

**Lieksan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle
Lieksan kaupunginhallituksen lupajaoston päätöksestä 3.10.2024 § 49, dnro 2348/2024**

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 07.02.2025 § 6
332/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

Hattusaaren osakaskunta, Ilkka Tolvanen, on tehnyt valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle Lieksan kaupunginhallituksen lupajaoston 3.10.2024 antamasta poikkeamispäätöksestä. Itä-Suomen hallinto-oikeus pyytää valituksen takia lausunnon asiasta. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä.

Hakija vaatii Lieksan kaupunginhallituksen lupajaoston kielteisen päätöksen kumoamista ja hakijan poikkeamislupahakemus palautettavaksi lupajaostolle uudelleen käsiteltäväksi. Lupajaoston tulee oikaista hakijan mielestä virheelliset perustelut.

Toimivalta

Lieksan kaupunginhallituksen lupajaosto on kaupungin organisaatiomuutoksessa 1.1.2025 alkaen siirtynyt Lieksan kaupunkiympäristölautakunnan alaisuuteen (ks. Hallintosääntö 2 luku Toimielinorganisaatio, 11 § Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto). Hallintosäännön 29 §:n mukaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto toimii Rakentamislain 99 §:n mukaisena rakennusvalvontaviranomaisena ja päättää mm. Rakentamislain mukaisista poikkeamislupapäätöksistä.

Lausunto

Hakijan väittämä, ettei Lieksan kaupunginhallituksen lupajaosto ole kielteistä poikkeamislupapäätöstä tehdessään ottanut huomioon hakijan toimittamia lisäselvityksiä ei pidä paikkansa. Ensimmäinen lisäselvitys saapui kaupungille samana päivänä, kun asia oli tulossa käsittelyyn eli 5.9.2024. Koska lisäselvitykseen ei voitu ennen kokousta ottaa kantaa päätti kaupunginhallituksen lupajaosto jättää asian pöydälle. Lisäselvityksessä hakija ei tuonut esille sellaisia seikkoja, jolla myönteinen päätös olisi mahdollista.

Myös toinen lisäselvitys toimitettiin hyvin lyhyellä varoitusajalla. Myöskään toisessa lisäselvityksessä hakija ei tuonut esille sellaisia uusia seikkoja, jonka takia poikkeamislupahakemuksesta olisi voitu tehdä myönteinen päätös. Väittämät ja muut asiat, joita hakija esitti lisäselvityksessä liittyen maankäytön lausuntoon, on tullut hakijan tietoon jo Hattusaaren osayleiskaavaproessin aikana. Lisäksi sekä maankäytön että Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto on ollut hakijan käytettävissä jo kesällä 2024, jolloin lausunnot on liitetty sähköisen lupahakemusjärjestelmän hakemukseen ja ovat näin olleet hakijan käytettävissä jo tuolloin. Lausunnoista ei ollut tarpeen pyytää erillistä vastinetta hakijalta.

Hakija tuo lisäselvityksissä ja valituksessaan esille, että Mustatsaaret ovat tavallista maa- ja metsätalousaluetta (M). Mustatsaareissa ei ole yleis- tai muuta kaavaa, jolla ohjataan saaren maankäyttöä. Saarella ei siis ole hakijan selvityksissä ja valituksessa esitettyä kaavamääräystä M, maa- ja metsätalousaluetta. Se että hakijan väittämän mukaan metsänhakkuita varten tehdyn metsänkäyttöilmoituksessa ei ole tullut esille saareissa olevia

luontoarvoja ei kuulu Lieksan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen arvioitavaksi. Hakija ei myöskään ole esittänyt Mustatsaaren hakkuista tehtyä metsänkäyttöilmoitusta väitteen tueksi. Kaavoittamattomilla alueilla metsänhakkuissa noudatetaan Metsälakia, jolloin toimivaltainen viranomainen ei ole Lieksan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen. Metsäkeskus vastaa metsälain valvonnasta, luonnonsuojelulain ja vesilain valvonnasta ovat vastuussa ELY-keskukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädettiin poikkeamisen edellytyksistä. Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Tämä määräys on säilynyt samankaltaisena uudessa 1.1.2025 tullessa Rakentamislaisissa (RakL 57 §). Lupajaoston näkemyksen mukaan hakija ei ole esittänyt sellaista erityistä syytä, joka puoltaisi myönteistä poikkeamislupapäätöstä.

Saman pykälän 2. momentin mukaan säädettiin, ettei poikkeamista saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Mikäli yksikin em. ehto toteutuu poikkeamista ei voida myöntää. Lupajaoston näkemyksen mukaan myönteinen poikkeamislupa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Perustelut on esitetty poikkeamislupapäätöksessä ja on myös tuotu esille maankäytön ja ELY-keskuksen lausunnoissa.

Hattusaaren osayleiskaavaprosessin asiakirjoista ilmenee, että saarella on erityisiä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden säilymistä ei saa heikentää. Näin ollen saareen ei tulisi myöntää uusia rakennuspaikkoja. Kaavaprosessin kaavaehdotusvaiheessa saari oli osoitettu merkinnöillä VR (retkeily- ja ulkoilualue) ja luo (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Mikäli poikkeamislupa olisi saanut myönteisen päätöksen kyseessä olevan hankkeen myötä olisi mahdollista, että nämä luontoarvot vaarantuu ja mahdollisesti heikentää niitä.

Mustatsaaret-nimisen saaren tilannetta ei voi samaistaa Lehtosaareen, joka sijaitsee Hattusaaren länsipuolella lähellä Juuan kunnan rajaa. Alue on kaavassa osoitettu VR-merkinnällä, retkeily- ja ulkoilualue. Kaavamerkinnän mukaan maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin tulee hakea MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa. Lehtosaareen on kaavaselostuksen mukaan osoitettu rakennusoikeutta 50 k-m². VR-merkintä ei kelvannut osakaskunnalle, jonka vuoksi Mustatsaaret jätettiin pois osayleiskaavasta.

Yhteenvedona Lieksan kaupunkiympäristön lupajaosto toteaa, että valittajan vaatimuksilla ei ole perusteita. Poikkeamispäätöstä tehdessä lupajaosto on menetellyt hallintolain mukaisesti ja hakijalla on ollut tiedossa kaikki asiaan liittyvät ja päätöksen tekoon vaikuttaneet asiakirjat ja muut selvitykset. Lieksan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto esittää Itä-

Suomen hallinto-oikeudelle, että valitus kumotaan ja lupajaoston poikkeamislupapäätös pysytetään.

Esittelijä	Rakennustarkastuspäällikkö
Päätösehdotus	Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto antaa asiassa esittelytekstissä esitetyn lausunnon ja toimittaa valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja selvitykset Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.
Päätös	Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päätti antaa asiassa esittelytekstissä esitetyn lausunnon ja toimittaa valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja selvitykset Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.
Lisätietoja	rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen, p. 040 1044 790, sähköposti jorma.sarkkinen(at)lieksa.fi