

## Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle

Tekn.Itk 19.12.2023 § 107  
267/10.03.00.01/2023

Itä-Suomen hallinto-oikeus pyytää Tuusniemen kunnan tekniseltä lautakunnalta, jäljempänä tekninen lautakunta, lausuntoa [REDACTED] valitukseen teknisen lautakunnan päätöksestä Poikkeamislupahakemus [REDACTED] Tekn.Itk 19.10.2023 § 83.

### Selostus asiasta

[REDACTED] ovat hakeneet poikkeamislupaa toisen saunarakennuksen (savusauna 10 kem<sup>2</sup>) rakentamiseksi seuraavasti: ”Kosula-Suvas rantaosayleiskaavan kaavamääräyksissä alueen rakennuspaikoille saa rakentaa yhden saunan. Savusaunan rakentamiselle haetaan poikkeamista kaavamääräyksistä.” (Liite 1)

Kyseinen kiinteistö sijaitsee Tuusniemen kunnassa Suvas-Kosulan rantaosayleiskaava-alueella. Kiinteistölle on rakennettu yksi saunarakennus 24 kem<sup>2</sup> ja talousrakennuksia kaava-alueen RA/2-alueelle. Kiinteistön alueella on myös kaava-alueen M-alueita.

Kaavamääräykset RA/1-alueelle: ”Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan sekä tarpeellisia talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 200 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.”

Kaavamääräykset M-alueelle: ”Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella rantavyöhykkeellä on kielletty muu, kuin maa- ja metsätaloutta varten tarpeellinen rakentaminen. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti osoitettu erillisillä rakennusalueilla tai siirretty AM-, A-, RM- ja RA-alueille. Rantavyöhykkeen ulkopuolisia M-alueita voidaan maa- ja metsätalouskäytön ohella käyttää rakentamiseen kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja rajoituksia noudattaen.”

RA-kaava-alueelle saa rakentaa yhden saunarakennuksen. Rakennuspaikalle on rakennettu aiemmin yksi saunarakennus ja uusi sauna olisi ollut aikeissa rakentaa yleiskaavan M-alueelle, jonka kaavamerkinnän mukaisesti rantavyöhykkeellä on kielletty muu, kuin maa- ja metsätaloutta varten tarpeellinen rakentaminen.

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus antoi lausuntonsa asiassa 13.6.2023 seuraavasti (Liite 4.): ”ELY-keskus on perehtynyt hakemusaineistoon ja toteaa hakemuksesta seuraavaa. Hakemuksen mukana toimitetun asemapiirroksen mukaisesti suunniteltujen rakennusten rakentaminen (mukaan lukien hakemuksen mukainen savusauna sekä varauksena asemapiirroksen merkitty vapaa-ajan rakennus) ei ylitä kaavamerkinnän sallimaa kokonaisrakennusoikeutta kerrosalaneliömetrien osalta. Asemapiirroksen mukaan aiottu savusauna sijoittuisi myös kaavamääräysten mukaisesti korkeintaan 15m:n päähän rantaviivasta. Rakennuspaikalle on kuitenkin

jo aikaisemmin rakennettu kaavamerkinnän sallima yksi sauna, ja näin ollen toisen saunan rakentaminen olisi yleiskaavan vastaista. Kartta-aineistoa, kaavakarttaa ja asemapiirrosta vertailemalla näyttää lisäksi siltä, että aiottua savusaunaa ei ole saatu mahdutettua yleiskaavaan merkitylle rakennuspaikalle. Sen sijaan savusauna sijoittuisi rakennuspaikan viereiselle yleiskaavan M- alueelle, jonka rantavyöhykkeellä on kaavamerkinnän mukaisesti kielletty muu, kuin maa- ja metsätaloutta varten tarpeellinen rakentaminen.

Edellä mainitun perusteella Pohjois-Savon ELY-keskus suhtautuu pidättyväisesti poikkeamislupahakemuksen mukaisen savusaunan rakentamiseen. Poikkeamislupamenettelyssä toimivalta kuuluu kunnalle, mutta ELY-keskus kehottaa kuntaa päätösharkinnassaan kiinnittämään erityistä huomiota maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteeseen sekä rakentamisen ja sen hyväksymisen vaikutuksiin yhdenvertaisuuden näkökulmasta. Hakemuksen mukaisen toiminnan yleistyessä ja normalisoituessa, so. ylimääräisten rantaosayleiskaavojen rakentaminen poikkeusluvalla, vaarantuu myös rantaosayleiskaavojen mukainen rantojen käyttö ja kaavojen suunniteltu toteutuminen.”

Tekninen lautakunta teki kokouksessaan 19.10.2023 § 83 kielteisen päätöksen valituksen alaisessa asiassa seuraavasti (Liite 6.):

”Tuusniemen tekninen lautakunta hylkää [REDACTED] poikkeamislupahakemuksen toisen saunarakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 857-408-4-27, kaunisranta.

Perusteluina:

Poikkeamisluvan myöntäminen olisi vaarantanut luvanhakijoiden yhdenvertaisen kohtelun sekä hakemuksen mukaisen toiminnan yleistyessä poikkeamislupien kautta rantaosayleiskaavojen mukainen rantojen käyttö ja kaavojen suunniteltu toteutuminen vaarantuisi.”

#### **valitus perusteluineen**

[REDACTED] vaatii valituksen alaisen päätöksen kumoamista ja vaatii hyväksyttäväksi savusaunan rakentamisen poikkeamislupahakemuksen mukaisesti (Liite 7).

[REDACTED] esittää vaatimuksensa perusteluina seuraavaa (Liite 7):

1. Ote Kosula-Suvas rantaosayleiskaavasta hyväksymispäivä 1.6.2004: ”Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittuminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.”
2. Savusaunan ja muiden rakennusten etäisyys pitäisi olla Tuusniemellä 30 metriä, kuitenkin minimissään 25 metriä.
3. Lisäksi vaatimuksen perusteena on, että Tuusniemellä on myönnetty rakennuslupia RA- ja M-alueen rajakohtiin, sekä M-alueelle aiemminkin.

#### **Vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin**

Tekninen lautakunta pysyy kannassaan kielteisen päätöksen oikeellisuudesta valituksen alaisessa päätöksessä. Perusteluina lausunto kohdassa ”Lausunto”.

Tekninen lautakunta vastaa valituksen perusteluihin seuraavasti:

1. [REDACTED] esittämä ajateltu savusaunan sijainti on pohjakartan tarkkuus huomioiden 15 – 20 m M-alueen puolella. Pohjakartan tarkkuus huomioiden voidaan sanoa, että ajateltu savusaunan sijainti on, ilman epäselvyyttä, reilusti M-alueen puolella. Teiden ja rakennusten

sijoittuminen sekä maasto-olosuhteet eivät ole esteenä kaavan mukaisen rakentamisen toteuttamiseen.

2. Tuusniemen kunnan rakenusjärjestyksessä ei ole määräyksiä eikä ohjeita palovaarallisen rakennuksen sijoittamisesta eikä etäisyyksistä muihin rakennuksiin. Palovaarallisen rakennuksen sijoittamisessa ja etäisyyksissä muihin rakennuksiin sovelletaan Tuusniemen kunnassa, niin kuin muuallakin mitä em. asiaan sanotaan MRL:ssä ja MRA:ssa sekä palomääräyksissä.
3. Liitteenä listaus Tuusniemen kunnassa käsitellyistä poikkeamispäätöksistä vuosilta 2014-2023 ja kartta liite, johon em. päätökset on sijoitettu Tuusniemen kunnan kartalle (Liite 8 ja Liite9.). Ainakaan kymmenen vuoden ajalta ei löydy yhtään poikkeamispäätöstä jossa, olisi myönnetty rantarakentamiseen lupa yleiskaavan M-alueelle. Lisäksi kuten kohdassa 1. todetaan savusauna on aiottu rakentaa selkeästi M-alueen puolelle.

### **Lausunto**

Yleiskaavojen M-alueet ovat tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön ja Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella rantavyöhykkeellä on kielletty muu, kuin maa- ja metsätaloutta varten tarpeellinen rakentaminen. Voidaan katsoa, että mikäli kielteinen poikkeamislupapäätös kumottaisiin ja hakemuksen mukainen rakentaminen sallittaisiin luvanhakijoiden yhden vertainen kohtelu vaarantuisi sekä hakemuksen mukaisen toiminnan yleistyessä poikkeamislupien kautta rantaosayleiskaavojen mukainen rantojen käyttö ja kaavojen suunniteltu toteutuminen olisi uhattuna.

Valmistelija	Rakennustarkastaja-Ympäristön suojelusihteri, Petteri Heikkinen p. 044-720 9032.
Päätösehdotus	Tuusniemen kunnan tekninen lautakunta päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle tämän pykälän esittelytekstin kohdan ”Vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin” ja ”Lausunto”, mukaisen vastauksen ja lausunnon.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.