

Hallinto-oikeuden päätös 2037/2024 Dnro 1254/03.04.04.16/2023 koskien valitusta viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30

VIRANOMA 25.11.2024 § 71

Valmistelija

Rakennustarkastaja Teijo Kettunen puh. 0400 384 691

Lausunto Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30 Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

Pudasjärven viranomaislautakunnalta on pyydetty 6.10.2023 päivätyllä kirjeellä perusteltua lausuntoa Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää antamaan lausunnon valituksen johdosta. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää erityisesti antamaan selostuksen asiasta, vastaamaan valittavan osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja väitteisiin, niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä. Lausuntopyyntö liittyy [REDACTED] tekemään valitukseen Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä koskien [REDACTED] valitusta rakennusluvasta 23-86-R. Valituskirjelmät liitteineen lähetetään lautakunnan jäsenille liitteenä.

7.9.2023 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen saapuneessa valituksessa [REDACTED] vaativat kumottavaksi Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunnan päätöstä 16.8.2023 § 30, jolla kyseinen viranomaislain on myöntänyt rakennusluvan ja toimenpideluvan [REDACTED], kiinteistölle 615-406-22-12 rakennuslupatunnus 23-86-R ja toimenpidelupatunnus 23-85-I. Perusteluissa on vedottu Ympäristö opas 120 Rantojen maankäytön suunnitteluoppaaseen sekä kolmeen KHO:n päätökseen ranta-alueelle rakentamisista. Hakijat vetoavat rantavyöhykkeeseen ja laajempaan ranta-alueeseen, esittäen että kyseisen kiinteistön kohdalla tulisi laajentaa ranta-aluekäsite noin 600 metriin Valkiaisien rannasta ja [REDACTED] rakentaminen on vesistöön tukeutuvaa rakentamista.

Vaatus ja perustelut:

[REDACTED] vaativat kumottavaksi Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunnan päätöstä 16.8.2023 § 30, jolla kyseinen viranomaislain on myöntänyt rakennusluvan ja toimenpideluvan [REDACTED], kiinteistölle 615-406-22-12 rakennuslupatunnus 23-86-R ja toimenpidelupatunnus 23-85-I. [REDACTED] perusteluissaan esittävät, että YO 120 Rantojen maankäytön suunnitteluoppaaseen nojautuen, että kyseisessä kohteessa tulee käyttää laajempaa ranta-alue etäisyyttä. Perusteluissa viitataan pykäliin MRL 72 § mom. 1 ja 2, 171 § sekä HE101/1998 koskien MRL:n 72 § ja HE 79/1996 koskien RL:n 6 §. Lisäksi perusteluissa on kolme KHO:n päätöstä, joihin vertaavat kiinteistölle 615-406-22-12 myönnettyä lupaa.

Vastine:

Viranomaislautakunta ei ole myöntänyt rakennuslupaa 23-86-R, vaan on pysyttänyt päätöksellään § 30 johtavan rakennustarkastajan, Outi Riihikankare, tekemän päätöksen voimassa ja hylännyt [REDACTED] valituksen, joka on kohdistunut johtavan rakennustarkastajan myöntämään rakennuslupaan. [REDACTED] väittävät virheellisesti, että kohteelle on myönnetty toimenpidelupa. Kohteelle on myönnetty ilmoituslupa 23-85-I. Ilmoitusluvalla on myönnetty

pieni varastorakennus. Ilmoituksen varaiselle hankkeelle ei tarvitse suorittaa naapurien kuulemistakaan eikä ilmoitusluvalla ole valitusoikeutta.

Naapurinkuulemisen yhteydessä on kuulemislomakkeella mainittu myös ilmoitusluvan varainen rakennelma vaikkakin siihen ei ole ollut juridisesti tarvetta. Pudasjärven kaupungilla on ollut käytäntönä informatiomielessä esittää myös muut samanaikaisesti haetut toimenpiteet kuulemislomakkeella, siitä huolimatta, etteivät ne ole kuulemisen vaatimia toimenpiteitä.

Viranomaislautakunta on näin ollen ottanut päätöksessään kantaa vain rakennuslupaan 23-86-R, joka on valitusoikeudellinen rakennustarkastajan päätös.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § 1 momentin mukaan meren ja vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Samaisen pykälän toisen momentin mukaan mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen tai muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen mainitussa laissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Samaisen pykälän 2 momentin kohdan 1 mukaan kunta ei saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyseessä ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai korvaamisesta.

Pudasjärven kaupungissa on ollut vakiintuneena käytäntönä pitää rantavyöhykkeen rajana 100 metriä. Rakentamista, mikä tapahtuu tämän alueen ulkopuolella, ei pidetä rantarakentamisena tai rantaan tukeutuvana rakentamisena. Pudasjärven kaupungin käytännön mukaan ranta-alueen syvyytenä käytetään pääosin samaa syvyyttä kuin rantavyöhykkeen syvyys, ellei ole luonnonsuojelullisia tai kaavoituksellisia syitä käyttää syvempää ranta-alue määritelmää.

Pudasjärven vakiintuneen käytännön mukaan rakentamisen ei katsota täten sijoittuvan rantavyöhykkeelle tai ranta-alueelle. Tasapuolisen kohtelun vuoksi, ei kyseisellä rakennuspaikalla ole syytä muuttaa Pudasjärven kaupungin vakiintuneita määritelmiä tai käytäntöjä, koska ei ole olemassa sellaista todellista estettä tai syytä, joka poikkeaisi muista samankaltaisista rantavyöhykkeen ulkopuolelle luvitetuista kohteista.

Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunta katsoo, että kyseinen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kyseinen kiinteistö sijaitsee alueella, jolla ei ole näköpiirissä kaavoittamisen tarvetta eikä kaavoitusta ole suunnitelmassa, sillä alueelle ei ole näköpiirissä potentiaalista lomarakentamisen lisääntymistarpeen odotuksia. Alueen ranta rakennuspaikat ovat pääosin jo käytetty eikä kysyntää ole ollut rantavyöhykkeen ulkopuoliselle rakentamiselle alueella.

Alueella ei myöskään ole luonnonsuojelullisia arvoja tai tavoitteita, alue on pääosin rakennettua rantavyöhykettä lukuun ottamatta talousmetsämaata. Rakentaminen ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista, sillä rakennuspaikalla tai välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokasta tai suojelusta tarvitsevaa kohdetta, toimintaa tai muuta vastaavaa.

Kyseisen loma-asunnon rakentaminen rantavyöhykkeen ulkopuolelle ei myöskään aiheuta alueella merkittävää vaikutusta rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Koska emätilan rantarakennusoikeus on käytetty, kuten [REDACTED] ovat tuoneet esille, kyseinen rakennuslupa on voitu myöntää vain rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Rantavyöhykkeen tai ranta-alueen ulkopuolelle rakennettaessa ei ole tarvetta suunnittelutarve tai poikkeamispäätös käsittelylle.

Rakennuspaikka sijaitsee Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen liitteenä olevan suunnittelutarvekartassa Valkiaisen järven ympärillä esitetyn n. 100 m:n suunnittelutarvealueen rajan ulkopuolella.

Rantavyöhykkeen syvyys on kunnan harkinnan ja käytännön mukainen.

Ranta-alueen alueen syvyyden voi myös päättää kunta ja harkita tapauskohtaisesti tarvittaessa onko syytä maisemallisista, kaavoituksellisista tai luonnonsuojelullisista syistä joko lyhentää tai syventää ranta-alueen ulottuvuutta.

Paula-myrsky teki tuhoja kiinteistön metsäalueella ja niiden korjaustöiden lisäksi sekä niistä johtuen kiinteistön omistaja on myös päätehakannut kiinteistön metsää. Suurin maiseman muutos kyseisellä kiinteistöllä johtunee siis metsätaloudellisista syistä. Rakennusvalvonnalle on ilmoitettu, että omistaja on osin jo istuttanut sekä tulee istuttamaan hakkuualueelle puuntaimia.

Asian on valmistellut rakennustarkastaja Teijo Kettunen puh. 0400 384 691

rakennustarkastajan esitys:

Viranomaislautakunta päättää antaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan vastineen lausuntonaan viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30 tehdyn valituksen johdosta.

Päätös

1) Viranomaislautakunta päättää ottaa asian esityslistaan kuulumattomana käsittelyyn
2) Viranomaislautakunta päättää antaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan vastineen lausuntonaan viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30 tehdyn valituksen johdosta

Jakelu

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
[REDACTED]

Merkitään, että johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi

Lausunto Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30 liittyvään hallinto-oikeudelle 18.10.2023 § 45 annettuun vastaukseen saapuneeseen vastaselvitykseen

VIRANOMA 12.06.2024 § 37
2297/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh. 040156 2483

Pudasjärven viranomaislautakunnalle on hallinto-oikeudelta toimitettu lisäselvityspyyntö 20.5.2024 päivätyllä kirjeellä ja pyydetty lausumaan [REDACTED] vastaselvitykseen viranomaislautakunnan lausuntoon Hallinto-oikeudelle 18.10.2023 § 45. Vastaselvityksessä [REDACTED] vaativat Pudasjärven kaupunkia ja [REDACTED] yhteisvastuullisesti korvaamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa korkoineen kuukauden kuluttua siitä, kun hallinto-oikeus on antanut ratkaisunsa asiasta.

Hallinto-oikeus on varannut viranomaislautakunnalle tilaisuuden lausua valittajan oikeudenkäyntikuluvaatimuksen perusteista ja kulujen määrästä.

Lausuntopyyntö liittyy [REDACTED] tekemään valitukseen hallinto-oikeudelle Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä koskien [REDACTED] valitusta [REDACTED] myönnetystä loma-asunnon rakennusluvasta. 7.9.2023 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen saapuneessa valituksessa [REDACTED] vaativat kumottavaksi Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunnan päätöstä 16.8.2023 § 30, jolla kyseinen viranomainen oli pitänyt voimassa rakennustarkastajan myöntämät rakennusluvan ja toimenpideilmoitusluvan [REDACTED], kiinteistölle 615-406-22-12, rakennuslupatunnus 23-86-R ja toimenpideilmoitustunnus 23-85-I. Pudasjärven viranomaislautakunta käsitteli valitusta ja lausuntopyyntöä sekä lausuntoaan hallinto-oikeudelle 18.10.2023 § 45. Lausuntopyyntö luetaan kokonaisuudessaan viranomaislautakunnan kokouksessa.

Vaatus ja perustelut:

[REDACTED] pyytävät rakennusluvan kiinteistön 615-406-22-12 omistajaa, [REDACTED] ja Pudasjärven kaupunkia veloitettavaksi yhteisvastuullisesti korvaamaan heidän asianosaiskulunsa korkoineen. Asianosaiskulut koostuvat heidän hallinto-oikeusvalituksen tekemisestä ja siihen liittyvän aineiston keräämisestä. Kuluvaatus on 900 €. Valittajien huomauttavat, että suunnittelutarvealuekartta ei ole tarkka ja mittakaavassa. He tulkitsevat karttaa viivoja ja kartan ohjeistusta eri tavalla kuin rakennusvalvonta. Perusteluissaan valittajat kertovat, että heidän kiinteistöllään, 406-22-7, sekä kolmella muulla lähimmällä rantakiinteistöllä 406-22-4, 406-22-11 ja 406-22-5 on yhteenlaskettua rakennusoikeutta jäljellä vielä satoja kerrosneliömetrejä. Rakennuslupaa loma-asunnolle rantavyöhykkeen ulkopuolelle ei olisi saanut myöntää eikä toimenpideilmoitusta vajalle. Koska rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa kerrosalaa varaavia rakennuksia, ellei ole rantarakennus paikkaa. Vastaselvitys luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Vastine ja perustelut:

Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunta katsoo, että vaatimus asianosaiskulujen korvaamisesta on kohtuuton sekä perusteeton, koska valitus rakennusluvasta 23-86-R on viranomaislautakunnan mielestä aiheeton. Viranomaislautakunta katsoo, ettei kaupunki ole korvausvelvollinen valittajan asianosaiskuluista. Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen Suunnittelutarve/poikkeamislupa-alueet liitekartassa on esitetty suunnittelutarvealueet. Kartassa Valkiaisjärvi on ympäröity punaisella pistekatkoviivalla -> suunnittelutarvealueet, raja us vesistön rannasta noin 100 m. Piirretty aluerajaus ei ole eksakti rajaviiva vaan aluerajaus, joka osoittaa Valkiaisjärven olevan kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta. Kartasta ei voi mittaamalla lähteä määrittämään etäisyyksiä rantaviivasta vaan vakiintuneen käytännön mukaisesti noudatetaan viivatyyppin ohje arvoa n. 100 m rannasta. Valittajat ovat vastineessaan sekoittaneet käsitteet lomarakentamisen lisääntymistarpeen alueella ja olemassa olevan rakennuspaikan rakennusoikeuden ja lisärakentamisen. Rakennusvalvontaviranomainen ei ole missään vaiheessa kiistänyt tai ollut rajoittamassa olemassa olevien lomarakennuskiinteistöjen käyttämättä olevaa rakennusoikeutta. Olemassa olevalle rakennetulle kiinteistölle on mahdollista myöntää rakennuslupia ja toimenpidelupia käyttämättä olevan rakennusoikeuden sekä rakennusjärjestyksen määräysten ja ohjeiden puitteissa. Lomarakennus-

kiinteistön rakennusoikeus on maksimissaan 180 k-m², ellei poikkeamispäätöksessä ole rajoitettu enimmäisrakennusoikeutta tai kaava-alueilla kaavassa toisin määrätä. Rakennusvalvontaviranomainen lausunnossaan on lausunut, ettei alueella ole potentiaalista lomarakentamisen lisäämistarvetta eikä emätilatarkasteluun perustuvia rantarakennuspaikkoja ei ole myönnettävissä. Mikäli alueelle halutaan lisää rantaan varaavia rantarakennuspaikkoja rantavyöhykkeelle, täytyy lisärakennuspaikkojen mahdollisuudet selvittää kaavoituksella. Kyseessä oleva rakennuslupa on myönnetty suunnittelutarvealueen ulkopuolelle ja sitä ei siten katsotta rantarakennuspaikaksi Pudasjärven kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti. Toimenpideilmoitusluvalla myönnettyjä vähäisiä kylmiä rakennuksia ja rakennelmia ei katsota rakennusoikeuskerrosalaan laskettaviksi rakennuksiksi.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti

Merkitään tiedoksi: Lausuntopyyntö luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa

VIRANOMA 25.11.2024 § 71
3570/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh. 040 1562 483

Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta on annettu päätös 2037/2024 Dnro 1254/03.04.04.16/2023 koskien [REDACTED] tekemää valitusta viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 §30 joka koski [REDACTED] myönnettyä rakennuslupaa ja toimenpideilmoituslupaa. [REDACTED] ovat valituksessa oikaisuvaatimuksessa vaatineet lupahakemuksen kumoamista ja toimenpideilmoituksen hylkäämistä. Viranomaislautakunta kyseisellä päätöksellään hylkäsi oikaisuvaatimuksen sekä totesi ettei rakennuslupapäätöstä ole syytä kumota oikaisuvaatimuksessa esitetyn perusteluin.

Hallinto-oikeuden ratkaisu:

Hallinto-oikeus hylkää valittajien vaatimuksen lausunnon pyytämistä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta.

Hallinto-oikeus ei tutki vaatimusta rakennuspaikan ja rannan ennallistamisesta eikä rannan tuntumassa sijaitsevan rakennelman poistamisesta.

Hallinto-oikeus siirtää asian viranomaislautakunnalle käsiteltäväksi siltä osin kuin valittajat ovat vaatineet oikaisua rakennustarkastajan toimenpideilmoituksen käsittelemistä koskevaan ratkaisuun.

Hallinto-oikeus kumoaa viranomaislautakunnan ja rakennustarkastajan rakennuslupaa koskevat päätökset ja hylkää luvansaajan hakemuksen.

Hallinto-oikeus hylkää valittajien luvansaajaan kohdistaman oikeudenkäyntikuluvaaatimuksen.

Hallinto-oikeus valittajien oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen enemmälti hyläten velvoittaa Pudasjärven kaupungin korvaamaan valittajille heidän oikeudenkäyntikulunsa 200 eurolla. Korvaukselle on maksettava viivästyskorkoa korko lain 4 § :n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä lähtien, kun kuukausi on kulunut päivästä, jona päätös on ollut oikeudenkäynnin osapuolten saatavissa.

HAOn perusteluita lyhennettynä, päätös kokonaisuudessaan luetaan kokouksessa.

Lausunnon pyytäminen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta

Hallinto-oikeus katsoo, että nyt kysymyksessä oleva asia on tullut riittävästi selvitettyksi ja on siten ratkaistavissa hallinto-oikeudelle jo toimitetun selvityksen perusteella eikä lausunnon hankkiminen Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ole tarpeellista. Näin ollen valittajien vaatimus lausunnon pyytämisestä on hylättävä.

Tutkimatta jättäminen

Rakennustarkastajan tai viranomaislautakunnan päätöksillä ei ole ratkaistu rakennuspaikan tai rannan ennallistamista taikka rannan tuntumassa mahdollisesti sijaitsevan rakennelman poistamista koskevia kysymyksiä. Tämän vuoksi mainitut vaatimukset on jätettävä hallinto-oikeudessa tutkimatta.

Toimenpideilmoitusta koskevan ratkaisun valituskelpoisuus

Sikäli kuin tältä osin on kysymys, luvansaaja on hakenut lupaa vapaa-ajan rakennuksen viereen rakennettavan kokonaisalaltaan seitsemän neliömetrin suuruisen vajan (liiterin) rakentamiselle Joutsela I:n tilalle. Rakennustarkastaja on käsitellyt hakemuksen maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n 1 momentissa tarkoitettuna ilmoituksena

Hallinto-oikeus toteaa, että rakennushankkeessa on vajan osalta kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetusta toimenpidelupaa edellyttävästä toimenpiteestä. Pykälän 3 momentin mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuun toimenpiteeseen, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.

Hallinto-oikeus katsoo Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksessään määränneen, että nyt kysymyksessä olevan vajan rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Rakennustarkastajan on katsottava antaneen ilmoitukseen hyväksyvän päätöksen ja siten tosiasiallisesti päättäneen, ettei toimenpide edellytä luvan hakemista. Valittajat ovat vaatineet päätöksen oikaisemista maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n säännösten mukaisesti. Kun otetaan huomioon, että valittajilla on oikeus saattaa maankäyttö- ja rakennuslain 182 § :ssä tarkoitettu valvontamenettely vireille kunnan rakennusvalvontaviranomaisessa ja hakea sen päätökseen muutosta hallinto-oikeudelta, valittajilla on ollut oikeus vaatia oikaisua ja hakea muutosta päätökseen, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n 2 momentin mukaisesti päätetty, että luvan hakemista ei edellytetä.

Edellä lausuttu huomioon ottaen viranomaislautakunta on menetellyt virheellisesti, kun se ei ole lainkaan käsitellyt valittajien oikaisuvaatimusta toimenpideilmoitukseen liittyviltä osin. Tämän vuoksi asia on tältä osin siirrettävä viranomaislautakunnalle käsiteltäväksi.

Poikkeamisluvan tarve

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on

erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Pykälän 2 momentin mukaan, mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Rakennushankkeessa on kysymys kerrosalaltaan 26 neliömetrin suuruisen vapaa-ajan rakennuksen rakentamisesta Joutsela I:n tilalle. Rakennus on tosiasiallisesti jo rakennettu, ja se on asemapiirroksen mukaan 101 metrin etäisyydellä Valkiaisen rannasta. Joutsela I:n tila ulottuu Valkiaisen rantaan. Asiassa esitettyjen valokuvien perusteella rakennuspaikan ja rannan välissä ei ole juurikaan puustoa ja rakennuspaikalta on tieyhteys rantaan. Rakennuspaikka sijaitsee loivassa rinteessä, ja sen ympäristössä on laaja myrskytuhojen aiheuttama aukea alue.

Siltä osin kuin viranomaislautakunta on esittänyt, että maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitetun rantavyöhykkeen ja saman pykälän 2 momentissa tarkoitetun ranta-alueen laajuuden määrittely on lautakunnan harkintavallassa ja rantavyöhykkeen ja ranta-alueen laajuus on 100 metriä rantaviivasta, hallinto-oikeus toteaa, että rantavyöhykkeen ja ranta-alueen käsitteissä on kysymys oikeudellisista käsitteistä, joiden sisältöä on arvioitava tapauskohtaisesti tapauksen tosiseikkojen, säännösten tavoitteiden ja muodostuneen oikeuskäytännön lähtökohdista. Asian arviointia tältä osin ei siten voida perustaa yksin kunnan noudattamaan käytäntöön ja kunnan harkintaan.

Mitä puolestaan tulee luvansaajan vastineessaan esittämään siitä, että Pudasjärven kaupunki olisi maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 4 momentin perusteella rakennusjärjestyksessään määrittänyt, ettei nyt kysymyksessä olevalla rakennuspaikalla sovelleta 72 §:n 1 momentin rakentamisrajoituksia, niin hallinto-oikeus toteaa, että Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksessä eikä sen liitteenä olevassa kartassa ole osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 4 momentissa tarkoitettuja alueita. Viimeksi mainitun momentin nojalla rakennusjärjestyksessä ei edes voitaisi määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 2 momentissa tarkoitetun rajoituksen voimassa olosta.

Ottaen huomioon rakennushankkeen laadun, rakennuspaikan etäisyyden Valkiaisen rantaviivasta, rakennuspaikan rantaan tukeutumista osoittavat piirteet, kuten visuaalinen yhteys ja tieyhteys, rakennuspaikan sijoittumisen loivasti nousevaan aukeaan maastoon alueelle, jonne on pääosin muodostunut Valkiaiseen tukeutuvaa loma-asutusta, sekä alueella tapahtuneesta kiinteistöjaotuksesta saadun selvityksen, hallinto-oikeus katsoo, että hakemuksessa tarkoitettu rakennuspaikka näissä olosuhteissa sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 2 momentissa tarkoitetulla ranta-alueella, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Koska alueella ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ennen rakennusluvan myöntämistä on tarpeen saada poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 2 momentin mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta aiheutuvasta rakentamisrajoituksesta. Rakennuslupaa ei siten olisi tullut myöntää. Tämän vuoksi viranomaislautakunnan ja rakennustarkastajan päätökset on kumottava ja rakennuslupahakemus hylättävä.

Oikeudenkäyntikulut

Kun otetaan huomioon, että luvansaaja on käyttänyt asiassa laillista oikeuttaan hakemuksen tekemiseen ja muutoksenhaku on kohdistunut viranomaisen päätökseen, asiassa ei ole hallinto-oikeuden ratkaisun lopputuloksesta huolimatta perusteita velvoittaa luvansaajaa korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikuluja.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 ja 2 momentti ja asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen olisi kohtuutonta, että valittajat joutuisivat pitämään oikeudenkäyntikulunsa kokonaisuudessaan vahinkonaan. Tämän vuoksi hallinto-oikeus on katsonut, että Pudasjärven kaupunki on velvollinen korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikuluja.

Valittajat ovat vaatineet oikeudenkäyntikuluja korvattavaksi 30 tunnin oman ajankäytön perusteella. Hallinto-oikeus toteaa, että vastaavasti kuin muidenkin korvattavaksi vaadittavien oikeudenkäyntikulujen osalta myös oman työn korvaamisessa on kiinnitettävä huomiota vaatimuksen kohtuullisuuteen ottaen huomioon asian laatu ja laajuus sekä asian hoitamisen kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Arvioidessaan oikeudenkäyntikulujen kohtuullista määrää hallinto-oikeus on ottanut huomioon erityisesti sen, että kysymys on ollut varsin pienimuotoisesta valitusasiasta. Hallinto-oikeuden asiassa kohtuullisena pitämä oikeudenkäyntikulujen määrä ilmenee päätöksen ratkaisuosasta.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää keskustelun jälkeen jatkotoimenpiteistä päätöksen suhteen. Hyväksytäänkö HAO:n kyseenalainen päätös ja kaupunki maksaa valittajille HAO:n määrämän korvauksen kuluista vai hakeeko viranomaislautakunta päätökseen muutosta korkeimpaan hallinto-oikeuteen kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Viranomaislautakunta ottaa valituksen toimenpideilmoitusluvasta uudelleen käsittelyyn seuraavassa lautakunnan kokouksessa tammikuussa 2025, kuten HAO:n päätöksessä määrätään.

Perustelut ja huomiot: Pudasjärven kaupunki on määritellyt selkeästi suunnittelutarvealueet rannoilla rakennusjärjestyksen liitekartassa. Se, että ei osata lukea/tulkita karttaa ja/tai sisään lukutaito on keskinkertainen ei ole perusteltu syy rakennusluvan hylkäämiselle. Rakennusjärjestyksen liitekartan, Pudasjärven kaupunki suunnittelutarve/ poikkeamislupa-alueet, merkinnöissä selkeästi kerrotaan, että suunnittelutarvealueet, raja- vesistön rannasta n. 100 m. Tätä on pidetty ja käytetty yleisesti ohjerajana Pudasjärvellä. Jokainen tapaus katsotaan kuitenkin aina erikseen, tätä ei tarvitse edes mainita, ja etäisyydestä voidaan poiketa myös lähemmäksi rantaan esim. maastollisista syistä, mikäli näin katsotaan aiheelliseksi, jolloin suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamista ei tarvita. Kyseisessä kohteessa on myrskytuhojen korjuun yhteydessä kaadettu muutenkin metsää. Rannalle on kuitenkin jätetty muutamia puita ja kasvillisuutta sekä alueelle on istutettu puun taimia. Kymmenisen vuoden kuluttua on jo selkeästi taimikkoa nähtävissä. Metsänhoidollisista toimenpiteistä johtuva avonaisuus ei myöskään ole hyväksyttävä syy rakennusluvan hylkäämiselle tai suunnittelutarveharkintaratkaisutarpeen laukausemiseksi. Mikäli Pudasjärven kaupunki katsoisi kaikki rakennuspaikat, joista näkyy vesistön rantaan suunnittelutarvealueiksi etäisyydestä piittaamatta ei kaupungissa voisi myöntää juuri lainkaan lisärakentamista tai uusia rakennuspaikkoja ilman kaavoitusta, jos nämä katsottaisiin kaikki rantaan varaaviksi rakennuspaikoiksi, Pudasjärven runsaiden järvien ja jokivesistöjen vuoksi. Missään laissa ei myöskään kielletä tekemästä omalle maalleen tietä, meni se sitten rantaan tai keskelle metsää, ellei kiinteistö sijaitse luonnonsuojelualueella, joten tehtyä tieyhteyttä rantaan ei

voida käyttää päätöksessä perusteluna rantaan varaavuudesta.
Toimenpideilmoituksissa ei ole valitus tai muutos oikeutta.

Päätös Viranomaislautakunta päättää hakea valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Toimenpideilmoituksen valitus käsitellään 15.01.2025 pidettävässä viranomaislautakunnan kokouksessa.

Jakelu

Merk.

Viranomaislautakunnan jäsenille on lähetetty 22.11.2024 sähköpostiin pykälä teksti kokonaisuudessaan.
Kokouksessa luettiin Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös Dnro 1254/03.04.04.04.16/2023 kokonaisuudessaan.

VIRANOMA 09.07.2025
3570/10.03.00.01/2024

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare 040 1562 483

Pudasjärven viranomaislautakunta päätti marraskuun 2024 kokouksessa hakea valitusoikeutta hallinto-oikeuden päätöksestä, 11.11.2024 2037/2024 Dnro 1254/03.04.04.04.16/2023, korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Viranomaislautakunnan mielestä hallinto-oikeuden päätös romuttaa viranomaislautakunnan ja kaupungin omaa harkintavaltaa sekä haittaa ja romuttaa ajatuksen kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun mahdollistamisesta.

Viranomaislautakunta toimitti kirjallisen valitusoikeushakemuksen korkeimpaan hallinto-oikeuteen valitusajan puitteissa.

KHO on antanut päätöksen 11.6.2025 1344/2025 Dnro 3069/03.04.04.04.16/2024.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus hylkää valituslupahakemuksen. KHO ei an naisten ratkaisua valitukseen

Perustelut:

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Sen perusteella, mitä muutoksenhakija on esittänyt ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Koska KHO ei ottanut asiaa käsittelyyn, viranomaislautakunta päättää tyytyä HO:n marraskuiseen päätökseen. Viranomaislautakunta kuitenkin korostaa, että HO:n päätös vesittää kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun toteuttamisen sekä katsoo päätöksen halventavan ja ylenkatsovan kaupungin omaa harkinta- ja päätäntävaltaa kyseenalaistamalla vakiintuneet käytännöt kaupungin alueella. Pudasjärven kaupunki korvaa HO:n päätöksen mukaisesti valittajien oikeuden käyntikuluja 200 eurolla. Korvaukselle maksetaan mahdollista viivästyskorkoa korko lain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä lähtien, kun kuukausi on kulunut päivästä, jona päätös on ollut oikeudenkäynnin osapuolten saatavissa.

Päätös

Jakelu