakennuskannan ja puuston takana oleva vaaramaisema ei peity merkittävästi uuden rakentamisen seurauksena.

Kontiolahden kunnassa on tapana ottaa rakennusvalvonta mukaan poikkeamis- ja suunnittelutarvelupien valmisteluvaiheeseen. Ennen päätöksentekoa rakennusvalvonnan kanssa on yhteistyössä käyty läpi suunnittelutarvehakemus liitteineen ja päätösehdotus sekä määritelty luvan myöntämisen ehdot.

Hakemuksen kohteena oleva pihapiiri on suunniteltu siten, että tilalle jää avointa peltoaluetta: rakennuksia ei rakenneta keskelle peltoa. Pihapiiri on sijoitettu peltoalueen reunalle, kapean tien ja sen toisella puolella olevan vankan metsikön läheisyyteen sekä olevan asutuksen tuntumaan, tiivistäen kylärakennetta. Rakentaminen täydentää luontevasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Näin ollen hanke on Joensuun seudun yleiskaavan, kunnan strategisen yleiskaavan sekä kunnan rakennusjärjestyksen mukainen. Asuminen tukee myös peltomaiseman avoimena pysymistä, sillä on oletettavaa, että peltoaluetta hoidetaan, kun siellä asutaan.

Selkien ja Lehtoin alueelle on vuosien 2005-2022 aikana myönnetty suunnittelutarve- ja poikkeamislupia noin 20 eli noin 1-2 lupaa/vuosi. Alueella ei ole taajamoitumispainetta eikä osayleiskaavan laatiminen ole ajankohtaista. Vielä tällä hetkellä rakentaminen on mahdollista ratkaista yksittäisillä sijoittamis- (ent. suunnittelutarveratkaisu) ja/tai poikkeamisluvilla, jossa tarkastellaan rakentamisen soveltumista alueelle maisema-arvot huomioiden. Rakentaminen alueella on maltillista.

Liitteissä 5-7 on esitetty lähialueen poikkeamis- ja suunnittelutarvelupapäätökset. Selkien ja Lehtoin kyläalueille on poikkeamis- ja/tai suunnittelutarvelupia myönnetty noin 22 vuosien 2005-2024 aikana. Näistä kuusi ei ole toteutunut (liitteissä 5-7 kohteet 1, 9, 15, 18, 19 ja kohde 22, 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 12 kappaletta (liitteessä 5 numeroidut kohteet 1, 2, 4, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 ja 22 sekä valituksen kohteena oleva tila 21.). Osalle tiloista on haettu lupia kaksi kertaa, koska ensimmäiset luvat ovat rauenneet. Kahdestatoista map-alueelle myönnetystä luvasta kolme ei ole toteutunut (kohteet 1, 15 ja 18) ja kohteet 21 ja 22 eivät ole lainvoimaisia. Viimeisimmät luvat Selkien ja Lehtoin map-alueelle on myönnetty vuonna 2024 ja sitä edellinen vuonna 2013. 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 on ollut mahdollista ratkaista suunnittelutarveluvalla ottaen huomioon maisema-arvot sekä alueen ominaispiirteet.

Tekninen lautakunta on tehnyt 10.9.2024 maastokatselmuksen ko. rakennuspaikalle ja katselmuksesta on tehty muistio (liite 15). Katselmuksella tarkasteltiin, miten maisema avautuu. Maastokatselmuksessa tekninen lautakunta havaitsi, että rakennuspaikalle voidaan toteuttaa enintään 1,5-kerroksinen omakotitalo ja talousrakennukset. Katselmuksella havaittiin, että tieltä rakennuspaikan eteläpuolelta pohjoiseen katsottuna rakennukset eivät riko maisemaa merkittävästi. Uuden rakentamisen vaikutukset kaukonäkymään eivät ole merkittäviä, sillä kaukonäkymän edessä on puustoa ja olemassa olevaa rakennuskantaa. Maisema avautuu paremmin rakennuspaikan luoteispuolelle, sivuten hakemuksen mukaista rakennuspaikkaa.

Omakotitalon ja talousrakennusten rakentaminen päätöksen ehtojen mukaisesti aiheuttaa vähäisiä maisemallisia, ympäristö- ja muita vaikutuksia eivätkä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Rakentaminen omakotiasumiseen, kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti, ei voida katsoa olevan tavanomaista poikkeavaa tai vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista. Suunniteltu hanke edesauttaa maiseman pysymistä avoimena, sillä hakijaa suositellaan ja kannustetaan estämään tilan metsittyminen ja pusikoituminen. Hakijaa kannustetaan vaalimaan ja säilyttämään avoin maisema.

Valituksessa on tuotu esille rakennusjärjestyksen kohdat 2.3 *Arvokas kulttuuriympäristö*, 3.1 *Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan* sekä kunnan kotisivuilla olevat ohjeet rakentamiseen suunnittelutarvealueella. Nämä kohdat on otettu

huomioon päätöksenteossa asettamalla rakentamiselle ehdot. Jos suunnitellut rakennukset vaarantavat arvokasta kulttuuriympäristöä tai ne eivät sovellu rakennettuun ympäristöön tai maisemaan, rakennusvalvontaviranomainen voi tehdä kielteisen lupapäätöksen. Lisäksi nämä rakennukset on sijoitettu kohdan 3.1 mukaisesti peltoalueen reunalle, tien ja sen toisella puolella olevan vankan metsikön läheisyyteen. Kotisivuilla oleva ohjeistus on maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukainen sääntely, johon hanketta on peilattu teknisen lautakunnan päätöksessä 24.9.2024 § 105. Kyseisen pykälän mukaisesti hanketta on peilattu myös palvelujen saavutettavuuteen ja tätä kautta kylän elinvoimaisuuden ylläpitämiseen. Uudet asukkaat mahdollistavat kylän elinvoimaisuuden ylläpitämisen, koska he todennäköisesti hyödyntävät alueen palveluja.

Lisäksi rakentamisen katsotaan olevan Joesuun seudun yleiskaavan, kunnan strategisen yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukaista, koska se sijoittuu peltoalueen reunalle, olevan asutuksen tuntumaan ja tien varteen, tiivistäen kylärakennetta. Pelloalueen reunalle rakentaminen muuttaa maisemaa jonkin verran ja vaikuttaa hieman lähimaisemaan.

Valituksessa tuotiin esille kunnan lausunto Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen luonnokseen, jonka teemana on energia ja maisemat. Kokonaisuudessaan valituksessa mainitun kappaleen sisältö kuuluu seuraavanlaisesti: *"Maisema-alueiden osalta kunta nostaa esille, että on tärkeää ylläpitää ja säilyttää maisema-alueita. On myös huomioitava, että kylät eivät saa autioitua maisema-arvojen vaalimisen seurauksena. Maisema-arvot ja kylien rakentaminen pitää sovittaa yhteen. Tämä on tärkeää kylien elinvoiman kannalta. Koko Pohjois-Karjalan alueella on arvokkaita maisemia. Maisema-alueiden hoitoa pitää kehittää ja kunnalla tulisi olla riittävät ohjauskeinot esim. maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden avoimena pitämiseen (mm. pusikoitumisen estäminen)."* (Liite 17.)

Tämän em. kappaleen tarkoituksena on ollut tuoda esille, että maisema-arvot ja rakentaminen on sovitettava yhteen. Lausunnossa kunta on todennut, että maisemallisesti arvokkaat peltoalueet pidettäisiin avoimena. Kunnan tarkoituksena on ollut tuoda esille, että avoimet peltoalueet eivät metsittyisi. Rakentamisessa tulisi huomioida se, että ei rakenneta keskelle peltoa, vaan esimerkiksi pellon reunalle. Rakentaminen peltoalueen reunalle edistää peltoalueen avoimena pitämistä, sillä on oletettavaa, että peltoaluetta hoidetaan, kun siellä asutaan. Näin voidaan estää peltoalueen pusikoituminen ja metsittyminen ja peltoalue säilyy avoimena. Tätä kunta pyrkii tarkoittamaan kyseisellä lausunnolla.

Suunnittelutarveluvan päätöstekstiin on tiivistetty saadut lausunnot, naapureiden mielipiteet ja kannanotot sekä hakijan vastineet. Naapureiden mielipiteet on referoitu siten, kunkin naapurin mielipiteet ja kannanotot on koottu omaksi kokonaisuudeksi (ei ole eritelty päivämäärän mukaan), jonka jälkeen on referoitu hakijan vastineet kyseiselle naapurille. Kaikki siihen mennessä tulleet dokumentit ovat olleet alkuperäisinä kappaleina teknisen lautakunnan kokouksessa 20.8.2024, jolloin hakemusta käsiteltiin ensimmäisen kerran. Teknisen lautakunnan kokouksessa 24.9.2024 hakemusta käsiteltiin toisen kerran ja suunnittelutarvelupa myönnettiin. Tässä kokouksessa tuotiin erikseen esille, että naapurit ovat jättäneet hakemuksesta vielä yhden mielipiteen/kannanotot 16.9.2024. Nämä 16.9.2024 kuntaan saapuneet kannanotot liittyivät hakijan toiseen, naapureille yhteisesti laadittuun vastineeseen (vastine saapui kuntaan 9.8.2024), joka lähetettiin 12.8.2024 naapureille tiedoksi eikä siinä enää pyydetty naapureiden

mielipidettä. Saadessaan kyseisen vastineen, naapuri oli yhteydessä kuntaan ja pyysi, että naapurit saavat jättää vielä yhdet mielipiteet hakijan jättämään yhteiseen vastineeseen. Tähän pyyntöön suostuttiin. Kolmansissa mielipiteissä lähinnä tuotiin esille samoja asioita kuin aikaisemmissa (rakennuspaikan sijainti, maisema-arvot, rakennusmassa, kaavojen ja rakennusjärjestyksen määräykset, P-K ELY:n kielteinen kanta, osayleiskaavan laatiminen), joten niitä ei referoitu sen yksityiskohtaisemmin päätökseen. Nämä mielipiteet tuotiin kuitenkin erikseen esille teknisen lautakunnan kokouksessa, kun asiaa käsiteltiin.

Teknisen lautakunnan molemmissa kokouksissa on ollut mukana naapureiden mielipiteet ja kannanotot kokonaisuudessaan ja alkuperäisissä muodoissaan ja kokouksessa on ollut mahdollisuus keskustella asiasta. Naapureiden mielipiteitä, ELY:n ja museoviranomaisen lausuntoja on päätöstä tehtäessä huomioitu. Esimerkiksi maisema-arvot, rakennuksen korkeus (päärakennuksen korkeus on rajoitettu enintään 1½-kerrokseen), rakennusmassa ja valosaaste on otettu huomioon päätöksessä laittamalla ehtoja luvan myöntämiseksi. Korkeaa ja massiivista rakentamista tulee välttää. Lisäksi päätöksessä todetaan, että rakentaminen tulee toteuttaa kulttuurimaisemaa säästäen ja alueen rakennustyyliä noudattaen.

Naapureiden mielipiteitä on huomioitu mm. myös seuraavien asioiden osalta:

- myönnetty rakentaminen on omakotiasumista (ei liiketoimintaa, rakennuksia on käytettävä siihen tarkoitukseen, mihin ne luvitetaan) ja rakennusjärjestyksen mukaista, suunnitellun rakennuspaikan rakennusoikeus on 500 k-m². Tilalla on olemassa oleva vapaa-ajan asunto eli toista omakotitaloa ei rakenneta;
- kaavoitustarvetta ei ole, eikä vaarana ole taajamoituminen, sillä rakentaminen alueella on ollut maltillista. Toisaalta naapuri vastustaa uuden omakotitalon rakentamista taajamoitumiseen viitaten, mutta toisaalta hänellä on itse suunnitteilla rakentaa omaan pihapiiriinsä toinen omakotitalo;
- jätevedet on käsiteltävä lain mukaisella tavalla;
- myönnetty rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tuntumaan, ei keskelle peltoa;
- tekninen lautakunta suoritti maastokatselmuksen rakennuspaikalla. Hakija oli käynyt merkitsemässä rakennusten sijainnit;
- hankkeesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta sekä Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta (MRL 173 §).

Lisäksi naapurit ovat huomautuksissaan nostaneet esille sellaisia asioita, jotka käsitellään vasta tarkemman suunnittelun yhteydessä, rakentamislupaa haettaessa. Näitä ovat mm.

- rakennusten lattiakorot;
- hulevesien johtaminen; hulevedet on johdettava asianmukaisesti, ts. ei naapurin kiinteistölle. Tämä käsitellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ajankohtaisen lainsäädännön ja määräysten mukaisesti. Hulevesien johtamisessa on myös noudatettava kunnan määräyksiä;
- pihamaahan liittyvät asiat esim. pihatien kaltevuus, mahdollisten näkemäesteiden rakentaminen piha-alueelle, esteettömyys ja tieliittymä;
- ikkunoiden sijoittelu;
- kasvihuoneen toteuttaminen tarkastellaan rakentamislupavaiheessa kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti;
- sähköliittymästä ja sähkökaapelin mahdollisesta siirtämisestä on sovittava sähköyhtiön kanssa.

Valituksessa on otettu esille yleinen ja yksityinen etu, näiden ollessa ristiriidassa yksityisen edun on väistyttävä. 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 elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Luontoon kohdistuvat vaikutukset ovat johdettavissa tästä ko. pykälästä. Intressivertailussa luontoon kohdistuvat vaikutukset näyttäisivät saavan enemmän painoarvoa verrattuna maanomistajan tarpeeseen. Tämän yksittäisen lupapäätöksen ei katsota haittaavan luontoa, ympäristöä, maisemaa ja kulttuuriperintöä niin merkittävästi etteikö suunnittelutarveratkaisua olisi voinut myöntää. Jokaista hakemusta ja aiotun rakentamisen vaikutuksia luontoon, ympäristöön, kulttuuriperintöön ja maisema-arvoihin arvioidaan tapauskohtaisesti. Se, että yhdelle myönnetään lupa ei suoraan tarkoita, että kaikille muillekin myönnettäisiin luvat. On muistettava, että samankaltaiselta näyttävä toiminta ei välttämättä olekaan samanlaista, koska esim. rakentamisen vaikutukset ympäristöön ovat erilaiset.

Hakijalle on suositeltu rakennuspaikkaa pellon reunalta; joko olemassa olevan vapaa-ajan asunnon yhteyteen tai [REDACTED] varteen. Näiden on katsottu olevan sopivia paikkoja rakentamiselle. Omakotiasumiseen liittyvän normaalin liikennöinnin ei voida katsoa olevan häiritsevää.

Lopuksi otettakoon huomioon 1.1.2025 voimaan astunut uusi rakentamislaki. Lakimuutos ei tarkoita sitä, että mitä tahansa saa rakentaa minne tahansa ilman lupaa. Rakentamisessa on silti noudatettava kaikkia voimassa olevia määräyksiä, vaikka rakentaminen ei vaatisi rakentamislupaa. Mahdollinen uusi rakentaminen (esim. katokset) on sijoitettava pihapiiriin, olemassa olevan rakennuspaikan yhteyteen.

Yhteenveto

Yhteenvetona todetaan, että suunnittelutarveratkaisun myöntämisen ehdot ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaiset määräykset on katsottu olevan riittäviä rakentamisen ohjaamiseksi kyseisellä alueella ilman, että hankkeesta aiheutuu haittaa maisemalle ja alueen ominaispiirteille. Alueelle ei ole vielä tarpeen laatia osayleiskaavaa, sillä rakentaminen Selkien alueella on maltillista. Rakentamisen katsotaan olevan Joensuun seudun yleiskaavan, kunnan strategisen yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukaista, koska rakennukset tulisivat sijoittumaan peltoalueen reunalle, [REDACTED] varteen ja vankan metsikön läheisyyteen tiivistäen kylärakennetta.

Hanke on myös käyttötarkoitukseltaan ja rakentamistehokkuudeltaan em. yleiskaavojen ja rakennusjärjestyksen mukaista. Rakentaminen omakotiasumiseen, kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti, ei voida katsoa olevan tavanomaisesta poikkeavaa tai vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista. Kaukonäkymän esteenä on tälläkin hetkellä rakennuksia sekä puustoa, ja maisema avautuu paremmin luoteispuolelle, sivuten hakemuksen mukaista rakennuspaikkaa.

Valitus kaikkine liitteineen alkuperäisissä muodoissaan on tämän päätöksen oheismateriaalina teknisen lautakunnan kokouksessa.

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kaikkine liitteineen (ml. naapureiden kannanotot ja hakijan vastineet) lähetetään alkuperäisissä muodoissaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle tämän lausunnon liitteenä.

Hakemus on jätetty kuntaan ja tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen myönteisestä suunnittelutarveluvasta vuoden 2024 aikana, joten asiaa on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti.

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 24.9.2024 § 105 tehtyyn valitukseen. Lausunnossa sekä suunnittelutarveluvassa esitetyn perusteella valitus tulisi hylätä ja teknisen lautakunnan 24.9.2024 § 105 tekemä päätös pysyttää voimassa.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
