

Loviisan kaupunki
Tekninen lautakunta

Helsingin hallinto-oikeudelle
Valitus, 03838/18/4111

Lausunto valituksen johdosta

Kiinteistön 434-446-1-111 omistaja on jättänyt 9.7.2018 valituksen koskien Loviisan kaupungin teknisen lautakunnan 19.6.2018 tekemää päätöstä § 120, joka koskee poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta kiinteistölle 434-446-1-121, joka sijaitsee valittajan omistaman kiinteistön naapurissa. Valittajan mukaan poikkeamisluvan myöntäminen kiinteistölle 434-446-1-121 tekee ranta-alueen rakennuskannasta liian tiiviin, ja hakee siksi muutosta päätökseen. Valittaja esittää, että em. teknisen lautakunnan päätös tulee kumota eikä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta tule myöntää kiinteistölle 434-446-1-121. Alla olevassa taulukossa on esitetty osa-alueittain tiivistelmä valituksen perusteluista sekä kaupungin vastaus niihin.

Valituksen perustelu	Kaupungin vastine
Loviisan kaupungin teknisen lautakunnan päätöksessä 19.6.2018 § 120 myöntää poikkeamislupa viitataan valmisteilla olevaan rakennusjärjestykseen, mikä on ollut ainoastaan nähtävänä, eikä sitä ole vielä hyväksytty Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnassa, kaupunginhallituksessa eikä kaupunginvaltuustossa.	Poikkeamislupaa on haettu voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä osoitetusta rantaviivan vähimmäispituudesta. Poikkeamisluvan valmistelussa on tutkittu, millaiset seikat voisivat puoltaa luvan myöntämistä. Voimassa olevaa rakennusjärjestystä ei tältä osin ole voitu luonnollisestikaan soveltaa. Valmisteilla olevaan rakennusjärjestyksen muutokseen on viitattu lupapäätöksessä, koska se osoittaa Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan tahtotilan muuttaa rakennusjärjestystä.
Teknisen lautakunnan päätöksen mukaan valmisteilla olevasta rakennusjärjestyksen muutosehdotuksesta saaduissa lausunnoissa ei ole kommentoitu ”näitä kysymyksiä”, tarkoittaen juuri niitä seikkoja, mihin vastineeni naapurin kuulemiseen perustuu. Koska rakennusjärjestyksen muutosehdotus on asetettu nähtäville talvella, ilman asianomaisten osallistamista ja ainoastaan viranhaltijatyönä, on esim. kesäasukkaiden hankala tietää ilman laajempaa osallistamista, että kaupunki valmistelee rakennusjärjestyksen muuttamista. Valmisteilla oleva rakennusjärjestys on lähetetty lausuntokierrokselle vain naapurikunnille, muille viranomaisille ja yhteistyötahoille. Näin ollen ei	Teknisen lautakunnan päätös ei perustunut siihen, ettei kukaan asianosainen ole jättänyt valmisteltavasta rakennusjärjestyksen muutoksesta huomautuksia esimerkiksi rantaviivan minimipituuden muuttamisesta. Puoltavana seikkana luvan kannalta nähtiin se, että viranomaisilta saaduissa lausunnoissa ei rakennusvalvontaviranomaisen mukaan ollut kommentoitu esimerkiksi rantaviivan pituuden muuttamista.

<p>teknisen lautakunnan 19.6.2018 § 120 päätös voi perustua siihen, että kukaan asianosainen ei ole valmisteltavan rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen nähtävänäoloaikana tehnyt huomautuksia esim. rantaviivan minimipituuden muuttamisesta.</p>	
<p>Kuntalain 5. luvun pykälää 22 (osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet) ei ole sovellettu rakennusjärjestyksen valmistelussa. Kuitenkin valmisteilla olevalla rakennusjärjestyksellä ja rakennusjärjestyksen nähtävilläolon aikana saaduilla kommentilla (tai lähimpänä kommentilla, joita ei ole saatu) on erittäin suuri painoarvo teknisen lautakunnan päätöksessä myöntää poikkeamislupa kiinteistölle 434-446-1-121.</p>	<p>Kaupunki katsoo, että valmisteilla oleva rakennusjärjestyksen muutos tukee poikkeamisluvan myöntämistä. Lähtökohtaisesti valmistelussa on myös katsottu, että osayleiskaavan AT-kyläalueilla rantaviivan pituudesta poikkeamiselle on paremmat perusteet kuin muilla ympärivuotisen asumisen sallivilla alueilla. Käytännössä ainoa tapa pidentää päätöksen kohteena olevan kiinteistön rantaviivaa, olisi hankkia kiinteistöön lisämaata itäpuoliselta naapurikiinteistöltä (434-446-1-111), mutta kaupunki on katsonut, että asia voidaan tarkoituksenmukaisemmin käsitellä poikkeamisluvalla.</p>
<p>Nykyisen rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 70 metriä. Valmisteilla olevan rakennusjärjestyksen mukaan rantaviivan pituus olisi mahdollisesti tulevaisuudessa 50 metriä. Lautakunnan päätöksen mukaan kaupunki on mitannut kiinteistön rantaviivan ja saanut tulokseksi n. 60 metriä. Teknisen lautakunnan päätöksestä ei ilmene, onko mittaus tapahtunut paikan päällä vai sähköisesti karttaohjelman mukaan, eikä päätöksestä ilmene mistä pisteestä mihin mittaus on tapahtunut. Kiinteistön rantaa on sen länsipuolella vuosikymmeniä sitten täytetty. Tämä maa-alue näkyy myös kartalla eikä kyseinen alue kuulu kiinteistölle. Jos myös tämän täytetyn alueen rantaviiva lasketaan mukaan mittaustulokseen, niin tulos voi olla lähempänä kaupungin mittaamaa 60 metriä. Näin ollen on kyseenalaista, onko kiinteistön rantaviiva tarpeeksi pitkä rantarakentamiseen, vaikka valmisteilla oleva rakennusjärjestys menisi läpi sellaisenaan.</p>	<p>On syytä erottaa toisistaan käsitteet keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva ja kiinteistön raja. Kaupungin mittaaman keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan pituus on noin 60 metriä, kun taas kiinteistön ja yhteisen vesialueen välisen kiinteistörajan pituus on kiinteistötietojen vektoriaineistosta summattuna 56,81 m.</p> <p>Kiinteistön raja on isojaossa määritelty raja vesi- ja maa-alueen välillä. Rantaviivan ja kiinteistön rajan välistä aluetta kutsutaan vesijätöksi, jonka maanomistaja voi halutessaan lunastaa. Tässä tapauksessa näin ei ole menetelty. Jos kiinteistön ja vesialueen välinen raja haluttaisiin virallisesti määrittää, tulisi kiinteistönomistajan hakea rajankäyntiä tai vesijätön lunastusta. Koska kyseistä aluetta ei tarkoituksenmukaisesti pysty käyttämään kukaan muu kuin kiinteistön 434-446-1-121 omistaja, ei vesijätön lunastuksessa todennäköisesti ilmenisi ongelmia.</p> <p>Loviisan kaupunki ei ole edellyttänyt vesijätön lunastusta vastaavissa tapauksissa, vaan tilanteissa, joissa kiinteistön rantaviivaa on ollut tarpeen mitata, on se tehty samalla tavalla kuin tässä tapauksessa, eli alueelta johon kiinteistön omistajalla olisi vesijätön lunastusoikeus.</p>

	<p>Kaupunki on mitannut rantaviivan pituuden maastomittauksella. Rantaviiva määritettiin normaalin käytännön mukaan. Mainittakoon, että myös kiinteistöraja noudattelee melko hyvin todellista rantaviivaa. Mittaus on suoritettu todellista keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa seuraten siten, että rajapyykin 1 karttasijainnin mukaiselta sijainnilta on tultu rajan taitepisteeseen rantaviivalle kiinteistön länsirajan suuntaisesti. Tämä on mittauksen alkupiste. Rantaviivan mittaus päättyy rajan taitepisteeseen, jossa vastaavasti pyykiltä 45 kiinteistön itärajan suuntaisesti laskettu viiva kohtaa rantaviivan.</p>
<p>Teknisen lautakunnan päätöksen mukaan on kiinteistön länsipuolisen naapurin rantaviiva myös alle 70 metriä. Kabbölen alueella on rakennettu paljon 1950- ja 1960-luvulla sen aikaisten rakennussäännösten mukaisesti, kuten myös länsipuolisen naapurin kiinteistö, joka on rakennettu 1960-luvun alussa. Teknisen lautakunnan päätös myöntää poikkeamislupa kiinteistölle 434-446-1-121 ei saa perustua siihen, miten ennen on myönnetty rakennuslupia. Kabbölen alueella on paljon kiinteistöjä, jotka eivät täytä tämän päivän rakennusjärjestyksen ehtoja. Näiden kiinteistöjen rantarakentamiseen ei voi viitata uusia lupia myönnettäessä, kuten tekninen lautakunta on päätöksessään tehnyt.</p>	<p>Naapurikiinteistön (434-446-1-99) rantaviivaa ei mitattu maastossa, mutta karttatulkinnan perusteella sen pituus on alle 70 metriä. Teknisen lautakunnan päätös nojaa tässä asiassa maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Tässä tapauksessa kahden naapuruskiinteistön rantaviiva on lyhyempi kuin mitä rakennusjärjestys sallisi.</p>
<p>Teknisen lautakunnan päätöksessä viitataan, että ”yleinen tulkinta” AT-kyläalueita koskevassa kysymyksessä on ollut, että niillä sallitaan tiivis kylämäinen rakentaminen. Missään lautakunnan päätöksen liitteistä ei kuitenkaan ilmene nykyisiä asianomaisten rakennuksia, jotta lautakunta saisi yleiskäsityksen siitä, kuinka tiiviistä rakentamisesta olisi todellisuudessa kyse. ”Tiivis kylämäinen rakentaminen” ei sovellu ranta-alueille, missä sijaitsee ainoastaan vapaa-ajan asuntoja. Näin ollen tulee teknisen lautakunnan päätös kumota, koska poikkeamisluvan myöntäminen kiinteistölle 434-446-1-121 tekee rakentamisesta ranta-alueella liian tiiviin eikä teknisen lautakunnan päätös saa perustua puutteellisiin tietoihin tai virheellisiin tulkintoihin, jotka perustuvat tietämättömyyteen.</p>	<p>Lautakunnan päätöksen liitteenä on ollut ympäristökartta, josta rakennukset ilmenevät. Lisäksi esittelijällä on ollut kokouksessa mukana hakijan ja naapureiden toimittamia valokuvia rakennuspaikalta. Osayleiskaavassa aluetta ei ole osoitettu vapaa-ajan asuntojen alueeksi, vaan myös ympärivuotiselle asumiselle soveltuvaksi kyläalueeksi. Loviisan kaupunki on katsonut, että kyläalueilla voidaan myös saaristossa sallia tiiviimpi rakentaminen kuin muilla ympärivuotisen asumisen sallivilla alueilla. Pienipiirteisyys sopii myös saaristokyläiden kulttuuriarvoihin. Käytännössä lohkoavista tiloista pienemminkin rakennuspaikan pinta-alaksi jäisi kuitenkin yli 4 000 m², uuden rakennuspaikan pinta-alan ollessa yli 5 000 m². Pienin kyseisellä AT-kyläalueella oleva rakennuspaikka on pinta-alaltaan 3 500 m² (434-446-1-49).</p>

Lisäksi kaupunki katsoo, että lisärakentaminen kiinteistöllä olemassa olevalle rakennuspaikalle ei ole suotavaa kulttuuriympäristön arvojen vuoksi. Olemassa olevalla rakennuspaikalla on 1920-luvulla rakennettu kalastajatorppa pihapiireineen. Kyseessä olevaan torppaan ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa laajennusosia, eikä sen pihapiiri sovellu samasta syystä uudisrakentamiselle. Myönnetty poikkeamispäätös jättää torpan pihapiirin selvästi erilleen uudisrakentamisesta ja parantaa rakennuksen säilymisedellytyksiä.

Poikkeamisluvan myöntämisessä ei ole menetelty maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti. Maakäyttö- ja rakennuslain 171. §:n 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." Näin ollen poikkeaminen voidaan myöntää rakennusjärjestyksessä määrätystä säännöstä. Poikkeamisluvan erityisinä syinä on esitetty rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiselle ja se, että rakentaminen toteuttaa osayleiskaavan AT-kyläalueen merkintää sekä se, että poikkeamispäätös tukee 1920-luvulla rakennetun torpan säilymistä.

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan selostuksessa ei yksiselitteisesti kuvata AT-kyläalueiden mitoitusperusteita, eikä kaavassa tai sen liiteaineistoissa ole esitetty ympärivuotisen asutuksen alueiden laskennallisia rakennuspaikkoja, vaan ainoastaan RA- ja RM-alueiden rakennuspaikat on laskettu. Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan alueella suunnittelutarveratkaisuja ja poikkeamislupia rannan suunnittelutarpeesta on pääsääntöisesti myönnetty ympärivuotisia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä talousrakennuksia varten, mikäli rakennuspaikka on osayleiskaavan ympärivuotisen asumisen sallivalla alueella (AO-, AP-, AT- ja AM-alueet) ja se on rakentamiselle soveltuva (ei tulvariskialuetta tai muutoin soveltumaton).

Loviisan kaupunki toteaa, että valitus on kaikilta osiltaan aiheeton. Loviisan kaupungin tekninen lautakunta pyytää, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää kaikilta osin valituksen koskien poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta kiinteistölle 434-446-1-121.

Loviisan kaupungin tekninen lautakunta