

## Lausunto valituksesta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tie- ja lupajaoston päätöksestä 6.6.2024 § 36

TIELUPA 26.09.2024 § 58  
249/10.03.00.07/2024

Otsikossa mainitusta päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus pyytää lausuntoa ja liittämään päätöksen perusteena olevia asiakirjoja sekä tiedustelee onko valittaja tehnyt oikaisuvaatimuksen/ muistutuksen rakennusvalvontamaksusta.

Valittaja perustelee valitusta sillä, että hän käyttää rakennuksia sivutoimisen metsätalouden harjoittamiseen ja rakennukset ovat hyväksytyt metsätalouden verotuksessa.

Kalustovajasta on tehty vuonna 2020 toimenpideilmoitus, mutta kodasta sitä ei ole vielä tehty. Sen osalta etsittiin muita ratkaisuja ja pyydettiin lausuntoja. Rakennustarkastaja oli vaatinut poikkeamisluvan hakemista luvattomalle rakentamiselle sekä rakennustöiden keskeyttämistä, vaikka valmistelevat työt ovat sallittuja ennen varsinaisen rakennustyön aloittamista. Rakennustöiden keskeyttäminen purkautui vasta rakennusluvan saadessa lainvoiman.

Vuonna 2022 kunnan viranomaiset ja päättäjät tekivät paikalla katselmuksen, eikä poikkeamisluvan hakemista tuolloin edellytetty. Rakennustarkastaja kävi paikan päällä vuonna 2023, jonka jälkeen totesi, ettei hyväksy toimenpideilmoitusta kaavan vastaisuudesta johtuen, vaikka valittaja perusteli rakennusten tarpeellisuutta metsätalouden tarpeisiin.

23.1.2024 valittaja jätti toimenpideilmoituksen lupapisteeseen, eikä hankkeesta edellytetty 14 vrk:n sisällä luvan hakemiseen tai ilmoituksen täydentämiseen.

Naapurit ovat kuultu vuonna 2023 lomarakennuksen poikkeamislupahakemuksen yhteydessä, jolloin yksi naapuri ilmoitti vastustavansa M-alueelle tehtyjä toimenpiteitä. Toimenpideilmoituksen yhteydessä ei ole tarpeen kuulla naapureita, koska naapuri on jo huomauttanut toisessa hankkeessa M-alueen toimenpiteistä. Muiden naapurien kuulemiset eivät ole tarpeen asian vähäisyyden vuoksi.

Kaavakonsultti on todennut, että M-merkintä sallii maa- ja metsätaloutta palvelevan rakentamisen.

Metsänkäyttöilmoitukseen kunta ei ole reagoinut.

Rantaosayleiskaavassa ei ole eritelty tarkemmin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää seikkaa. Valittaja pyysi lausunnon Suomen Luontotieto Oy:ltä. Lausunnossa on kuvattu aluetta ja siellä tehtyjä havaintoja.

Ilmoitusmenettelyä käyttäen voidaan hoitaa ranta-asemakaava ja asemakaava-alueilla enintään 15 m<sup>2</sup>:n kokoiset talousrakennukset. Pienet pinta-alojen ylitukset ovat rakennustarkastajan myönnettävissä, joten lupakynnys ei ylity.

Aloituskokouksessa 26.3.2021 yhteydet ja rakenteet ovat käsitelty ja niiden todettu saavan olla paikoillaan rakennusluvan voimassa olon päättymiseen saakka. Aloituskokouspöytäkirjaa valittaja ei ole kuitenkaan saanut.

Sysmän kunnan eri rakennustarkastajat ovat antaneet ristiriitaisia ohjeita.

Valittajan mukaan on erikoista, että rakennustyömaan taukotilat ja varastorakennukset olisi sijoitettava rakennuspaikalle. Yleisesti nämä sijoitetaan oman tontin ulkopuolelle.

Rakennustarkastaja ei voi kehottaa hakemaan rakennuslupaa kaava-alueelle, jolle rakentamisen on kaavan vastaista. Kehottamista voidaan pitää merkinä siitä, että metsätalouden rakennukset eivät olisikaan kaavan vastaisia.

Valittaja vaatii:

- toimenpideilmoitusta 23.1.2024 hyväksytyksi
- metsätien kirjaamista lainmukaiseksi ja hyväksytyksi
- tutkintapyyntö on tarpeeton ja se tulee kirjata virheellisenä päätöksenä
- Rakennusten ja kulkuyhteyksien poistomääräys tulee (ennallistamien) tulee poistaa
- Uhkasakko ja viuranomaismaksu tulee poistaa
- Korvausvaatimus perusteettomasta rakennustöiden keskeyttämisestä

Perustelut:

untalaisen pitää voida luottaa virkamiesten tasapuoliseen ja harkintakykyiseen päätöksentekoon. Päätöksenteon tulee perustua voimassa oleviin säädöksiin eikä omiin tai naapurien mielipiteisiin. Lupahakemusten käsittelyn pitää myös tapahtua ilman perusteettomia viivästyksiä ja mahdolliset hakemuksen virheet ja puutteet tulee esittää hakijalle yhdellä kertaa. Rakennusvalvonnan tehtävä on antaa luvan hakijalle opastusta ja neuvontaa sekä tulkita lakeja ja asetuksia luvan hakijan eduksi ja myöntää rakennusjärjestyksen mukaisesti kohtuullisia poikkeuksia, mikäli ne eivät aiheuta vähäistä suurempaa haittaa terveydelle, 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.

Rakennusoikeuden siirto koskee asuinrakennuksia (lomarakennukset ja vakituiset asuinrakennukset) eikä suinkaan niitä rakennuksia, joita maa- ja metsätalousalueille (M, MY ja MU) nimenomaan saa rakentaa.

Ympäristöministeriön oppaan mukaan M alueilla on oikeus maa- ja metsätaloutta palvelevaan rakentamiseen ja jopa haja-asustusluonteista asumiseen liittyvään rakentamiseen. Rakennusoikeuden siirto pois M alueelta koskee vain asuin- ja lomarakennusoikeuksia.

Rakennuspaikalle johtavien teiden rakentaminen on kielletty, jos se on erikseen kaavatekstissä kielletty. Oppaan mukaisesti tällainen kieltö voisi tulla kyseeseen MY alueilla, mutta M alueilla sellaista opastusta ei ole. Johtopäätökset: Metsätalouden rakennukset M alueella eivät ole kaavan vastaisia. Metsätie ei ole kaavan vastainen.

Metsätöitä tehdään alueella sulan maan aikana, eikä tiloja tarvitse lämmittää. Taukotilaa käyttää myös elinkeinonharjoittaja itse perheenjäsenineen. Metsätalouden rakennuksia ei voi sijoittaa RA-alueelle, koska siellä ei ole tilaa ja käyttö estyy jos maanomistus vaihtuu.

Lupapisteessä ei ilmoittaja voi valita toimenpideilmoitusta järjestelmän valikoista, vaan hanke asettuu tilaan "hakemus". Lupapiste on kuitenkin vain tietotekninen alusta eikä sen valikkorakenne voi estää toimenpideilmoituksen tekemistä, jos viranomaisen kuitenkin ohjeistaa käyttämään asiointiin Lupapiste-palvelua.

Hanke on peruutettu, koska rakennustarkastaja on toimenpideilmoituksen saatuaan vaihtanut näkemystään tarvittavasta lupatyypistä. Ilmoituksen tekijä ei ole halukas hakemaan tarpeetonta rakennuslupaa vastoin kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Hakija on myös perustellut syyt olettaa, että rakennuslupa päätös olisi kielteinen väitetyllä kaavan vastaisuudella.

Ilmoittajalla tai luvan hakijalla on aina oikeus peruuttaa hanke, jos viranomaisen ei kykene asianmukaiseen päätöksentekoon. Rakentamaan ryhtyvällä on myös oikeus suunnitella ja toteuttaa rakennus, jonka kerrosala (yli 1600 mm korkeat tilat) on tarkasti säädetyn (max 15 m<sup>2</sup>) rajoissa. Tosiasiassa rakennusjärjestys sallii pelkällä ilmoituksella jopa 50 m<sup>2</sup>:n talousrakennukset muille alueille, kuten yleiskaava-alueille, josta tässä tapauksessa on kyse. Vain asemakaava ja ranta-asemakaava alueille ilmoitusraja on 15 m<sup>2</sup>.

12 ha luo-merkintä on rajaukseltaan lain vastainen eikä sen rajauksella ole perusteita.

Tehdyt toimenpiteet (tie ja rakentaminen) eivät luontoarvojen perusselvityksen mukaan ole vaarantaneet suojeltavia luontoarvoja, sillä toimenpiteille kohdistetuilla alueilla ei ole erityistä suojeltavaa arvoa.

Tätä kiinteistöä koskevia viranomaisohjeita on saatu kolmelta eri rakennustarkastajalta, ja ne ovat olleet keskenään ristiriitaisia erityisesti kaavamääräysten tulkinnan osalta. Vaihtuvat ohjeistukset

aiheuttavat rakentamaan ryhtyvälle ja elinkeinonharjoittajalle merkittäviä tulonmenetyksiä ja viivästyksiä.

M alueella olevien rakennusten suhteen on se, että niillä on myös väliaikainen lupa, joka liittyy lomarakentamiseen samalla kiinteistöllä.

M alueella olevista rakennuksista tuli yllättäen selvityspyyntö päiväyksellä 11.4.2023. Tähän toimitettiin vastaus 17.4.2023. Vastaus ei ilmeisesti ollut riittävä, sillä toinen viranhaltija aloitti uuden selvittämisen 5.4.2024 päivätyllä kirjeellä. On varsin kohtuutonta, että samaa asiaa nostetaan vuoden päästä uudelleen esiin pyytämättä ensimmäiseen pyyntöön annettuun vastaukseen tarvittavia lisäselvityksiä.

Hankkeiden läpimenoa haittaavat säädöksiin perustumattomat viranomaisen omat näkemykset ja pohdinnat, joita käytetään perusteena kielteisiin päätöksiin tai jopa tutkintapyyntöihin poliisille. Uhkasakkomenettely vaatisi selkeää ja tahallista lain rikkomista ja vahingon aiheuttamista. Sellaisesta ei kuitenkaan ole esitetty asianmukaisia todisteita. Ulkopuolisen kiinteistönomistajan tai naapurin mielipaha ja näiden toistuvat vaatimukset rakennusvalvonnalle toimenpiteiden keskeyttämiseksi eivät ole peruste ohittaa kiinteistönomistajan ja elinkeinonharjoittajan oikeuksia käyttää omistamaansa kiinteistöä kaikkeen lailliseen toimintaan.”

Valmistelija

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

Päätösehdotus

Tie ja lupajaosto pitää kyseisen päätöksen voimassa ja katsotaan valitus kaikilta osiltaan aiheettomaksi.

Todetaan, ettei tämän lausunnon valmisteluun mennessä ollut tehty oikaisuvaatimusta/ muistutusta rakennusvalvontamaksusta.

Rakennuksia ei ole tarkoitus pitää pelkästään metsätalouden harjoittamiseen, joka ilmenee valittajan väitteestä, että niitä voi käyttää rakennusaikaisina työmaan taukutiloina. Molemmista rakennuksista on tehty tieura nyt rakenteilla olevalle lomarakennukselle. Metsätyön toteuttaminen ei vaadi kyseisellä tilalla tällä tavalla rakennettuja teitä, vaan ajokone pystyy hoitamaan tukit rantaan ilman erikseen kaivettuja ajouria. Puukannella päällystetty tie jopa hankaloittaa metsätyön tekemistä. Tämä osoittaa selkeästi, että tiet ovat tehty loma-asumista varten. Työmaiden väliaikaiset taukotilat ovat yleensä helposti siirrettäviä esim. parakkeja, mutta kotarakennusta ei ole helppo siirtää ja perustuksista johtuen, sen on katsottava olevan suunniteltu pysyvästi paikalleen.

Valittaja väittää jättäneensä toimenpideilmoituksen lupapisteeseen 23.1.2024. Tosiasiassa hän jätti sinne rakennuslupahakemuksen. Hän lupasi kuulla sen johdosta naapuritkin, mutta ei sitä sitten tehnytään pyynnöistä huolimatta. Koska rakennuslupapäätöstä ei voitu tehdä, rakennustarkastaja ilmoitti valittajalle, että hakemuksesta tehdään päätös. Se olisi ollut hylkäävä päätös, koska hakemuksen asiakirjat eivät olleet kunnossa. Valittaja peruutti hakemuksensa ennen päätöksen tekoa. Hän ei ole edelleenkään tehnyt toimenpideilmoitusta ja kodan ja varaston osalta naapurit olivat huomauttaneet aiemmin. Mrl 129,2 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Kun valittaja ei rakennusvalvonnan pyyntöä halunnut noudattaa, rakennusvalvontaviranomaiselle jäi ainoaksi vaihtoehdoksi MRL 182 §:n mukaisiin toimiin ryhtyminen.

Rakennustarkastaja on keskeyttänyt 10.8.2020 sähköpostilla rakennustyöt välittömästi. Rakennukset ovat valmiit, joten viranomaismääräyksiä ei ole haluttu noudattaa tältäkään osin.

Luo-alueen rajauksiin rakennusvalvontaviranomainen ei ota kantaa.

Valituksessa esitettyihin vaatimuksiin vastataan seuraavasti:

”Yleisesti rakennustyömaan taukotilat sijoitetaan rakennustyömaan läheisyyteen omalle tontille, eikä oman tontin ulkopuolelle.

Vaatimusta toimenpideilmoituksen 23.1.2024 hyväksymisestä ei voida tehdä, kun toimenpideilmoitustakaan ei ole jätetty. Toisaalta vaikka toimenpideilmoitukset olisivat hyväksytyt, tulee noudattaa MRL 129,2 § ja sitä kautta rakennukset vaatisivat luvan kuitenkin.

Rakennusvalvontaviranomainen ei voi kirjata metsätietä hyväksytyksi, kun se ei kuulu rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan.

Tutkintapyyntö perustuu MRL 186 §:ään.

Rakennukset ovat valituksen alaisella päätöksellä määrätty poistettavaksi. Rakennusluvassa 21-0010-R on määrätty työmaa-aikaiset yhteydet ja muut rakenteet ennallistettavaksi ennen rakennustyön loppukatselmusta. Nuo tarkoittavat rakennettuja teitä sekä niiden puukansia, niihin valituksen alainen päätös ei vaikuta.

Perusteluja viranomaismaksujen poistamiselle sekä korvausvaateille perusteettomasta rakennustöiden keskeyttämisestä ei ole esitetty.”

Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole mahdollisuutta tasapuoliseen ja harkintakykyiseen päätöksentekoon jos rakennusluvan hakija kaikin tavoin estää päätöksenteon viime kädessä peruuttamalla hakemuksen.

Päätöksissä ja jopa keskusteluissa on esitetty säädökset, joihin

asiassa on viitattu, niitä vain ei haluta noudattaa. Mikäli lupahakemuksesta puuttuu dokumentteja, joita vaaditaan hakemuksessa esim. naapurien kuulemisista, hakemusta ei voida käsitellä ja hankkeen viivästyminen ei johdu rakennusvalvontaviranomaisesta. Mikäli rakennuslupahanke vaatii poikkeamisluvan, niin rakennusvalvontaviranomaisen ei ole usein syytä rakennuksen kaikkia detaljeja tarkistaa, ennen kuin maankäytöllinen poikkeamislupa on ratkaistu. Sen jälkeen rakennusvalvontaviranomainen katsoo, onko päätös poikkeamisluvan ja määräysten mukainen.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä ei ole toimia kenenkään eduksi tai haitaksi, vaan katsoa, että kaavoja sekä annettuja määräyksiä ja säädöksiä noudatetaan rakentamisessa.

Valittaja väittää, että rakennusoikeuden siirto koskee vain asuin- ja lomarakennusoikeuksia ja perustelee sitä sillä, että kaavanlaatija on sanonut, ettei siirto koske maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia. Valituksessa myös väitetään rakennustarkastaja Tapio Tonterin sanoneen, ettei M-alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näin hän ei ole sanonut, vaan kysymys on siitä ovatko nuo luvatta rakennetut kota ja varasto rantavyöhykkeellä ja ranta-alueella maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia vai ei. Rakennustarkastajan sekä tie- ja lupajaoston mielestä ne eivät ole. Ne eivät ole myös olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samassa pihapiirissä olevia rakennuksia, koska asuinrakennusta ei edes ole.

Valituksessa on myös väitetty nykyisen ja edellisten rakennustarkastajien antaneen keskenään ristiriitaisia ohjeita. Koska nykyisenkin rakennustarkastajan ohjeita on vääristelty, niin muidenkin osalta väitteisiin ei oteta enempää kantaa.

Rakennustarkastaja on kehottanut hakemaan lupaa MRL 129,2 §:n takia, että asiasta saadaan valituskelpoinen päätös. Sillä turvataan yleistä ja naapurien oikeusturvaa. Kun rakennukset eivät ole maa- ja metsätaloustalouteen liittyviä rakennuksia, eivätkä ole olemassa olevan asuinrakennuksen pihapiirissä, rakennukset vaatisivat MRL 72 §:n takia MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisen. Tätä ei ole vaadittu osittain valittajan kustannusten säästämiseksi.

Valituksessa on kerrottu perustamisessa käytetyn pihabetonilaattoja ja harkkoja sekä taukotilan osalta vain kierreteräsjalkoja. Ei siis kiinteitä perustuksia. Rakennustarkastajan mielestä nuo ovat yleisesti käytettyjä kiinteitä perustuksia.

Valittaja on hakenut rakennuslupaa ja on luvannut kuulla itse naapurit. Nyt hän toteaa valituskirjelmässään: "Toimenpideilmoituksen 23.1.2024 yhteydessä ei siten enää ollut tarpeen kuulla naapureita, koska naapurin lausunnossa on käytännössä otettu kantaa juuri M alueella suoritettuihin toimenpiteisiin. Muiden saarella tai lähialueilla olevien kiinteistönomistajien kuulemisia ei normaalikäytäntöjen mukaan ole tarpeen kuulla asian vähäisyyden vuoksi."

MRL 133 §:ssä todetaan: Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Hankkeet eivät ole vähäisiä, eivätkä naapurien edun mukaisia, koska he ovat jo ilmaisseet huolensa hankkeista.

Rakennusjärjestyksessä on todettu, että talousrakennus 5-15 m<sup>2</sup>, erillinen (Ranta- ja asemakaava-alueet) vaatii toimenpideilmoituksen I. Tuo suluissa oleva tarkoittaa ranta-aluetta ja asemakaava-aluetta. Varaston koko on 16 m<sup>2</sup>:n ja sen ylänurkkiin on piirretty kotelot ja perustellaan, että yli 160 cm tilaa on vain 15 m<sup>2</sup>. Varastorakennus rantavyöhykkeellä vaatii poikkeamis- ja rakennusluvan eikä niitä ole haettu.

Lausunnon liitteeksi liitetään 23.1.2024 jätetty hakemus, jota valittaja väittää toimenpideilmoitukseksi. Tuo käsittelytietolomake osoittaa kiistattomasti kysymyksessä olevan rakennuslupamenettelyn, eli rakennuslupahakemus. Liitteeksi laitetaan myös lupapisteessä oleva keskustelu hakijan kanssa.

Joka tapauksessa jos hankkeesta olisi tehty asianmukainen toimenpideilmoitus, siitä olisi vaadittu MRL 129,2 §:n mukainen rakennus- tai toimenpidelupa. Selvää on sekin, että valittaja ei ole halunnut tätä lupahanketta asianmukaiseen ratkaisuun. Lupapisteen kautta tehdään jatkuvasti Sysmään toimenpideilmoituksia, eikä niitä tarvitse jättää rakennuslupahakemuksina.

Valittaja väittää, että tätä kiinteistöä koskevia viranomaisohjeita on saatu kolmelta eri rakennustarkastajalta, ja ne ovat olleet keskenään ristiriitaisia erityisesti kaavamääräysten tulkinnan osalta. Kuitenkin valittajan oman valituksen liitteenä on luettelo, jonka mukaan jokainen rakennustarkastaja on todennut, ettei M-alueelle saa rakentaa. Siis, valittaja on tiennyt jo vuosia, ilmeisesti vuodesta 2019 lähtien, että M-alueelle ei saa rakentaa. Hän on jatkanut keskeyttämispäätöksestä huolimatta rakennustyöt loppuun, eikä vielääkään halua hoitaa asiaa loppuun.

Valittaja pitää kohtuuttomana, että häneltä pyydetään selvitystä, vaikka aikaisempi rakennustarkastaja on sitä jo pyytänyt. Selvitystä on pyydetty sen takia kun rakennuksilla eivät ole lupa-asiat kunnossa.

Valittajan valituksessa on karttaliite 2, josta selviää valittajan suunnitelmat. Karttaan on piirretty M-alueelle neljä vuokrattavaa lomamökkiä, rantasauna, tieyhteydet, uimaranta, venevalkama ja huoltorakennukset. Tämä suunnitelma ei puolla metsätaloustaloutta.

Päätöksestä on peritty Sysmän rakennusvalvontataksan mukainen maksu.

Valituksenalaisessa päätöksessä on kerrottu mihin lainkohtiin on vedottu, samoin tässä lausunnossa. Tässä on tapahtunut selkeä ja tahallinen lain rikkominen valittajan toimesta.

Rakennusvalvontaviranomainen on joutunut turvautumaan MRL:n 182 §:n ja sitä kautta MRL 186 §:n mukaisiin toimiin. Niskoittelu käy ilmi valituskirjelmästäkin, jossa valittaja sanoo suoraan olevan haluton hakemaan rakennuslupaa, hän on myös jatkanut rakennustöitä, vaikka rakennustyöt ovat keskeytetty. Päätös on näin ollen oikea ja se on perusteltu.

Päätös

Tie- ja lupajaosto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.