

00520/20/4111

TURUN HALLINTO-OIKEUELLE

antopv. 13.2.20+30pv
→ aj. / 121

ASIA Valitus Paraisten kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 5.2.2020 (779/10.03.00.01/2019) koskien poikkeamislupahakemusta autokatoksen rakentamiseen

VALITTAJAT



KIINTEISTÖ

Kisnäs 445-548-4-97, Haverö, Nauvo, Parainen

VALITUS

Valitusoikeus

Valittajilla on poikkeamispäätöksen hakijoina ja oikaisuvaatimuksen tekijöinä oikeus valittaa päätöksestä.

Päätös ja muutoksenhakuaika

Päätös on annettu 13.2.2020, joten viimeinen päivä muutoksenhauulle on 16.3.2020 (liite 2).

Vaatimus

Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus kumoaa Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen ja myöntää poikkeamisen autokatoksen rakentamiseen.

Perustelut

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

- Poikkeaminen haittaisi 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.

(...)

Valittajat katsovat, ettei kunta ei ole harkinnut poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yksittäistapauksena lain mukaisten edellytysten valossa, vaan kunta on lähtenyt siitä virheellisestä näkökulmasta, että samanlainen poikkeama tulee myöntää kaikille muillekin kunnan maanomistajille, jos se myönnetään valittajille.

Poikkeamista koskeva päätöksenteko

MRL 171 §:n 1 momentti sisältää edellytykset, joiden nojalla poikkeaminen on mahdollista. Lain esitöiden mukaan (HE 101/1998 vp s. 115) poikkeaminen tehdään erityisistä syistä. Kyseessä on tarkoituksenmukaisuusharkinta.

Ekroosin & Majamaan mukaan hakijan tehtävänä on esittää erityiset syyt poikkeamiselle. Päätöksentekijän on kuitenkin oikeudellisesti perusteltava erityisten syiden puuttuminen tai olemassaolo. Jos siis poikkeuksen hakija esittää erityisiä syitä, on viranomaisen arvioitava näiden seikkojen painoarvo kyseisessä tapauksessa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 2018, Edita digikirja s. 843).

Myös oikeuskäytännössä on todettu, että poikkeaminen edellyttää tapauskohtaista kokonaisharkintaa (esim. KHO:2015:144).

Kunta ei ole päätöksessään riittävästi ottanut kantaa lain mukaisiin poikkeamisen perusteisiin tai hakijan esille tuomiin erityisiin syihin, jotka puoltavat poikkeamista.

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.

Valittajat katsovat, 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, jotta autokatos voitaisiin sijoittaa 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 sopimatonta muuhun maankäyttöön, maisemaan ja muuhun ympäristöön, että lisäksi vaarantaisi alueen luonnonsuojellisia arvoja, virkistystarpeita ja vesihuoltoa.

Kunnan esittämä vaihtoehto ei ota huomioon maaston ja luonnon ominaispiirteitä. Autokatos olemassa olevan tien päässä on kaikin puolin edullisin vaihtoehto, kun huomioidaan sekä kustannuksia että maisemaa ja ympäristövaikutuksia. Vaikka valittajien esittämä sijainti on virallisesti kaavan mukaisella rantavyöhykkeellä, katos ei olisi näkyvässä rannasta tai mereltä.

Yhdenvertaisuus

Kunta on vedonnut maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, joka kunnan käsityksen mukaan vaarantuisi poikkeamisen myötä. Vaikka yhdenvertaisuus tulee tuki huomioida kaikessa kunnan päätöksenteossa, se ei valittajien käsityksen mukaan ole sinänsä MRL 171 § mukainen este poikkeamiselle eikä se voi yksinään, eikä varsinkaan perustelemattomana, olla laillinen peruste hakemuksen hylkäämiselle.

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

Kunta on vedonnut yhdenvertaisuuteen yleisellä tasolla, perustelematta millä tavalla yhdenvertaisuus on vaarantunut, jos poikkeaminen myönnetään. Ekroosin & Majamaan mukaan yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista olisi esimerkiksi se, että kahdesta identtisestä, samanaikaisesti vireille tulleesta poikkeamista koskevasta hakemuksesta (esimerkiksi poikkeaminen rakennusoikeudesta samassa korttelissa, rinnakkaisilla rakentamattomilla tonteilla) toinen hyväksyttäisiin ja toinen evättäisiin. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 2018, Edita digikirja s. 844). Kunta ei ole tässä tapauksessa väittänyt, että samanlaisia hakemuksia olisi vireillä useampia. Onkin vaikea kuvitella, että olosuhteiltaan samanlaisia tapauksia olisi kunnassa vireillä useampia.

Yhdenvertaisuus ei edellytä, että kunta, jos se myöntäisi tämän poikkeaman, joutuisi vapauttamaan kaiken rantarakentamisen tai luopumaan kaavan ohjausvaikutuksista muualla sen voimassaoloalueella. Kunnan soveltamaa laintulkintaa yleistämällä jäisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 § ilman merkitystä, koska pykälää ei voitaisi koskaan soveltaa.

Erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle

Luontoarvot

Erityisenä syynä poikkeamiselle valittajat ovat hakemusvaiheessa tuoneet esille alueen luontoarvot, jotka menetettäisiin rakentamalla uusi tie metsän halki.

Kunta on vedonnut siihen, että alueen luontoarvokartoitukset on hyväksytty valtion luonnonsuojeluviranomaisen toimesta. Kunta ei silti paljasta, milloin ja kenen toimesta kartoitukset on tehty tai mitä niissä on lausuttu kyseessä olevasta alueesta. Siten valittajilla ei ole mahdollisuutta arvioida näiden kartoitusten sisältöä tai luotettavuutta.

Valittajat eivät ole väittäneetkään, että kohde olisi virallisen suojelun alainen tai että luonnonsuojelun säännökset olisivat suoranaista esteenä tien rakentamiselle kaavassa osoitetulle rakennuspaikalle asti. Tästä huolimatta on kestäväntöntä ja maanomistajan määräysvallan suhteetonta rajoittamista vaatia, että valittajat turmelisivat lähimetsäänsä tienrakennushankkeella, menettäen metsän luonto- ja virkistysarvot. Asia tulee tarkastella myös perustuslain mukaisen ympäristöperusoikeuden ja ympäristövastuun näkökulmasta, joka sitoo niin maanomistajaa kuin kuntaakin.

Muut erityiset syyt

Luontoarvojen suojelemisen lisäksi tarkoituksenmukaisuussyyt puoltavat poikkeamisen myöntämistä. Auton säilyttäminen on tarkoituksenmukaisinta olemassa olevan tien yhteydessä. Tien jatkaminen vastoin maanomistajan ja naapurien tahtoa ei ole järkevä vaihtoehto.

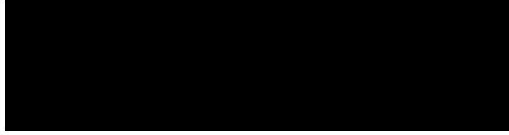
Erityinen syy poikkeamisen tarpeelle on myös se, että tien jatkaminen kaavan mukaiselle rakennuspaikalle asti on teknisesti vaikeaa maapohjan soveltumattomuuden vuoksi.

Lopuksi huomioon on otettava, että poikkeamista on haettu hyvin pienelle ja kevyelle rakenteelle, joka ei ole verrattavissa esimerkiksi asuntorakennukseen.

Paikka ja päiväys

MELBOURNE:ssa !! päivänä maaliskuuta 2020

Allekirjoitukset,



LIITTEET

1. Valituksenalainen päätös
2. Muutoksenhakuohje

Laati Jenny Fredrikson
OTK, LuK Espoosta