

Luvattomat maisemaa muokkaavat toimenpiteet kiinteistöllä 607-414-217-52

Teknisen lautakunnan lupajaosto 29.03.2023 § 5

Polvijärven kunnan rakennusvalvontaan tuli ilmoitus kiinteistöllä 607-414-217-52, Helminiemi, osoitteessa Tillinniementie, Sotkuma, tehdystä avohakkuusta ja maisemaa muokkaavista toimenpiteistä.

Kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee Sotkuman osayleiskaavan alueella, kiinteistön alueelle sijoittuu sekä AO -merkintä (Erillispientalojen asuinalue) että M -merkintä (Metsätalousvaltainen alue). Metsätalousvaltaisella alueella on Viinijärven ranta-alueelle osoitettu luo -merkintä (luontovyöhyke) ja luo-1 -merkintä (linnuston kannalta arvokas vyöhyke).

Luo -merkinnän kaavamääräys: Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on huomioitava, ettei alueen luonto- tai maisema-arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Luo-1 merkinnän kaavamääräys: Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen luonnonarvoja vaaranneta tai heiketä.

Yleiskaavan yleiset määräykset: Maankäyttö- ja rakennuslain § 43:n perusteella määrätään, että yleiskaavassa rajatuilla maa- metsätalousvaltaisilla alueilla, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (luo, MY), metsänhoitosuosituksen vastaisia hakkuutoimenpiteitä tai maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain § 128:ssa tarkoitettua maisematyölupaa.

Kiinteistön omistajalta on pyydetty selvitystä tehdyistä toimenpiteistä. Kiinteistön omistaja ilmoitti vastauksessaan, että kiinteistöllä on tehty harvennus- ja pienimuotoista avohakkuuta, joista on tehty metsänkäyttöilmoitus. Lisäksi pienimuotoisesta ruoppauksesta on tehty ilmoitus ELY-keskukselle, kunnalle, vesialueen omistajalle ja naapureille, eikä heillä ollut huomautettavaa. Avohakkuut eivät omistajan käsityksen mukaan ulotu luontovyöhykkeelle eikä alueen luonto- tai maisema-arvoja ole heikennetty. Maisematyölupaa ei ole hakenut koska on luullut metsänkäyttöilmoituksen ja ruoppausilmoituksen riittävän.

Kiinteistön omistaja on hakenut jälkikäteen maisematyölupaa toimenpiteille. Hakemuksen toimesta rakennusvalvonta on kuullut naapureita sekä pyytänyt lausuntoa Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta. Yksi naapureista vastustaa luvan myöntämistä ja vaatii alueen ennallistamista. ELY-keskust toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa:

- Toimenpide on ollut lainvastainen, koska se on tehty ilman lupaviranomaisen myöntämää lupaa. Mahdollisesti jälkikäteenkin myönteinen lupapäätös ei muuta tätä asiaa.
- Jälkikäteisen luvan myöntämisen edellytykset ovat samat kuin ajallaankin haetun.
- ELY-keskuksen käsityksen mukaan luvan myöntämiselle ei ole edellytyksiä. Luvan myöntäminen vaarantaisi kaavan tarkoituksen toteutumisen, turmelisi rantamaiseman, vaarantaisi rantamaanomistajien yhdenvertaisen kohtelun ja olisi vastoin kaavan perusteella syntyneitä oikeutettuja odotuksia lupaviranomaisen toiminnalle maisematyöluvista päättäessään.

Kiinteistön omistaja on antanut ELY-keskuksen lausunnosta vastineen.

Valmistelija/esittelijä	Rakennustarkastaja Janne Korpela, p. 044 7559 333, janne.korpela@outokummunkaupunki.fi / vs. ympäristönsuojelusihteer Tuomas Tikka, p. 044 755 9378, tuomas.tikka@outokummunkaupunki.fi
Lisätiedot	Tekninen johtaja Ari Soikkeli, p. 040 104 6307, ari.soikkeli@polvijarvi.fi
Päätösehdotus	<p>Polvijärven kunnan teknisen lautakunnan lupajaosto rakennusvalvontaviranomaisena päättää:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Todeta, että maisematyöluvan myöntämiselle kiinteistöllä 607-414-217-52 ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia edellytyksiä siltä osin kun toimenpiteet ulottuvat yleiskaavan mukaisille luo- ja luo-1 -alueille,2. Maankäyttö- ja rakennuslain § 186 perusteella tekee asiasta ilmoituksen poliisille esitutkintaa varten,3. Kuulla kiinteistön omistajaa ennen velvoitteen määräämistä (=kiinteistön ennallistaminen) ja tehosteen asettamista (uhkasakko),4. Antaa kuulemiselle aikaa 30vrk tämän päätöksen tiedoksisaannista, ja todeta, että asia voidaan ratkaista vaikka kuulemiseen ei vastattaisikaan. <p>Päätöksen perustelut:</p> <p>Kohdan 1 osalta: Luvan myöntäminen vaarantaisi kaavan tarkoituksen toteutumisen, turmelisi rantamaiseman ja vaarantaisi rantamaanomistajien yhdenvertaisen kohtelun edellytykset.</p> <p>Kohdan 2 osalta: Maankäyttö- ja rakennuslain § 186 mukaisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Maisemaa muokkaaavan toimenpiteen (avohakkuu kaavan mukaisella luo ja luo-1 -alueella ilman lupaa ja Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia edellytyksiä ei voida pitää Maankäyttö- ja rakennuslain § 186 2 momentin mukaisena vähäisenä laiminlyöntinä.</p> <p>Kohdan 3 osalta: Uhkasakkolain § 22 mukaisesti asianosaista on aina kuultava ennen velvoitteen ja tehosteen asettamista. Hallintolain § 34 mukaisesti kuulemisella tarkoitetaan , että asianosaiselle varataan tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.</p> <p>Kohdan 4 osalta: Hallintolain § 36 mukaisesti kuulemiselle on annettava määräaika.</p>
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Teknisen lautakunnan lupajaosto 29.08.2023 § 11
134/10.03.00/2022

Kiinteistön omistaja ei ole vastannut kuulemiseen eikä näin ollen ole ottanut kantaa lupajaoston 29.3.2023 § 5 annetun päätöksen kohtiin 1, 2 tai 3.

Valmistelija/esittelijä	Rakennustarkastaja Janne Korpela, p. 044 7559 333, janne.korpela@outokummunkaupunki.fi
Lisätiedot	Tekninen johtaja Ari Soikkeli, p. 040 104 6307, ari.soikkeli@polvijarvi.fi
Päätösehdotus	Polvijärven kunnan teknisen lautakunnan lupajaosto rakennusvalvontaviranomaisena päättää:

1. Velvoittaa kiinteistön 607-414-217-52 omistajan ennallistamaan kiinteistön yleiskaavan mukainen luo- ja luo-1 -alue siten, että mainituille alueille istutetaan männyn taimia tasaisin välein siten, että istutustiheys vastaa tiheyttä n. 2000kpl/ha. Taimien istutustyö tulee olla tehtynä 30.6.2024 mennessä. Taimien kasvuunlähtöä on seurattava säännöllisesti ja kuolleet taimet uusittava.
2. Asettaa veloitteen uhaksi juoksevan uhkasakon seuraavasti: Kiinteä perusosa, suuruudeltaan 2000€, joka lankeaa mikäli veloitetta ei ole määräaikaan mennessä noudatettu; ja lisäosa, suuruudeltaan 500€, joka lankeaa jokaiselta täydeltä kuukaudelta kun veloitetta ei ole asetetun määräajan jälkeen noudatettu.
3. Velvoittaa kiinteistön omistajan ilmoittamaan mahdollisessa kiinteistön omistajanvaihdostilanteessa uudelle omistajalle edellä esitetystä veloitteesta ja uhasta sekä ilmoittamaan omistajan vaihdoksesta rakennusvalvontaan.
4. Lähettää maanmittauslaitokselle ilmoituksen kiinteistöä koskevasta veloitteesta ja uhasta.
5. Tekee asiasta ilmoituksen poliisille esitutkintaa varten.
6. Toimittaa tämän päätöksen kiinteistön omistajalle todisteellisesti.
7. Sekä perii tästä päätöksestä rakennusvalvontataksan perusteella 352 € maksun.

Päätöksen perustelut:

Kohdan 1. osalta: Maankäyttö- ja rakennuslaki § 182.1

Kohdan 2. osalta: Maankäyttö- ja rakennuslaki § 182.2

Kohdan 3. osalta: Uhkasakkolaki § 18.1 ja § 18.2

Kohdan 4. osalta: Uhkasakkolaki § 19.1

Kohdan 5. osalta: Maankäyttö- ja rakennuslaki § 186

Kohdan 6. osalta: Uhkasakkolaki § 23

Kohdan 7. osalta: Polvijärven kunnan rakennusvalvontataksa kohta 25.3

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.