

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä LP-418-2022-01364, 418-428-3-95, os. Auerintie 37

VIRLTK 30.01.2024 § 4
872/10.03.00/2023

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

Asia

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen rakennuslupapäätöksen, jonka lupatunnus on LP-418-2022-01364, koskien lomarakennuksen ja saunarakennuksen rakentamista.

Kiinteistöjen 418-428-3-53 ja 418-428-3-75 omistaja on jättänyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen 11.12.2023. Oikaisuvaatimus on jätetty valitusaikana.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimukseen on kirjattu seuraavat seikat ja vaateet:

1. Oikaisuvaatimuksessa on viitattu hakijoiden aiempaan lupaprosessiin mm. koskien yhdyskuntalautakunnan myöntämää poikkeamislupaa (2097/10.03.00/2020 § 180) omakotitalon, talousrakennuksen ja saunan rakentamiseksi. Lupa kumottiin Hallinto-oikeudessa 12.4.2022. Lisäksi on viitattu Hallinto-oikeuden päätöksestä tehtyyn valitukseen hakijoiden toimesta ja siihen, että hakijoiden rakennuslupa on myös kumottu valitusten johdosta.

Oikaisuvaatimukseen on kirjattu, että Kiinteistön maa-alueesta leijonan osa on rasitteiden alla olevaa maata sisältäen tie-, rasitetie - ja venevalkamaoikeudet. Näin ollen luvassa mainittu vähäinen poikkeaminen ei täyty. Luokitus on yksinomaan annettu hakijan/johtavan rakennustarkastajan toimesta.

Lisäksi todetaan, että ELY-keskuksen lausunto rakennuslupa on pakollinen jos

- Kiinteistöstä on annettu aiempi oikeuden päätös
- ELY-keskus on tehnyt rakennusluvasta aiemmin valituksen
- poikkeaminen ei ole vähäistä tai se aiheuttaa haittaa alueiden käytön järjestämiselle
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- rakennuspaikalle aiemmin haetut poikkeamispäätökset yms.
- maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset rakennuspaikkana (kulttuurimaisema-alue)

Lisäksi on viitattu Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin poikkeamisen erityisiin syihin ja edellytyksiin.

2. Oikaisuvaatimuksen kohtaan kaksi on kirjattu rasitetiehen ja venevalkamarasitteihin liittyen, että rasitetiemerkinnät puuttuvat kartasta.
3. Kohdassa kolme on todettu, että tierasitteita / venevalkamaoikeuksia on käsitelty eri oikeusasteissa jo vuosina 1999-2002. Lisäksi kiinteistölle kohdistuu jo edellisen omistajan saamaan lupapäätökseen liittyvä korkeimman hallinto-oikeuden myönteinen päätös. Rakennustoimia ei kuitenkaan aloitettu ja kiinteistö myynti alkoi ja jatkui vuoteen 2021 saakka.

Lisäksi kohdassa kolme on otettu kantaa venevalkamaoikeuden omaavien pysäköintipaikkoihin. Oikaisuvaatimuksen mukaan nykyinen pysäköintipaikka ei vastaa valkamien käyttäjien määrää. Pysäköintipaikkojen määrän vähyys rasittaa ennen kaikkea kiinteistöjä 3:3 (ajoneuvot pysäköidään autotallin eteen) ja 3:53 sekä estää aika ajoin ajoa kiinteistölle 3:42. Pelkästään tänä vuonna ajo kiinteistölle 3:53 on estetty yli 10 kertaa pysäköimällä ajoneuvo tahallisesti suoraan kiinteistön portin eteen. Lain mukaan rasite koskee kiinteistöä 3:95 ei sen vieressä olevia kiinteistöjä.

4. Oikaisuvaatimuksessa on viitattu Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 12.04.2022 tekemään päätökseen ja sen johtopäätöksiin (DNROT 20076/03.04.04.04.16/2021, 20078/03.04.04.04.16/2021), jolla kumottiin mm. Lempäälän yhdyskuntalautakunnan myöntämä poikkeamispäätös omakotitalon, talousrakennuksen ja saunan rakentamiseksi.

Oikaisuvaatimuksessa haetaan päätöksen kumoamista tai sen palauttamista uuteen käsittelyyn.

Lisäyksenä on kirjattu, että: "Luvasta annettujen huomautusten määrä on huomattava ja niistä on julkaistu vain osa."

Luvan hakijan vastine

Luvan hakija on jättänyt kirjallisen vastineen jätettyyn oikaisuvaatimukseen. Vastineessa on mm. todettu, että oikaisuvaatimukseen kirjattu poikkeamislupa-asia koskee ainoastaan kaavasta poikkeamista (käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi), eikä se liity nyt haettavana olevaan kaavanmukaiseen rakennuslupaan. Toisin kuin oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, rakennuslupaa ei ole hänen valituksensa vuoksi kumottu. Kiinteistölle ei ole haettu lainkaan rakennuslupaa tuolloin.

Vastineeseen on myös pyydetty kiinteistön aikaisemmilta omistajilta selvitykset oikaisuvaatimuksen tekijän väittämiin, jotka koskevat heidän omistusaikaansa. Selvitys koskee mm. rakentamisen poikkeamislupa ja rakennuslupaprosesseja vuosilta 1999-2010, venevalkamarasitteita ja kiinteistöjen lohkomista. Selvitys on kokonaisuudessaan luettavissa vastineesta.

Vastineeseen on lisäksi kirjattu seuraavasti:

1. "Kiinteistön rakennusalueelle kohdistuu ainoastaan rasitteita, jotka ilmenevät maanmittauslaitoksen rekisteristä. Nämä rasitteet ovat asemapiirustukseen merkityt venevalkamaoikeudet sekä valkamaan johtava tieoikeus. Tierasite sijaitsee kiinteistön länsirajalla ja se johtaa rantaan. Rasitetien leveys on 5 m. Selvyyden vuoksi kiinteistön alueella olevat venepaikat ovat pyykitetty. Veneiden pito-oikeudet ovat erikseen rekisteriin merkityillä kiinteistöillä. Rakennusluvassa myönnetty vähäinen poikkeaminen kaavasta ei liity rasiteasiaan, eikä rasitteet aiheuta poikkeamismenettelyä, vaan poikkeaminen koskee vesivessakieltoa ranta-alueella sekä normaalia MRL:ssä määriteltyä rakennusoikeudellista kerrosalaa. Myönnytys vesivessalle on perusteltu kiinteistön liittymisellä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennusoikeudellinen kerrosala määritellään MRL:n mukaan ulkoseinän paksuuden ylittäessä 250 mm, jolloin rakennuksen kerrosala saa ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

ELY-keskus ei ole tehnyt rakennusluvasta valitusta. Valitus liittyi maanomistajien tasa-arvoiseen kohteluun poikkeamislupamenettelyssä yleisesti Lempäälän RA-alueilla vuonna 2022. Yhdyskuntalautakunta ei ollut tuolloin perustellut myönteisiä poikkeamispäätöksiä hallintolain 45 §:n edellyttämällä tavalla, joten MRL 171 §:n 1 momentin mukaiset erityiset syyt puuttuivat. Tuolloin kaikki Lempäälän yhdyskuntalautakunnan myöntämät poikkeamisluvat peruttiin hallinto-oikeudessa.

Museovirasto ja ympäristöviranomainen ovat antaneet lausunnot Lempäälän rakennusvalvonnalle nyt kyseessä olevasta rakennushankkeesta. Maakuntamuseolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Ympäristöviranomaisella ei ole kynäjalavan suojelun lisäksi huomautettavaa luontoarvoista ko. alueella.

Kyseiselle kiinteistölle on haettu vuosituhaten vaihteessa poikkeamislupa aikaisempien kiinteistön omistajien toimesta. Oikaisuvaatimuksen tekijän valitukset kumottiin tuolloin ja poikkeamislupa myönnettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 16.4.2003 (liite 1).”

2. ”Rasitetie

Oikaisuvaatimuksen tekijä: ”Hakijan RaVan kartassa ei ole edes merkintää.” Rasitetie on ihan selvästi merkitty asemapiirustukseen ja selite siitä on piirustuksen vieressä.

Venevalkamaoikeudet

Oikaisuvaatimuksen tekijän venevalkamien selvittelyyn liittyvät ehdot poikkeusluvasta myöntämisessä ovat valheellisia. Vastineessamme on liitteenä korkeimman hallinto-oikeuden päätös poikkeusluvasta, jossa ehtona on ainoastaan, että jätevedet tulee käsitellä kunnan ympäristöviranomaisen määräysten mukaisesti ja että saunan rakentamisella ei saa tuhota viereistä kynäjalavaesiintymää. (liite 1)”

3. ”Pysäköinti venevalkaman käyttäjille

Tällaista rasitetta kiinteistöllämme ei ole. Emme ole väittäneet oikaisuvaatimuksen tekijälle rakentaneemme pysäköintipaikkaa valkamankäyttäjille. Suostuimme, että tontillamme työskennellyt kaivuu-urakoitsija laittaa soraa asemapiirustuksessa merkitsemälleni AP-alueelle kauempaa tulevien valkaman käyttäjien huomioimiseksi ja lumen läjitystä varten. Tämä ei siis ole kiinteistöllämme virallinen rasite, eikä tuon AP-merkinnällä varustetun paikan olemassaolo velvoita meitä mitenkään tai mihinkään, vaan sora-alue päätettiin tehdä hyvässä hengessä rajanaapurin kanssa yhteiseksi eduksi kaikille.”

4. ”Ei relevanssia.”

Rakennusvalvontaviranomaisen vastaus oikaisuvaatimukseen

Johtavan rakennustarkastajan myöntämä rakennuslupa lomarakennuksen ja saunarakennuksen rakentamiseksi sijoittuu oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (nro 12009) RA-alueelle, joka on loma-asuntoalue. Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen 27 §:n mukaan rakentamiseen käytettävä ranta-alue on määrätty rantaosayleiskaavassa ja kaavamerkinnän RA (loma-asuntoalue) osalta rannan suunnittelutarve (Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §) on ratkaistu kaavassa. Tällöin rakennusvalvontaviranomainen voi suoralla rakennusluvalla ratkaista RA-paikan rakentamisen. Myönnetty rakennuslupa ei ole kaavan vastainen, koska kyseessä ei ole omakotitalon rakentaminen ympärivuotiseen käyttöön vaan lomarakennuksen ja saunarakennuksen rakentaminen. Aikaisemmilla poikkeamispäätöksillä ei ole merkitystä tämän asian

ratkaisemisessa. Kiinteistöllä ei ole voimassa olevia poikkeamis- tai rakennuslupia. Kiinteistö on rakentamaton. Rantaosayleiskaavan RA-alueen rakentamismääräykseen on kirjattu seuraavasti:

”Rakentamismääräys: Alueella saa rakennuspaikalle rakentaa yhden lomarakennuksen, saunarakennuksen ja niihin liittyviä talousrakennuksia. Rakennusten ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaailtaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Vesikäymälöiden rakentaminen on kielletty.”

Rakennuslupapäätöksen yhteydessä on myönnetty MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen kaavan vesikäymäläkiellosta. Erityisenä syynä poikkeamiselle on voitu pitää hakijan perusteluista siitä, että rakennus on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon (vesiosuuskunta). Tällöin ei tarvita kiinteistökohtaisia jätevesijärjestelmiä eikä vesivessan rakentamisesta voida katsoa aiheutuvan merkittävää haittaa ympäristölle eikä vesistölle. Poikkeamista voidaan myös tässä tapauksessa pitää vähäisenä.

Rakennusjärjestyksen 27 §:ssä säädetään RA-paikan rakennusoikeudesta ja sallittujen rakennusten ja rakennelmien etäisyydestä keskivedenmukaiseen rantaviivaan sekä muista yleisistä vaatimuksista. Kiinteistön pinta-ala on 5390 m². RA-alueen pinta-ala on n. 4155 m². Tällöin rakennusoikeus on lomarakennukselle 130 m², saunarakennukselle 20 m² ja talousrakennuksille yhteensä 40 m². Haettu rakennusoikeudellinen kerrosala on lomarakennukselle 130 m² ja saunarakennukselle 20 m². Rakennuslupapäätöksen lisäselvitys kohtaan on kirjattu seuraavasti:

”Lomarakennuksen kokonaiskerrosala on 135 m². Ylitystä rakennusjärjestyksen 27 §:n mukaiseen sallittuun kerrosalaan muodostuu 5 m². Tämä voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n nojalla sallia, koska se aiheutuu rakennuksen yli 250 mm vahvoista ulkoseinistä.” Edellä mainittua ylitystä ei voida pitää poikkeamisena, koska Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n mukaan ulkoseinän paksuuden ollessa enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennusjärjestyksen 27 §:n mukaiset rakennusten etäisyysvaatimukset keskivedenmukaiseen rantaviivaan täyttyvät. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n vaatimukset rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan täyttyvät.

Rakennuslupapäätöksen yhteydessä hyväksytyssä asemapiirroksessa on esitetty kiinteistörekisteriin merkityt venevalkamapaikat (yht. 5 paikkaa) sekä kiinteistörekisterinmukainen rasitetie, jonka leveys kiinteistörekisterin mukaan on 5 m. Kiinteistörekisteriin on kirjattu rasitteihin oikeutetut kiinteistöt. Haettu rakentaminen ei vaikeuta rasiteoikeuksien käyttöä. Kiinteistörekisteriin ei ole kirjattu rasitetta autopaikoituksesta. Kiinteistön omistajalla ei ole velvollisuutta järjestää autopaikkoja venevalkaman käyttäjille. Asemapiirrokseseen on kuitenkin merkitty pysäköintipaikka AP, jonka selitykseen on kirjattu ”autopaikat venevalkaman käyttäjille”.

Rakennuslupapäätöksen valmistelun yhteydessä on pyydetty lausunnot vesihuoltolaitokselta, ympäristönsuojeluviranomaiselta, kaavoitusviranomaiselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lausuntojen ehdot on huomioitu päätöksen teossa ja kirjattu rakennuslupapäätöksen lupaehtoihin.

Rakentamisen sopivuudesta kulttuurimaisemaan on Pirkanmaan maakuntamuseo lausunut mm. seuraavasti:

"Suunniteltu vapaa-ajanasunto ei eroa modernista omakotitalosta. Yksikerroksisessa rakennuksessa on epäsymmetrinen satulakatto ja kuultovalkoinen/kuulto-okran värinen pystyverhous. Peltikate on vaaleanharmaa. Sauna toteutetaan vanhasta tervatusta hirrestä ja pulpettikatto katetaan mustalla bitumikermillä. Tontti on rannan ja naapuritonttien puolelta puustoinen, mikä vähentää hankkeen maisemavaikutuksia. Rantavyöhyke säilytetään asemapiirustuksen mukaan luonnontilaisena, puustolle tehdään vain hoidollista harvennusta. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että hanke on maiseman arvojen kannalta mahdollinen, mikäli myös peltoaukean suuntaan säilytetään riittävästi suojapuustoa. Pirkanmaan maakuntamuseon tutkija teki hankealueelle maastotarkastuksen 22.10.2023. Tarkastuksessa ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai muista arkeologisista kohteista. Maakuntamuseolla ei näin ollen ole hankkeesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa."

Lisäksi kaavoitusviranomaisen on lausunut seuraavasti:

"Rakennuspaikka sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan Aimalan-Nurmen kulttuurimaiseman alueella. Suunniteltu rakennus on yksikerroksinen ja siinä on epäsymmetrinen satulakatto. Rakennus on arkkitehtuurin yksityiskohdiltaan moderni, mutta riittävän maltillisen kokoinen, ettei se tule erottumaan maisemassa häiritsevästi. Kiinteistöillä säilytettävät puut vähentävät hankkeen maisemavaikutuksia. Erityisesti peltoaukean suuntaan tulee säilyttää/istuttaa puustoa."

Saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että esitetty rakentaminen voidaan hyväksyä kulttuurimaisemaan, kun huomioidaan lausuntojen ehdot.

Rakennuslupapäätöksen valmistelussa ei ole katsottu tarpeelliseksi pyytää lausuntoa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus). Maankäyttö- ja rakennuslaki säättää 133 §:ssä kuulemisista ja lausunnoista seuraavasti:

"Jos rakennuslupaa haetaan luonnonsuojelulain mukaiselle valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädettävälle luonnonsuojelun kannalta merkittävälle alueelle tai alueelle, joka maakuntakaavassa on varattu virkistys- tai suojelualueeksi, hakemuksesta on pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto."

Kyseinen rakennuspaikka ei ole maakuntakaavassa varattu virkistys- tai suojelualueeksi.

Lisäksi Maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:ssä (poikkeamismenettely) säädetään seuraavasti:

"Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, kunnan on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto."

Kunnan on kuitenkin pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto aina, kun poikkeaminen koskee:

- 1) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;*
- 2) rakennuslupajärjestyksen kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai*
- 3) maakuntakaavassa virkistys-, suojelu- tai liikennealueeksi varattua aluetta."*

Edellä mainitut seikat eivät kosketa nyt käsiteltävää rakennuslupapäätöstä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetään seuraavasti:

"60 § (27.6.2018/518)

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto

Rakennuslupahakemuksesta on maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n nojalla pyydyttävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto, jos lupaa haetaan alueelle, joka kuuluu:

- 1) valtioneuvoston hyväksymään luonnonsuojeluohjelmaan;*
- 2) luonnonsuojelulain (1096/1996) nojalla suojellun luontotyyppin alueeseen tai erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikkaan, jolla on voimassa luonnonsuojelulain 29 §:n 1 momentissa tai 47 §:n 2 momentissa tarkoitettu kielto;*
- 3) luonnonsuojelulain mukaiseen maisema-alueeseen; taikka*
- 4) maakuntakaavassa tai rakennuslain (370/1958) mukaisessa seutukaavassa varattuun virkistys- tai suojelualueeseen.*

Lausunto ei kuitenkaan ole tarpeen, jos rakentaminen perustuu elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen poikkeamispäätökseen tai kunnan poikkeamispäätökseen, jota koskevasta hakemuksesta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut lausunnon.

Lausunto ei 1 momentin 4 kohdan nojalla ole myöskään tarpeen, jos alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava tai asemakaava.”

Edellämainitun perusteella ELY-keskuksen lausuntoa ei ollut tarpeellista pyytää rakennuslupapäätöksen valmistelun yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksen lopussa on lisäyksenä mainittu, että luvassa annettujen huomautusten määrä on huomattava ja niistä on julkaistu vain osa. Rakennuslupapäätöksen ”naapurien kuulemiset” kohtaan on kirjattu kaikki ne kiinteistöt, joiden omistajat ovat huomautuksen jättäneet. Kuulemiskohtaan on tiivistetty ja referoitu jätettyjen huomautusten sisältö. Lisäksi on mainittu, että huomautukset on luettavissa kokonaisuudessaan Lupapisteestä luvan liitteistä.

Edellä mainitut tosiasiat huomioiden, rakennusvalvontaviranomaisen näkemyksen mukaan, jätetty oikaisuvaatimus tulee hylätä ja johtavan rakennustarkastajan päätös pysyttää ennallaan.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 72, 115, 133, 173, 175
Maankäyttö- ja rakennusasetus §:t 57, 60
Lempäälän kunnan rakennusjärjestys § 27

Toimivalta	Kuntalain 134 §:n mukaan viranomaislautakunta käsittelee alaisensa viranhaltijoiden päätöksistä tehdyt oikaisuvaatimukset.
Lisätiedot	Johtava rakennustarkastaja
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää edellä esitettyyn rakennusvalvontaviranomaisen vastaukseen perustuen hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pysyttää johtavan rakennustarkastajan rakennuslupapäätöksen LP-418-2022-01364 voimassa.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	Oikaisuvaatimuksen tekijä Hankkeeseen ryhtyvä