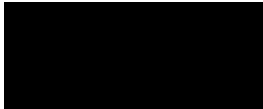


PARAISTEN KAUPUNGIN RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNNALLE

VIITE Poikkeamispäätös 20.12.2019 Nro 85, Dnro 779/10.03.00.01/2019/

ASIA Oikaisuvaatimus viitekohdan mukaiseen päätökseen

HAKIJA



KIINTEISTÖ Kisanäs , Haverö, Nauvo

OIKAISUVAATIMUS

Vaatimus

Hakijoina vaadimme, että Paraisten kaupungin ympäristöosaston päätös muutetaan siten, että haettu poikkeaminen myönnetään.

Perustelut

Kunnan päätös perusteluineen on ristiriidassa voimassa olevan lain ja oikeuskäytännön kanssa. Päätöstä on perusteltu seuraavasti:

- Poikkeaminen haittaisi kunnan mukaan oleellisesti kaavan toteuttamista
- Poikkeaminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Näillä perusteilla kunta on katsonut, ettei edellytyksiä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaiselle poikkeamiselle ole.

MRL 171 § mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta 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.

(...)

Poikkeamisen edellytykset

MRL 171 §:n 1 momentti sisältää edellytykset, joiden nojalla poikkeaminen on mahdollista. Kunta ei ole päätöksessään lainkaan ottanut kantaa lain mukaisiin poikkeamisen perusteisiin. Kunta ei siten ole päätöksessään ottanut kantaa niihin hakijan esille tuomiin erityisiin syihin, jotka puoltavat poikkeamista.

Erityisenä syynä hakija on tuonut esille alueen luontoarvot. Hakija on hakenut poikkeamista voidakseen sijoittaa autokatoksensa oman kiinteistönsä alueelle, mutta rakennuspaikan ulkopuolelle kaavan mukaiselle MY-alueelle. Tällä tavalla säästettäisiin olemassa olevan tien päätepisteen ja kiinteistön rakennuspaikan väliselle alueelle jäävä luonnontilainen ja poikkeuksellisen kaunis metsä. Alueen on todettu toimivan usean rauhoitetun nisäkäs- ja lintulajin elinympäristönä. Näiden elinympäristöjen heikentäminen olisi luontodirektiivin ja luonnonsuojelulain vastaista.

Lisäksi hakija on erityisinä syinä vedonnut alueen maapohjan soveltumattomuuden tien rakentamiselle sekä kiinteistöjen (hakijan ja naapurien) talousvesikaivojen sijainnin ainoan mahdollisen tienlinjauksen lähellä.

Poikkeamisen esteet kunnan päätöksen mukaan

Kaavan toteuttaminen

Kunta on 171 § 2 momentin mukaisista poikkeamisen esteistä viitannut ensimmäiseen kohtaan, katsoen, että poikkeaminen haittaisi kaavan toteuttamista. Tätä näkemystään kunta ei ole tarkemmin perustellut. Hakija katsoo, ettei hakemuksen mukainen autokatos aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle. Kaava on jo pääosin toteutunut, eikä pienen autokatoksen rakentaminen MY-alueelle vaaranna tai muuta tätä tilannetta.

Autokatoksesta ei aiheudu haittaa naapureille, eikä MY-luokituksen perusteena oleville ympäristöarvoille. Sen sijaan kunnan esittämä vaihtoehtoinen menettelytapa eli tien pidentäminen kiinteistön rakennuspaikkaan asti herkän metsäluontoalueen läpi ja autokatoksen sijoittamisen asuintalon kanssa samaan pihapiiriin, aiheuttaisi merkittävää vahinkoja ympäristö- ja luontoarvoille.

Tämä vaihtoehto olisi ristiriidassa myös MRL 73 § mukaisten kaavan vaatimusten kanssa. Tien rakentaminen olisi paitsi sopimaton muuhun maankäyttöön, maisemaan ja muuhun ympäristöön, että lisäksi vaarantaisi alueen luonnonsuojelullisia arvoja, virkistystarpeita ja vesihuoltoa, eikä kunnan esittämä vaihtoehto muutoinkaan ota huomioon maaston ja luonnon ominaispiirteitä.

Yhdenvertaisuus

Kunta on vedonnut maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, joka kunnan käsityksen mukaan vaarantuisi poikkeamisen myötä. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei ole MRL 171 § mukainen este poikkeamiselle eikä siten laillinen peruste hakemuksen hylkäämiselle.

Poikkeaminen on lainsäännöksen sanamuodon mukaan poikkeus, eikä pääsääntö. Siten ei hylkäävää päätöstä voida perustella sillä, ettei jokaiselle kunnan jäsenelle voitaisi myöntää vastaavaa poikkeamista.

Kunta on vedonnut yhdenvertaisuuteen yleisellä tasolla, perustelematta miten yhdenvertaisuus estää poikkeamisen myöntämisen. Kysymykseen tulee lähinnä teoreettinen yhdenvertaisuus, koska samanlaisia olosuhteita ja perusteita poikkeamisen tarpeelle ei todennäköisesti ole muilla maanomistajilla, ei ainakaan samalla alueella.

Poikkeamisharkinta MRL 171 § mukaan

Oikeuskäytännössä (esim. KHO:2015:144) on vahvistettu, että poikkeaminen edellyttää tapauskohtaista kokonaisharkintaa.

Esillä olevassa tapauksessa hakija on perustellut poikkeamisen alueen luontoarvoilla (mm. useat rauhoitetut nisäkäs- ja lintulajit, niiden elinympäristöt). Nämä luontoarvot hävitetään, jos jouduttaisiin rakentamaan tie rakennuspaikalle asti, niin kuin kunta on esittänyt, jotta autokatos voitaisiin rakentaa kaavan mukaisesti.

Maanomistaja on halunnut säästää alueen herkkää luontoa ja siksi hakenut poikkeamista rakentaakseen autokatoksen rakennuspaikan ulkopuolelle, noin 100 metrin päähän olemassa olevan tien varteen.

Autokatoksen sijainti on naapurikiinteistöjen omistajien toiveiden mukainen ja sopii hyvin maisemaan ja maastoon. Sitä ei maaston muotojen vuoksi pystyisi rannalta näkemään, vaikka se teknisesti onkin kaavan mukaisella rantavyöhykkeellä.

Kun otetaan huomioon, mitä edellä on lausuttu alueen luontoarvoista, hankkeen toteutustavasta, sekä poikkeamisharkinnan yksittäistapauksellisesta luonteesta, poikkeaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoittamalla tavalla haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamispäätös ei aiheuta paineita hyväksyä muita vastaavia hankkeita. Kysymys on yksittäistapauksesta. Poikkeamiseen yleiskaavasta liittyy maankäytöllinen erityinen peruste. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu merkitsee sitä, että tosiseikoiltaan samanlaisia tapauksia on kohdeltava tasapuolisesti ja johdonmukaisesti, ellei ole maankäyttöön liittyvää erityistä perustetta poiketa kohtelusta. Tässä tapauksessa ei lähialueella ole muita kiinteistöjä, joilla rakennuspaikan sijoitus suhteessa muuhun maankäyttöön ja aiheuttaisi tarvetta tai maanomistussuhteet huomioon ottaen mahdollisuuttakaan vastaavanlaiseen poikkeamiseen.

Paikka ja päiväys

Melbourn, Australia, 2.päivänä tammikuuta 2020

Allekirjoitukset

████████████████████

Laati

████████████████████
OTK, LuK Espoosta