

Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausuntopyyntö / Teknisen lautakunnan päätös 26.1.2023 § 5

Tekla 16.03.2023 § 26
125/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Mikko Litmanen, rakennustarkastaja
puh. 040 167 6610
mikko.litmanen@taipalsaari.fi

Taipalsaaren kunnan tekniselle lautakunnalle on saapunut lausuntopyyntö Itä-Suomen hallinto-oikeudelta. Lausuntopyyntö koskee teknisen lautakunnan päätöstä 26.1.2023 § 5 / Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätökseen 2022-178 §154.

Valittajat vaativat hallinto-oikeutta kumoamaan edellä mainitun päätöksen ja myöntämään luvan valittajien hakemukselle tai palauttamaan lupahakemuksen kunnalle uudelleen käsittelyä varten tarvittavien teknisten rakennuslupamääräysten antamista varten.

Lisäksi valittajat vaativat Taipalsaaren kuntaa korvaamaan kokonaan valittajien oikeudenkäyntikulut viivästyskorkeineen.

Teknisen lautakunnan vastine hallinto-oikeudelle:

Valittajat ovat alunperin saaneet hallinto-oikeuden noin 2 ha:n suuruiseen määräalaan kiinteistöstä 831-409-1-209 Ylikorpi 6.11.1983. Tämä määräala on sijainnut valittajien vapaa-ajan asuinrakennusta ja varasto- /saunarakennusta varten toimitettujen rakennuslupahakemuksen mukana olleiden piirustusten perusteella nykyisen kiinteistön 831-409-1-812 ranta-alueella. Vapaa-ajan asuinrakennukselle ja varasto-/saunarakennukselle on myönnetty rakennuslupa 1988-208. Kyseisille rakennuksille on suoritettu loppukatselmus.

Tämä jälkeen valittajat ovat hakeneet ja saaneet rakennusluvan 1994-47 vakituisen asuinrakennuksen rakentamiseen vuonna 1994. Rakennusluvan katselmuspöytäkirjojen mukaan rakennukselle on tehty seuraavat katselmuksat:

- Rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitseminen / 21.2.1996
- Rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitseminen / 30.4.1996
- Rakennekatselmus; perustukset valmiit / 10.6.1996
- LVI-katselmus; savuhormit / 23.8.1996
- Loppukatselmus / 22.6.1999

Mikäli rakennukselle on tehty *osittainen loppukatselmus* tai niin sanottu *käyttöönottokatselmus* ennen loppukatselmusta, ei tästä ole rakennusvalvonnalla dokumenttia.

Lisäksi mainittakoon, ettei kunnalla ole tiedossa, että vakituinen asunto olisi ollut missään vaiheessa vakituisen asumisen käytössä vaan käytännössä sitä on käytetty loma-asumiseen.

MRL § 72

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n momentin 6 ensimmäisellä virkkeellä "*Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista.*" voidaan tulkita tarkoitettavan sellaisia tiloja ja kiinteistöjä, joilla ei entuudestaan ole ollut ranta-alueella saunarakennusta.

Näin ei kuitenkaan valittajien tapauksessa ole, sillä heidän hallinnoimansa kiinteistön ranta-alueella on sijainnut saunarakennus sekä vapaa-ajan rakennus jo ennen asuinrakennuksen rakentamista.

Mikäli kyseistä lausetta lähdetäisiin tulkitsemaan valittajien esittämällä tavalla, tulisi tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaisesti kaikille tilallisille myöntää rakennuslupa kiinteistön ranta-alueelle saunarakennukselle, vaikka tilan rannassa jo saunarakennus sijaitsisikin.

MRL 72 §:n 6. momentilla on tulkintamme mukaan tarkoitettu maatiloja ja olemassa olevia rakennuspaikoja, joiden ranta-alueella ei ole vielä aiemmin sijainnut saunaa. Momentin tarkoituksena on ollut taata tilallisille oikeus rantasaunaan tilansa ranta-alueelle. Käsiteltävänä olevassa tapauksessa tästä ei ole kyse, koska valittajilla on jo ollut vapaa-ajan asumiseen käytetty rakennuspaikka rannassa, jolla on sijainnut vapaa-ajan asuinrakennus ja rantasauna ennen vakituisen asunnon rakentamista.

Se tosiasia että he ovat tehneet hallinnanjakosopimuksen rannassa sijaitsevan rakennuspaikan luovuttamisesta tyttärelleen, ei tarkoita sitä, että kiinteistölle tulisi myöntää lupa *uudelle* saunarakennukselle, koska kiinteistöllä on sijainnut sauna jo vuodesta 1990.

Tällä perusteella jokaiselle tilalliselle, jolla talo on sijainnut rantaan ulottuvalla kiinteistöllä ennen vuotta 1996, tulisi hakemuksella myöntää rakennuslupa uudelle saunalle. Lohkomalla tällaisille rantaan ulottuville kiinteistöille voitaisiin rakentaa saunoja, kunnes rantaviiva olisi käytetty.

YLEISKAAVA

Valittajat lausuvat valituksessaan, ettei valittajien rakennushanke voi aiheuttaa MRL 43 §:ssä tarkoitettua voimassa olevan yleiskaavan toteutumisen vaikeutumista, joka pitää paikkansa, koska alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Alueelle on parhaillaan valmisteilla Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Kuivaketveleen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on tällä hetkellä jo ehdotusvaiheessa asetettu nähtäville. Valittajat ovat jättäneet osayleiskaavasta huomautuksen jo luonnosvaiheessa.

Valittajien huomautus vastineineen on pykälän liitteenä.

Valittajien rakennushanke vaikeuttaisi yleiskaavan laatimista, jonka vuoksi sitä ei voi hyväksyä.

MUUTA

Valittajat mainitsevat valituksessaan, ettei tekninen lautakunta ole ottanut kantaa muihin rakennusluvan myöntämiseen liittyviin edellytyksiin, joihin he oikaisuvaatimuksessaan viittaavat. Tekninen lautakunta ei ole ottanut kantaa muihin edellytyksiin, koska § 72:n perusteella rakentamislupaa ei voida myöntää.

OIKEUDENKÄYNTIKULUT

Tekninen lautakunta lausuu vastineena vaatimukseen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta, ettei viranomaisen ole tehnyt asiassa sellaista virhettä, että se olisi velvollinen korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut.

Esittelijä	Rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Taipalsaaren tekninen lautakunta esittää hallinto-oikeudelle valittajien valituksen hylkäämistä perusteettomana ja edelleen teknisen lautakunnan 26.1.2023 § 5 tekemän päätöksen pitämistä voimassa. Edelleen oikeudenkäyntikulujen korvaamista ei katsota aiheelliseksi.
Päätös	Taipalsaaren tekninen lautakunta esittää hallinto-oikeudelle valittajien valituksen hylkäämistä perusteettomana ja edelleen teknisen lautakunnan 26.1.2023 § 5 tekemän päätöksen pitämistä voimassa. Edelleen oikeudenkäyntikulujen korvaamista ei katsota aiheelliseksi.