

Lausunnon antaminen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle asiassa 227/03.04.04.04.16/2022

25/10.03.00/2022

RYJA 17.03.2022 § 31

Pälkäneen rakennus- ja ympäristöjaosto hyväksyi päätöksellään 22.12.2021 § 152, lupatunnus 21-0031-POI poikkeamishakemuksen koskien omakotitalon ja saunarakennuksen rakentamista. Päätöksellä poiketaan MRL 72 §:stä, jonka mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Päätöksestä on jätetty valituskirjelmä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa valituksen johdosta (Hämeenlinnan hallinto-oikeuden dnro: 227/03.04.04.04.16/2022). Määräpäivä lausunnon antamiselle oli 8.3.2022. Rakennusvalvonta on pyytänyt lisää aikaa lausunnon antamiselle 18.3.2022 asti.

Valituksellaan valittaja hakee muutosta poikkeamispäätökseen lupatunnus 21-0031-POI. Valittaja vaatii rakennus- ja ympäristöjaoston 22.12.2021 § 152 päätöksen kumoamista ja asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi. Edelleen valittaja vaatii, että Pälkäneen kunta veloitetaan korvaamaan hänen oikeudenkäyntikulunsa asiassa, laillisine korkoineen, esitettävän laskun mukaisesti.

Toimivallan peruste

Hallintosäätö 30 §

Valmistelu ja lisätiedot:

Arttu Jokinen, rakennustarkastaja

p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Esitys

Rakennustarkastaja:

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää antaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon valituksessa esitettyihin perusteluihin:

Yhdenvertaisuudesta ja emätilatarkastelusta

Poikkeamispäätös ei riko maanomistajien yhdenvertaisuutta. Poikkeamispäätöksen myötä rannan rakentamistiheyttä kuvaavaksi mitoitusluvuksi on muodostunut 1,8 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti, mitoitusluvun ollessa rakentamiseen soveltuvilla kaavoitetuilla ranta-alueilla nykyään tyypillisesti noin 5–7 rakennuspaikkaa per muunnettu rantaviivakilometri. Vaikka poikkeamisella ei voida päästä yhtä tiiviiseen rakentamiseen eli yhtä suureen mitoituslukuun kuin kaavoituksella, rannan mitoitusluku muodostuu myönnetyllä poikkeamisella niin alhaiseksi, että se sisältää edelleen uudessa poikkeamisenmenettelyssä hyödynnettävää kasvuvaraa.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus on huomioitu lupaharkinnassa. Yhdenvertaisuuden toteutuminen on tuotu esiin poikkeamispäätö-

töksen perusteluissa, joissa nimenomaisesti todetaan sivulla 3, ettei poikkeamisluvan myöntäminen vaaranna emätilasta muodostettujen kiinteistöjen omistajien tasapuolista kohtelua, sillä myös toiselle rantaan sijoittuvalle tilalle RN:o 3:67 on myönnettävissä poikkeamislupa uuden rantarakennuspaikan muodostamiseksi siten, että alueelle jää edelleen poikkeamislupaharkinnassa noudatettavan varovaisuusperiaatteen mukaisesti kaavoitusvaraa.

Poikkeamisen väitettyä lainvastaisuutta perustellaan valituksessa sillä, että rantavyöhykkeen rakennuspaikat tulisi jakaa tilan RN:o 3:66 ja RN:o 3:67 omistajien kesken muunnettujen rantaviivojen mukaisessa suhteessa. Kyse on emätilatarkastelusta juontuvasta tavasta jakaa ranta-alueiden rantarakennuspaikkoja kaavoituksessa ja poikkeamislupamenettelyssä. Koska myönnetty poikkeamislupa johtaa alhaiseen mitoituslukuun, ja myös muilla samaan emätilaan kuuluvilla omistajilla on edelleen mahdollisuus rantarakentamiseen poikkeamislupamenettelyllä, ei mainitulla rakennuspaikkojen jakoa ohjaavalla periaatteella ole merkitystä arvioitaessa myönnetyn poikkeamisen lainmukaisuutta.

Lisäksi valituksessa esitetään väite, jonka mukaan tilan RN:o 3:67 poikkeileikkauvuoteen mennessä käyttämä rakennusoikeus perustelisi sitä, että mahdolliset poikkeamisluvat tulisi myöntää nimenomaan tilalle RN:o 3:67. Väite on perusteeton.

Valituksessa todetaan, että valittaja tulee laittamaan tilan RN:o 3:67 yhteisomistuksen purkamiseksi halkomishakemuksen vireille yhteisomistajien keskinäisistä riidoista johtuen. Valituksen mukaan lupaharkinnassa tulisi ottaa huomioon se, että halkomistoimituksessa tilasta RN:o 3:67 muodostettavien kiinteistöjen omistajilla ei olisi mahdollisuutta saada rantarakentamiselle poikkeamislupaa, sillä entiset yhteisomistajat tulisivat vastustamaan toistensa poikkeamislupahakemuksia riitaisuuksista johtuen.

Edellä selostettujen väitteiden tueksi valituksessa on nostettu esiin korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO 2009:90, jossa on todettu, että poikkeamisasiaa ratkaistaessa on otettava huomioon tilalle suunnitellun rakentamisen vaikutukset toisten emäkiinteistöjen ja samasta emäkiinteistöistä muodostettujen muiden tilojen rakentamismahdollisuuksiin.

Korkeimman hallinto-oikeuden linjauksesta ei voi tehdä tulkintaa, jonka mukaan poikkeamislupaharkinnassa olisi otettava huomioon se, miten samaan emätilaan kuuluvien maanomistajien keskinäiset, henkilökohtaiset suhteet voivat vaikuttaa rakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen. Korkeimman hallinto-oikeuden linjauksen on tulkittava tarkoittavan sitä, että poikkeamismenettelyä koskevassa lupaharkinnassa on huomioitava yhdenvertaisuuden toteutumiseksi se, millaisia lainsäädäntöön perustuvia ja oikeusjärjestyksen tunnistamia vaikutuksia poikkeamisella on muille maanomistajille. Lupaharkinnassa ei ole tarkoituksenmukaista eikä mahdollistaakaan arvioida maanomistajien väliseen yksityiselämään liittyvien seikkojen vaikutusta myöhempään rakentamismahdollisuuksiin. Lisäksi todettakoon, ettei poikkeamislupahakemuksen vastustaminen vielä itsessään merkitse sitä, etteikö luvanhakija saisi lupaa.

Lisäksi valituksen mukaan poikkeamisen edellytyksiä arvioitaessa tulisi ot-

taa huomioon se, etteivät tilan RN:o 3:67 yhteisomistajat ole voineet hakea keskinäisten riitojensa vuoksi rantarakentamiselle poikkeamislupaa ennen tilan RN:o 3:66 omistajaa, ja tästä johtuen poikkeamisluvan pysyttäminen johtaisi luvan sattumanvaraiseen myöntämiseen aikaprioriteetin perusteella.

Ensinnäkin väite on perusteeton siksi, ettei poikkeamislupaa myönnetä sattumanvaraisesti sille, kuka samaan emätilaan kuuluvista maanomistajista ennättää ensin, sillä poikkeaminen edellyttää paitsi tarkoituksenmukaisuusmyös laillisuusharkintaa. Sillä, mikseivät tilan RN:o 3:67 omistajat ole laittaneet lupahakemusta vireille ennen poikkeamisluvan saajaa, ei ole merkitystä poikkeamisen edellytyksiä arvioitaessa.

Toisekseen joissakin tapauksissa ”ensin ennättävä” maanomistaja pääsee hyödyntämään emätilan jäljellä olevan rakennusoikeuden, eikä tämä merkitse samaan emätilaan kuuluvien maanomistajien yhdenvertaisuuden rikoutumista, vaikka joidenkin maanomistajien tila jäisi rakentamattomaksi. Kyse on rakennusoikeuden luonteesta, joka liittyy sen rajalliseen määrään. Joka tapauksessa kysymyksessä olevassa tapauksessa ei edes ole kyse tilanteesta, jossa poikkeamisluvan saanut maanomistaja olisi hyötynyt siitä, että hän on hakenut poikkeamislupaa ensin, sillä emätilalla on poikkeamisen jälkeenkin hyödyntämättömiä rantarakentamismahdollisuuksia.

Kuten päätöksen perusteluissa sekä edellä on todettu, poikkeamisen edellytykset täyttyvät, eikä poikkeaminen riko maanomistajien yhdenvertaisuutta.

Erityinen syy

Ratkaisuperustelut koskien maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettua erityistä syytä ovat oikeat.

Kaavoittamattoman ranta-alueen tarkoituksenmukainen käyttäminen ja sen hyödyntäminen rakennuspaikkana on erityinen syy MRL:n 72 §:n 1 momentista poikkeamiselle. Poikkeamisluvan tarve juontuu maankäyttö- ja rakennuslain systematiikasta, jonka mukaan rannalle rakentaminen edellyttää poikkeamislupaa, jos ranta-alueella ei ole ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Koska alueella ei ole vireillä rantakaavoitus-hanketta, eikä yhden rantarakennuspaikan muodostaminen rantakaavalla ole tarkoituksenmukaista eikä mahdollista, poikkeamiselle on erityinen syy.

Lupahakemuksessa esitetyt syyt poikkeamiselle, eli alueen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen rakennuspaikkana, ovat luonteeltaan maankäytöllisiä siitä huolimatta, että ne liittyvät myös hakijan oikeuksiin kiinteistön omistajana.

Lahjakirja

Lahjanantajan väitetyllä tarkoituksella, lahjakirjan kirjauksilla, saati lahjan lahjoitushetken mukaisella arvolla, ei ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa poikkeamisen lainmukaisuutta. Poikkeamisluvan edellytysten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädettyihin edellytyksiin ja kaavan erityisiä sisältövaatimuksia koskevaan 73 §:n. Lisäksi har-

kinnassa huomioidaan yhdenvertaisuusperiaate.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO:2009:90 perusteluissa todetaan, ettei tilojen omistajien välisellä sopimuksella rakennusoikeuden jakamisesta ollut oikeudellista merkitystä alueellisen poikkeamisen edellytyksiä koskevassa harkinnassa. Ratkaisuperusteluista on tehtävissä johtopäätös, jonka mukaan poikkeamisluvan edellytysten arviointi on tiukan sidottu maankäyttö- ja rakennuslakiin ja yhdenvertaisuuden turvaamisveloitteeseen. Näin ollen myöskään tässä tapauksessa kiinteistön lahjoituksella ei ole oikeudellista merkitystä poikkeamisen edellytyksiä koskevassa harkinnassa.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäyntikuluja koskeva vaatimus kiistetään. Vaatimus tulee hylätä. Pälkäneen kunta vaatii, että valittaja veloitetaan korvaamaan hänen oikeudenkäyntikulunsa itse. Vaatimus perustuu oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:ään. Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen, ei ole kohtuutonta, että valittaja joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan, koska valittajan valitus on selvästi lakiin perustumaton, ja valituksen tekemisen taustalla vaikuttaa oletetusti osapuolten keskinäiset riitaisuudet.

Johtopäätökset

Edellä lausutun johdosta rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, ettei valituksessa ole tuotu esille sellaisia uusia seikkoja jotka antaisivat aihetta muuttaa rakennus- ja ympäristöjaoston 22.12.2021 § 152 tekemää päätöstä. Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää esittää Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, että se hylkäisi valituksen ja pysyttäisi voimassa rakennus- ja ympäristöjaoston päätöksen.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Pöytäkirja tarkistettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.