

## Lausunto valituksesta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tie- ja lupajaoston päätöksestä 20.12.2023 § 68

TIELUPA 29.02.2024 § 10  
513/10.03.00.02/2023

Valitus koskee Sysmän tie- ja lupajaosto päätöstä 20.12.2023, jolla on hylätty lomarakennuksen poikkeamislupa, lupatunnus 23-0136-POI. Luvanhakija on valittanut päätöksestä.

Valituksessa vaaditaan hylkäävän poikkeamispäätöksen kumoamista ja poikkeamispäätöksen myöntämistä. Valitusta perustellaan seuraavasti: Kiinteistöön kuuluu yksi lomarakennusoikeus RA, saaren länsirannalle sijoitettuna. Rakennuspaikalle on haettu rakennuslupa lomarakennukselle, joka on myönnetty ja tullut lainvoimaiseksi 6.2.2021. Lomarakennuksen rakennustyöt on aloitettu.

Rakentamisalue on kaavoittajan toimesta sijoitettu maastollisesti erittäin vaikeaan paikkaan, kahden kalliojyrkänteen väliin. Lisäksi se on pinta-alaltaan pieni ja alle puolet useiden saaren kiinteistönomistajien rakennuspaikkojen pinta-alasta. Kiinteistöllä on myös kyseenalaisen laaja-alainen luonnon monimuotoisuuteen liittyvä luo-kaavamerkintä. Rantaviivaa on länsipuolella n. 366 m.

Sysmän kunnassa on ollut voimassa kunnan laatima rantarakentamisen strategia 2022- 2023, jonka perusteella toisen lomarakennuksen rakentaminen yhdelle lomarakennuspaikalle on poikkeamisluvalla mahdollista.

Kiinteistöllä on suoritettu 9.6.2022 katselmus, jossa paikalla olivat asianosaiset viranhaltijat (rakennustarkastaja, tekninen johtaja, maankäytön suunnittelija, ympäristölupatarkastaja ja päättäjät, tie- ja lupajaoksen jäseniä). Katselmuksessa rakennustarkastaja ollessamme kiinteistön RA alueella, jossa sijaitsee rakenteilla oleva lomarakennus, ilmoitti, että nykyisen rakennuspaikan takamaastoon, kauemmaksi rannasta, voi sijoittaa toisen lomarakennuksen nykyisen lomarakennusoikeuden lisäksi.

Toisen lomarakennuksen rakentamisesta ja tarvittavan rakennuspaikan laajentamisesta on saatu ohjeita rakennustarkastajalta. Rakennusalueen laajentaminen on näiden ohjeiden mukaan mahdollista oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan perustuen ja kuten ELY-keskus lausunnossaan toteaa, rakennusalue on ohjeellinen. Sitä voidaan siis myös suoraan kaavatekstin mukaan laajentaa erityisestä syystä sen takarajan siirtämisellä 100 m etäisyydelle rantaviivasta. Tässä tapauksessa n. 40 metristä 100 metriin. Poikkeamislupaa tarvitaan kuitenkin toisen lomarakennuksen rakentamiselle.

Rantaosayleiskaavassa ei ole eritelty mitä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta tällä n. 12 ha suuruisella luo-alueella on ja missä laajuudessa. Valittaja on pyytänyt asiasta lausunnon sekä teettänyt

luontoarvojen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvityksen, joiden tekijäksi valikoitui Sysmän kunnankin käyttämä Suomen Luontotieto Oy.

Naapurien kuuleminen oli tilattu kunnan toimesta tehtäväksi, mutta kunta jätti asian rakennustarkastaja Matti Nikupeterin päätöksellä hoitamatta ja tästä hakijalle ilmoittamatta. Hakija otti tehtävän itse hoitaakseen. Kiinteistöni kolme naapuria on kuultu, joista kaksi ei vastustanut hanketta ja yksi ei "antanut suostumustaan". Suostumuksesta ei naapurien kuulemisessa ole kysymys. Kaksi muuta saareen kiinteistön omistajaa antoivat aivan saman sisältöisen lausunnon, kuin naapurini, joten jää epäselväksi kenen lausunnosta todellisuudessa oli kyse. Yhden naapurin ja muiden osapuolien kielteiset lausunnot eivät liity kuntastrategian mukaiseen toisen lomarakennuksen poikkeamislupahakemukseen, joten asiaan kuulumattomia lausuntoja ei tule käsitellä poikkeamislupapäätöksessä.

Kuntalaisen pitää voida luottaa virkamiesten tasapuoliseen ja harkintakykyiseen päätöksentekoon. Päätöksenteon tulee perustua voimassaoleviin säädöksiin eikä omiin mielipiteisiin.

Lupahakemusten

käsittelyn pitää myös tapahtua ilman perusteettomia viivästyksiä ja mahdolliset hakemuksen virheet ja puutteet tulee esittää hakijalle yhdellä kertaa. Rakennusvalvonnan tehtävä on antaa luvanhakijalle opastusta ja neuvontaa sekä tulkita lakeja ja asetuksia luvanhakijan eduksi ja myöntää rakennusjärjestyksen mukaisesti kohtuullisia poikkeuksia, mikäli ne eivät aiheuta vähäistä suurempaa haittaa ympäristölle tai naapureille. Rakennustarkastajan vaihtuessa, tässä tapauksessa kaksikin kertaa, on edellisen viranhaltijan lausuntojen oltava edelleen voimassa siltä osin, kuin ne eivät ole olleet lain vastaisia tai ovat luvan hakijan etujen mukaisia.

ELY-keskuksen lausunnon tarpeellisuudesta rakennustarkastaja Matti Nikupeteri ilmoitti 9.3.2023 Lupapisteessä, että ELY-keskuksen lausuntoa ei tässä hankkeessa tarvita. Jostain syystä sitä kuitenkin on pyydetty, kun rakennustarkastaja vaihtui 21.3.2023, jolloin Tapio Tonteri aloitti virassa ja aloitti keskustelut naapurien kanssa.

ELY-keskuksen lausunto on lähes kaikilta osiltaan virheellinen. Kuntastrategia mahdollistaa toisen lomarakennuksen rakentamisen tietyin ehdoin. Kyseessä ei siis ole yksittäiselle kiinteistön omistajalle annettava lisärakennusoikeus. Asian päätösvalta ei lain mukaan kuulu ELY-keskukselle, vaan toimivalta on annettu kunnille. Rakennustarkastaja on tälle hankkeelle osoittanut poikkeamisperusteiden olevan kunnossa.

Naapurien mielipiteillä ei ole merkitystä, elleivät ne perustu lakiin. Yleiskaavan muutosta ei tarvita, vaan kuntastrategia riittää poikkeamisluvan myöntämiseen. Mitään uusia tavoitteita ei tällä poikkeamisluvalla tai edes kaavamuutoksella haettaisi, sillä alue olisi edelleen lomarakentamiseen tarkoitettu.

Osayleiskaavassa ei ole määritetty, että alueella olisi metsälain mukaisia

luontotyyppinä, jotka estäisivät rakentamisen. Oikeuskäytännön mukaan määrittely on tehtävä ja alue rajattava kyseistä suojelutoimenpidettä varten. Tässä yleiskaavassa näin ei ole tehty. Edes maisematyölupaa ei M-alueella ole edellytetty. 12 ha luomerkintä on rajaukseltaan lain vastainen eikä sen rajauksella ole perusteita.

Joltain kohtaa kiinteistöä löytyy kalliohatikka, joka ei ole suojeltu eikä uhanalainen. Kasvin esiintymispaikoille ei kiinteistölläni ole suoritettu kasvia vaarantavia toimenpiteitä. Tehdyt toimenpiteet (tie ja rakentaminen) eivät luontoarvojen perusselvityksen mukaan ole vaarantaneet suojeltavia luontoarvoja, sillä toimenpiteille kohdistetuilla alueilla ei ole erityistä suojeltavaa arvoa. Poikkeamislupahakemuksen mukaisella toisen lomarakennuksen sijaintipaikalla ei esiinny mitään luonnon monimuotoisuuden kannalta suojelua vaativaa arvokasta luontotyyppiä.

Valituksessa on otettu kantaa kiinteistölle luvatta rakennettuun kotoon, kalustovajaan sekä teihin.

Esittelijän näkemys, jonka mukaan vuokrattava lomamökki vaatisi RM-aluemerkinnän on virheellinen. Kaikki Sysmässä ja lähes koko Suomessa olevat vuokrattavat lomarakennukset sijaitsevat RA-alueilla. Nämä lomamökit ovat yksityisessä omistuksessa ja niitä vuokrataan oman käytön ohella tai pääsääntöisesti. Vuokraustoimintaan ei tarvitse kaavamuutosta.

Toisen lomarakennuksen sijoittaminen on kuntastrategian mukaista eikä se muodosta erillistä rakennuspaikkaa. Toisen lomarakennuksen ei tarvitse sijaita rakentamisalueella, vaan nimenomaan sen takamaastossa, jonne rakennustarkastaja Matti Nikupeteri yhdessä katselmuksessa olevien viranhaltijoiden ja päättäjien kanssa sen osoittivat. Toisen lomarakennuksen lohkomisesta omaksi kiinteistöksi päättää kunta, ja mikäli kunta ei salli lohkomista, se ei ole siten mahdollista ja täyttää näin kuntastrategian vaatimuksen. Lupahakemuksessa on esitetty rakennusalueen laajentuminen esittämällä mitoitusarvoja. Takaraja on yleiskaavan mukainen ja 100 metriä rantaviivasta.

Rantaosayleiskaavan mukaiset RA-alueet ovat aina rantavyöhykkeellä, jonka leveys on 100-200 m eikä tarkkaa metrimäärää ole lainsäädännössä ilmaistu. Toisen lomarakennuksen rakentaminen ei ylitä suurinta sallittua rakentamisen määrää, joka on 500 k-m<sup>2</sup>.

Kuntastrategia toisen lomarakennuksen sijoittamiseksi olemassa olevan lomarakennusoikeuden lisäksi ei vaadi kaavamuutosta vaan poikkeamisluvan. Se on koko kuntastrategian keskeisin tarkoitus.

Poikkeamislupakäsittelyssä on ollut kyse toisen lomarakennuksen sijoittumisesta RA-alueen ulkopuolelle. Rakennusvalvontaviranomainen (tie- ja lupajaos) sekä muut

asianosaiset ovat aiheettomasti perustellut kielteistä kantaansa maa- ja metsätalousalueella suoritettujen toimenpiteiden aiheettomalla vastustamisella.

Samanaikaisesti on vireillä myös samalle kiinteistölle saadun kielteisen saunarakennusta koskevan poikkeamislupapäätöksen johdosta tehty hallinto-oikeudelle osoitettu valitus.

Poikkeamispäätöksen viimeisellä sivulla kerrotussa valitusosoituksessa tulee kertoa myös sähköisestä valitusmenettelystä, eikä tarkoitushakuisesti jättää tärkeintä toimitustapaa mainitsematta.

Valmistelija Nimi: Tapio Tonteri  
Tehtävänimike: Rakennustarkastaja  
Puh: 044 713 4534  
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus Tie- ja lupajaosto katsoo, että valituksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka perusteella poikkeamispäätös pitäisi myöntää. Pyydetään hallinto-oikeutta pitämään päätös voimassa.

Valituksen alaisessa päätöksessä on sanottu kuntastrategian asema hierarkiassa. Ehdoton edellytys on, että hakemus on kuntastrategian mukainen. Näin ei kuitenkaan ole, koska rakennuspaikka voidaan lohkoa omaksi erilliseksi rakennuspaikaksi. Pelkästään kuntastrategialla ei voi poikkeamispäätöksiä perustella.

Matti Nikupeteri, ollessaan rakennustarkastajana Sysmässä, on 16.6.2022 todennut: Rakennusluvalla muodostuva rakennuspaikka mennee kaavan rajausten ohi eli rakennusoikeus lasketaan tästä laajemmasta vaihtoehdosta. Eli hän on tarkoittanut, että asemapiirroksella laajennetaan kaavan mukaista rakennuspaikkaa, tässä tapauksessa kaavan mukaisen rakennuspaikan taakse. Ja kun hänen mukaansa asemapiirros on vahvempi kuin kaavaan merkitty rakennuspaikka, niin asemapiirrosta noudatetaan. Tällöin kaavan mukainen rakennuspaikka voi laajentua ja rakennusoikeuskin lisääntyä asemapiirroksen mukaisesti. Nykyinen rakennustarkastaja on sitä mieltä, että kaavassa merkittyä rakennuspaikkaa on asemapiirroksessa noudatettava. Tässä ei tarkoiteta sitä, että Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutoksessa sanotaan ranta-alueelle sijoittuvien RA- ja AP-alueiden takarajoja voidaan erityisestä syystä laajentaa M-alueelle enintään 100m etäisyydelle rantaviivasta kuitenkin siten, että AP-alueiden sivurajojen välistä leveyttä noudatetaan. Tämän kaavan mukaisen laajennuksen voi suorittaa asemapiirroksella. Kaavan säännös ei kuitenkaan muuta rakennusoikeutta eikä rakennusten lukumäärää. Näyttää siltä, että poikkeamisluvan hakijalle on annettu aikanaan virheellistä tietoa.

Matti Nikupeteri on edelleen todennut 16.6.2022, että poikkeamiseen liittyy aina viranomaisen harkinta sekä, että prosessissa kuullaan

naapureita ym. ja lähtökohtiin on mahdollista tulla muutoksia. Hän toimii Sysmässä maankäytön suunnittelijana.

Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutos on kunnanvaltuustossa hyväksytty 25.11.2015. Valittaja on hankkinut tilan kiinteistökaupalla vuonna 2018. Valittaja on nähnyt kaavatilanteen ennen kuin on ostanut kiinteistön.

Naapurien kuulemisesta on säännös MRL 173,1 § ja tämän mukaisesti naapurit on kuultu. Ely-keskus on kuultu MRL 173,3 ja 173,4 §:n perusteella.

Valituksessa väitetään poikkeamisperusteiden olevan kunnossa, mutta selkeästi hanke on kaavan vastainen, eikä ole rantastrategian mukainen. Rakennuspaikka on lohkottavissa erilleen.

Valituksessa moititaan kaavaan merkittyä luo- aluetta ja sen rajauksia. Rantayleiskaava on kuitenkin lainvoimainen ja oikeusvaikutteinen ja sen rajauksia tai määräyksiä ei voi muuttaa poikkeamislupavalituksella.

Ilman asianmukaisia lupia tai ilmoituksia tehdyt kota ja kalustovaja käsitellään erikseen, näissä on lupa-asia vireillä. Samoin tarvittaessa kiinteistölle kaivetut tiet ja puiset kulkusillat käsitellään erikseen.

RA- merkinnällä osoitetaan rannalle sijoittuvalle tai muulle loma-asutukselle varattavat alueet. RM- merkinnällä osoitetaan matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille, hotelleille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille varattavat alueet.

Lohkomisista päättää Maanmittauslaitos ja mikäli hakemus hyväksytään, kunnan päätöksellä lohkomista ei voi estää.

Poikkeamispäätösten liitteenä olevaa valitusosoitusta on täydennetty mm. sähköisellä menettelyllä.

Päätös

Tie-ja lupajaosto hyväksyi ehdotuksen.