

Oikaisuvaatimus rakennustarkastuspäällikön suunnittelutarveratkaisupäätöksestä § 102/13.5.2022, lupatunnus 22-0090-STR

Kaupunginhallituksen lupajaosto 01.09.2022 § 83
396/10.03.00.11/2022

Valmistelija

Tarkastusinsinööri

Lieksan kaupunginhallituksen lupajaosto on vastaanottanut 23.5.2022 päivätyn oikaisuvaatimuksen, joka koskee rakennustarkastuspäällikön suunnittelutarveratkaisua 13.5.2022 § 102, lupatunnus 22-0090-STR.

Oikaisuvaatimuksessa vastustetaan vanhastaan paikalle vakiintuneen tien siirtämistä. Lähikiinteistöjen omistajien kerrotaan hoitaneen tietä mm. ajattamalla siihen mursketta. Muutoksenhakija olettaa, ettei uusi tie tulisi olemaan yhtä kestävä kuin nykyinen. Hankalan maaston uskotaan lisäävän tien rakentamisen kustannuksia. Parhaaksi ratkaisuksi nähdään, että lomarakennusten suunniteltua sijaintia muutettaisiin hiukan, jotta nykyinen tie säilyisi. Tietäoikeuden katsotaan yksityistietoimituksen perusteella 3.2.2021 olevan voimassa.

Perustelut

Suunnittelutarveratkaisussa tutkittaviksi tulevat MRL 137 §:ssä esitetyt ns. rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Yleisen lupien myöntämistä ja viranomaisharkintaa koskevan systematiikan perusteella lupa tulee myöntää, jos sille ei ole esteitä. Vain poikkeamisharkintaan (MRL 171 §) sisältyy säännöksessä esitetyn tavoin erillistä tarkoituksenmukaisuusharkintaa, johon ilmaisu "voidaan myöntää" viittaa. Suunnittelutarveratkaisun näkökulmasta selvää kuitenkin on, että lupa tulee edellytysten täytyessä myöntää. Lupaedellytysten tutkiminen on luonteeltaan oikeusharkintaa, jossa vapaalla tarkoituksenmukaisuusharkinnalla ei ole sijaa.

Suunnittelutarveratkaisua koskevaan menettelyyn sovelletaan MRL 137 § 5 mom. perusteella poikkeamista koskevia MRL 173-174 §:n säännöksiä. MRL 173 § 1 mom. mukaan kunta voi liittää päätökseensä ehtoja. Vaikka säännöksessä ei suoraan tuoda esille, mitä kaikkea ehdot käytännössä voivat koskea, voidaan johtoa niiden sisältöön hakea esimerkiksi MRL 141 §:n yleisestä lupamääräyksiä koskevasta säännöksestä. Sen perusteella määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista. Oikeuskirjallisuudessa poikkeamisharkintaa todetaan voivan liittyä väljästi ainakin kaikkeen, mistä kaavoituksessakin annetaan määräyksiä. Lisäksi katsotaan, että ehtojen tulee jollakin tapaa kytkeytyä maankäyttöön. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, Hallberg ym. 2020, MRL 174 §:n selostusosa.)

MRL 173 § 3 mom. mukaan suunnittelutarveratkaisua koskevasta hakemuksesta on pyydettävä tarvittaessa lausunnot asiaankuuluville viranomaisilta. Lausunnon pyytämisessä kyse on hallintolain 31-32 §:n edellyttämästä asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä, jossa voidaan hyödyntää esimerkiksi toiselle viranomaiselle osoitettua selvityspyyntöä. Lausunnon pyytämisen tavoitteena on kattavan taustaselvityksen hankkiminen. Vaikka lausunnot usein muodostavatkin tärkeän osan asiassa hankittavaa selvitystä, ei lausunnonle voida antaa mitään tiettyä painoarvoa asiaa ratkaistaessa. Viranomaisen ratkaisee asian itsenäisesti saamansa kokonaisselvityksen perusteella, eivätkä

muiden viranomaisten lausunnot sido asian lopputulosta. MRL sisältää vain erikseen luetellut velvollisuudet lausuntojen pyytämiseen osana lupakäsittelyä. Systemaattisesti kyse on asian riittävästä selvittämisestä valmistelun osana. Viranomainen ottaa lausunnot lupaharkinnassa huomioon tarpeellisessa laajuudessa. Lausunnonantajilla ei ole toimivaltaa määrittää lupa-asian ratkaisun lopullista sisältöä, eikä lausunnoille voida antaa tietynsisältöistä sitovaa painoarvoa. Viranomainen suorittaa lupaharkintaa itsenäisesti ja riippumattomasti, eivätkä lausunnot sido viranomaisen harkintavaltaa tai johtopäätöksiä.

MRL 137 §:n edellytysten lisäksi varsinainen rakennuslupa tulee myöhemmin käsitellyksi MRL 136 §:n nojalla. Rakennuslupan edellytykset tutkitaan itsenäisesti erikseen. MRL 136 §:ssä luetellut edellytykset pitävät sisällään vaatimuksen siitä, että rakennuspaikka ja rakentaminen täyttävät mm. MRL 116 §:ssä ja MRL 117 §:ssä erikseen todetut vaatimukset.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa lupapäätöksessä suunnittelutarveratkaisuun on liitetty lupaehdot, joiden perusteella suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava viranomaistahojen antamat lausunnot. Lisäksi on edellytetty, ettei tieyhteyttä estetä ja rannalle osoitetaan tarvittaessa vaihtoehtoinen kulkuyhteys.

Suunnittelutarveratkaisua koskevalla päätöksellä ei ole otettu eikä voitukaan ottaa kantaa tieoikeutta koskeviin kysymyksiin, jotka tulevat yksityistielain nojalla tai mahdollisissa kiinteistönmuodostamislain mukaisissa rasitesopimuksissa taikka -toimituksissa lainvoimaisesti ratkaistuiksi. Erillisessä rakennuslupaprosessissa ratkaistaan MRL 136 §:ssä viitatu mm. MRL 116 §:n ja MRL 117 §:n mukaiset rakennuspaikkaa ja rakentamista koskevat vaatimukset, joksi lukeutuu mm. se, että rakennus sijoitetaan riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisestä tiestä ja naapurin maasta.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole osoitettu, että lupaharkinnassa olisi toimittu vastoin MRL 137 §:ssä rakennuslupan erityisistä edellytyksistä säädettyä. Kohtuuton haitta naapureille tulee tutkittavaksi vasta varsinaisen rakennuslupaharkinnan yhteydessä MRL 136 § 1 mom. 3-kohtaan sisältyvän MRL 135 § 1 mom. 6-kohtaa koskevan viittauksen perusteella. Tavalliseen rakennuslupaharkintaan kuuluvaan naapuruushaitta-arviointiin ei siis oteta kantaa osana suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelutarveratkaisuun ei vielä sisälly vastaavaa naapuruushaitan tutkimista. On joka tapauksessa selvää, etteivät yksityisoikeudelliset kulkuyhteyksien järjestämistä muille kiinteistöille koskevat kustannukset tule arvioitaviksi osana suunnittelutarveratkaisua tai edes myöhempää rakennuslupaharkintaa. Rakennuspaikalla ei sijaitse sellaista yleistä tai muutakaan juridisesti tarkoitettua tietä, joka estäisi rakennushankkeen toteuttamisen, kun otetaan huomioon lupaehdoissa lausuntojen huomioimisesta ja kulkuyhteyksien järjestämisestä todettu.

Oikaisuvaatimuksessa edellytetään lähinnä rakennushankkeen siirtämistä ja nykyisen tiealueen säilyttämistä ennallaan. Kaupunginhallituksen lupajaosto toteaa, ettei se voi torjua tai siirtää lupahakemuksessa esitettyä hanketta mielivaltaisin perustein. Viranomainen on harkinnassaan sidottu hallintolain 6 §:n mukaisiin harkintavaltaansa rajoittaviin periaatteisiin, kuten tarkoitussidonnaisuuteen. Tieoikeutta ei ole lainvoimaisesti perustettu, eikä hanketta voida sillä perusteella jättää luvittamatta. Lupaviranomainen on joka tapauksessa huomionnut myös muiden maanomistajien kulkuyhteyden sisällyttämällä lupaehtoihin edellytyksen siitä, että kulkuyhteys muille kiinteistöille turvataan jatkossakin. Uuden

kulkuyhteyden perustamisesta mahdollisesti aiheutuvat yksityisoikeudelliset kustannusvaikutukset eivät kuulu suunnittelutarveratkaisun osana viranomaispäätöksellä tutkittaviksi.

Lupa on myönnetty ehdollisena, eikä se tällä tapaa muotoiltuna ole ristiriidassa myöskään maa- ja metsätalouden tuoreen tieoikeutta koskevan ratkaisun kanssa. Sekä rakennushanke että tieoikeudet ja -liittymät ovat toteutettavissa tarkasteltavan suunnittelutarveratkaisun perusteella.

Esittelijä	Tarkastusinsinööri
Päätösehdotus	Kaupunginhallituksen lupajaosto päättää hylätä oikaisuvaatimuksen edellä esitetyin perustein.
Päätös	<p>Kaupunginhallituksen lupajaosto päätti hylätä oikaisuvaatimuksen edellä esitetyin perustein.</p> <p>Merkittiin, että rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen poistui aiemmin §:n 81 käsittelyn ajaksi, eikä osallistunut tämän §:n 83 käsittelyyn.</p>
Lisätietoja	Tarkastusinsinööri Jari Pyykkö, p. 040 1044 791, sähköposti jari.pyykko(at)lieksa.fi
Jakelu	Oikaisuvaatimuksen tekijä