

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan maisematyölupapäätökseen 22-0058-MAI

Ympäristölautakunta 25.05.2022 § 43

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kiteen rakennustarkastaja on 12.4.2022 tekemällään maisematyölupapäätöksellä myöntänyt maisematyöluvan tien rakentamiseksi sekä venevalkaman rakentamisesta johtuvan puiden kaatamiseksi. Kyseessä oleva toimenpidealueen kiinteistötunnus on [REDACTED] ja osoite on [REDACTED].

Naapurikiinteistön omistaja on tehnyt päätöksestä sähköpostilla oikaisuvaatimuksen 27.4.2022 Kiteen ympäristölautakunnan kirjaamoon.

Oikaisuvaatimuksen lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan:

"Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömyydessä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaisesti, kuin asianomaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi."

Maisematyölupapäätöksiin suhteen valitusoikeus määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaisesti seuraavasti:

"Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;*
- 2) kunnan jäsenellä; sekä*
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa."*

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksesta on erikseen säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa, noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Muilta osin oikaisuvaatimusmenettelyssä noudatetaan mitä on säädetty hallintolain 7 a luvussa (lakimuutos 581/2010).

Oikaisuvaatimusoikeus ja oikaisuvaatimuksen toimittaminen kyseisessä tapauksessa

Todetaan, että oikaisuvaatimuksen tekijällä on edellä esitetyn maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen ja, että oikaisuvaatimus on tehty oikaisuvaatimusajan kuluessa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö, vaatimukset ja perusteet

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt oikaisuvaatimuksessaan omasta näkökulmastaan asian taustaa, tiedot millaista oikaisua haetaan ja niiden perusteet.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että

- 1) kaikki maisemaa muuttava työ tapahtuu hakijan omalla maalla
- 2) ja hakijan itse suunnittelema ja luvattu kaivettu rantatie liitetään hakijan AO tontin läpi omalla maalla kulkevalle [REDACTED] tielle.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt seuraavat perusteet oikaisuvaatimukselle:

- *"Pohjoisrinteen oman tien maisemallinen repiminen toisen AO tontille kulkemista varten*
- *Rannasta aloitettu tie kaivettu omalla luvalla ja omalla suunnitelmalla.*
- *Suunnitelma tehty jälkikäteen kaivuutyön toteutumisen perusteella.*
- *Molempien kiinteistöjen kannalta kokonaisuus kärsii kaavallisesti ja maisemallisesti.*
- *Maisemahaitta! Maastoon sopimaton tieratkaisu toisten omistamien maiden turmeleminen.*
- *Hakijan omalla maalla valmis hyväkuntoinen tie"*

Vastine oikaisuvaatimukseen

Rakennusvalvonta on pyytänyt hakijalta vastinetta oikaisuvaatimukseen ja siinä esitettyihin vaatimuksiin.

Hankkeen suunnittelija on toimittanut vastineen Lupapiste-palvelun kautta keskusteluosioon. Vastineessa todetaan seuraavaa:

" Kiinteistöllä [REDACTED] on pidetty tietoimitus 22.10.2021, jossa asianosaiset ovat sopineet tieoikeuden perustamisesta [REDACTED]-tilalle. Tiepäätös on saanut lainvoimaisuuden 23.11.2021. Tielinjaus on tiepäätöksen mukainen, tiehen kohdistuvat toimenpiteet tapahtuvat [REDACTED]-tilan sisällä."

Asian tausta rakennusvalvonnan näkökulmasta

Kyseessä olevalla alueella on voimassa Puruveden rantaosayleiskaava (yleiskaavan muutos hyväksytty 3.2.2014). Maisematyöluvan hakijan omistamalla ja maisematyöluvan kohteena olevan kiinteistötunnuksen alueella on kaavoitettu RA-rakennuspaikka sekä rakentamaton AO-rakennuspaikka. Muuten yleiskaava-alueella oleva kiinteistötunnuksen mukainen alue on MY-2 aluetta. Kyseisille rakennuspaikoille ei ole ollut olemassa olevaa tieoikeutta, joten maanomistaja on käynnistänyt tietoitituksen maanmittauslaitoksen kautta.

21.4.2021 maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri on kysynyt rakennusvalvonnasta kannanottoa maisematyöluvan tarpeeseen alueen yleiskaavamääräyksen takia sekä rakennusvalvonnan kannanottoa 2.12.2020 pidettyyn tietoitituksen tielinjausvaihtoehtoihin (vaihtoehdot: A,B,C).

Rakennusvalvonta on todennut, että tielinjausvaihtoehdot sijaitsevat suurelta osin yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2-kaavamerkintä). MY-2 kaavamääräyksen mukaisesti alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen,

tasoittaminen, täyttäminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa. Näin ollen rakennusvalvonta on todennut, että MY-2 alueella tien rakentaminen edellyttää maisematyöluvan hakemista ja rakennusvalvonnan näkökulmasta kaavamääräyksille vähiten haittaa aiheuttava tielinjausvaihtoehto on paras vaihtoehto. Rakennusvalvonnan näkökulmasta vaihtoehto B hyödyntäisi eniten olemassa olevaa tietä RA-rakennuspaikalle ja näin aiheuttaisi vähiten haittaa kaavamääräysten suhteen.

Maisematyölupahakemus on jätetty rakennusvalvontaan 9.6.2021. Maisematyölupaa on lähdetty hakemaan pidetyn tietoimituksen pöytäkirjaliitteessä esitetyn tievaihtoehdon B kautta. Tietoimituksessa ei ole vielä tehty päätöstä tieoikeuden lopullisesta sijainnista, koska tieoikeudesta ei ole päästy yksimielisyyteen. Hakija on tässä vaiheessa osittain kuullut maisematyölupahakemuksen johdosta alueen naapureita.

Rakennusvalvonta on hakemuksen käsittelyn yhteydessä ohjeistanut hakijaa, että rakennuspaikkaa koskeva tieoikeus on syytä ratkaista ennen maisematyölupapäätöksen tekemistä, jotta maisematyölupa myönnetään tietoimituksessa päätetyn tieoikeuden mukaisesti. Samalla hakijalta on pyydetty täydennyksiä hakemukseen, hankkeen suunnitelmiin sekä uudet naapurin kuulemiset, jos suunnitelmaa muutetaan.

Tietoimituksen lopullinen päätös on tehty 22.10.2021. Kyseessä olevan kiinteistön tieoikeus on perustettu tievaihtoehdon C mukaisesti. Vaihtoehtoon C on päädytty sopien asiasta kiinteistöjen omistajien kesken.

Marraskuussa 2021 rakennusvalvonnan tietoon tuli, että tien rakentaminen on aloitettu ennen maisematyölupapäätöksen tekemistä. Tämän takia rakennustarkastaja otti yhteyttä kiinteistön omistajaan ja kävi paikalla toteamassa tilanteen hänen kanssaan. Hankkeeseen ryhtyvä ohjattiin lopettamaan maisemaa muuttavat työt sekä tekemään keskeneräinen maisematyölupahakemus valmiiksi käsittelyä varten.

Maisematyöluvan hakija muutti ja täydensi hakemustaan tämän jälkeen siten, että maisematyölupaa haettiin tievaihtoehdon C kautta tulevalle tielle. Hakemukseen myös liitettiin asianmukaiset suunnitelmat.

Naapurit ovat antaneet uudet kannanottonsa uuden tievaihtoehdon mukaiseen sijaintiin ja suunnitelmiin.

Kaikki naapureiden kuulemisissa esitetyt seikat on otettu huomioon maisematyölupapäätöstä tehdessä.

Ennen maisematyöluvan päätöksentekoa Kiteen rakennusvalvonta on varmistanut Pohjois-Savon käräjäoikeudesta sähköpostilla, että tietoimituksen päätös on lainvoimainen.

Rakennustarkastajan kanta oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin rakennustarkastaja vastaa seuraavasti:

- 1) Maisematyölupapäätös on myönnetty toimenpiteille, jotka tapahtuvat maisematyöluvan hakijan omistamalla kiinteistön alueelle. Esitetty vaatimus siis toteutuu tehdyssä maisematyölupapäätöksessä.

- 2) Tietoimituksessa (toimitusnumero 2020-646759, kokousajankohta 22.10.2021) kyseessä olevan kiinteistön rakennuspaikkojen tieoikeus on päätetty perustaa vaihtoehtoon C mukaisesti. Tietoimituksen pöytäkirjan mukaan kyseinen vaihtoehto on osallistujien yhteisesti hyväksymä. Mainittakoon, että oikaisuvaatimuksen tekijä on ollut avustajineen paikalla kokouksessa. Kyseinen tieoikeus on merkitty kiinteistörekisteriin (käyttöoikeusyksikkö K35299). Todetaan vielä lisäksi, että tietoimituksen pöytäkirjan mukaan asianomistajat ovat sopineet, että maisematyöluvan hakija korjaa ja parantaa kustannuksellaan tietä vanhan tieyhteyden osalta. Maisematyöluvan hakija saa näin ollen käyttää olemassa olevaa tietä käyttöoikeutensa mukaisesti ja rakentaa uuden tien tietoimituksessa sovitun mukaisesti.

Näin ollen voidaan todeta, että maisematyöluvapäätös on tehty perustuen mm. kiinteistöjen omistajien yhdessä sopimaan ja tietoimituksessa päätettyyn tieoikeuden sijaintiin. Kyseessä olevan kiinteistön sisällä olevan tien sijainnista on päätetty maisematyöluvapäätöksellä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee oikaisuvaatimustaan mm. maisemahaitoilla ja kaavamääräyksillä. Rakennustarkastaja huomauttaa tähän, että rakennusvalvonnankin mielestä vähiten haittaa kaavalle ja maisemalle aiheuttava tievaihtoehto B, ei ole sopinut oikaisuvaatimuksen tekijälle. Olemassa olevan tien hyödyntäminen olisi ollut selkeästi maisemallisesti paras vaihtoehto tieoikeuden suhteen. Rakennustarkastaja onkin mm. tämän takia ohjannut maisematyöluvan hakijaa sekä maanmittausinsinööriä sopimaan tielinjauksesta ennen maisematyöluvapäätöksen tekemistä, että tieyhteyden suhteen saataisiin ensin ratkaisu. Rakennustarkastaja ei ole sulkenut mitään esitettyjä vaihtoehtoja pois alueella olevien rakennuspaikkojen takia, koska MRL 136 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on mm. tien järjestäminen. Koska tievaihtoehto on yhteistyössä päätetty, ei rakennusvalvonnalla ole ollut mitään syytä muutattaa sovittua tielinjausta eri sijaintiin kuin tietoimituksessa on sovittu. Alueella voimassa olevan kaavan ja rakennuspaikkojen sijaintien takia sekä kiinteistöjen omistajien yhdessä sopima tievaihtoehto on ollut myös MRL:n maisematyöluvan myöntämisen edellytyksien täyttymiseksi hyväksyttävä vaihtoehto (MRL 140 § maisematyöluvan edellytykset).

Muilla oikaisuvaatimuksessa esitetyillä asioilla ei nähdä olevan merkitystä maisematyöluvapäätöstä koskevassa asiassa.

Edellä esitetyn mukaisesti, rakennustarkastajan mielestä oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaisia vaatimuksia ja perusteita, joiden takia tehtyä maisematyöluvapäätöstä tulisi muuttaa/korjata tai päätös peruuttaa.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §, 192 §
Hallintolaki 7 a luku oikaisuvaatimusmenettely

Oheismateriaali

Maisematyöluvapäätös 22-0058-MAI liitteineen, oikaisuvaatimus sekä vastine ovat lautakunnan jäsenten luettavissa oheismateriaalina.

Valmistelija: rakennustarkastaja Henri Asikainen, puh. 040 105 1217, henri.asikainen(a)kitee.fi.

Esittelijä: ympäristöpäällikkö Tuire Tapanen, puh 040 105 1304, tuire.tapanen(at)kitee.fi

Päätösehdotus

Kiteen ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pitää rakennustarkastajan tekemän maisematyölupapäätöksen voimassa. Maisematyölupapäätöksen mukaisiin toimenpiteisiin saa ryhtyä vasta, kun tämä päätös on lainvoimainen.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen (Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 7 § 2 mom.). Muutosta haetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelta. Valitusosoitusohje on liitteenä.

Päätös

Asian esittelyn jälkeen puheenjohtaja teki vastaesityksen ja esitti, että ympäristölautakunta velvoittaa katselmustoimikunnan käymään kohteessa ja asiasta tehdään päätös vasta sen jälkeen. Alpo Jumppanen ja Pekka Partanen kannattivat vastaesitystä.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi, että koska on tehty päätösehdotuksesta poikkeava, kannatettu ehdotus, tulee asiasta järjestää äänestys.

Äänestystavaksi valittiin kättennostoäänestys niin, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaesitystä äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat puheenjohtajan tekemää ehdotusta äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 1 JAA-ääni ja 6 EI-ääntä.

Puheenjohtaja totesi, että ympäristölautakunta velvoittaa katselmustoimikunnan käymään kohteessa ja asiasta tehdään päätös vasta sen jälkeen.

Merkitään pöytäkirjaan, että Anna Leskinen poistui kokouksesta klo 18.23 äänten laskemisen jälkeen. Pöytäkirjantarkastajaksi Anna Leskisen tilalle valittiin yksimielisesti § 43 alkaen Pekka Partanen.

26/10.03.00.02/2022

Ympäristölautakunta 29.06.2022 § 53

Kiteen ympäristölautakunnan 25.5.2022 §:ssä 43 tekemän päätöksen mukaisesti Kiteen rakennustarkastaja järjesti maisematyölupapäätöksen kohteena olevalla kiinteistöllä MRL 133 §:n mukaisen katselmuksen. Katselmus pidettiin 17.6.2022 ja sen suorittivat Kiteen ympäristölautakunnan katselmustoimikunta sekä rakennustarkastaja. Katselmukseen kutsuttiin maisematyöluvan hakija sekä maisematyöluvan kohteena olevan kiinteistön naapurikiinteistöjen omistajat. Katselmuksen kulku on avattu katselmusmuistiossa.

Oheismateriaalina maisematyölupapäätös 22-0058-MAI liitteineen, oikaisuvaatimus, vastine, katselmuskutsu ja katselmusmuistio.

Valmistelija: rakennustarkastaja Henri Asikainen, puh. 040 105 1217,
henri.asikainen(a)kitee.fi.

Esittelijä: vs.ympäristöpäällikkö Marjo Tikka, puh. 040 105 1304,
marjo.tikka(a)kitee.fi.

Päätösehdotus

Kiteen ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pitää rakennustarkastajan tekemän maisematyölupapäätöksen voimassa. Maisematyölupapäätöksen mukaisiin toimenpiteisiin saa ryhtyä vasta, kun tämä päätös on lainvoimainen.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen (Laki oikeudenkäynnistä hallinto-asioissa 7 § 2 mom.). Muutosta haetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelta. Valitusosoitusohje on liitteenä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.