

Poikkeaminen / Rönö 297-18-17-18 (Rönöntie 3 C) / Tontin 297-18-17-16 omistajien valitus / lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle

Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Itä-Suomen hallinto-oikeus on lähetteellään 15.3.2018 kehottanut kaupunkirakennelautakuntaa valituksen johdosta:

1. Antamaan lausuntonsa valituksessa esitetyistä vaatimuksista ja niiden perusteluista.
2. Liittämään asiakirjoihin alkuperäisenä tai jäljennöksenä kaikki asiassa kertyneet asiakirjat, joita ovat ainakin:
 - poikkeamishakemus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n mukaisesti liitteineen
 - selvitys kuulemisesta
 - pyydetyt lausunnot
 - kartta, johon on merkitty lähialueen poikkeamispäätökset.
3. Mikäli kyseessä on poikkeaminen kaavasta, tarvitaan myös:
 - kaavakartta tai ote siitä värillisenä mittakaavatiетоinen ja hyväksymismerkintöineen
 - kaavamerkinnät ja -määräykset kokonaisuudessaan
 - kaavaselostus
 - jos kyse on rakennuslain aikaisesta kaavasta, tieto siitä, milloin se on vahvistettu.
4. Laatimaan luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa viranomaisen hallinto-oikeuteen toimittaman oikeudenkäyntiaineiston.

Lisäksi hallinto-oikeus toteaa, että valituksenalaista lautakunnan päätöstä ei asiakirjojen mukaan ole annettujulkipanonjälkeen, ja valittajan toimittamaan päätökseen on ollut liitettynä kuntalain mukainen valitusosoitus (liite B).

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin perusteella kunnan viranomaisen tämän lain mukaiseen päätökseen, siinä mainittuja poikkeuksia lukuun ottamatta, haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 198 §:n 2 momentin mukaan kunnan viranomaisen päätös 171 ja 172 §:ssä tarkoitettussa poikkeamista koskevassa asiassa an-

16.05.2018

108 §

netaan julkipanon jälkeen. Pykälän 3 momentin mukaan päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

Hallinto-oikeus pyytää lautakuntaa valituksen johdosta antamansa lausunnon lisäksi ilmoittamaan, millä perusteella kyseiseen poikkeamispäätökseen on edellä mainitut säännökset huomioon ottaen liitetty kunnallisvalituksen valitusosoitus?

Kaikki lähetteen liitteet ja pyydetty asiakirjat on pyydetty palauttamaan hallinto-oikeudelle viimeistään 16.4.2018. Lausunnon antamiselle on kaupungin pyynnöstä myönnetty lisääaikaa 24.5.2018 saakka.

Valituksenalainen päätös Kuopion kaupunkirakennelautakunnan päätös 7.2.2018 (§ 28) oikaisuvaatimuksesta koskien Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 26.10.2017 tekemää päätöstä (Lupa- ja ilmoitusasiat 25 §/2017). Päätös koski poikkeamislupaa omakotitalon (435 k-m²) ja talousrakennuksen (80,5 k-m²) rakentamista.

Valitus Kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä on Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valittanut tontin 297-18-17-16 omistajat.

Valitus liitteineen on liitteenä.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että pyydettyinä lausuntona Itä-Suomen hallinto-oikeudelle koskien tontin 297-18-17-16 omistajien valitusta esitetään seuraavaa:

Valittajan vaatimukset ja perustelut:

Vaatimukset hallinto-oikeudessa:

Kuopion kaupunkirakennelautakunnan poikkeamislupapäätös 7.2.2018 §:n 24 kohdalla ja Kuopion asemakaavapäällikön poikkeamispäätös, jotka koskevat tonttia 297-18-17-18, on kumottava.

Vaatimuksen perusteet:

1. Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos MRL 171 §:ssä tarkoitettu erityinen poikkeamisen syy vallitsee ja jos yksikään poikkeamisluvan este ei vallitse. Muussa tapauksessa poikkeamislupahakemus on hylättävä.

Erityistä syytä ei ole.

Poikkeaminen aiheuttaa lainkohdan 2 mom:ssa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja muutoinkin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia, joten poikkeamislupalle on useita esteitä.

2. MRL 171 §:ssä tarkoitettut ja muut lain tarkoittamat harkinnan mahdollisuudet (oikeusharkinta, tarkoitussidonnaisuus, harkintavalta) eivät ole

16.05.2018

olleet eivätkä ole käytettävissä viranomaisen oman virheen korjaamiseen.

Viranomaisen virhe on kristallisoitunut korkeimman hallinto-oikeuden lopulliseen ratkaisuun, jonka sisältö on, että rakennuslupa on aikanaan myönnetty asemakaavan vastaisesti ja lupa on siksi kumottu. Viranomaisen virhe ei edellytä, että se olisi tehty moitittavalla menettelyllä. Ratkaisu, jonka oikeus on lopullisesti kumonnut, on ollut virheellinen.

Harkintavalta on käytettävissä vain tarkoitussidonnaisuuden puitteissa.

Erityisen syyn mahdollisen poikkeuksen antamiselle on liityttävä kaavan tai rakentamisen määräyksiin, ja mahdollisuuksiin poiketa niistä. Hallintotoiminnalle vieras peruste (kelpaamaton erityinen syy) on korjata tuomioistuinmissa virheelliseksi arvioitu kaavan vastaisen rakennuksen rakentamiseen johtanut menettely (ks. esim. Ekroos -Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, Helsinki 2000, s. 589 ss).

Kaupunkirakennelautakunta perustelee poikkeamisen myöntämisen niin, että poikkeaminen on tarpeellista hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen perusteella.

3. Kunta ei ole pyytänyt MRL 173 §:n 4 mom:n 2) - kohdan edellyttämää lausuntoa ELY-keskukselta, vaikka poikkeaminen koskee rakennussuojelun kannalta merkittävää aluetta.
4. Kunta ei ole perustellut poikkeamispäätöstä MRL 174 §:n 1 mom:ssa tarkoitetulla tavalla.

Poikkeamispäätöstä ei ole perusteltu lainkaan niihin rakennushankkeen asemakaavanvastaisuuksiin liittyen, joilla valittajat aikanaan asemakaavan vastaisesta rakennusluvasta valittivat, jo joihin perusteisiin hallinto-oikeus ei vielä ole lausunut mitään. Aikanaan myönnetty rakennuslupa kumottiin vain "liian korkea tai liian pitkä" - perusteella katsoen samalla, että sellainen itse rakennuksen kaavanvastaisuus johtaa mahdollisesti itse rakennuksen muutostarpeeseen.

Koska erityistä syytä ei ole ja koska on 171 §:n 2 mom:n tarkoittamia esteitä, ja koska menettely on selvästi virheellinen, on asemakaavapäällikön ja kaupunkirakennelautakunnan päätökset kumottava ja hakijoiden hakemus hylättävä.

Oikeudenkäyntikulut:

Vastapuolet on yhteisvastuullisesti veloitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulu hallinto-oikeudessa korkolain 4 §:n 1 mom:n tarkoittaminen korkoineen laskettuna päivästä, joka seuraa kuukauden kuluttua korvausvelvollisuuden määrittämisestä. Oikeudenkäyntikulujen korvaamiselle on erityinen syy siksi, että poikkeusluvan hakijoiden menettely on jo aiemmin arvioitu lain vastaiseksi ja siitä on aiheutunut valittajille tuntuvaa haittaa ja huomattavia oikeudenkäyntikuluja jo tätä ennen.

Tämän asian oikeudenkäyntikulujen määrä ilmoitetaan myöhemmin.

Perustelut, selostus asiasta:

16.05.2018

108 §

1. Hakijoiden talo on rakennettu sekä heidän itsensä, että rakennusvalvonnan (tarkastusarkkitehti Risto Rätty ja rakennustarkastaja likka Korhonen) tieteen vastoin asemakaavamääräyksiä.

Kun poikkeuslupa nyt on myönnetty, on kyseessä kaupungin virkamiesten ja viranomaisten näkökulmasta omien virheiden peittäminen; heidän myöntämänsä aiemman rakennusluvan tultua lainvoimaisesti kumottua.

Kaavanvastaisuus on ollut heidän tiedossaan ennen kuin yhtäkään harkkoa oli asennettu paikoilleen hakijoiden rakennuspaikalla. Tämä voidaan todentaa ympäristö- ja rakennuslautakunnan asiakirjoista sekä Itä-Suomen hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden rakennusluvan kumoaviin päätöksiin johtaneista oikeuden käyntiasiakirjoista.

Asiassahan ei ole kysymys vain siitä kaavanvastaisuudesta (liian korkea tai liian pitkä), joilla Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi rakennusluvan jo 27.6.2016. Silloin hallinto-oikeus selitti päätöksessään, että "tässä tilanteessa rakennuslupapäätöksen kumoutuessa edellä mainitun vuoksi ja kun kumoamisperuste on laadultaan sellainen, että siitä seuraa huomattavia ja kokonaisvaltaisia hankkeen muutos- ja uudelleenarviointitarpeita, ei tässä tilanteessa ole syytä lausua muista valituksessa esitetyistä valitusperusteista".

Valituksessa esitettiin (hieman laskutavasta riippuen) 7 sellaista valitusperustetta, asemakaavan vastaisuutta, joista tuomioistuimet eivät vielä ole lausuneet mitään (ks. luettelo tässä mielessä vireillä olevista kaavanvastaisuuksista Itä-Suomen hallinto-oikeuden tuomion sivu 2, sivun 1. kappaletta lukuun ottamatta).

2. Viranomaisen harkintavaltaa myös poikkeamispäätösten tapauksessa rajoittavat yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet, mukaan lukien tarkoitussidonnaisuuden periaate. Kyseisen periaatteen mukaan viranomainen saa käyttää harkintavaltaa vain lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Koska kiinteistölle 18-17-18 laittomasti rakennetut rakennukset ja lupamenettely rikkovat ainakin MRL:a ja hallintolakia ja ympäristöministeriön asetusta, ei viranomainen voi tässä tapauksessa käyttää harkintavaltaa MRL 171 §:n tarkoittamaan poikkeamiseen. Poikkeamislupa olisi tarkoitussidonnaisuuden periaate huomioon ottaen myönnettävissä vain, jos viranomainen ei poikkeusluvan myöntäessään korjaisi ilmiselvää virhettään. Virheen olemassaolo ei ole erimielisyyttä aiheuttava seikka, sillä se on manifestoitu sekä hallinto-oikeudessa että Korkeimmassa hallinto-oikeudessa identtisillä perusteilla.

Ja kaiken lisäksi kaavanvastaisuuksia ja muita valitusperusteita on ainakin 7 sellaista, joista tuomioistuimet katsoivat tarpeettomaksi lausua koska ratkaisuperuste, samalla hylkäämisperuste, on vaikutuksiltaan suuri.

3. Valituksenalaisessakin päätöksessä myönnetään poikkeaminen kolmesta asemakaavan edellyttämästä kokonaisuudesta; 1. rakennuksen korkeus, 2. sijoittuminen rakennusalan ulkopuolelle luonnontilassa säilytettävälle alueelle ja 3. kiviaita.

Näistä sijoittumista luonnontilassa säilytettävälle alueelle ei ole mainittu hakijoiden poikkeamishakemuksessa eikä poikkeamista siitä siten ole edes haettu. Kun poikkeamista ei ole haettu, ei sitä voida myöntää. Myönnetty poikkeamis-

16.05.2018

lupa olisi pitänyt lautakunnassa hylätä jo siksi, että sijoittamiselle ei alun perinkään haettu poikkeamislupaa.

Kaupunkirakennelautakunnan päätöksessä väitetään, että asiakirjojen mukaan tällaista poikkeamista olisi haettu. Valittajalla ei sellaisia tietoja ole. Päätös siis saattaa sisältää tähän liittyen vääriä tietoja.

4. Poikkeukselliseksi valituksenalaisen poikkeamislupapäätöksen tekee myös se, että lupa myönnetään vasta jälkikäteen, kun normaali rakennusluvan hylkäämiseen päättynyt oikeudellinen tie oli kuljettu loppuun. Poikkeamismenettely ei ole käytettävissä tähän tarkoitukseen. Erityinen syy voi olla vain hankkeeseen tai kaavaan liittyvä erityinen syy. Mikä tahansa syy ei silloinkaan riitä.

Hankkeen lainvastaisuus (kaavan vastaisuus esim.) ei ole MRL 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Jos se voisi sitä olla, ei erityisen syyn olemassaolon vaatimusta olisi asetettu lain poikkeamissäännöksen yhteyteen, vaan lupasäännöksen yhteyteen, esim. MRL 135 §:ään.

5. Lain edellyttämän erityisen syyn puuttuminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisen erityisen syyn olemassaolo on välttämätön edellytys poikkeamiselle (esim. Jääskeläinen - Syrjänen, s. 674). Erityisen syyn tulee olla tontin tai alueen käyttöön liittyvä syy, ei hakijan henkilökohtainen syy. Henkilökohtaisen syyn (esimerkiksi luvaton rakentaminen) pätemättömyys on oikeuskirjallisuudessa erikseen mainittu pätemättömänä perusteluna.

Hakijat vetoavat aikaisempaan rakentamiseen. Korkeimman hallinto-oikeuden hakijoiden rakennusluvan hylkäävän päätöksen perusteluissa lausutaan yksiselitteisesti niin, että aiemmat epähuomiossa sallitut poikkeamat tai muu mahdollinen vallitseva hallintokäytäntö ei oikeuta poikkeamaan asemakaavan sanamuodon tulkinnasta. Aikaisempaa rakentamista ei siten voida pitää lain edellyttämänä erityisenä syynä.

Valituksenalaiseen päätökseen sisältyy myös useita asiaan liittyviä harhaanjohtavia väitteitä. Rönön nykyinen asemakaava on noin 13 vuotta vanha ja suurin osa saaresta on rakennettu uudelleen viimeisten 20 vuoden aikana. Jäljellä on enää muutama alkuperäistä rakennuskantaa edustava kiinteistö ja rakennuskanta on siten suhteellisen uutta. Tämä rakennuskanta on toteutettu nykyisen tai sitä edeltävän, vuonna 1989 laaditun asemakaavan mukaisesti. Haetun kaltaisten poikkeamisten myöntäminen olisi asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun periaatetta loukkaavaa.

Vs. asemakaavapäällikön valituksenalaisesta päätöksestä on luettavissa, että hänen mielestään se, että kiinteistölle 18–17-18 on rakennettu rakennusvalvonnan myötävaikutuksella ja valmiiksi oikeusprosessissa laittomaksi muutunut omakotitalo, voisi toimia perusteluna poikkeamisluvan myöntämiselle. Tällainen tulkinta on em. oikeussääntöjen vastainen. Poikkeamismenettelyä ei ole tarkoitettu sellaiseksi, että sen avulla jälkikäteen hyväksytään laittomia, voimassa olevan asemakaavan vastaisesti pystytettyjä rakennuksia. Myöskään laitton rakentaminen ei olisi MRL:n edellyttämä erityinen syy.

Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen

16.05.2018

108 §

käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella. Tässä asiassa on kyse juuri päinvastaisesta tilanteesta.

6. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten edellytysten puuttuminen (esteet)

a. MRL:n 171 §:n 1 momentin edellyttämän erityisen syyn puuttumisen ohella on keskeinen syy poikkeamisluvan hylkäämiselle se, että lupa on MRL 171.2 §:n listaamien edellytysten vastainen koska se haittaa kaavoituksen toteutumista ja naapurikiinteistöä.

b. Valituksen alaisista päätöksistä ei ilmene mitään sellaisia seikkoja, joiden perusteella hakijoiden tontti ominaisuuksiltaan tai rakennettavuudeltaan eroaisi asemakaava-alueen muista tonteista. Tämän vuoksi ja ottaen lisäksi huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, poikkeaminen aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle.

c. Myöskään tontin ja sillä sijaitsevan rakennusalan tarkoituksenmukainen käyttö ei edellytä hakemuksessa esitettyjen poikkeamisten hyväksymistä.

Sen sijaan poikkeamisen hyväksyminen aiheuttaa maankäyttö ja rakennuslain 171.2 §:ssä tarkoitettua haittaa. Hakemuksen hyväksyminen merkitsisi sitä, että myös muille Rönössä sijaitsevien kiinteistöjen omistajille tai haltijoille pitäisi yhdenvertaisuuden nimissä myöntää poikkeamislupa rakennuksen korkeudesta, rakentamisrajoituksesta luonnontilaiseksi merkitylle ranta- alueelle sekä kadun varteen edellytetystä viheralueesta. Tämä olisi omiaan johtamaan kaavoituksellisen perusratkaisun muuttumiseen nopeasti tai ajan myötä.

d. Poikkeamishakemuksen hyväksyminen on sekä lainvastaista että yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

e. Päätöksen hylkäämistä edellyttää myös se tosiasia, että kiinteistön 18–17-18 omistajilla on mahdollisuus käyttää tonttia asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen ilman poikkeamista.

7. Haettu poikkeamislupa ja vähäisyysedellytys

a. MRA 59 §:ssä säädetään, että rakennus- ja kattokorkeuden ylityksen tulee olla vähäinen, jotta poikkeus voidaan myöntää. Sen lisäksi sallittu vähäinen ylitys on mahdollinen vain, jos ylitys liittyy rakennelmiin, päätyihin tai torneihin. Jos varsinainen rakennus ylittää kaavan korkeuden, ei edes vähäiselle ylitykselle voi myöntää poikkeusta.

Myönnetty poikkeus on selvästi vastoin MRA 59 §:n rajoitusta.

b. Poikkeamispäätöksessä myönnetään poikkeaminen kolmesta asemakaavamääräyksestä, kun niitä on tässä tapauksessa kaikkiaan 7 tai 8. Kokonaisuutena, jossa poiketaan lähes puolesta asemakaavamääräyksiä, ei voi mitenkään pitää vähäisenä.

Mitä merkitystä on asemakaavalla, jota ei haluta noudattaa? Kaikki myönnetyt poikkeamiset liittyvät myös keskeisesti naapurin asemaan ja/tai niillä on merkitystä koko alueen yleisilmeen kannalta sekä kadun että rannan puolelta katsottuna.

16.05.2018

Rakennuksen korkeus on jopa 43 % suurempi kuin se olisi asemakaavan mukaisesti ja ilman väärille korkeustiedoille perustuvia sinällään selvästi laittomia maannostoja. Rakennuksen suhteeton ja kaksikerroksiselle omakotitalolle täysin tarpeeton korkeus, yhdistettynä sen lainvastaisesti liian pieneen etäisyyteen naapurirakennuksen ikkunaseinästä, aiheuttavat kiistatonta ja huomattavaa haittaa naapurikiinteistölle.

8. Lainmukaisen perusteen puuttuminen

a. Aikaisempi rakentaminen ei ole lainmukainen peruste poikkeamiselle Poikkeamisen hakijoiden tulee aina hakemuksessaan esittää poikkeamiselle laissa edellytetty erityinen syy. Mitään tällaista erityistä syytä ei hakijoiden hakemuksessa ole esitetty.

Ainoa peruste minkä hakijat poikkeamista hakiessaan esittävät, on heidän väitteensä siitä, että vastaavaa rakentamista olisi muuallakin Rönössä.

Väite on paitsi tehoton myös väärä.

Ainoat asemakaavan vastaiset rakennukset Rönössä sijaitsevat osoitteissa Rönöntie 3 a, b ja c. Osoitteissa Rönöntie 3 aja b sijaitsevien kiinteistöjen naapureille ei ole annettu mahdollisuutta vastustaa hankkeiden asemakaavan vastaisuutta, koska niiden osalta ei missään vaiheessa ole haettu poikkeamista eikä asemakaavan vastaisuus muutoinkaan ole millään tavoin tullut ilmi rakennuslupaa haettaessa.

Kyseiset hankkeet ovat rikkoneet vakavasti naapureiden oikeuksia. Valittajien kiinteistö osoitteessa Rönöntie 5 puolestaan on täysin sitä rakennettaessa vuosina 1990–1995 voimassa olleen asemakaavan mukainen. Kyseinen asemakaava salli eksplisiittisesti toisiinsa kytketyt rakennukset ja juuri sellaisesta on kyse myös Rönöntie 5:n tapauksessa. Hakijat antavat hakemuksessaan väärää tietoa väittäessään muuta.

b. Poikkeamisluvan hakijoiden aiemman rakennusluvan hylkäävässä päätöksessä KHO toteaa yksiselitteisesti, että aiempaa asemakaavan vastaista rakentamista ei voida käyttää perusteluna uusille asemakaavan rikkomuksille.

Vs. asemakaavapäällikkö kuitenkin hyväksyy valituksenalaisessa päätöksessään hakijoiden perustelunaan esittämän aikaisemman rakentamisen. Perustelu on tehoton ja kokonaan vaikutukseton.

c. KHO päätyi Rönöntie 3 e:n rakennusluvan hylätessään aivan eri johtopäätöksiin kuin vs. asemakaavapäällikkö ja kaupunkirakennelautakunta valituksenalaisissa päätöksissään.

Lainaus edellä mainitusta KHO:n päätöksestä s, 16: "[Ympäristö ja rakennus-] lautakunta on siten lupakäytännössään poikennut kaavamääräysten sanamuodon mukaisesta tulkinnasta ja alueella on nykyisin lukuisia kaavamääräyksistä poikkeavia rakennuksia. Korkein hallinto-oikeus myös selvyyden vuoksi toteaa, että rakennusjärjestyksellä ei voida poiketa kaavamääräyksistä, joissa tällaista mahdollisuutta ei ole nimenomaisesti sallittu."

16.05.2018

108 §

Lainatuilla virkkeillä KHO:n päätöksestä selitetään kaikkia sitovasti, että kaikki mahdollisesti aiemmin sallitut poikkeamiset Rönössä ovat ilmeisesti olleet laittomia.

Yhtään tällaista poikkeamista eivät rakennusvalvonta tai hakijat kuitenkaan ole aiemman lupaprosessin missään vaiheessa pystyneet yksilöimään; lukuun ottamatta juuri osoitteissa Rönöntie 3 a, b ja c sijaitsevia asemakaavan vastaisia rakennuksia.

Kyseiset rakennukset ovat Rönössä ainoat, jotka ylittävät asemaakaavan mukaisen enimmäiskorkeuden.

9. Laiton rakentaminen ei ole lainmukainen peruste poikkeamiselle

Valituksenalaisessa lautakunnan päätöksessä perustellaan ratkaisua ainoastaan sillä, että "poikkeamisen hakeminen on tullut tarpeelliseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 14.8.2017 (Taltionumero 3853) perusteella".

Asemakaavapäällikkö ja kaupunkirakennelautakunta ilmeisesti katsovat, että sellainen oikeiden päätös, joka on heille kiusallinen, on MRL 171 §:n tarkoittama erityinen syy poikkeamisen myöntämiselle!

Toimintamalli, jos se sallittaisiin, johtaisi tilanteeseen, jossa alkuperäiseen rakennuslupaan liittyvät valitukset saataisiin helposti muutettua tehottomiksi, vaikka ne menestyisivätkin oikeudessa. Se viranomaisen, jonka ratkaisusta valitettiin, voisi itse muuttaa valitustuomioistuimen antaman ratkaisun!

Oikeus saada viranomaisen päätös tuomioistuimen arvioitavaksi on sentään perusoikeus!

Myönnetään rakennuslupa ja aloitusoikeus ennen luvan lainvoimaa. Annetaan rakentaa talo valmiiksi. Jos rakennuslupa sitten oikeudessa kumoutuu, myönnettäisiin jälkikäteen poikkeuslupa. Tämä ei missään olosuhteissa voi olla demokraattisen oikeusjärjestelmän toimintatapa. Tämä tapaus on poikkeamisenettelyn osalta räikeästi oikeusjärjestelmän perusteita loukkaava.

ELY-keskus toteaa poikkeamisiin liittyvässä ohjeessaan:

"Poikkeamishakemuksen tueksi on aina esitettävä maankäyttö ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia erityisiä syitä. Lähtökohtaisesti hakijan tulisi esittää erityiset syyt hakemuksessaan, mutta päätöksentekijän tulee oikeudellisesti perustella erityisten syiden puuttuminen tai olemassaolo. Erityiset syyt ovat luonteeltaan maankäytöllisiä, eivät esimerkiksi henkilökohtaisia."

Poikkeamisluvan hakija ei ole hakemuksessaan esittänyt erityisiä syitä poikkeamiseen, mikä tekee hakemuksesta yllä esitetyn valossa kelpaamattoman.

Erityinen syy ei ole, että rakennuslupa on oikeudessa lainvoimaisesti kumottu. On eksoottiseksi luonnehdittavaa, että KHO:n kumoamispäätöstä on valituksenalaisissa ratkaisuisa sellaisena pidetty.

Erityiseksi syyksi ei liioin kelpaa lupaviranomaisen jälkien peittely, kun se on tietoisesti myöntänyt asemakaavan vastaisen rakennusluvan. Tämä tietoisuus ilmenee selkeästi aiempaan oikeudenkäyntiin liittyvistä asiakirjoista.

16.05.2018

Ainoat erityisiksi syiksi ehkä tarkoitetut, joita vs. asemakaavapäällikkö U. Korhosen perustelutekstistä voidaan johtaa, ovat:

- Korkein hallinto-oikeus on hylännyt hakijoiden valituksen rakennusluvan kumoamisesta Itä-Suomen hallinto-oikeudessa,
- talo on olemassa, mutta laittomasti
- rakennusvalvonnan virheet halutaan peittää.

Henkilökohtaisia syitä saattaa olla sekä hakijoilla että virkamiehillä, mutta ne eivät kelpaa. Erityisiä syitä, jotka täyttäisivät lain vaatimukset, ei ole. Poikkeamismenettelyä ei ole tarkoitettu keinoksi jälkikäteen laillistaa rakennusvalvonnan tekemiä virheitä tai paikkaamaan puutteita sen prosesseissa. "Laiton rakennus" aiheuttaa huomattavaa haittaa naapurikiinteistölle.

Rakennusvalvonnan toiminta asiassa on ollut tietoista ja puolueellista. Kahden oikeusasteen antamat yhdenmukaiset ratkaisut osoittavat, että rakennusvalvonta on tehnyt virheitä. Sen on syytä korjata toimintatapojaan.

Ei ole edes sopivaa, että ensin rakennusvalvonnan tieteen rakennetaan vastoin kaavamääräyksiä, ja oikeuden päätösten jälkeen yritetään poikkeamista. Mikä ei ole sopivaa, ei ole oikeussääntöjen mukaista. Oikeussääntöjen noudattamatta jättäminen johtaa lain määräämiin seurauksiin.

Poikkeaminen on tarkoitettu haettavaksi ennen uudisrakennusprojektin aloittamista (MRL 175 §), ja vaadittavat kuulemiset tulee toimittaa ennen kuin rakennus on jo pystyssä.

Jälkikäteen myönnetty lupa poikkeamiseen saattaa yleensäkin vesittää muiden asianosaisten oikeudet. Siksi siihen ei voi antaa lupaa kaikkien laissa mainittujen edellytysten ja erityisen syyn puuttuessa. Kynnys on säädetty korkeaksi niissäkin tapauksissa, joihin ei liity tämän asian erityispiirrettä; tuomioistuinten arvioita rakennuksen kaavanvastaisuudesta.

Tässä tapauksessa poikkeamislupa on myös tietoinen yritys tehdä aiempaan rakennuslupaan liittyvä oikaisuvaatimus ja oikeudessa menestynyt valitus pätemättömäksi.

Sen sijaan, että viranomainen tekee kaikkensa tehdäkseen laittomasta laillisen ja pysyttääkseen huomattavan haitan, pitäisi keskittyä siihen, miten viranomaisen ainakin osaksi aiheuttama virhe voidaan korjata niin, että tietyille yksityishenkilöille ja ympäristölle aiheutuva haitta poistuisi.

Hallintoviranomaisen velvollisuus on kunnioittaa oikeuden päätöstä, eikä yrittää tehdä sitä tehottomaksi tai pätemättömäksi.

10. Rakennuksen korkeus

Viranhaltija (U. Korhonen) viittaa perusteluissaan rintamamiestalon tyyppiin rakentamiseen, vaikka viranomainen Rönön vuodelta 2004 olevassa kaavaselosteessa toteaa, että saarella on enää harvoja rakennuskannaltaan uusiutumattomia tontteja ja että saari on rakennettu pääosin vuosina 1988 - 2004 voimassa olleen asemakaavan mukaisesti.

Kaavaselostuksessa todetaan erikseen, että uusiutumattomaa rakennuskantaa on vain vähän. Saaren rakennuskanta on siten suhteellisen uutta ja vain 13

16.05.2018

vuotta sitten uusittu kaava kasvatti jo sallittua rakennuksen korkeutta kuu-
desta metristä 7 metriin.

Tätä suurempi korkeus vesittää räikeästi naapurien oikeuksia varsinkin, kun
sille ei ole mitään todellista tarvetta. Vs. asemakaavapäällikön päätöksen pe-
rusteluilla ei ole tekemistä vallitsevan todellisuuden kanssa.

Rakennuksen korkeuden ero kaavamääräykseen on päätöksen mukaan 16 %.
Eroa ei mitenkään voi pitää vähäisenä.

Kyse on niin suuresta poikkeamasta, että sellaista ei ole mahdollista ratkaista
poikkeamismenettelyllä. Analogiana voidaan kysyä, että onko 16 % palkanko-
rotus vähäinen vai ei?

Kun otetaan huomioon paikalla tehdyt laittomat, väärille korkeustiedoille pe-
rustuvat maanpinnan nostot, on ero vielä suurempi, jopa 43 %.

11. Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevan rakennuksen sopeutuminen
ympäristöön

Vs. asemakaavapäällikkö U. Korhonen myöntää päätöksessään luvan
kahteen hakijoiden hakemuksessa esitettyyn poikkeamaan asemakaavasta ja
yhden sellaisen, jota ei ole haettukaan, sekä vähättelee niiden merkitystä kiin-
teistön 297-18-17-16 asukkaille.

Vs. asemakaavapäällikkö kirjoittaa perusteita, jotka rakentuvat sille, että kiin-
teistön 297-18-17-18 poikkeamat eivät aiheuta haittaa naapurille.

Kaavan vastainen rakennus soveltuu U. Korhosen mielestä lähialueen olevaan
rakennuskantaan, eikä poikkea merkittävästi alueen rakennustyylistä. Ei ole
tiedossa, kuka muu tällaisen arvion on ehkä tehnyt. Rönöntie 5:n omistajat
ovat asiasta täysin eri mieltä.

Tässä poikkeamisasiassa ei ole kysymys rakennuksen arkkitehtuurista lain-
kaan. Siihen eivät ole vedonneet hakijat eivätkä valittajat. Kysymys on kaavan
eksaktien määräysten toteuttamisesta.

Silti valittajat nyt ilmoittavat, että kaavan vastainen rakennus aiheuttaa hait-
taa eikä sovellu lähialueen rakennuskantaan ja poikkeaa merkittävästi alueen
rakennustyylistä.

Kaupunkirakennelautakunnan päätöksessä todetaan että "poikkeamispäätök-
sen yhteydessä tehdyt selvitykset ja siihen liittyvät perustelut osoittavat, ettei
päätöksen mukaisesta rakentamisesta aiheudu edellä mainittuja seurauksia".

Tällaisia selvityksiä tai niihin liittyviä perusteluja ei missään vaiheessa ole
tuotu valittajien tietoon. Niihin ei voi viranomaisenaan vedota.

Valittajat eivät voi selvityksistä myöskään lausua. Yleisellä tasolla valittajat
ovat johtopäätöksestä (ei em. seurauksia) eri mieltä.

Tämän valituksen liitteenä (LIITE 1) on arkkitehti (SAFA) Hannu Puurusen
lausunto samalle rakennukselle aiemmin haettuun ja sitten Itä-Suomen hal-
linto-oikeudessa ja Korkeimmassa hallinto-oikeudessa kumottuun rakennus-
lupaan liittyen.

16.05.2018

Rakennuksen ympäristöön sopivuudesta Puurunen toteaa, että tilanne on täysin päinvastoin kuin U. Korhonen esittää. Rakennus ei sovi ympäristöönsä lainkaan. Puurunen on ainoa tähän asiaan perehtynyt yliopistotasaisen arkkitehtikoulutuksen saanut henkilö, ja tämä antaa hänen lausunnolleen erityistä painoarvoa.

Liitteenä 1 olevassa Puurunen jo ennen rakennuksen valmistumista piirtämässä havainnekuvasta selviää, miten Rönöntie 3 C:n rakennus poikkeaa kadun kaikista muista rakennuksista. Sen pitkä sivu on Rönöntien suuntainen. Puurunen kuva näyttää täsmällisesti sen, mikä on rakentamisen jälkeinen tilanne tontilla 297-18-17-18.

Havainnekuva myös kertoo, millaiseen kuoppaan Rönöntie 5:n kiinteistö on joutunut maantäyttäjien ja niiden päälle rakennetun asemakaavakorkeuden 16 %:lla ylittävän uudisrakennuksen alle.

Entinen alarinne Rönöntie 5:n rajalta kohti kiinteistöä 297-18-17-18 on muuttunut ylärinteeksi. Kun piirustuksista ilmenemättömät maantäytöt ja korkeusylitys otetaan yhtäaikaa huomioon, on rakennuksen tasakatto (ainoa Rönössä) noin 3 metriä (43 %) sallittua 7 metriä korkeammalla. Tämä vastaa yhtä rakennuskerrosta.

On mahdotonta yhtyä kaupunkirakennelautakunnan näkemykseen siitä, että rakennus sopeutuisi hyvin ympäristöönsä.

Tässä yhteydessä on vielä syy viitata MRL:n 171 §:ään, ja todeta että massiivisuudesta huolimatta halvan rakentamisen, joka on yksi kirjallisuudessa esitetty pätemätön syy poikkeamiselle, tunnusmerkki täytyy: maata ei ole haluttu kaivaa rinnetaltoa varten, vaan maanpintaa on nostettu 2 metrillä kustannussäästöjen aikaansaamiseksi.

12. Kiviaita ja pysäköinti

Kiviaidat ovat Rönön voimassaolevan asemakaavan vastaisia. Hakijoiden hakemuksessa esitetty väite, että niitä olisi runsaasti, on väärä.

Ainoat kiviaidat sijaitsevat osoitteissa Rönöntie 3 a, b ja c. Aitaan liittyvän poikkeuksen salliminen yhdelle kiinteistölle sen sijaan on omiaan vaikuttamaan siihen, että kiviaitoja aletaan rakentaa myös muille kiinteistölle Rönössä.

Tämä puolestaan on omiaan vesittämään kokonaan saaren vasta 13 vuotta vanhassa kaavassa olevan määräyksen kadun varressa olevasta istutetusta vyöhykkeestä ja muuttamaan kokonaisvaltaisesti alueen ilmettä. Istutettavaksi määrätylle alueelle suunniteltu kiviaita on siten maankäyttö- ja rakennuslain vastainen, koska se aiheuttaisi ilmiselvästi haittaa voimassaolevan kaavan toteuttamiselle.

Yksin tämänkin seikan perusteella valituksenalainen poikkeamislupa pitää kumota.

Vs. asemakaavapäällikkö U. Korhonen perustelee kiviaitaan liittyvää poikkeamista mm. sillä, että sen avulla on saatu järjestettyä kiinteistön 18-17-18 kadunpuoleiselle piha-alueelle riittävä määrä pysäköintipaikkoja (2 tallipaikkaa, 1 katospaikka ja 1 muu paikka).

16.05.2018

Tällä perustelulla ei ole tekemistä todellisuuden kanssa. Kiinteistön 18–17-18 koko kadunpuoleinen piha-alue toimii parkkipaikkana. Kyseisen parkkipaikan laajuus on nykyisellään, kun viheraluetta ei ole toteutettu, noin 300 neliötä.

Vaikka kaavan mukainen viheralue toteutettaisiin, jäisi pysäköintitilaa noin 200 neliötä. Piha-alueelle pystyy helposti, kaikkia suunnitteluohjeita (ks. esimerkiksi RTS 16:2 Autosuojat) noudattaen sijoittamaan 5-6 laillista pysäköintiruutua. Autopaikkojen sijoittaminen tontille 18–17-18 ei ole ongelma, vaikka kaavamääräyksistä ei poikettaisikaan. Yritys käyttää pysäköintipaikkoa poikkeamisen perusteluna on sen sijaan tekaistu ja virheellinen.

Minkäänlaisia istutuksia ei kadun viereen rakennetun aidan vieressä ole eikä ole myöskään aikomus istuttaa. Tämä ilmenee selkeästi siitä, että talossa on asuttu luvottomasti jo yli vuosi, eikä pensasaidan aloittamisesta näy jälkeä. Kiviaidassa kiinni olevia valoja ja postilaatikkoo on tuskin tarkoitus jättää "tu-levan" pensasaidan taakse.

–

13. Poikkeamispäätöksen lainvastaisuus

a. Vs. asemakaavapäällikkö U. Korhonen mainitsee päätöksensä esitektissä, että hänen myöntämällään poikkeamisluvalla "ei ole lainsäädännöllisiä esteitä". Kanta on väärä. Poikkeamisia koskeva MRL:n kohta kuuluu seuraavasti.

171 § (18.3.2016/196)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muusta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan 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.

Vs. asemakaavapäällikkö U. Korhonen "käy tuolla tavoin läpi" kaikki lain tarkoittamat poikkeamisen esteet.

Vs. asemakaavapäällikön päätös ei sisällä MRL 174.1 §:n tarkoittamia perusteluja lainkaan.

Päätöksessä ei ole argumentteja sille, miksi poikkeamisen esteitä ei ole, vaan perustelematta todetaan, että niitä ei ole.

Kaupunkirakennelautakunta toteuttaa samaa mallia oikaisuvaatimuksen hylkävässä päätöksessään. Hallintopäätöksen perusteleva on viranomaiselle kuuluva hyvän hallinnon keskeinen ja eri lakien mainitsema vaatimus, joka oikaisuvaatimuksen kohteena olevissa päätöksissä ei toteudu millään tasolla.

b. Suunnitellun rakennuksen korkeus ja etäisyys Rönöntie 5:n asuinrakennuksesta yhdessä, ovat suunnitellulle paikalle sijoitettuna ympäristöministeriön 1.10.2004 annetun asetuksen vastaisia (Ympäristöministeriön asetus asutosuunnittelusta, annettu Helsingissä 1. päivänä lokakuuta 2004).

Mainittu asetus säättää rakennuksen etäisyyden ja korkeuden yhteydestä seuraavaa:

2.4 Suhde ympäristön rakennuksiin ja ympäristöön

2.4.1 Määräys Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä tulee kuitenkin olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa saa mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin.

2.4.2 Määräys Asuinhuoneen suunnittelussa tulee ottaa huomioon ilman-suuntien ja ympäristön mahdollisten häiriöiden vaikutus sekä ikkunanäkymät

Ohje Asuinhuone tarvitsee käyttötarkoitustaan vastaavasti suoraa auringonvaloa. Asuinhuoneen ikkunasta avautuvilla näkymillä on merkitys viihtyisyyden kannalta.

Valittajien omistamassa Rönöntie 5:n asuinrakennuksessa on sen pohjoisseinustalla 5 asuinhuoneen pääasiallinen ikkuna. Kaksi näistä pääasiallisista ikkunoista sijoittuu nyt suunnitellun asuinrakennuksen kanssa samalle kohdalle niin, että seinien välinen etäisyys on 6, 7 metriä.

Tämä on jo asetuksen edellyttämää 8 metrin etäisyyttä pienempi. Kun huomioidaan suunnitellun rakennuksen kaavamääräystä suurempi korkeus ja korkeus erityisesti kyseisen rakennuksen eteläseinustalla, on tilanne räikeä.

Rönöntie 5:n alakerrassa sijaitsevien asuinhuoneiden lattiataso on vuonna 1995 valmistuneessa asuinrakennuksessa korkeudella +84,50.

Jotta osoitteeseen Rönöntie 3 C rakennettava asuinrakennus täyttäisi asetuksen vaatimukset, saisi rakennuksen seinä kyseisellä kohdalla yltää enintään korkeuteen +91,2. Suunnitelmassa esitetty korkeusasema on +94, mikä ylittää asetuksen määrittämän korkeuden 2,8 metrillä!

Asetuksessa on erillinen ohje siitä, että asuinhuoneen ikkunasta avautuvilla näkymillä on erityinen merkitys viihtyvyyden kannalta. Rönöntie 3 C:n asuinrakennuksen eteläseinän 9 metriin yltävä korkeus vaikuttaa Rönöntie 5 pohjoisseinustalla sijaitsevan kahden asuinhuoneen osalta siten, että ikkunasta avautuvan näkymän muodostaa vain ja ainoastaan yli metrin korkuinen muuri ja valkoinen kiviseinä.

16.05.2018

Kaavan vastaisen rakennuksen korkeus ja läheisyys yhdessä peittävät kaiken muun. Tämän perusteella hanke on myös edellä mainitun ympäristöministeriön asetuksen vastainen. Poikkeamista ei senkään vuoksi voida myöntää.

Poikkeamispäätöksen perusteluissa sanotaan, että Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset voisi jotenkin ohittaa myöhemmin vahvistetulla asemakaavalla.

Tähän liittyen on huomionarvoista se, että valittajien kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus on valmistunut 1995, eli paljon ennen uuden asemakaavan hyväksymistä. Asemakaavalla ei voi mitätöidä rakentamismääräyksiä, jotka ovat luonteeltaan velvoittavia.

Valituksen kohteena olevassa päätöksessä sanotaan, että asemakaava sallii rakentaa lähemmäksi kuin asetuksessa määrätään. Asemakaavalla ei kuitenkaan voi sallia lainvastaista rakentamista. Ellei ao. laki sitä salli.

Tässä käsiteltävää asiaa ei kaavamutosta laatiessa ole kaupungin taholla huomioitu.

Sekä asemakaava että em. asetus on lisäksi mahdollista huomioida yhtä aikaa; kun kiinteistöjen 18–17-16 ja 18–17-18 välinen raja on 68 metriä pitkä, on sen matkalla runsaasti paikkoja, joihin voi rakentaa asemakaavan salliman 2 metrin etäisyydellä rajasta, vaikka samalla huomioisi noin 15 metrin matkalla sijaitsevat, kyseisen rajan suuntaan antavat kiinteistön 18–17-16 pääasialliset ikkunat.

Edellä mainittu ympäristöministeriön asetus on kaikesta päätellen ollut kiinteistön 18–17-18 suunnittelijalla hyvinkin tiedossa; kyseistä määräystä on noudatettu rakennuksen pohjoisseinustalla, missä se seinän osa, jossa on huoneiden pääasiallisia ikkunoita, on sijoitettu 8 metrin päähän kiinteistön 18–17-18 pohjoispuolella sijaitsevan kiinteistön pääasiallisia ikkunoita sijaitsevasta seinästä.

Kiinteistöllä Rönöntie 3 C oleva rakennuskanta on muutoin sijoitettu 2 metrin päähän sen pohjoisen puoleisesta rajasta. Asemakaava ja ympäristöministeriön asetus on sillä kohtaa voitu huomioida samanaikaisesti.

Tämän valituksen tekijöiden kiinteistön 18–17-16 osalta samaa määräystä ei sen sijaan ole noudatettu. On ilmeistä, että poikkeamislupa rikkoo myös ympäristöministeriön asetusta ja poikkeamislupa on senkin takia kumottava.

16.05.2018

14. Poikkeamisesta syntyvä haitta naapurille

Poikkeamisen pysyminen suuruudeltaan vähäisenä on välttämätön edellytys siihen suostumiselle, samoin kuin se, ettei siitä aiheudu naapurille haittaa (Jääskeläinen ja Syrjänen, s. 67 4).

Myös ELY-keskuksen ohje sanoo poikkeamisista, että:

"poikkeamispäätöksellä ei tulisi tehdä sellaisia maankäyttöratkaisuja, jotka asemakaavaa muuttamalla tehtyinä olisivat merkitykseltään vähäistä suurempia. Maankäyttö- ja rakennuslain 191.3 §:n mukaan vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita tai nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla."

Tontilta 297-18-17-18 on tuhottu kadunvarren lehmuskuja sekä rakennuksen alta ja pihalta jalopuita kasvanut puulaji puisto.

Tilalle ei ole tullut tontin kadunpuoleisella osalla muuta kuin laatoitus ja kivimuuri sekä rannanpuoleisella osalla nurmikko.

Kaavamääräyksiä rikotaan sekä ranta-alueen että kadunvarren viheralueen osalta. Tämä rikkoo Maankäyttö- ja rakennuslain 191.3 §:n säännöstä. Useassa eri yhteydessä oikeudenkäynneissä ja laatimissamme oikaisupyynnöissä olemme osoittaneet, että kiinteistön 297-18-17-18 ylimitoitettu korkeus maantäyttöjen ja asemakaavan korkeusmääräyksen rikkominen sen johdosta yhdessä haittaavat vakavasti Rönöntie 5:ssä sijaitsevaa rakennusta, ja haitat ovat vähäistä suurempia. Viitataan tähän asiaan vielä kerran yllä esitetyn ELY-keskuksen ohjeistuksen valossa.

15. Poikkeamisen myöntäminen asiassa, jota ei ole haettu

Viranhaltijan poikkeamispäätöksessä myönnetään poikkeaminen rakennusalan ylittämistä rannanpuoleiselle luonnontilassa säilytettävälle alueelle, vaikka kyseistä poikkeamaa ei ole hakemuksessa mainittu.

Päätös pitää kumota jo senkin vuoksi.

Lisäksi päätös on kaupungin omien käytänteiden ja ohjeiden vastainen. Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan on sallittua ylittää tontin rakennusala 1,8 metrillä.

Asemapiirustuksesta mitattavissa oleva ylitys on kiinteistön 18-17-18 tapauksessa yli 3 metriä. Mikään kiinteistöön 18-17-18 liittyvä todellinen syy ei edellytä tätä poikkeamista, eikä sitä ole millään tavalla perusteltu (ei olisi voituakaan; asia puuttuu hakemuksesta).

Huomionarvoista asiassa on myös, että ranta-alue on kaavassa määriteltä "säilytettäväksi lähinnä luonnontilaisena tai ennallistettava" lausekkeella.

Miten rakennuksen alle jäävä alue voidaan säilyttää luonnontilaisena tai miten se voitaisiin ennallistaa?

16.05.2018

108 §

Valituksenalaisessa päätöksessä lausutaan tähän asiaan liittyen:
"Vaikka poikkeamisen hakija on hakemuksessaan hakenut kahta poikkeamista asemakaavasta, on poikkeamishakemusta käsitellessään viranomainen eli asemakaavapäällikkö havainnut hakijan toimittamista hakemusasiakirjoista, että poikkeaminen koskee kolmea asemakaavasta poikkeamista: rakennuksen keskikorkeuden ylittäminen, rakennuksen vähäinen sijoittuminen rakennusalan ulkopuolelle luonnontilassa säilytettävälle alueelle sekä kiviaidan ja autopaikan sijoittuminen istutettavalle alueen osalle".

Lausuma ei pidä paikkaansa. Hakijat ovat kyllä hakeneet kolmea poikkeamaa (myös lukumäärä väärin päätöksessä): keskikorkeus $h=7$ ylittyy, sallittu pituus $1=20$ ylittyy ja pl3-alueelle rakennetaan kiviaita (suora lainaus hakemusasiakirjoista, liitteet 1 ja 3).

Päinvastoin kuin päätöstekstissä "väitetään", ei mikään näistä kolmesta asiakohdasta ole "rakennuksen vähäinen sijoittuminen rakennusalan ulkopuolelle luonnontilassa säilytettävälle alueelle".

Päätöstekstin vastaisesti myöskään autopaikasta ei puhuta mitään.

16. Lopuksi

Rönön voimassa oleva asemakaava on vasta 13 vuotta vanha. Mitään todellisia perusteita kaavamääräyksistä poikkeamiselle ei siten ole olemassa.

Kaksikerroksinen talo on täysin mahdollista rakentaa niin, että sen keskikorkeus on asemakaavan edellyttämä 7 metriä. Tätä korkeammalle rakentamiselle ei ole mitään perusteita.

Poikkeamista ei myöskään kokonaisuutena voida mitenkään pitää vähäisenä, kun poikkeamisella halutaan kiertää kolmea kaikkiaan kahdeksasta asemakaavamääräyksestä. Kaikki kolme ovat keskeisesti naapureiden asemaan sekä alueen yleisilmeeseen vaikuttavia määräyksiä.

Valittajat pyytävät, että

- 1 Ellei poikkeamislupaa kumota heti, pyytävät valittajat suullisen käsittelyn järjestämistä todistajan kuulemiseksi.
- 2 Todistajana kuullaan
 - a arkkitehti (SAFA) Hannu Puurusta korkeusasemista ja niiden ilmaisemisesta asiakirjoilla ja asiakirjojen virheistä tältä osin, naapurille aiheutuva haitasta, kaavan vastaisuudesta, ympäristöön ja maisemaan sopeutumiseen liittyvistä asioista, hakemuksen tarkoittaman rakennuksen sijoittamisesta tontille.
 - b lisäksi valittajat haluavat tulla itse kuulluiksi.
3. Valittajille annetaan tilaisuus antaa lausuma valituksen johdosta ehkä annettavista vastauksista, selityksistä ja lausunnoista tms.
4. Muu mahdollinen todistelu ilmoitetaan myöhemmin.

16.05.2018

Vastaus valituskirjelmässä esitettyihin valitusperusteisiin:

Poikkeamisen hakeminen on tullut tarpeelliseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 14.8.2017 (Taltionumero 3853) perusteella.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hallituksen esityksen (HE 101/1998) yleisperusteluissa todetaan, että poikkeuksen myöntäminen on kielletty, jos se johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai siitä muutoin aiheutuu merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Säännöksessä on kysymys eräänlaisesta ehdottomasta luvanmyöntämisesteestä. Hallituksen esityksen mukaan merkittävä rakentaminen tarkoittaa säännöksessä ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voisi olla esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varastorakennus asuinalueella. Muut ympäristö- tai muut vaikutukset voivat liittyä moninaisiin vaikutuksiin, joita poikkeamisesta saattaa aiheutua. Esimerkiksi vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan tällaista vaikutusta. Muut ympäristövaikutukset voivat liittyä esimerkiksi liikenteeseen, meluun, ympäristöpäästöihin ja muihin ympäristöhäiriöihin.

Poikkeamispäätöksessä, johon valitus kohdistuu, ei ole kyse edellä mainituista merkittävistä poikkeamisista, vaan poikkeaminen on myönnetty asemakaavasta kolmelle seikalle: rakennuksen keskikorkeuden ylittämiseksi, rakennuksen vähäiselle sijoittumiselle rakennusalan ulkopuolelle luonnontilassa säilytettävälle alueelle sekä kiviaidan ja autopaikan sijoittumiselle istutettavalle alueen osalle. Asemakaavapäällikön päätöspöytäkirjassa 26.10.2017 on esitetty ne selvitykset ja perustelut, joiden pohjalta poikkeamisen on katsottu täyttävän MRL:n 171 §:ssä esitetyt poikkeamisen edellytykset ja erityisen syyn.

Lisäksi tähän liittyen voidaan todeta, että Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan rakennuslalla olevan rakennuksen suurin sallittu pituus 20 m (l=20) ei ylity. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään (14.8.2017, taltionumero 3853) todennut, että: ”Omakotitalorakennuksen ja autosuojan väliin jää noin neljä metriä katoksella katettua tilaa. Asuinrakennus ja autosuoja eivät kytkeydy välittömästi toisiinsa. Rakennusten välisillä katosluontoisilla rakennelmilla ei tässä suhteessa ole merkitystä. Kokonaisuutta ei siten voida pitää yhtenä maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:ssä tarkoitettuna rakennuksena. Omakotirakennuksen kulmapisteiden korkeusasemasta on asiassa esitetty erilaisia käsityksiä, kuten hallinto-oikeuden päätöksestä ilmenee. Edellä esitettyjen piirustuksiin korkeuslukujen perusteella voidaan kuitenkin todeta, ettei omakotirakennuksen keskikorkeus voi alittaa asemakaavamääräyksessä edellytettyä seitsemää metriä. Autotalli/teknisen tilan korkeus sen sijaan alittaa selvästi suurimman sallitun korkeuden. Rakennusten suurimpia sallittuja enimmäispituuksia sen enempää omakotitalo, kuin autotalli /tekninen tilaakaan eivät sen sijaan ylitä. Rakennusten muodostama kokonaisuus sen sijaan ylittää selvästi sallitun enimmäispituuden”. Voimassa oleva asemakaava ei si-

16.05.2018

sällä maanpinnan korkeuksia koskevia määräyksiä ja asemakaavan mukaan rakennuksen etäisyydeksi naapuritontin rakennusosalasta tulee olla 2 m, ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen (etä-1=2). Näiltä osin asemakaavasta ei poiketa, joten ne ovat rakennusluvan yhteydessä päätettäviä asioita.

Rönön alueen yleisilme on muuttunut täydennysrakentamisen myötä. Rakennuskanta ei ole enää nykyään rintamamiestalovaltaista asutusta, vaan koostuu etupäässä uudemmissa suurikokoisista omakotitaloista, joiden monen kohdalla on rakennuslupien yhteydessä poikettu vähäisessä määrin (MRL 175 §) kaavamääräyksen tiukasta sanamuodon mukaisesta tulkinnasta. Hakemuksen mukainen rakentaminen soveltuu lähialueen olevaan rakennuskantaan eikä poikkea merkittävästi alueen rakennustyylistä. Tontin rakennuskanta muodostuu erikorkuisista massoista (2-kerroksinen asuinosa ja 1-kerroksinen autotalliosa) ja nämä rakennusmassat sijoittuvat hyvin tontille. Näiden ratkaisujen voi katsoa tekevän asuinrakennuksen toteutuksesta asemakaavan tavoitteiden mukaisen. Esitetyt poikkeamiset ovat näin ollen hyväksyttävissä, koska niillä ei ole olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan eivätkä ne olennaisesti poikkea asemakaavan asettamista kaupunkikuvallisista tavoitteista.

Rakennuksen keskikorkeuden määrittelyssä käytetään Kuopion rakennuslupakäsittelyssä sovellettua matemaattista keskikorkeuden laskukaavaa, jossa keskikorkeus saadaan jakamalla rakennuksen vaipan pinta-ala rakennuksen piirillä. Poikkeamispäätöksen mukainen keskikorkeudesta poikkeaminen ei olennaisesti vaikuta naapurikiinteistöstä avautuviin maisemiin tai vaikuta sen valaistusolosuhteisiin voimassa olevan asemakaavan keskikorkeuteen nähdessä, sillä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennus voidaan sijoittaa kahden metrin päähän tontinrajasta, jolloin rakennusten välinen etäisyys on minimissään neljä metriä. Haettu poikkeaminen ei näin ollen aiheuta myöskään haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asuinrakennuksen terrassiosan sijoittuminen rannanpuoleiselle istutettavalle alueen osalle (pl) on luonteeltaan vähäinen rakennusalan ylitys, eikä siitä aiheudu haitta naapureille tai istutettavan alueen merkitykselle. Kadunpuoleiselle istutettavalle alueen osalle (pl-3) toteutettu kiviaita vierellä olevine pensasistutuksineen sopii ympäristöönsä ja lähiympäristön tonttien rakentamistapaan, eikä siitä aiheudu olennaista haittaa naapureille. Myös autopaikan sijoittaminen ko. alueelle on tontinkäytön kannalta perusteltu ratkaisu.

Poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen ei aiheuta perusteluissa esitetyllä tavalla haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä myöskään johda hallituksen esityksen perusteluissa esitetyllä tavalla eikä muutoinkaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen ei myöskään ole ympäristöstään täysin poikkeavaa, vaan soveltuu olevaan rakennuskantaan. Poikkeamisen myöntämisen erityisenä syynä eivät ole henkilökohdalliset syyt, vaan lähtökohtaisesti perusteluissa esitetyt asemakaavan tavoitteiden mukaisuus, rakennuksen soveltuminen lähialueen olevaan rakennuskantaan ja rakennuksen sopeutuminen tontille.

Virallisperiaatteen mukaan viranomaisen on toimittava oma-aloitteisesti asian käsittelyssä ja selvittämisessä. Hallintolain mukaisen selvittämisvelvollisuuden mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmu-

16.05.2018

kaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Vaikka poikkeamisen hakija on hakemuksessaan hakenut kahta poikkeamista asemakaavasta, on poikkeamishakemusta käsitellessään viranomainen eli asemakaavapäällikkö havainnut hakijan toimittamista hakemusasiakirjoista, että poikkeaminen koskee kolmea asemakaavasta poikkeamista: rakennuksen keskikorkeuden ylittäminen, rakennuksen vähäinen sijoittuminen rakennusalan ulkopuolelle luonnontilassa säilytettävälle alueelle sekä kiviaidan ja autopaikan sijoittuminen istutettavalle alueen osalle. Asemakaavapäällikkö on näin ollen viranomaisena toiminut asian käsittelyssä ja selvittämisessä voimassaolevan lainsäädännön mukaisesti.

Tehdyllä poikkeamispäätöksellä ei ole tehty myöskään sellaisia maankäyttö- ratkaisuja, jotka asemakaavaa muuttamalla tehtyinä olisivat merkitykseltään vähäistä suurempia. MRL 191.3 §:n mukaan vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita tai nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. Poikkeamispäätöksen yhteydessä tehdyt selvitykset ja siihen liittyvät perustelut osoittavat, ettei päätöksen mukaisesta rakentamisesta aiheudu edellä mainittuja seurouksia.

Kuopion kaupungin Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaan asemakaavapäällikön tehtävänä on huolehtia kaupunkikuvan kehittämisestä sekä päättää MRL 171.1 §:n mukaisista poikkeamisista asemakaavasta. Asemakaavapäällikkö on koulutukseltaan yliopistotasoisena arkkitehtikoulutuksen saanut viranhaltija. Asemakaavapäällikkö on poikkeamispäätöstä harkitessaan noudattanut viranomaisen harkintavaltaa ohjaavia, hallintolain 6 §:ssä esitettyjä hallinnon oikeusperiaatteita. Niihin sisältyvä tarkoitussidonnaisuuden periaate ohjaa viranomaista käyttämään toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Tässä tapauksessa lain mukaan hyväksyttävät tarkoitukset pohjautuvat nimenomaan MRL:n mukaiseen oikeuteen myöntää poikkeaminen, mikäli lain edellytykset täyttyvät. Poikkeamispäätöksessä on tuotu esiin ja perusteltu MRL:n ja hallintolain mukaisesti ne lain edellyttämät edellytykset ja erityinen syy, joiden pohjalta myöntäinen poikkeamispäätös on asemakaavapäällikön toimivaltaan pohjautuen tehty. Poikkeamisen myöntäminen on ollut edellä selostettuun, voimassa olevaan asemakaavaan ja alueen olosuhteisiin pohjautuvaan kokonaisharkintaan perustuen mahdollista, eikä se ole ollut MRL:n poikkeamisen edellytyksiä eikä hallintolain perustelujen esittämistä tai hallinnon oikeusperiaatteita koskevien säännösten vastaista. Näin ollen lainmukaiset perusteet poikkeamispäätöksen tekoon eivät puutu. Yhdenvertaisuusperiaatteen keskeisenä sisältönä on vaatimus kohdella samanlaisia tapauksia samalla tavoin, mutta erilaisia tilanteita sen sijaan niiden eroavuudet huomioon ottaen. Muita mahdollisia lähialueen rakennushankkeita tullaan jatkossa tarkastelemaan edellä mainittuun pohjautuen huomioiden kussakin tilanteessa hankkeeseen ja ympäristöön liittyvät tekijät.

MRL 173.4 §:n mukaan kunnan on pyydettävä poikkeamisasiassa ELY-keskuksen lausunto muun muassa, kun poikkeaminen koskee rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta. Hallituksen esityksen mukaan (HE 101/1998) rakennussuojelun kannalta merkittävästä kohteesta tai alueesta on kyse, kun poikkeus koskisi kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta tai valtakunnallisessa inventoinnissa arvokkaaksi luokitel-

16.05.2018

tua rakennusta. Tässä tapauksessa poikkeaminen ei koske tällaista rakennus-suojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta. Rönön aluetta ei ole voimassa olevassa maakuntakaavassa, yleiskaavassa eikä asemakaavassa todettu rakennussuojelun kannalta merkittäväksi alueeksi eikä kyseinen kohde ole rakennussuojelulain nojalla suojeltu eikä arvokkaaksi luokiteltu rakennus. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa Rönön alueella on yksi säilytettävä rakennus (sr-2) ja yksi rakennus, joka pyritään säilyttämään (sr-3). Kyseisten rakennusten suojelutavoitteet eivät vaarannu millään tavalla poikkeamisen myötä.

Kyseessä oleva asia on ratkaistu kategorisesti nimenomaan kunnan yleisen MRL 171 §:ään perustuvan poikkeamistoimivallan nojalla eikä MRA 59 §:n säännöksen perusteella. Lisäksi on huomioitava, että rakennuslupa-asiaa käsittelevät rakennustarkastaja ja ympäristö- ja rakennuslautakunta, mutta poikkeamisasiaa asemakaavapäällikkö ja kaupunkirakennelautakunta. Näin ollen valittajan epäily toimintamallista, jossa sama viranomaisen käsittelisi asiaa, on paikkansapitämätön.

Muut valituksessa esitetyt seikat eivät ole poikkeamiskäsittelyyn liittyviä asioita, vaan ne ratkaistaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Virheellisen julkipanon ja valitusosoituksen osalta lautakunta toteaa, että valituksenalaisen päätöksen virheellinen valitusosoitus ja julkipano tarkoittavat sitä, että laissa säädetty muutoksenhakuaika ei ole alkanut kulumaan. Koska valittajat ovat kuitenkin kyenneet tekemään valituksen hallinto-oikeuteen, valitus voidaan tutkia eikä edellä mainituilla virheellisyyksillä ole enää muuta merkitystä kyseessä olevan valitusasian käsittelyssä.

Valittajan vaatimus oikeudenkäyntikulujensa korvauksesta tulee hylätä perusteettomana. Oikeudenkäynti ei ole aiheutunut viranomaisen virheestä eikä asiassa ole muutoinkaan kohtuutonta, että valittaja joutuu pitämään oikeudenkäyntikulut omana vahinkonaan. Näin ollen valittajan vaatimukselle hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaisesta oikeudenkäyntikulujensa korvaamisesta ei ole perusteita.

Vastaus valittajan vaatimukseen:

Poikkeaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamislualta vaadittavat edellytykset. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia. Vaatimus poikkeamispäätöksen kumoamisesta on aiheeton ja se tulee hylätä.

Liitteitä ei jaeta eikä julkaista internetissä

Liitteet

- 24 7181/2017 Itä-Suomen hallinto-oikeuden kirje, 15.3.2018 sisältää valituksen liitteineen
- 25 7181/2017 Hakemus liitteineen
- 26 7181/2017 Selvitys kuulemisesta
- 27 7181/2017 Kaavakartta
- 28 7181/2017 Kaavaselostus
- 29 7181/2017 Kartta lähialueen poikkeamispäätöksistä

16.05.2018

108 §

30 7181/2017 Liiteluettelo

Valmistelija

Anne Turkia

Jussi Partanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

puh. +358 44 718 5416

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

