

Lausunto valituksesta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tie- ja lupajaoston päätöksestä 20.12.2023 § 69

TIELUPA 29.02.2024 § 11
512/10.03.00.02/2023

Valitus koskee Sysmän tie- ja lupajaosto päätöstä 20.12.2023, jolla on hylätty saunarakennuksen poikkeamislupa, lupatunnus 23-0137-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.

Rakennusvalvonnalta on lupahankeen alkuvaiheessa pyydetty ohjausta, miten lomarakennus ja rantasauna voidaan haasteelliselle rakennuspaikalle sijoittaa.

Rakentamaan ryhtyvänä ja hankkeen pääsuunnittelijana olen ehdottanut lomarakennuksen sijoittamista rakennuspaikan takamaastoon, omistamalleni M alueelle rantaosayleiskaavan sallimalla rakennusalueen takarajan siirtämisellä enintään 100 m etäisyydelle rantaviivasta. Tällä tavoin toteutettuna saunarakennukselle olisi jäänyt rakennuspaikka varsinaiselle rakennusalueelle, n. 25 m etäisyydelle rantaviivasta. Tälle paikalle myönnettiin kuitenkin rakennuslupa lomarakennukselle, joka teki saunarakennuksen sijoittamisen rakentamisalueelle mahdolliseksi.

Naapurin kanssa on aikanaan sovittu, että rakennukset mahdollisimman kauas tämän naapurin rajasta M-alueelle.

Rantaosayleiskaavassa ei ole eritelty mitä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta tällä n. 12 ha suuruisella luo-alueella on ja missä laajuudessa. Olen pyytänyt asiasta lausunnon sekä teettänyt luontoarvojen luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen, joiden tekijäksi valikoitui Sysmän kunnankin käyttämä Suomen Luontotieto Oy.

Lomarakennuksen ja rantasaunan rakentamispaikkoja on etsitty edellisten rakennustarkastajien kanssa. Edellisen

rakennustarkastajan osoittamaan paikkaan haettiin rakennuslupaa, jonka nykyinen rakennustarkastaja hylkysi.

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.

Edellinen rakennustarkastaja ilmoitti, ettei Ely-keskuksen lausuntoa tarvita ja se kuitenkin pyydettiin.

Rakennuspaikan laajentaminen on mahdollista oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan mukaan. Kuten ELYkeskus toteaa, rakennusalue on ohjeellinen. Sitä voidaan myös suoraan kaavatekstin mukaan laajentaa erityisestä syystä sen takarajan siirtämisellä 100 m etäisyydelle rantaviivasta. Tässä tapauksessa n. 40 metristä 100 metriin. Lisäksi asiaan on saatu toimivaltaisen rakennustarkastajan selvä lausunto. Rakennusaluetta voidaan laajentaa myös rannan suuntaisesti kaavan mukaisesti.

Rakennuspaikkoja ei olla saunarakennuksen poikkeamislupahakemuksella lisäämässä, vaan saunarakennus sisältyy jo olemassa olevaan RA rakennusoikeuteen. Kaavan toteuttamista eli maanomistajien tasapuolista kohtelua on yleiskaavassa loukattu juuri kiinteistöni osalla. Saarella on toisilla maanomistajilla kaksin ja jopa kolmikertaisesti suurempia rakennuspaikkoja. Kiinteistöni RA rakennuspaikan pinta-ala on n. 3000 m², joka on huomattavan pieni ja lisäksi sijaitsee hyvin vaikeasti rakennettavassa paikassa. Tältäkin osin on perusteltua sallia rantasaunan rakentaminen rakennusaluetta laajentamalla. Tässä tapauksessa n. 8.000 m², mikäli RA alue halutaan yhdeksi kokonaisuudeksi. Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan RA alueen koko ranta-alueilla voi olla jopa 20.000 m².

Vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön voi tehdä poikkeuksia, varsinkin silloin, kun saunarakennukselle ei varsinaiselta rakennuspaikalta löydy maastollisten esteiden vuoksi rakennuspaikkaa. Rakennusvalvonta on 2.1.2024 hylännyt rakennusalueelle sijoitetun saunarakennuksen rakennuslupahakemuksen. Rakennuslupaa haettiin jo edellä mainitun 9.6.2022 suoritetun maastokatselmuksen perusteella, jossa rakennustarkastaja kehotti sijoittamaan

saunarakennuksen rantaviivaan. Hylätty rakennuslupapäätös osoittaa kiistattomasti, että varsinaiselle RA rakennuspaikalle ei voi saunarakennusta sijoittaa. Päätöksessä on esitetty myös muita virheellisiä perusteita, mm. rakennuksen käyttötarkoitukseen liittyen, jotka edelleen todistavat virheellisestä viranomaistoiminnasta.

Saman kaltainen oikeustapaus on jo hiljattain käsitelty korkeimmassa hallinto-oikeudessa, KHO:2021:137.

Yhteenvedossa ELY-Keskus toteaa, että rakennuspaikat sijoittuisivat ”Kätkytsalon kalliolle”, M/luo alueelle.

Ensinnäkin on todettava, että kaavan mukainen rakennuspaikkakin sijaitsee samalla ”Kätkytsalon kalliolla” kuten kaikki muutkin saaren 12 rakennettua lomakiinteistöä. Saari on lähes kokonaan samaa luontotyyppiä ja ympäristöstään erottuva metsälakikohde löytyy kiinteistöltäni saaren pohjoisen rannan tuntumasta luontoselvityksen mukaisesti.

Osayleiskaavassa ei ole määritetty, että alueella olisi metsälain mukaisia luontotyyppisiä, 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 luo-merkintä on rajaukseltaan lain vastainen eikä sen rajauksella ole perusteita.

Kuten edellä mainittu, pohjoisen rannan lähetyviltä löytyy ainoa kiinteistölläni oleva pienialainen metsälakikohde ja myös nimetty kasvilaji, Kalliohatikka, joka voidaan sijoittaa kaavatekstin määritelmään ”jokin muu” alle. Muita vastaavia tunnettuja esimerkkejä ovat mm. liitoravat ja viitasammakot. Kalliohatikka ei kuitenkaan ole suojeltu eikä uhanalainen ja sen varsinainen kasvupaikka on Suomen etelä- ja lounaisrannikot. 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 saunan sijaintipaikalla ei esiinny mitään luonnon monimuotoisuuden kannalta suojelua vaativaa arvokasta luontotyyppiä.

Kunnan kanssa oli nimenomaisesti sovittu, että kunta kuulee tarvittavat naapurit. Myöhemmin asian etenemisestä tiedustellessani rakennusvalvonnan sihteeriltä kävikin ilmi, että rakennustarkastaja oli estänyt naapurien kuulemisen vireille panon ilman, että olisi tästä ilmoittanut poikkeamis- ja rakennusluvan hakijalle. Tiedon saatuani ilmoitin kunnalle, että hoidan itse naapurien kuulemisen. Kunnan toiminta viivästytti merkittävästi lupaprosessia

Poikkeamislupapäätöksessä esittelijä nostaa esiin lyhennelmän naapurien ja muiden osapuolien näkemyksistä. Kuultujen kiinteistönomistajien kielteiset lausunnot eivät pääosin liity kuulemisen kohteeseen eli saunan sijoittamiseen M alueelle. Viranomaispäätösten perusteluihin ei pidä kirjata asiaan kuulumattomia naapurien tai muiden osapuolien esittämiä

mielipiteitä.

Valituksessa on annettu vastineet naapurien huomautuksiin.

Vastine 1:

”Poikkeamista ei perustella ”rantastrategialla”. Kyseessä on RA alueen omistajan kaavan mukainen oikeus rantasaunan rakentamiseen. RA alueelle ei ole rakennettu ”rantavajaa” eikä kotaa. Lausuja sekoittaa asiaan maa- ja metsätaloutta palvelevat rakennelmat, jotka sijaitsevat muualla 10 ha metsätilalla. Näille ei ole rakennuslupavelvoitteita ja niitä koskee ilmoitusvelvollisuus. Metsätien teko maa- ja metsätalousalueella ei vaadi lupia. Metsätien (traktoripolku) rakentaminen ei ole vaatinut mitenkään poikkeuksellisen suuria maansiirtotöitä eikä se ole vaarantanut luonnon monimuotoisuutta. Kiinteistön omistajalla on oikeus käyttää kiinteistöllään olevaa metsätietä kaikkeen lailliseen kulkemiseen. Tulevaisuuden suunnitelmat mahdollisesta alueen lisärakentamisesta ja niiden kaavallinen toteutettavuus selvitetään aikanaan, mutta ne eivät liity nyt haettuun rantasaunan poikkeamislupaan. Todetaan vielä uudelleen, että naapurin kanssa on heidän allekirjoittamansa suostumus rantasaunan sijoittamiselle juuri poikkeamislupahakemuksessa osoitettuun kohtaan.”

Vastine 2:

”Osayleiskaava ei kiellä sivusuuntaista siirtymää muilta kuin vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitetuilta rakennuksilta (AP). Hyvän rakentamistavan toteutuminen voidaan todeta vasta rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen. Tiepohjat/urat ovat lainmukaisia. Ne eivät ole myöskään luvanvaraisia. Kulkemisen ohjaaminen yhdelle tieuralle ehkäisee myös suojelua vailla olevien luonnonarvojen heikentymistä. Tämä periaate on voimassa myös kansallispuistoissa. Mitään ennallistamistarvetta ei ole todettu. Kiinteistön yhdelle lomarakennusoikeudelle haetaan siihen kuuluvaa lupaa rantasaunan rakentamiseen eikä suinkaan useita rakennuspaikkoja lisää. Naapurin kuulemisessa ei ole kyse suostumuksesta, vaan tiedottamisesta ja mahdollisuudesta tulla kuulluksi.”

Vastine 3:

”Vuokrauskäyttöön pääosin suunniteltu saunarakennus ei vaadi kaavamuutosta RM alueeksi eli matkailukäyttöön. Se ei siis ole nykyisen kaavan vastainen. Esimerkiksi Lomarenkaan kautta vuokrattavat loma-asunnot, yli 4000 kappaletta, ovat pääosin yksityisten vuokralle antamia ja sijaitsevat RA alueilla, mikäli alueella on yleiskaava. Sysmässä toimii ammatillisia lomamökkivuokraajia, joiden lomarakennukset eivät sijaitse RM alueilla. Tässä tapauksessa rantasauna on myös osittain omassa käytössä. Jokaisella lomarakennuksen tai saunan omistajalla on oikeus vuokrata kiinteistönsä rakennuksia naapurin tai muun osapuolen vastustuksesta huolimatta. Rakennusalueen ulkopuolelle rakentaminen ei ole lähtökohtaisesti tavoite, vaan poikkeaminen perustuu tässä tapauksessa maastollisiin syihin ja

velvollisuuteen noudattaa lainsäädännössä esitettyjä muita vaatimuksia rakentamiselle. Rakennusvalvontaviranomainen ei ole esittänyt rakentamisalueelta rantasaunalle paikkaa, joka täyttäisi vaatimukset. Näin ei ole myöskään lausunnon antaja tehnyt.”

Metsätilalle suoritettavat toimenpiteet eivät liity rantasaunan rakentamiseen liittyvään poikkeamislupakäsittelyyn. Voidaan kuitenkin todeta, että rakennustarkastajan kanssa on sovittu, että jo rakennetuista metsätalouden rakennuksista, jotka sijaitsevat kaukana RA alueesta (kevytrakenteinen kalustovaja 15 m² ja kevytrakenteinen taukotila/kota 13 m²) tehdään toimenpideilmoitukset. Metsätieyhteyden saa rakentaa M/luo alueelle, kunhan se ei vaaranna metsälain tai jonkin nimetyn luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän lajin elinolosuhteita. Asiasta on olemassa biologin lausunto ja luontoarvoselvitys.

Toisesta lomarakennuksesta (RAK 2) on tehty erillinen poikkeamislupahakemus saman aikaisesti saunan poikkeamislupahakemuksen kanssa.

Suunniteltu saunarakennus ei ole toinen lomarakennus.

Sen kerrosala on suunnitelman mukaisesti 35,5 m² ja kokonaisala 35,5 m². Pohjanala sisältäen katetut osat (35 m²) on 70,5 m². Suurin sallittu kerrosala on 35 m², joten kyseessä on tavanomainen vähäinen ylitys tai vaihtoehtoisesti rakennusta voi hieman pienentää rakennuslupaa haettaessa.

Tulee myös huomioida, että poikkeamislupahakemuksessa ei tarvitse olla lopulliset pääpiirustukset, vaan luonnokset riittävät.

Poikkeamislupahakemuksen suunnitelmia ei siis pidä arvioida ”lopullisina” vaan tarvittavat tarkennukset tehdään rakennusluvan hakuprosessin yhteydessä (ks. edellä mainittu rakennustarkastajan 16.6.2022 päivätty ohje Lupapisteessä, s. 4). Näin ollen tie- ja lupajaokselle ei ole syytä perustella kieltävää kantaa hakemuksen suunnitelmien asiaankuulumattomilla yksityiskohdilla, kuten pinta-alojen desimaaleilla.

Yli 25 m etäisyydellä rantaviivasta sijaitsevilla saunoilla ei ole rajoitusta pohjan alan (katettu ala ilman räystäitä) suhteen, joten niissä voi olla suhteessa paljonkin katettua kuistia verrattuna 10-25 m etäisyydelle sijoittuviin saunarakennuksiin. Avoterassille, joka vastaa tässä lähinnä piha-aluetta ja kulkutietä, ei ole pinta-alaan liittyviä rajoituksia. Rakennusjärjestyksen mukaan (LIITE 10) saunarakennuksessa on oltava 1/3 varsinaista saunatilaa (sauna, pesuhuone ja pukuhuone) ja loput 2/3 voi olla saunatupaa. Mikäli saunatuvan osuus on 2/3 suurempi, on rakennus luokiteltava lomarakennukseksi. Tässä tapauksessa rakennuksesta on 1/3 saunatilaa, joten rakennus on saunarakennus. Saunatuvassa saa olla kalustusta, kuten pöytiä ja tuoleja sekä luonnollisesti takka, joka on varsin yleinen saunarakennuksissa ja tilaa kutsutaankin usein myös takkatuvaksi.

Saunarakennus ei hakemuksen suunnitelman mukaan sijaitse yli 200 m päässä lomarakennuksesta, vaan alle 130 m etäisyydellä. Mittaukset, jos niihin vedotaan, tulee suorittaa alustavasti

maanmittauslaitoksen aineiston (karttatietojärjestelmä) perusteella ja oikeusvaikutteisesti maastossa asianmukaisilla mittausvälineillä merkittyjen mittauspisteiden välisinä etäisyyksinä ja pinta-aloina.

Koska kyseessä oleva rakennus täyttää saunarakennukselle asetetut määritykset, se ei muodosta toista lomarakennuspaikkaa. Rantasaunarakennus sijaitsee myös kiinteistön uima- ja venerannan tuntumassa, joten se kuuluu samaan lomanvietto- ja oleskelualueeseen, toisin sanoen pihaja kotirauhan piiriin. Lomarakennuksen ja hakemuksen mukaisen saunarakennuksen välillä on myös jo olemassa esteetön kulkutie. Saunarakennuksen sijaintipoikkeamaa ei perustella rakennuspaikan ”parempien ominaisuuksien” perusteella, vaan se on maaston ja muiden lupavaatimusten pakon sanelema omalla maalla sijaitseva rakennuspaikka.

Rantaosayleiskaavassa on epäilemättä virheitä. Kiinteistön RA paikka on maastollisesti vaikea. Sinne on ollut pakko rakentaa rakennuskoneilla kuljettava tieyhteys saaren/kiinteistön itärannalta. Varsinaiselle rakennuspaikalle ei ole jyrkän rantaviivan ulottuvan rinteeseen vuoksi mahdollista rakentaa rantasaunaa. Kaavamuutosta ei kaavatekstin mukaan tarvita, koska RA paikan sivurajojen siirtäminen on mahdollista, kuten takarajankin.

Poikkeamislupakäsittelyssä on ollut kyse pääasiassa rantasaunan sijoittumisesta RA alueen ulkopuolelle.

Rakennusvalvontaviranomainen (tie – ja lupajaosto) on laajasti perustellut kielteistä kantaansa vasta myöhemmin rakennuslupakäsittelyssä ratkaistaviksi tulevilla yksityiskohtaisilla itse rakennuksen suunnitteluun ja asiattomilla käyttötarkoitukseen liittyvillä argumenteilla.

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

Hämeen ely-keskuksen lausunto:

Alueella on voimassa Päijänteen yleiskaavan muutos 2013, joka on saanut kokonaisuudessaan lainvoiman vuonna 2015.

Asemapiirroksessa esitetyt lomarakennus ja sauna sijoittuvat yleiskaavan maa- ja metsätalousalueelle (M). Alueen metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Maa- ja metsätalousalueelta rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty AP- ja / tai RA-alueille.

Kaavassa kiinteistöllä on yksi (1) ohjeellinen loma-asuntoalueelle (RA) sijoittuva rakennuspaikka (rakenteilla oleva vuokramökki). Kaavamääräys: rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m².

Kiinteistö kuuluu sen itäosaa lukuun ottamatta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen (luo).

Kuvaus: Mahdollinen metsälain 10 §:n tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen kohde tai joku muu ympäristö- tai luonnonarvoiltaan merkityksellinen kohde. Kasvillisuutta tai maaperää ei saa käsitellä siten, että alueen (luo-kohde Kätkytsalon kalliot) luonnonarvot vaarantuvat. Alueen rakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty AP-, RA- ja AM-alueille.

Päijänteen yleiskaavan muutoksessa 2013 kiinteistölle 781-416-4-2021 on osoitettu vain yksi rakennuspaikka. Poikkeamisella kiinteistölle muodostuisivat uudet rakennuspaikat saunalle ja toiselle lomarakennukselle. Uudet rakennuspaikat sijoittuisivat Kätkytsalon kalliolle, yleiskaavan M- / luo-alueelle, jolta rakennusoikeus on siirretty pois.

Hämeen ELY-keskus ei puolla kiinteistölle 781-416-4-2021 haettua poikkeamista saunan eikä vapaa-ajan asunnon osalta. Haettu poikkeaminen ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja edellytyksiä.

Poikkeaminen ei saa (MRL 173 §):

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rantarakentamisen sijoittuminen ja määrä on ratkaistu oikeusvaikutteisella yleiskaavalla ja se perustuu maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Rakennuspaikan laajentaminen ja rakennuspaikkojen lisääminen yksittäiselle maanomistajalle vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja aiheuttaa siten haittaa kaavan toteuttamiselle.

Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan itsenäinen saunarakennus tulkitaan yhdeksi rakennuspaikaksi. Yleiskaavan perusteella rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon. Toisen loma-asunnon rakentaminen ei ole poikkeamisluvalla mahdollista. Kunnan rantarakentamisen strategia on kunnan laatima tavoite, joka ei sivuuta voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen vakiintunutta oikeudellista tulkintaa. Ranta-alueiden maankäyttöön liittyvien uusien tavoitteiden toteuttamisen mahdollisuudet tulee tutkia päivittämällä yleiskaava, jolloin muiden rantasuunnittelun kysymysten ohella myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu voidaan turvata.

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

Päätösehdotus Tie- ja lupajaosto katsoo, ettei valituksessa ole esitetty sellaista, minkä johdosta päätös tulisi muuttaa. Pyydetään hallinto-oikeutta pitämään päätös voimassa.

Rakennusvalvonnan näkökulmasta rakentaminen ilman asianmukaisia lupia ja kun luvan saanutta rakennusta ei rakenneta luvan mukaisesti, vaan aletaan vaatia käyttötarkoituksen muutosta

vastoin rakennuslupaa, vie luottamusta asioiden hoitoon. Valittaja on hakenut luvan lomarakennukselle ja haettuun paikkaan se on myönnetty. Viranomaisella ei ole sitä väkisin siihen myöntänyt. Viranomaisen tehtävä on katsoa, muun muassa, että kaavaa noudatetaan. Rakennuslupa on myönnettävä, jos se on kaavan ja muiden määräysten mukainen. Viranomaisella ei voi millään tavalla syyllistää siitä, että se on rakennusluvan myöntänyt johonkin paikkaan.

Valittaja on ostanut tilan vuonna 2018 kaavan vahvistamisen, vuoden 2015 jälkeen ja hän on silloin tiennyt jo ostaessaan mitä ja mihin saa rakentaa. Hän on myös tiennyt rakennuspaikan koon ja kaavassa olevan luo- alueen, rakennusmestarikoulutuksensa ansiosta. Hän ei voi perustella poikkeamislupavalitustaan oman rakennuspaikan pienuudella tai toisten Kätkytsalon rantarakennuspaikkojen suuruudella. Kaavamuutos tarvitaan kaavan rakennuspaikkojen muuttamiseen tai siirtämiseen.

Valittaja on neuvotellut kolmen eri rakennustarkastajan kanssa ja kenenkään kanssa hän ei ole löytänyt saunarakennukselle sijaintia. Paikkaan johon hän sitä haki, on itsekin sitä mieltä, että tulvavesien, jään liikkeiden vuoksi ym. sitä ei olisi siihen pitänyt myöntää. Tällaisessa tilanteessa vaaditaan viranomaiselta tasapuolista ja harkintakykyistä päätöksentekoa. Tilannetta kuvaa hyvin asemapiirros RAK-3, jonne on piirretty lomarakennus RAK-2. Tätä rakennusta ei ole tuohon paikkaan rakennettu, eikä sille ole haettu lupaa. Rakennus on haamurakennus, jolla pyritään vain sekoittamaan lupa- ja valituskäsittelyä.

Vireillä ovat siis lomarakennus RAK-1, joka on kaavan RA-alueelle rakenteilla, sen eteen on haettu saunarakennukselle poikkeamislupaa, joka on hylätty. Suoraan lomarakennus RAK-1:n taakse on haettu lomarakennusta, joka on myös valituksena tämän asian kanssa samanaikaisesti hallinto-oikeudessa käsittelyssä. Tämä valitusasia koskee rantasaunaa RAK-3.

Valituksen alainen lupapäätös on käsitelty ilman viivästyksiä ja rakennustarkastaja on itse ottanut yhteyttä hakemuksesta puuttuvaan naapuriin, että hänen kuulemisensa saatiin suoritettua. Sen jälkeen hakemus käsiteltiin siitä huolimatta, että hakemukseen jäi puutteita.

Rakennusvalvonta tulkitsee lakeja hallituksen esitysten ja ennakkotapausten mukaan kaikille tasapuolisesti, eikä kenenkään luvanhakijan eduksi pelkästään. Hallinto-oikeus ratkaisee onko tässä tapauksessa hakijan etu mennyt yleisen edun edellä ja hakemus olisi pitänyt myöntää.

Hämeen ely-keskuksen lausunto on pyydetty MRL 173 § 3 ja 4 momentin mukaan.

Kaava sallii rakennuspaikan RA ulottamisen 100 metriin rannasta. Mutta Matti Nikupeteri on tarkalleen ottaen lausunut 16.6.2022: Rakennusluvalla muodostuva rakennuspaikka mennee kaavan

rajausten ohi eli rakennusoikeus lasketaan tästä laajemmasta vaihtoehdosta. Tämä tarkoittaa Nikupeterin mukaan sitä, että asemapiirros on vahvempi kuin tässä tapauksessa rantayleiskaava ja kun asemapiirroksella laajennetaan kaavan mukaista rakennuspaikkaa, asemapiirrosta noudatetaan ja siitä lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeus. Tätä periaatetta on noudatettu myös muissa ranta-asemakaavoissa. Tässä tapauksessa muodostuu toinen täysin erillinen rakennuspaikka, jonka voi erottaa omaksi rakennuspaikakseen.

Nykyisen rakennustarkastajan mielestä tässä tapauksessa RA-alueen takarajaa voi erityisestä syystä (maaston muodot) laajentaa M-alueelle, mutta rakennuspaikkoja on jätävä vain yksi. Nykyisen rakennustarkastajan mielestä tuo Nikupeterin periaate loukkaa rannanomistajien tasapuolista kohtelua ja on siinä mielessä väärä. Matti Nikupeteri toimii maankäytön suunnittelijana Sysmässä.

Mikäli kaavatekstiä, 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, tulkitaan siten, että RA-alueiden sivurajoja ei tarvitse noudattaa, niin MRL:ia tulee noudattaa. MRL 72,1 §:ssä sanotaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Yleiskaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta haettuun paikkaan.

Hakija on perustellut hanketta sillä, että rakennuspaikkaa laajennetaan sivusuunnassa. Tällöin sovelletaan MRL 72,3 §:n 4 kohtaa eli saunarakennus (talousrakennus) voidaan rakentaa edellä mainitun pykälän estämättä, kunhan se sijoitetaan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin. Valittajan mukaan sauna sijaitsee 130 (oikeasti noin 200) metrin päässä rakenteilla olevasta lomarakennuksesta. Ei siis lähelläkään pihapiiriä.

Viranomaisena on tulkinnut saunan lomarakennukseksi lähinnä sen koon puolesta, mutta sijainnillakin on tulkintaan vaikutus. Valitusta perustellaan sillä, että varsinaiselle rakennuspaikalle ei voi saunarakennusta sijoittaa. Nykyinen rakennustarkastaja on osoittanut paikan saunalle kaavan mukaiselta RA- paikalta, mutta se on valittajan mukaan liian kaukana rannasta.

Valituksessa on vedottu korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen KHO:2021:137. Tuo päätös ei ole verrannollinen tähän, koska siinä sauna on rakennettu kaavan mukaiselle rakennuspaikalle. Paremmiin tähän sopii KHO:n ennakkoratkaisu KHO:2004:48: Hakemuksessa on kyse niin sanotun grillikodan rakentamisesta sellaisen tilan rantavyöhykkeelle, jolla ei yleiskaavan mukaan ole rantarakennusoikeutta. Hankkeessa ei ole kysymys maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellisesta rakentamisesta. Grillikodan koon, laadun ja pystytystavan vuoksi on selvää, että se on tarkoitettu paikallaan pidettäväksi ja että se ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa erityisesti maisemaan,

viihtyisyyteen ja ympäristönäkökohtiin liittyvistä syistä. Asia olisi siksi tullut käsitellä rakennus- tai poikkeamislupamenettelyssä. Jos paikalla olisi rantarakennusoikeus, toimenpideilmoitus voi riittää. Mikäli rantasauna rakennetaan paikalle, jossa on rakennusoikeutta rantasaunalle, se voidaan myöntää. Jos rantasauna halutaan rakentaa paikalle, jossa ei ole rakennusoikeutta, siitä käytännössä tulee lomarakennus, joka muodostaa oman erillisen rakennuspaikan. Kun rantayleiskaavassa rakennuspaikat on jaettu kaikille tasapuolisesti, uuden rakennuspaikan luominen on yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Vaikka kaavassa ei ole edellytetty maisematyölupaa, tulee kaavan luo- merkintää luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue noudattaa. Merkinnän mukaan kasvillisuutta tai maaperää ei saa käsitellä siten, että alueen luonnonarvot vaarantuvat. Kun 3-4 metriä leveä tieuralta on 10-20 cm:n syvyydeltä kaivettu kaivinkoneella pintamaa pois, tie- ja lupajaoston mielestä luonnonarvoja on vaarannettu. Edelleen merkinässä sanotaan alueen rakennusoikeus tilakohtaisesti siirretty AP-, RA- ja AM-alueille. Tuo tarkoittaa sitä, että luo-alueella ei ole rakennusoikeutta lainkaan. Todettakoon, että luo-alueen ympärillä on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M, jossa todetaan muun muassa, että alueen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty AP ja/tai RA alueille. Tämä tarkoittaa, että M-alueella ei ole rakennusoikeutta lainkaan.

Todettakoon, että lomarakennuksen rakennuslupapäätöksessä 21-0010-R on todettu: Ennen loppukatselmusta kaavan luo-alueella olevat työmaa-aikaiset yhteydet ja muut rakenteet tulee ennallistaa. Ennallistamissuunnitelma tulee hyväksyttävä kunnan ympäristönsuojelutarkastajalla ja hänen tulee osallistua loppukatselmukseen.

Kunta kuulee pyydettyä naapurit, mutta jos hakemuksesta on puuttunut olennaisia tietoja, naapureita ei ole pystytty kuulemaan. Vieläkin asemapiirroksessa näkyy lomarakennus, jolle ei ole haettu lupaa, eikä sitä ole rakennettu. Jos viranomaisen ei saa selkeää hakemusta mille ja mihin haetaan lupaa, niin naapureiden kuuleminen on mahdotonta.

Kun naapuri huomauttaa hankkeesta, niin ne tulee kirjata ja ottaa huomioon lupapäätöstä tehtäessä.

Valituksessa on vastattu naapurien huomautuksiin.

Kalustovajan ja grillikodan lupa-asia on vireillä ja niistä tehdään aikanaan päätös.

Kun poikkeamispäätöksen perusteella haetaan rakennuslupaa, poikkeamispäätöksestä ei voi enää vähäisesti poiketa. Kaikki poikkeamiset tulee olla poikkeamispäätöksessä käsitelty. Kun poikkeamispäätöksen liitteenä ovat suunnitelmat, niiden pohjalta poikkeamispäätös tehdään. Muussa tapauksessa rakennuslupavaiheessa sanotaan, että poikkeamispäätöksessä on

ollut piirustukset mukana ja sen mukaan halutaan rakentaa.

Sysmän rakennusjärjestyksessä on rajattu katetun saunarakennuksen kiuasosuu 40 m² (pohjapinta-ala) ja kerrosalaa saa olla enintään 35 m². Saunaosaston ja tuvan välissä on takkatila, jossa ei ole 30 % avointa seinää, eli tämä lisää rakennuksen kerrosalaa. Kun tähän lisätään vielä katettu terassi, avoterassi ja sijainti, rakennusta ei voi pitää saunarakennuksena vaan lomarakennuksena.

Saunarakennuksen etäisyys lomarakennuksesta on mitattu hakemuksen liitteenä olevasta asemapiirroksesta RAK-3. Tuohon asemapiirrokseen on rantasauna merkitty RAK-3 ja nyt rakenteilla oleva lomarakennus kaavan mukaiselle RA-paikalle on merkitty RAK-1. Asemapiirroksista mitattuna näiden rakennusten väli on noin 200 metriä. Kun valituksen mukaan kaavan mukaista rakennuspaikkaa laajennetaan, tästä rakennuksesta etäisyys tulee mitata.

Asemapiirrokseen on piirretty lomarakennus RAK-2, jolle ei ole haettu rakennuslupaa, sitä ei ole rakennettu paikalle ja tästä haamurakennuksesta on etäisyys rantasaunaan noin 130 metriä. Joka tapauksessa haettu saunarakennus on pihapiirin ulkopuolella.

Poikkeamispäätöksen valitusosoitukseen on lisätty sähköinen valitusmenettely.

Päätös

Tie- ja lupajaosto hyväksyi ehdotuksen. Korjattiin kirjoitusvirhe, lomarakennus saunarakennukseksi.