

Liperin kunnan vastine poikkeamispäätöksestä tehtyyn valitukseen

Elinympäristölautakunta 12.09.2023 § 121

321/10.03.00.01/2023

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt 11.7.2023 lausuntoa ja asiakirjoja Liperin kunnan elinympäristölautakunnan 6.6.2023 § 90 poikkeamispäätöksestä tehtyyn valitukseen 1371/2023 liittyen. Kunnan tulee:

- Antamaan lausuntonsa asiasta. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä.
- Toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.

Lausunto ja pyydetty asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 31.8.2023. Liperin kunta pyysi ja sai määräpäivään jatkoajan 30.9.2023 saakka.

Edeltävä asian käsittely Liperin kunnan elinympäristölautakunta 6.6.2023 § 90

Alueella on voimassa Liperin kunnanvaltuuston 11.11.1999 § 63 hyväksymä Pyhäselän – Telmonselän osayleiskaava, jossa kohde on osoitettu loma-asuntoalueeksi RA-2 ja jonka rakentamisessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

Poikkeamista haettiin rakennusjärjestyksen mukaisesta loma-asunnon vähimmäisetäisyydestä vesirajaan (min. 40 metriä). Hakemuksen esitys oli 35 metriä. Liperin kunnan elinympäristölautakunta päätti hylätä hakijan poikkeamisen (liite).

Poikkeamisen hakija jätti hallintovalituksen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle em. poikkeamisen hylkäävästä päätöksestä 29.6.2023. Valitus on liitteenä.

Valittajan vaatimukset:

Valittaja esittää valituksen kohdissa 1–8 seikkoja, joita kunnan olisi tullut huomioida päätöksessään tai perustella päätöstään eri tavalla / paremmin. Näitä olivat tiivistetysti mm.:

1. Maaston rakentamisolosuhteita ei ole huomioitu riittävästi perusteena takamaan kosteusolosuhteet.
2. Rakennuspaikka siirtyy taaemmas olemassa olevan loma-asunnon taa kovapohjaisemmalle kohdalle.
3. Naapurien liikenne ym. häiriö ovat ko. kohdassa vähäisemmät ja esitetystä kohdassa voidaan säilyttää maisemallista ja melusuojaukseen liittyvää suojapuustoa.

4. Lupapäätös on virheellinen rannan suojapuuston arvioinnin suhteen (mm. leppäaita). Myös siirto enemmän takamaastoon poistaa ko. suunnasta suojapuustoa ja lisää metelin ja häiriön määrää.
5. Rannan nykyinen puusto säilytetään hakemuksessa kerrotun mukaisesti.
6. Grillipaikan siirto on käytännössä mahdotonta (kallista, rikkoutumisvaara).
7. Päätöksessä on virheellinen maininta / velvollisuus vesiosuuskuntaan liittymisestä.
8. Naapuri on huomauttanut korkeasta rakennuksesta. Hakijan yksikerroksinen rakennuskuva olisi tullut olla mukana poikkeamispäätöksessä.

Liperin kunnan lausunto valitusasiassa

Kunnan näkemyksen mukaan valittaja esittää valituksessaan vain moitteita päätöksen perusteluihin ja siihen, että kaikkia itse poikkeamishakemuksessa esitettyjä asioita/liitteitä ei ole päätöstä käsiteltäessä ollut mukana tai huomioitu riittävällä tavalla. Päätöksen esittelytekstissä / lausunnossa todetaan olevan myös virheitä. Valittaja ei kunnan näkemyksen mukaan kuitenkaan esitä selkeästi valituksen alaisen kielteisen päätöksen hylkäämistä ja/tai muuttamista myönteiseksi.

Vastineena valituksen kohtiin 1–8 kunta lausuu seuraavaa:

1. Maasto-olosuhteet on rakennuspaikalla huomioitu riittävällä tavalla. Poikkeamisen käsittelyssä ja päätöksenteossa on ollut esillä mm. valokuvissa maapohja, jonka painanteissa on ollut vettä. Kyseessä on keväällä kuvattu routainen maa sulamisvesineen. Perusmaa on selkeästi rakennuskelpoista moreenimaata. Ei esim. soistuma, jyrkänne tai muu rakennuskelvoton maaperä, joka olisi ollut ns. maasto-olosuhteista johtuva tekijä poikkeamista arvioitaessa. Rakennuspaikka on rakennettavissa tavanomaisin rakentamismenetelmin, massanvaihdoin sekä tulvanvaara, salaojitus ja hulevedet ym. asiaan liittyvät tekniset ratkaisut huomioiden.
2. Viittaus edelliseen lausuntoon. Poikkeamisesta tai valituksessa ei ole esitetty maaperäselvitystä tai muuta luotettavaa selvitystä maaperän rakennettavuudesta eri kohdissa pihapiiriä. Kunta on käynyt aiemmin rakennuspaikalla ja kunnalla on siten ollut omakohtaista tietoa rakennuspaikan olosuhteista. Jälkikäteen valittajan väite on vailla todistusvoimaa.
3. Kunta on priorisoinut päätöksessään maisemallisesti ja häiriöllisesti vesistön suunnan ja läheisen eteläpuolen naapurin rantarakennuspaikan huomioimisen (mm. saatu palaute huomioiden), kuin tulotien suunnan. Hakija on perustellut sijaintia vain oman rauhan ja yksityisyyden kannalta, ei nyt esittämänsä naapureiden tuottaman häiriön näkökulmasta (viitataan ns. lakiin

erinäisistä naapuruussuhteista). Rakennuksen sijainti 40 metrissä rannasta ei muuta olennaisinta virkistykseen käytettävää puolta, eli rannan käyttöä. Olemassa olevien yksityisteiden tavanomainen käyttö ajoneuvoliikenteeseen ja muuhun kulkemiseen saman tien varrella oleville rakennuspaikoille, ei ole maankäyttölinen erityisperuste, joka vaikuttaisi tässä tapauksessa poikkeamisen uudelleen harkintaan.

4. Kunta voi harkita näkemyksensä mukaisesti mikä suojapuusto on riittävä missäkin tapauksessa. Tässä tapauksessa rakennuspaikalla on laaja avoin alue esitetyltä uudisrakennuspaikalta suoraan vesistöön. Kunnan lausunnon ja päätöksen peruste on ollut vain osa kokonaisharkintaa, ei ainoa, eikä pääasiallinen hylkäävään päätökseen johtanut peruste. Näkösuoja ns. sisämaahan ei ole arvioinnissa oleellinen seikka ratkaistaessa rantarakentamiseen liittyviä asioita ja maisemallisia vaikutuksia, varsinkin kun taustan suunnassa on vain maa- ja metsätalousalueita.
5. Viittaus edelliseen lausuntoon. Vähäisen suojapuuston säilyttäminen ei ole asian käsittelyn kannalta oleellinen seikka.
6. Päätöksessä ei ole edellytetty grillipaikan siirtoa, vaan vain ehdotettu, että halutessaan maanomistaja voi siirtää sen. Asialla ei ole merkitystä valitusta käsiteltäessä.
7. Itse poikkeamispäätöksessä ei ole asetettu päätöksen ehdoksi liittymistä vesiosuuskunnan verkostoon. Liittymisasiä on jätetty ratkaistavaksi rakennusluvassa ja asialla ei siten ole nyt merkitystä valitusta käsiteltäessä. Todetaan kuitenkin edelleen poikkeamisen esittelytekstin mukaisesti, että vesihuoltoalueella on lähtökohtaisesti liityttävä ko. verkostoon, ellei siitä haeta rakennusluvan yhteydessä vapautusta (käytetty sanaa poikkeamista) tai rakennusluvassa esitetä loma-asunnon varustelutasoksi sellaista, jonka perusteella liittymävelvollisuutta ei ole.
8. Rakennuksen korkeudesta tai kerrosluvusta ei ole haettu tai tarvittu poikkeamista. Hakemuksessa mukana ollut julkisivu- ja leikkauskuva esittävät kohteeseen tavanomaisen loma-asunnon rakentamista, jolloin sen erityispiirteet tai muu tekijä ei ole edellyttänyt asian käsittelyä tai erityistä harkintaa lupakäsittelyssä. Tavanomaisella loma-asunnolla ei myöskään ole sellaisia maisemallisia erityisvaikutuksia, joita olisi tullut huomioida valittajan esittämällä tavalla. Vain yleistä loma-asunnon rakentamisen etäisyyttä vesirajasta ja siihen liittyviä maisemallisia vaikutuksia on arvioitu – ja erityisesti sekin suojapuuston puuttumisen tai vähyyden kautta. Päätöstä varten lupaviranomainen voi tarpeen mukaan harkita, mitä liitteitä se katsoo tarpeelliseksi asian käsittelyn kannalta. Kun kyseessä on ollut vain poikkeaminen vähimmäisetäisyydestä vesirajaan ja erityisesti maastollisten olosuhteiden perusteluiden kautta, ei ko. suunnitelmalla ole ollut tai olisi ollut vaikutusta päätökseen tai sen

perusteluihin. Rakennusjärjestys sallii RA-2 rakennuspaikalle enintään II kerroksisen loma-asunnon ja jos sellaista olisi esitetty hakemuksessa kohteeseen, olisi itse loma-asunnon maisemalliset vaikutukset saaneet merkittävämmän roolin lupaharkinnassa.

Lisäksi valitukseen liittyvässä sähköpostissa valittaja esittää, että viranomaisen on jättänyt olennaisimmat asia pois lautakunnan esittelystä / liitteistä. Näitä ei viestissä ole eritelty tai perusteltu, viitaten kunnan näkemyksen mukaan siten vain varsinaiseen jätettyyn valitukseen. Vastineeksi tähän ja varsinaiseen valitukseen todetaan, että valmistelija (kaavoituspäällikkö) on ollut ko. elinympäristölautakunnan kokouksessa kutsuttuna kertomassa poikkeamisesta ja kohteen olosuhteista ennen päätöksentekoa. Päätöksen perusteluihin ja edellä lausuttuun viitaten, kunta toteaa, että sillä on ollut päätöstä tehdessään käytössään riittävät tiedot poikkeamisesta ja sen sisällöstä.

Kunta pyytää oikeutta ensisijaisesti tutkimaan valitusta yleisenä moitteena, ilman erityistä vaatimusta hylätä tai muuttaa elinympäristölautakunnan päätöstä ja siten hylkäämään valitus.

Toissijaisesti, mikäli oikeus katsoo, että valitus voidaan tulkita sisältävän päätökseen liittyvän muutosvaateen, kunta pyytää oikeutta hylkäämään valituksen ja sen muutosvaateen niin ikään itse päätöksessä esitetyin perustein sekä edellä lausutuun perustein ja pitämään kunnan päätöksen voimassa.

Kokonaisuutena kunta toteaa, että se on käyttänyt sille maankäyttö- ja rakennuslain mukaista poikkeamiseen kuuluvaa harkintavaltaa oikeassa järjestyksessä ja riittävien tiedoin ja perustein. Poikkeamiselle ei ole esitetty itse poikkeamishakemuksessa tai valituksessa riittäviä maankäytöllisiä perusteluita. Liperin kunnan ko. poikkeamista koskeva hylkäävä päätös ei ole lainvastainen millään valituksessa esitetyllä tavalla.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta esittää lausuntonaan edellä esitetyn lausunnon sekä esittää Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, että 6.6.2023 § 90 tehty poikkeamispäätös ei ole lainvastainen millään valituksessa esitetyllä tavalla, valitus tulee hylätä kaikilta osin ja poikkeamispäätös tulee pysyttää voimassa.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus

Ote	hakija, maankäyttö, asianosaiset
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Itä-Suomen hallinto-oikeus
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152