

Teknisten palvelujen ltk	§ 156	26.08.2020
Teknisten palvelujen ltk	§ 186	23.09.2020

OIKAISUVAATIMUS / POIKKEAMISLUPAHAKEMUS P17/2020

505/10.03.00/2020

TEKN 26.08.2020 § 156

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:

xxx ovat toimittaneet 30.6.2020 oikaisuvaatimuksen 25.6.2020 tehtyyn hylkävään poikkeamispäätökseen (kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätös § 2). Sittemmin (22.7.2020) he ovat korvanneet oikaisuvaatimuksen uudella. Hakijat ovat kirjanneet oikaisuvaatimukseensa seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain 171.2 §:n mukaan poikkeaminen ei saa - aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä

- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

- johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

-Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle.

Hankkeessamme ei ole kysymys mistään em. asioista ja mielestämme maanomistajien yhdenvertaisuus ei toteudu, koska kyseisellä MY-alueella olevilla tonteilla on jo kolme rantasaunaa, joista kaksi vanhinta eivät täytä mitään rakennusmääräyksiä ja yksi on tehty rantaosayleiskaavan laatimisen jälkeen.

Lisäksi pyydämme huomioimaan, että mökin rakentamisen yhteydessä v. 2013 rakennusvalvonnan henkilöt antoivat ymmärtää, ettei rantasaunan rakentamiselle ole mitään estettä, jos päärakennus, eli tässä tapauksessa mökkimme on rakennettu toiselle puolelle tietä.

Toivomme asiassa päätöstä, joka täyttää maanomistajien yhdenvertaisuuden periaatteet.

Teknisten palvelujen lautakunta on tehnyt vastaavasta hankkeesta hylkävään päätöksen 26.6.2019 (§ 148). Kyseisessä poikkeamishakemuksessa hakijat halusivat rakentaa vapaa-ajanrakennuksen MY-alueelle. Lisäksi kiinteistön rantaosa oli merkitty LV-alueeksi (venevalkama), mutta varsinainen rakentaminen olisi sijoittunut MY-alueelle. Ko. hanke on saanut hylkävään päätökseen samat

perustelut kuin nyt kyseessä oleva:

Kukkolankosken rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä on koko sen rantajaksolle tehty emätilatarkastelu, jossa rakennusoikeus on jaettu ja osoitettu tilakohtaisesti AP-, AM-, RA-, RM- ja T-alueille. Rakennuspaikka ei sijoitu näille alueille.

Poikkeamisen ei voi katsoa luovan edellytyksiä muun muassa terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Hakemuksen tueksi ei ole myöskään esitetty erityisiä syitä, joiden myötä myönteinen päätös voitaisiin antaa.

MY-alue on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavamerkinnässä sanotaan seuraavaa:

Haluamme, että pellot, niityt ja ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamiselta ja että maisemalliset ja ympäristölliset arvot säilyvät. Siksi määräämme, että alueella ei saa tehdä laaja-alaista uudishakkuuta alle 3 ha:n metsäsaarekkeissa eikä peltoja, niittyjä ja ranta-alueita rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa. Alueella on voimassa MRL:n 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Poikkeamisen edellytyksistä säädetään MRL 171 §:ssä. Poikkeamisen voi myöntää erityisestä syystä. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnon-suojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu rantarakentamisessa taa-taan emätilatarkastelulla, joka kyseiselle rantajaksolle on tehty Kukkolankosken osayleiskaavan laadinnan yhteydessä.

Hakija viittaa oikaisuvaatimuksessaan, että kyseisellä MY-alueella sijaitsee jo kolme rantasaunaa, joista kaksi vanhinta eivät täytä rakennusmääräyksiä ja yksi on tehty rantaosayleiskaavan laatimisen jälkeen. Alueella sijaitsee vuonna 1945 sekä 1959 rakennetut vapaa-ajanrakennukset. Rakennukset on rakennettu ennen Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa. Valmistelija on käynyt paikan päällä tarkistamassa rakennusten määrään, ja em. kahden rakennuksen lisäksi ko. ranta-alueella sijaitsee yksi uudempi vapaa-ajanrakennus. Rakennusvalvonnan mukaan kyseiselle MY-alueelle ei ole myönnetty rakennuslupia osayleiskaavan voimaantulon jälkeen. Rakennusvalvonta selvittää ko. rakennuksen tilan erillisenä tästä päätöksestä.

LIITTEET

Viranhaltijapäätös
Esimerkkipäätös vastaavasta hankkeesta

Oikaisuvaatimus

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Edellä esitetyn perusteella teknisten palvelujen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Asiasta käydyssä keskustelun aikana Markku Salmi esitti Toni Keräsen, Kirsti Ahon, Aino Hyöppisen, Marko Koiviston ja Elina Söderströmin kannattamana, että yhdenvertaisuuden, omistussuhteiden ja perinnemaisemoinnin vuoksi oikaisuvaatimus tulisi hyväksyä.

Puheenjohtaja totesi, että koska keskustelun aikana oli tehty teknisen johtajan päätösesitystä poikkeava kannatettu esitys, asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että ne teknisten palvelujen lautakunnan jäsenet, jotka kannattavat teknisen johtajan tekemää päätösesitystä, äänestävät "jaa", ja ne teknisten palvelujen lautakunnan jäsenet, jotka kannattavat Markku Salmen tekemää Toni Keräsen, Kirsti Ahon, Aino Hyöppisen, Marko Koiviston ja Elina Söderströmin kannattamaa päätösesitystä, äänestävät "ei".

Äänestysesitys hyväksyttiin. Nimenhuudon mukaan suoritetussa äänestyksessä annettiin 2 "jaa" ääntä (Kristo Helena ja Pigg Pasi) ja 9 "ei" ääntä (Aho Kirsti, Hyöppinen Aino, Keränen Toni, Knuuti Henna, Salmi Markku, Liikamaa Arto, Koivisto Marko, Söderström Elina ja Kari Jarmo), joten teknisten palvelujen lautakunnan päätökseksi oli tullut hyväksyä poikkeava kannatettu esitys.

Pasi Pigg jätti eriävän mielipiteen päätökseen.

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Tekninen johtaja Markus Kannala, 0405835980

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna hallintovalitus julkipanolla

Otteet:

Oikaisuvaatimuksen tehnyt
Tornion kaupungin rakennusvalvonta
Valmistelija

Valmistelijat kaupunginlakimies Hannu Markkula ja tekninen johtaja Markus Kannala:

Kaupunginhallitus on 7.9.2020 §:ssä 242 päättänyt suositella teknisten palvelujen lautakuntaa tarkistamaan mahdollisena itseoikaisuna teknisen lautakunnan 26.8.2020 päätöksen § 156 ja päätöksen vaikutukset aiemmin hyväksytyyn osayleiskaavaan.

Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos:

- 1) jos päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen;
- 2) päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen;
- 3) päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe tai
- 4) asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Päätös voidaan korjata edellä mainituissa 1-3 kohdassa tarkoitetussa tilanteessa asianosaisen eduksi tai vahingoksi. Päätöksen korjaaminen asianosaisen vahingoksi edellyttää, että asianosainen suostuu päätöksen korjaamiseen. Asianosaisen suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on ilmeinen ja se on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä.

Poikkeamisluvan hakijat ovat esittäneet oikaisuvaatimuksessaan hakemuksensa perusteiksi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta todeten, että kyseisellä MY-alueella olevilla tonteilla on jo kolme rantaosayleiskaavaa, joista kaksi vanhinta eivät täytä mitään rakennusmääräyksiä ja yksi on tehty rantaosayleiskaavan laatimisen jälkeen.

Teknisten palvelujen lautakunta on tehnyt vastaavasta hankkeesta hylkäävän päätöksen 26.6.2019 (§ 148). Kyseisessä poikkeamishakemuksessa hakijat halusivat rakentaa vapaa-ajanrakennuksen MY-alueelle. Lisäksi kiinteistön rantaosa oli merkitty LV-alueeksi (venevalkama), mutta varsinainen rakentaminen olisi sijoittunut MY-alueelle. Kyseessä oleva hanke on saanut hylkäävään päätökseen samat perustelut kuin nyt kyseessä oleva hanke.

Kukkolankosken rantaosayleiskaava ei mahdollista rakentamisesta kyseiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-merkintä). Alueella on voimassa MRL:n 43.2

§:n mukainen rakentamisrajoitus.

Asiassa voidaan katsoa lautakunnan päätöksen syntyneen sillä perusteella, että hakijat eivät ole esittäneet riittävää tai paikkaansa pitävää selvitystä vaatimuksensa perusteista. Lautakunnan päätöksen perusteina on todettu yhdenvertaisuus, omistussuhteet ja perinnemaisemointi. Hallinto-oikeuden kommentaarin (Mäenpää 2013, s. 570) mukaan mikäli viranomainen on käyttänyt harkintavaltansa selvästi vastoin hallintolain 6 §:ssä määriteltyä hallinnon oikeusperiaatetta, päätöksen voidaan katsoa perustuvan ilmeisen väärään lain soveltamiseen. Esimerkiksi selvästi syrjivä, puolueellinen tai suhteettoman ankara harkintavallan käyttö voi olla ilmeisen väärää lain soveltamista.

Hakijat ovat vedonneet hakemuksensa tueksi muun muassa siihen, että alueella on jo olemassa kolme rantasaunaa. Kyseisistä rakennuksista kaksi on valmistunut ennen voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia ja kolmannellekaan ei ole myönnetty rakennuslupaa. Kuten lautakunnan päätöksen valmistelutekstissä on todettu, näiden rakennusten tilanne selvitetään erikseen. Hakijoiden esittämä peruste ei täten ole relevantti asiaa ratkaistaessa ja päinvastoin hallintolain 6 §:n tasapuolisen ja puolueettoman kohtelun vaatimus edellyttää tässäkin tapauksessa poikkeamisluvan hylkäämistä, koska vastaavissa tapauksissa sitä ei ole muillekaan myönnetty.

Koska asiassa on esitetty hakijoiden taholta puutteellista selvitystä ja lautakunta asiasta päättäessään on soveltanut ilmeisen väärin hallintolain 6 §:ää sekä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ää, lautakunnan tulee oikaista 26.8.2020 § 156 tekemänsä päätös ja olla myöntämättä hakijoille heidän hakemaansa poikkeuslupaa, hyläten heidän tekemänsä oikaisuvaatimus.

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Hakijalle/hakijoille on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa 18.9.2020 mennessä.

Teen päätösesityksen kokouksessa.

Tekninen johtaja antoi kokouksessa oheisen päätösesityksen:

Hankkeeseen ryhtyvä on jättänyt vastineensa kuulemispyyntöön 17.9.2020. Vastine on toimitettu lautakunnan jäsenille sähköpostitse 18.9.2020.

Kukkolan osayleiskaavan mukaisella MY-alueiden rantavyöhykkeillä olevat rakennukset ovat olleet olemassa ennen kaavan hyväksyntää kaupunginvaltuustossa 2.5.2001. Keskeistä päätöksenteossa on

tasapuolisuus. Jos yhtäällä MY-alueen rantavyöhykkeellä on evätty poikkemislupahakemus, ei sen myöntäminen toisaalla ole perusteltua. Lisäksi poikkeusluvan myöntäminen kyseiselle alueelle voisi pahimmassa tapauksessa kannustaa toimijoita laajemminkin hakemaan poikkemislupia MY-alueiden rantavyöhykkeille, joka vaarantaisi osayleiskaavassa huomioidut alueen ympäristöarvot.

Teknisten palvelujen lautakunta poistaa 26.8.2020 § 156 tekemänsä virheellisen päätöksen ja ratkaisee asian uudelleen valmistelutekstissä ja yllä esitetyin perustein. Lautakunta päättää hylätä hakijoiden 30.6.2020 toimittaman oikaisuvaatimuksen asiassa.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkistettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Asiasta käydyn keskustelun aikana Markku Salmi esitti Toni Keräsen ja Aino Hyöppisen kannattamana, että lautakunnan 26.8.2020 §156 tekemää päätöstä ei oikaista vaan lautakunta pysyy päätöksessään.

Puheenjohtaja totesi, että koska keskustelun aikana oli tehty teknisen johtajan päätösesitystä poikkeava kannatettu esitys, asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että ne teknisten palvelujen lautakunnan jäsenet, jotka kannattavat teknisen johtajan tekemää päätösesitystä, äänestävät "jaa", ja ne teknisten palvelujen lautakunnan jäsenet, jotka kannattavat Markku Salmen tekemää Toni Keräsen ja Aino Hyöppisen kannattamaa päätösesitystä äänestävät "ei".

Äänestysesitys hyväksyttiin. Nimenhuudon mukaan suoritettussa äänestyksessä annettiin 2 "jaa" ääntä (Kristo Helena ja Pigg Pasi), 7 "ei" ääntä (Aho Kirsti, Hyöppinen Aino, Keränen Toni, Salmi Markku, Liikamaa Arto, Söderström Elina ja Kari Jarmo) 1 "tyhjää" (Knuuti Henna) ja 1 "poissa" (Svenn Jani), joten teknisten palvelujen lautakunnan päätökseksi oli tullut hyväksyä poikkeava kannatettu esitys.

Pasi Pigg jätti eriävän mielipiteen päätökseen.

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Kaupunginlakimies Hannu Markkula, 050 5971342

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Ei muutoksenhakua.
Otteet:
Oikaisuvaatimuksen tehnyt

Tornion kaupungin rakennusvalvonta
Valmistelija
