

**Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö/Poikkeamishakemus kiinteistölle
768-438-3-16**

KHALL 22.08.2022 § 144

Selostus

Kiinteistön 768-438-3-16 omistaja hakee MRL 171 § mukaisesti poikkeamislupaa lomarakennuspaikan, RA, siirtämiseen saman kiinteistön alueella.

Hakija perustelee seuraavasti:

”Kiinteistölle on osoitettu yksi rakennuspaikka, se kuitenkin maastollisesti todettu rakennuskelvottomaksi. joten uusi rakennuspaikka tulee siirtää kartalla osoitettuun paikkaan.”

Kiinteistö sijaitsee Ylisenaavilassa Tuoreniemellä Saimaan rannalla Partalansaaren rantayleiskaavan alueella. Rakennustarkastaja on käynyt tutustumassa olemassa olevaan ja kartalla esitettyyn siirrettävään rakennuspaikkaan.

Yleiskaavaan merkitty RA/1 sijaitsee jyrkän rinteen kohdalla. Yleiskaavaan merkityn RA/1 paikasta pohjoiseen maastossa on loivempi paikka, johon on mahdollista rakentaa. Kaavaan merkitylle ja esitetyn siirrettävään lomarakennuspaikkaan paikkaan ei ole tehty tietä. Uudelle paikalle tien tekeminen on helpompaa.

Esitetyllä uudella rakennuspaikalla on suojapuusto rannalla.

Naapureina on kuultu tilojen 768-438-3-87, 768-438-3-95, 768-438-3-18 ja 768-438-3-65 omistajia. Naapuri kiinteistön 768-438-3-95 omistaja on tehnyt huomautuksen hakemuksesta sähköpostilla 25.7.2022 ja 1.8.2022. Huomautus erillisellä liitteellä.

Poikkeamislupan hakija on antanut seuraavan vastineen sähköpostilla 15.8.2022 naapurin huomautuksesta. Vastine erillisellä liitteellä.

Kiinteistön 768-438-3-87 naapurikuuleminen päättyy 19.8.2022.

Naapurin huomautuksessa ei ole tullut mitään sellaista esille, mikä voisi estää RA paikan siirron.

Sulkavan rakennusjärjestyksen mukaan loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m², vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijätöalueeseen rajoittuvan rajan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Rantavyöhykkeellä ja ranta-alueella loma-asuntokäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 120 m² + 3 % rakennuspaikan alasta, kuitenkin enintään 200 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään IIVoimassa olevan hallintosäännön mukaan poikkeamispäätöksen tekee kunnanhallitus. (79 §, kohta 12)

MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muullejärjestämiselle;
 - 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.
- Poikkeamislupan myöntäminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle.

Rakennuspaikan siirrolle on olemassa erityinen syy ja syy on haasteelliset maastonmuodot. Yleiskaavaavaan merkitty rakennuspaikka on jyrkässä rinteessä ja rakentaminen sekä tien tekeminen on haasteellista kyseiselle paikalle.

Kyseessä on yleiskaavan mitoituksen mukainen rakennuspaikka, ja rakennuspaikan siirto ei vaaranna yleiskaavan toteutumista. Vastarannan naapurin rakennuspaikkaan säilyy n. 100 m etäisyys ja esitetyllä siirretyllä rakennuspaikalla on olemassa rantapuusto, joka tulee säilyttää. Poikkeamispäätöksellä päätetään ainoastaan rakennuspaikan siirto.

Sovelletut lainkohdat MRL 171§, MRL 43§, MRL 38§
Maksu poikkeamispäätöksestä 500 euroa (kvalt. 15.12.2021 / § 71)

Liite	Karttaote ja suunnitelma siirrettävästä rakennuspaikasta
Valmistelija	Rakennustarkastaja Janne Hämäläinen 050 597 5408
Esittelijä	Kunnanjohtaja Juho Järvenpää
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää 1) myöntää kiinteistön 768-438-3-16 omistajalle poikkeamisluvan rakennuspaikan siirtämiseksi hakemuksen mukaisesti. 2) että kiinteistön 768-438-3-16 oleva toinen rakentamaton rakennuspaikka asetetaan rakennuskieltoon Tämä päätös myönnetään julkipanon jälkeen, päätöksenantopäivä on 27.9.2022. Päätös on voimassa yhden vuoden voimaantulopäivästä lukien, missä ajassa hankkeelle on haettava rakennuslupa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Kiinteistön 768-438-3-16 omistaja Kiinteistön 768-438-3-95 omistaja Etelä-Savon Ely-keskus Rakennustarkastaja
KHALL 20.10.2022 § 186 18/10.03.00/2022	

Selostus	Vastarannan naapuri on valittanut hallinto-oikeuteen Sulkavan kunnanhallituksen päätöksestä KHALL 22.08.2022 § 144 18/10.03.00/2022, jolla on päätetty seuraava asiat 1) myöntää kiinteistön 768-438-3-16 omistajalle poikkeamisluvan rakennuspaikan siirtämiseksi hakemuksen mukaisesti. 2) että kiinteistön 768-438-3-16 oleva toinen rakentamaton rakennuspaikka asetetaan rakennuskieltoon Hallinto-oikeus pyytää Sulkavan kunnanhallitusta antamaan lausuntonsa ja toimittamaan pyydettyt asiakirjat valituksen takia 26.10.2022 mennessä. Valituskielelmä on liitteenä. Vastaukset kohtiin 1.1, 1.2, 1.3 ja 1.4: 1.1 Poikkeamispäätöksen selostuksessa on kerrottu erityinen syy rakennuspaikan siirtoon.
----------	--

Rakennuspaikan siirrolle on olemassa erityinen syy ja syy on haasteelliset maastonmuodot. Partalansaaren rantaosayleiskaavaan merkitty rakennuspaikka RA/1 on jyrkässä rinteessä ja rakentaminen sekä tien tekeminen on haasteellista kyseiselle paikalle. Rakennustarkastaja on käynyt tutustumassa olemassa olevaan ja kartalla esitettyyn siirrettävään rakennuspaikkaan. Myös kesän 2022 aikana rakennusvalvonnan asiantuntijatyötä ostopalveluna hoitanut henkilö on käynyt tutustumassa olemassa olevaan ja siirrettävään rakennuspaikkaan ja todennut että kaavaan merkitty rakennuspaikka on sijoitettu niin jyrkkään rinnemaastoon, että siihen rakentaminen on erittäin hankalaa (= rakennuskelvoton paikka). Siirto on esitetty sellaiseen paikkaan, johon pystyy rakentamaan tieyhteyden ja rakentamisalueelta löytyy sovelias paikka myös rakennuksille.

Poikkeamishakemuksen liitteenä on siirrettävä rakennuspaikkakartta, josta hakemuksen toimenpide selviää selkeästi. Kartassa on esitetty rakennuspaikkojen rajojen välinen etäisyys. Esitetty nuoli, jonka pituudeksi on esitetty 152,63 m pitää paikkaansa. Rakennuspaikan siirto ei lisää, eikä vähennä kyseisen alueen rakennuspaikkoja. Kyse on ainoastaan rakennuspaikan siirrosta kiinteistön rajojen sisällä.

Poikkeamishakemuksessa haetaan ainoastaan RA/1 paikan siirtoa. Mahdollinen laiturin lupaasia käsitellään mahdollisessa toimenpide- tai rakennusluvassa.

Vastarannan naapurin rakennuspaikkaan säilyy n. 100 m etäisyys ja esitetyllä siirretyllä rakennuspaikalla on olemassa rantapuusto, joka tulee säilyttää. Poikkeamispäätöksellä päätetään ainoastaan rakennuspaikan siirto.

Koiroinlahden kapein kohta on n. 45 m, rakennustarkastaja mitannut etäisyyskiikarilla rannasta vastarannan päärakennukseen etäisyydeksi n. 100 m. Käytännössä etäisyys päärakennusten välillä tulee olemaan suurempi. Vastarannan Porttirinteen rantakaavassa on esitetty Ir-alue. Porttiniemen rantakaavassa merkintöjen selityksissä Ir-merkintä esitetty seuraavanlaisella tekstillä: Luonnonmukaisena hoidettava rantavyöhyke. Alueelle ei saa rakentaa. Naapurin huomautus on ollut kunnanhallituksen tiedossa oheismateriaalina ja Koiroinlahden kapeimman kohdan leveys on ollut tiedossa.

1.2

Poikkeamislupahakemuksen hakija on todennut hakemuksessaan maastollisesti rakennuskelvottomaksi.

Kesän 2022 aikana rakennusvalvonnan asiantuntijatyötä ostopalveluna hoitanut henkilö on käynyt tutustumassa olemassa olevaan ja siirrettävään rakennuspaikkaan ja todennut että kaavaan merkitty rakennuspaikka on sijoitettu niin jyrkkään rinnemaastoon, että siihen rakentaminen on erittäin hankalaa (= rakennuskelvoton paikka). Siirto on esitetty sellaiseen paikkaan, johon pystyy rakentamaan tieyhteyden ja rakentamisalueelta löytyy sovelias paikka myös rakennuksille.

Rakennustarkastaja on käynyt tutustumassa olemassa olevaan ja kartalla esitettyyn siirrettävään rakennuspaikkaan.

Poikkeamispäätöksen liitteenä on MML:n karttaote, jossa on esitetty korkeuskäyrät. Myös valittajan valituksen liitteessä 5 voi todeta korkeuskäyrien oleva tiheämmässä Yleiskaavassa merkityllä RA/1 paikalla

verrattuna esitettyyn siirrettävään rakennuspaikkaan nähden. Rakennuspaikalle on kiinteistön omistajalla oikeus tehdä tie ja esitettyyn siirrettävään RA/1 paikkaan tien tekeminen on helpompaa ja mahdollista.

Kiinteistölle on tehty metsäautotie ja kääntöpaikka. Kääntöpaikasta pohjoiseen maatoissa on traktoriura, jota pitkin on mahdollista tehdä kohtuullinen ajotie siirrettävälle rakennuspaikalle. Yleiskaavaan merkitylle RA/1 paikalle tien tekeminen on haasteellista maaston jyrkkyyden vuoksi kuten valittajan valituksen liitteestä 5 voi nähdä.

1.3

SULKAVAN KUNNAN HALLINTOSÄÄNTÖ 1.8.2022

KH 31.5.2022 § 113

KV 6.6.2022 § 27

77§ KUNNANHALLITUKSEN RATKAISUVALTA

12. Tekee päätökset kunnan toimivaltaan kuuluvista poikkeamisluvista.

Sulkavan kunnassa rakennuspaikkojen siirrot tehty poikkeamispäätöksillä, ja tulevaisuudessa kaavamuutoksissa vahvistetut rakennuspaikkojen siirrot siirretään kyseisiin kaavoihin. Perustellusta syystä on haettu poikkeamista yleiskaavasta siirtämällä rakennuspaikka sellaiseen paikkaan, johon voi rakentaa. Kiinteistölle on merkitty yksi lomarakennuspaikka RA/1.

Rakennusoikeus ei muutu, rakennuspaikan siirto tapahtuu kiinteistön sisällä, ainoastaan rakennuspaikka muuttuu pohjoisemmaksi perustellusta syystä maasto olosuhteiden vuoksi.

Ranta-alueelle jää riittävästi rakentamatonta aluetta. Rakennuspaikan koko ei muutu, rakennusoikeus ei muutu ja rakennuspaikka siirtyy saman vesistön rannalle ja saman kiinteistön sisällä. Perustellusta syystä rakennuspaikka siirretään.

Vastarannan rakennuspaikka ja siirrettävä rakennuspaikka eivät avaudu suoraan toisiaan vasten. Vastarannan rakennuspaikka suuntautuu pääosin pohjoiseen ja luoteeseen ja siirrettävä rakennuspaikka pääasiassa itään.

Poikkeamispäätöksellä on päätetty vain rakennuspaikan siirrosta. Mahdollisessa rakennusluvassa esitetään mahdolliset tulevat rakennukset ja mahdolliset laiturit.

Revonhännänniemestä etelään olevassa Koiroinlahdessa on tällä hetkellä kolme rakennettua rakennuspaikkaa. Veneliikenne lienee vähäistä. Rakentamaton ranta-alue ei vähene eikä myöskään lisäännä, vaan pysyy samana.

Poikkeamislupapäätöksessä on päätetty seuraavaa

1) myöntää kiinteistön 768-438-3-16 omistajalle poikkeamisluvan rakennuspaikan siirtämiseksi hakemuksen mukaisesti.

2) että kiinteistön 768-438-3-16 oleva toinen rakentamaton rakennuspaikka asetetaan rakennuskieltoon

Valittajan mukaan hakemus on MRL:n 73 §, 117 § ja 137 § vastainen.

MRL 73 § on otettu huomioon esitetyllä siirretyllä rakennuspaikalla mm. mahdollista tehdä kelvollinen tieyhteys rakennuspaikalle, suojapuusto on, lisäksi tasaisempia maaston kohtia verrattuna yleiskaavaan merkittyyn RA/1 paikkaan. Nämä ominaisuudet on todettu maastokäynneillä.

Luonnonsuojelun osalta yleiskaavassa ei ole merkintöjä, joten rakennuspaikan siirron osalta tilanne ei heikkene.

Ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Poikkeamispäätöksellä on ratkaistu RA/1 paikan siirto. MRL 117 § liittyy pääasiassa rakennuslupaharkintaan.

1.4

Poikkeamispäätöksessä on todettu, että rantapuusto on säilytettävä. Koironlahden kapein kohta on n. 45 m, rakennustarkastaja mitannut etäisyyskiikarilla rannasta vastarannan päärakennukseen etäisyydeksi n. 100 m. Käytännössä etäisyys päärakennusten välillä tulee olemaan suurempi. Vastarannan Porttirinteen rantakaavassa on esitetty Ir-alue. Porttiniemen rantakaavassa merkintöjen selityksissä Ir-merkintä esitettyseuraavanlaisella tekstillä: Luonnonmukaisena hoidettava rantavyöhyke. Alueelle ei saa rakentaa.

Vastarannan rakennuspaikka ja siirrettävä rakennuspaikka eivät avaudu suoraan toisiaan vasten. Vastarannan rakennuspaikka suuntautuu pääosin pohjoiseen ja luoteeseen ja siirrettävä rakennuspaikka pääasiassa itään.

Esitetyllä siirretyllä rakennuspaikalla on olemassa rantapuusto, joka tulee säilyttää. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyse on RA/1 rakennuspaikan siirrosta kiinteistön sisällä.

Rakennuspaikan siirto ei lisää, eikä vähennä kyseisen alueen rakennuspaikkoja. Kyse on ainoastaan rakennuspaikan siirrosta kiinteistön rajojen sisällä. Poikkeaminen ei aiheuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda merkittävään rakentamiseen, eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Janne Hämäläinen 050 597 5408
Esittelijä	Kunnanjohtaja Juho Järvenpää
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle selostusosan mukaisen lausunnon asiasta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.