

Poikkeamisluvan uudelleen käsittely – 171-417-5-56-M601 - Oikaisuvaatimus

Tekninen lautakunta 03.03.2022 § 87

Valmistelija

Tekninen johtaja Petri Miettinen, puh. 040 661 4342

Kunnanhallitus myönsi 14.9.2020 § 150 poikkeamisluvan olemassa olevan rantasaunan pysyttämiseen nykyisellä paikallaan hakijan omistamalla määräalalla 171-417-5-56-M601. Määräala on sen jälkeen liitetty maanmittaustoimituksessa mantereessa olevaan kiinteistöön 171-417-7-55 ja niistä on muodostunut yksi uusi kiinteistö 171-417-7-58 Joutsenranta.

Poikkeamispäätöksestä tehtiin valitus, jossa vaadittiin päätöksen kumoamista. Itä-Suomen hallinto-oikeus antoi valituksen johdosta päätöksen 24.11.2021, jonka mukaan hallinto-oikeus kumoo kunnanhallituksen päätöksen ja palauttaa asian kunnanhallitukselle uudelleen käsiteltäväksi.

Joroisten kunnan voimassaolevan hallintosäännön § 27 mukaan poikkeamislupahakemukset käsittelee ja päättää 1.2.2022 alkaen tekninen lautakunta.

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan päätöstä ei ole perusteltu riittävästi, koska hakemuksen käsittelyvaiheessa pyydettyjä lausuntoja ei ole päätöksen perusteluissa vaan ne ovat liitetty pelkästään liiteaineistoiksi. Hallinto-oikeuden mukaan pelkästään liiteaineistoiksi liitetyt aineistot eivät täytä päätöksen perusteluvaatimusta. Päätöksen perusteluista puuttuvat myös **tarkempi selostus rantaetäisyysvaatimuksesta, voimassa olevasta yleiskaavasta sekä kannanotto kaavoittajan lausunnossa viitattuun kaavoituksessa tapahtuneeseen virheeseen**. Hallinto-oikeus korostaa erityisesti sitä, että mahdollista kaavoituksessa tapahtunutta virhettä olisi tullut arvioida ja perustella tarkemmin.

Hakemuksen uudelleen käsittely ja päätöksen tekoon vaikuttava harkinta.

Maavesi-Sysmä-Paro vesistöalueiden rantayleiskaava ja kaavoituksessa tapahtunut virhe

Maavesi-Sysmä-Paro vesistöalueiden rantayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena rantavyöhykkeen osalta. Yleiskaavan laadinta käynnistyy kaava-alueen rantavyöhykkeen maanomistajien ja rakennetun rakennuskannan määrittelyllä. Ennestään rakennettu rakennuspaikka koostuu samalla kiinteistöllä tai samaan pihapiiriin katsottavista rakennuksista. Pihapiiriin määritelmä ei ole tarkka vaan siitä on tehty useita tulkintoja Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ään liittyvissä päätöksissä. MRL 72 §:n mukaan *”meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena”*. Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske: *”4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista”*.

Hakemuksen kohteena olevan rantasaunan etäisyys päärakennuksesta on n. 60 m ja muusta lähimmästä talousrakennuksesta n. 30 m. Kartta- ja

ilmakuvatarkastelun sekä kohteesta jäältä otettujen valokuvien perusteella rakennuspaikan rakennukset ao. rantasauna mukaan lukien muodostavat selkeän ja yhtenäisen rakennuspaikan. Hakemuksen kohteena olevan saunan voidaan siis katsoa kuuluvan kiinteistön (171-417-5-55) pihapiiriin, eikä rantasaunan luvittaminen siten aiheuta MRL 171 § 1 mom. kohdan 1 mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lähialueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä hakemuksen mukainen vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 § 1 mom. kohta 2).

Lisäksi on huomioitava, ettei kaavoitusvaiheessa oteta kantaa olevien rakennusten käyttötarkoitukseen tai sijoittumiseen, vaan kaavaa tarkastellaan ja se laaditaan olevan tilanteen perusteella. Kaavoitus joutaa, eivätkä olevat rakennukset. Kaavoitusvaiheessa voidaan siis katsoa tapahtuneen virheen rakennettujen rakennuspaikkojen määrittelyjä tehtäessä.

Kiinteistön omistajien tiedottaminen ulkopaikkakuntalaisten osalta on kaavoitusvaiheessa tapahtunut kirjeitse. Kiinteistön omistajan etua olisi ao. tapauksessa palvellut tarpeellisten ja oleellisten tietojen antaminen kunnalle kaavoitusvaiheessa.

Rantasauna on ollut olemassa jo kaavoitusta alueelle laadittaessa, joten sen rakennuspaikka olisi tullut merkitä yhdessä mantereen kiinteistön kanssa yhdeksi rakennetuksi loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA) edellä mainituin perustein.

Poikkeamisen perusteet ja erityinen syy sekä rantaetäisyysvaatimus

MRL 171 §:n mukaan *"Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta"*.

Laissa ei ole määritelmää erityisistä syistä. Liittyvät aina maankäytön tavoitteisiin ja MRL:n tavoitteiden toteutumiseen. Kaikki maankäytöllisiä tavoitteita tukevat seikat voivat olla erityisiä syitä. Erityinen syy voi olla esim. se, että hanke toteuttaa tai edistää esim. aluetta koskevan kaavan päämääriä.

Hakemuksen kohteena olevan rantasaunan tapauksessa poikkeaminen koskee ainoastaan rantaetäisyyttä, koska, kuten edellä osoitettiin, voidaan samassa pihapiirissä oleva talousrakennus luvittaa ilman voimassa olevaa kaavaakin. Rantasaunan luvittamisessa ei siis ole kysymyksessä kaavan vastainen rakentaminen vaan kaavan laatimisessa tapahtuneen virheen korjaaminen.

Erityinen syy poiketa rantaetäisyysvaatimuksesta on sama kuin edellä mainittu kaavoituksessa tapahtunut virhe; oleva rantasauna olisi tullut merkitä samaan rakennuspaikkaan kuuluvaksi olevaksi rakennukseksi jo kaavoitusvaiheessa.

Yleiskaavamääräysten mukaan enintään 25 k-m2:n suuruisen rantasaunan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m. Määräyksissä todetaan lisäksi, että *"Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan"*.

Joroisten kunnan rakennusjärjestyksen 3 §:n mukaan pienehkö rantasauna, kooltaan alle 15 k-m², voi olla 10 m päässä rantaviivasta. Lisäksi rakennusjärjestyksen kohdassa 4 § mainitaan, että *”Rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin, väriytykseen ja korkeusasemaan”*. sekä *”Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Puustoa ei saa kokonaan poistaa”*.

Rakennustarkastaja kävi katselmuksella rakennuspaikalla kiinteistön omistajan kanssa 10.12.2021. Rantasaunan koko on 2,5*3 m eli 7,5 k-m² ja sen etäisyys rantaviivasta on n. 5 m. Rakennustarkastajan mukaan rakennus on maastoon soveltuva mm. kokonsa, väriytyksensä ja rakennusmateriaalien osalta, kuten myös aiemmissa käsittelyvaiheissa on todettu. Katselmuksella otettujen valokuvien perusteella rantasauna ei juurikaan näy järvelle, koska saunaa ympäröivä puusto peittää sen näkyvistä jopa talvella, vaikka ympäröivät lehtipuut ovat lehdettömiä.

Jätevesien käsittelyn osalta noudatetaan Keski-Savon ympäristötoimen kuntien (sis. Joroinen) ympäristönsuojelumääräyksiä. Määräyksen 12.4 mukaan *”Määrältään vähäisten pesuvesien, ns. kantovesien, imeyttäminen maahan on sallittua, mikäli se voidaan tehdä pohjaveden tai pintavesien pilaantumisvaaraa aiheuttamatta”*. Ao. rantasaunassa on ns. kantovesi ja rakennuspaikan maaperä on oletettavasti mineraalimaata, ei kalliota tai turvetta. Saunassa syntyvät pesuedet on mahdollista käsitellä siten, ettei pintavesien pilaantumisvaaraa aiheuteta. Tarvittaessa pesuvesien imeytystä varten asennetaan sepeli- tai muu maaperään imeytymistä edistävä kerros imeytyskaivoon tms.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Merkittävä rakentaminen tarkoittaa ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista. Esim. sikalan rakentaminen ranta-asemakaavan RA-korttelialueelle loma-asutuksen keskelle tai kerrostalo keskelle pientaloaluetta. Rantasaunan rakentamisen loma-asunnon pihapiiriin hakemuksen mukaisesti ei voida katsoa johtavan laissa tarkoitettuun merkittävään rakentamiseen.

Poikkeaminen rantaetäisyysvaatimuksesta ei kyseessä olevassa tapauksessa aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain mukaista merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska rantasauna on kooltaan hyvin pieni ja se sulautuu hyvin ympäristöönsä (MRL 171 § 1 mom. kohta 4).

Joroisten tekninen lautakunta toteaa edellä selostustekstissä mainituihin perusteisiin, ettei hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Yleiskaavaote ja asemapiirustus ovat liitteenä.

Oheismateriaaleina ovat poikkeamislupahakemus, kunnanhallituksen poikkeamispäätös §150 14.9.2020, hallinto-oikeuden päätös 24.11.2021, kaavoittajan lausunto, ympäristötoimen lausunto sekä hakijan antama selvennyt hakemukseen.

Rakennustarkastajan ottamat valokuvat kohteesta esitellään kokouksessa.

Esittelijä	Tekninen johtaja Petri Miettinen
Päätösehdotus	<p>Tekninen lautakunta päättää myöntää kiinteistölle 171-417-7-58 poikkeamisluvan olevan rantasaunan pysyttämiseksi paikoillaan hakemuksen mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa vuoden antopäivästä, jonka aikana kohteelle on haettava rakennuslupa.</p> <p>Perustelut: Tekninen lautakunta toteaa edellä selostustekstissä mainituin perustein, ettei hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.</p>
Päätös	Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 05.05.2022 § 44
348/10.03.00.02/2021

Valmistelija	<p>Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342</p> <p>Teknisen lautakunnan päätöksestä 3.3.2022 § 19 on jätetty oikaisuvaatimus 29.3.2022. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että ko. päätös kumotaan ja poikkeamislupahakemus hylätään kaavan, maankäyttö- ja rakennuslain ja kunnan rakennusjärjestyksen vastaisena.</p> <p>Oikaisuvaatimus on liitteenä.</p> <p>Oikaisuvaatimuksessa esitetyt perusteet sekä niiden vastineet:</p> <ol style="list-style-type: none">Itä-Suomen hallinto-oikeus on palauttanut asian Joroisten kunnanhallituksen käsiteltäväksi eikä teknisen lautakunnan. <p>Vastine:</p> <ul style="list-style-type: none">Joroisten kunnan hallintosääntö on muuttunut 1.2.2022 alkaen. Tällöin poikkeamisen toimivalta siirtyi tekniselle lautakunnalle. Hallinto-oikeus esitti uudelleenkäsitteilypyynnön kunnanhallitukselle, koska se ei tätä muutosta voinut tietää. Kunta pyysi asiassa neuvoa Kuntaliitolta, josta saatiin ohje käsitellä poikkeaminen uudelleen siinä toimitelmässä, jolla päätösvalta on, eli teknisessä lautakunnassa. <ol style="list-style-type: none">Rantayleiskaavassa mahdollisesti tapahtunutta virhettä ei voi korjata kunnan päätöksellä, vaan itse kaava tulisi korjata. <p>Vastine:</p> <ul style="list-style-type: none">kunta vastaa kaavoituksesta alueellaan ja kaavasta poikkeamisista vastaa tekninen lautakunta hallintosäännön mukaisesti. <ol style="list-style-type: none">Saunarakennuksen rakennuspaikka on sekä kaavan, maankäyttö- ja rakennuslain että kunnan rakennusjärjestyksen vastainen ja estää olennaisella tavalla kaavan toteutumisen. <p>Vastine:</p>
--------------	--

- kaavasta, maankäyttö- ja rakennuslaista sekä rakennusjärjestyksestä poikkeavaa hanketta käsitellään poikkeamislupana. Ao. teknisen lautakunnan päätöksessä on selostettu, miksi poikkeaminen tässä tapauksessa kunnan mielestä voidaan myöntää.

4. Yleiskaavan laatimisessa ei ole tapahtunut virhettä, vaan sauna on jätetty huomioimatta tarkoituksella.

Vastine:

- kunta ei selvitä/pysty selvittämään tarkempaa syytä saunan jäämiselle pois kaavoituksesta, joten kysymyksessä oletetaan olleen virheen.

5. Sauna ei olisi saanut lupaa normaalissa lupamenettelyssä.

Vastine:

- rakennuslupaa uudelle saunalle ei voitaisi nykyiselle paikalle myöntää. Nyt ei kuitenkaan ole kyse rakennusluvasta vaan poikkeamisluvasta, jonka lupaprosessin yhteydessä poikkeamiset säännöistä ja määräyksistä on tutkittu.

6. Poikkeamislupa on ongelmallinen yhdenvertaisuuden kannalta.

Vastine:

- Viitaten kohtaan no. 5, kyseessä on ainutkertainen tapaus, johon liittyvät poikkeamiset säännöistä ja määräyksistä on tutkittu poikkeamislupaprosessin yhteydessä. Vastaava toinen poikkeamislupahakemus olisi hyväksyttävä, kuten valittaja esittää, mikäli sen ominaisuudet ja olosuhteet olisivat vastaavat.

Esittelijä

Tekninen johtaja Petri Miettinen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen edellä selostustekstissä mainituilla perusteilla ja pitää myöntämänsä poikkeamisluvan voimassa päätöksen 3.3.2022 § 87 mukaisesti.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen.
