

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valitukseen asiassa
suunnittelutarveratkaisu 2019-510**

4629/10.03.00.00/2020

Luvaltk 17.06.2020 § 41

Valmistelija: vastaava rakennustarkastaja Juha Mara, puh. 044 797 8572 etunimi.sukunimi@heinola.fi

Vastaava rakennustarkastaja teki osin kielteisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen 2019-510, josta hakija jätti oikaisuvaatimuksen lupa- ja valvontalautakuntaan. Lupa- ja valvontalautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 15.04.2020 § 18:ssa ja päätös oli sama kuin vastaavan rakennustarkastajan tekemä lupapäätös eli rannan puoleiselle kiinteistön osalle ei sallita rakentamista.

Suunnittelutarveratkaisun päätöksessä perusteltiin, miksi kiinteistön rannanpuoleiselle osalle ei voi rakentaa mm. rantasaunaa. Rannan puoleinen kiinteistönosa on Laajalahti-Kouvolantie -yleiskaavassa osoitettu olevan virkistysaluetta (V). Alueelle voidaan rakentaa ulkoilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Hanke ei ole ollut luvan jättämisen aikaan kaavaehdotuksen ja nyt voimassa olevan Laajalahti-Kouvolantie -yleiskaavan mukainen. Esitetty rakentaminen haittaa siten tulevaa kaavoitusta.

Maankäyttö ei ole puoltanut rakentamista tälle kiinteistön osalle. Rantasaunan rakentamisen myötä kyseinen kiinteistönosa muodostuisi rakennuspaikaksi. Esitetty hanke rannan puolella on voimassa olevan osayleiskaavan vastainen ja esitetty rakentaminen haittaa siten tulevaa kaavoitusta MRL 43 §.

Lupa- ja valvontalautakunta katsookin, että koska hakija ei ole valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä, hän on siten omalta osaltaan hyväksynyt osayleiskaavan ja sen maankäytölliset tavoitteet.

Valituksen ensisijaisena vaatimuksena on lupa- ja valvontalautakunnan päätöksen kumoaminen siten, että rannan puolelle sallitaan rakennettavaksi rantasauna.

Valituksessa on laajasti kerrottu eri kaavatasojen ja eri kaavojen tavoitteista, rokkirannan kaavoittamisesta, kaupungin asukasluvusta sekä myönnetystä poikkeusluvasta rakentaa uusi kerrostalo Heinoilan keskustaan, jossa rakennusoikeutta nostetaan 40 % ja rakennuksen kerrosluku yhdelle kerrokselle lisää. Valittaja katsookin, että kaupungin menettely on perustuslain vastainen ja yhdenvertaisuutta loukkaava sekä hallintolain 6 §:n vastainen. Lupa- ja valvontalauta-

kunta onkin virheellisesti arvioinut suunnittelutarveratkaisupäätöksen lainvoimaisiin kaavoihin nojaten, vaikka alueella ei ollut voimassa kaavaa, kun hakemus on jätetty.

Kouvola-Laajalahti -osayleiskaavaa on laadittu monta vuotta, kuten valittaja on valituksessaan todennut.

Valittaja on useaan otteeseen tehnyt muistutuksia kaavavaiheissa Laajalahti - Kouvolantie -osayleiskaavasta. Valittaja on myös valittanut kaupunginvaltuuston hyväksymästä 08.08.2018 Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavapäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, päätös 04.12.2019, päätös 19/1255/2 Diaarinumero 02683/18/4102.

Päätöksen mukaan valitus on hylätty perusteella, että lain mukaista kaavaa ei voida kumota sillä perusteella, että valittajien näkemyksen mukaan alueelle olisi tarkoituksen mukaisempaa laatia toisenlainen kaava.

Rakennusvalvontaan jätettiin suunnittelutarveratkaisuhakemus 13.12.2019, vaikka Hämeenlinnan hallinto-oikeus on asian jo osittain ratkaissut 04.12.2019. Valittajan on siten täytynyt tietää Hämeenlinnan hallinto-oikeuden linjaus ja ratkaisu, kun hän on jättänyt suunnittelutarvehakemuksen Heinolan rakennusvalvontaan. Myös hallintolain mukaan asianosaisen on muutoinkin myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen. Siten mm. hallinto-oikeuden päätös 04.12.2019 olisi pitänyt myös toimittaa hakemuksen yhteydessä rakennusvalvontaan yhtenä asiakirjana.

Laajalahti-Kouvolantie -osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen siten, että sinne voitaisiin myöntää rakennusluvat suoraan, vaan alueelle laaditaan asemakaava, jolla ohjataan alueen rakentamista, rakennuspaikkojen määrää jne.

Keskustan alueelle myönnetty poikkeus ja esitetty rantarakentaminen eivät ole vertailukelpoisia. Keskustan kerrostalotontti on jo muodostunut asemakaavan mukaiseksi rakennuspaikaksi. Kunnalla on myös maankäyttö ja rakennuslain 171 §:n mukaan on poikkeamisvalta, kunhan se tehdään 171 §:n rajoissa, mm. valituksessa esitetty kerrosalan ylitys ei ole todenmukainen vaan poikkeamisessa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n mukainen sallittu ylitys.

Toissijaisena vaatimuksena on, että lupa- ja valvontalautakunnan päätös kumotaan ja asia palautetaan uuteen käsittelyyn, jonka lisäksi hakija vaatii Heinolan kaupungilta 1000 €:n korvausta oikeudenkäyntikuluista.

Perusteluina kumoamisvaatimukselle on, että päätöstä ei ole toimi-

tettu hakemuksen tehneelle Matti Sepälle vaikka hän on sitä valtakirjalla hakenut. Siten on toimittu hallintolain vastaisesti. Hakemusasiakirjojen perusteella hakemuksen asiamiehenä on toiminut Matti Seppä.

Hyvän hallintotavan mukaan päätös olisi pitänyt toimittaa myös hänelle tiedoksi, koska hän on toiminut hakijan valtakirjalla. Päätös on kuitenkin määräajassa toimitettu hakijalle, joka olisi voinut toimittaa sen asiamiehelleen myös tiedoksi. Siten on kuitenkin toimittu hallintolain mukaisesti, kun päätös on toimitettu hakijalle määräajassa.

Kumoamisvaatimuksen perusteeksi on myös esitetty, että pöytäkirjan allekirjoittamisjärjestys on väärä. Lupa- ja valvontalautakunnan päätöksen ovat ensin allekirjoittaneet pöytäkirjan tarkastajat ja vasta sen jälkeen kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri, mikä on valittajan mukaan vastoin yleistä oikeuskäsitystä.

Kuntalain (410/2015) 107 §:n mukaan toimielimen kokouksesta ja päätöksistä on laadittava pöytäkirja. Kuntalaissa ei kuitenkaan säädetä pöytäkirjan sisällöstä, vaan kunnan hallintosäännössä annetaan tarpeelliset määräykset pöytäkirjan sisällöstä, allekirjoittamisesta ja tarkastamisesta. Heinolan kaupungin hallintosääntö ei myöskään määrittele tiettyä allekirjoitusten järjestystä. Joka tapauksessa pöytäkirjan tarkastamisella on tärkeä oikeusvaikutus. Päätöksen katsotaan syntyneen vasta sitä koskevan pöytäkirjan tarkastamisella. Lähtökohtaisesti päätöksen täytäntöönpanon edellytys on, että pöytäkirja on tarkastettu.

Heinolan kaupungin hallintosäännön 138 §:n mukaan pöytäkirjan pitämisestä ja sisällöstä vastaa toimielimen puheenjohtaja. Jos puheenjohtaja ja pöytäkirjanpitäjä ovat eri mieltä kokouksen kulusta, pöytäkirja laaditaan puheenjohtajan näkemyksen mukaan.

Pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja ja varmentaa pöytäkirjanpitäjä. Pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Pöytäkirja voidaan allekirjoittaa ja tarkastaa sähköisesti. Sähköisessä päätöksentekomenettelyssä tehtyjä päätöksiä koskeva pöytäkirja tai sen osa voidaan tarkastaa erikseen ennen kokousta. Hallintosäännössä ei ole määritetty, missä järjestyksessä pöytäkirja allekirjoitetaan.

Maankäyttöosaston 08.06.2020 lausunto tehtyyn valitukseen: Laajalahti - Kouvolantie -osayleiskaava on ollut olemassa valittajan esittämänä suunnittelutarveratkaisun hakuajankohtana, joka on 13.12.2019, toisin kuin valitukseen on kirjattu (13.11.2019). Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.11.2018 (§ 51). Kaava on ollut hallinto-oikeuden käsiteltävänä tammikuusta 2019 lähtien. Hä-

meenlinnan hallinto-oikeus on antanut päätöksen asiassa 4.12.2019. Kaava on saanut lainvoiman 21.1.2020.

Kaupunki toimii maankäytöllisissä ratkaisuihissa suunnitelmiansa (tässä tapauksessa yleiskaava) mukaisesti. Se, että kaava ei vielä ollut lainvoimainen, ei tarkoita sitä, että kaupunki toimisi suunnitelmiansa vastaisesti, ennen kuin ne saavat lainvoiman. Consulting M. Seppä Ky / Matti Seppä on Schildtin asiamiehenä täytynyt olla tietoinen hallinto-oikeuden päätöksestä suunnittelutarveratkaisua jättäessään. Matti Seppä valitti myös yleiskaavasta (Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry ja valtakirjalla Schildt). Näin ollen hänen on täytynyt saada hallinto-oikeuden päätös asiasta.

Lupaa saunalle ei voida myöntää, koska rakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella, jota ohjaa yleiskaava (Laajalahti-Kouvolantie -osayleiskaava). Yleiskaavassa rantasaunan paikka on viheralueella, jolle ei ole osoitettu rakentamista. Kuvitteellisessa tilanteessa missä alueella ei olisi yleiskaavaa, ei rakennuslupaa voitaisi myöntää ranta-alueelle ilman MRL § 72.2 mukaista menettelyä ja siihen liittyvää mitoitusarkkitehtuuria. Alueen ranta on jo hyvin tiiviisti rakennettua, joten kaupungin mitoitusperusteiden mukaisesti asiaa ei voitaisi ratkaista ilman ranta-asemakaavaa. Tämä ei kuitenkaan ole ollut lähtökohta, koska kaupungin kokonaissuunnittelun eli yleiskaavan mukaisesti alue on kaupungin suunnitelmallisen rakentamisen eli asemakaavoituksen piirissä ja näin ollen asia ratkaistaan asemakaavoittamalla eli MRL § 72.1 mukaisesti.

Valittajan niin kutsumaan "Rokkirantaan" myönnettyt rantarakennuspaikat ovat myönnetty MRL 72.2 pykälän ja siihen liittyvän maanomistajan tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaisesti, eli ne ovat mitoitusarkkitehtuurilla osoitettavissa ja kaupungin mitoitusperiaatteiden mukaisesti: alle puolet laskennallisista rantarakennuspaikoista voidaan harkinnan mukaan ratkaista poikkeamisella. Niiden sijoittaminen on tehty alueelle laadittujen asemakaavasunnitelmien mukaisesti.

Lupa- ja valvontalautakunnan 15.04.2020 § 31 päätös ei ole yhteydessä tai rinnastettavissa käsiteltävään asiaan. Kyseisessä päätöksessä on kyse tuetun asumisen kerrostalon rakentamisesta kaupungin keskustaan.

Edellä kerrotun perusteella rakennusvalvonta sekä lupa- ja valvontalautakunta ovat toimineet hallintolain 6 §:n mukaisesti ratkaistessaan suunnittelutarvehakemuksen 2019-510.

Esityslistan liitteenä valitus kokonaisuudessaan. Muut liitteet ovat nähtävillä Teamsissa.

Vastaavan rakennustarkastajan (JM) ehdotus:

Lupa- ja valvontalautakunta päättää lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle todeta, että Henri Schildtin valitus tulee hylätä kokonaisuudessaan ja hänen esittämänsä oikeudenkäyntikulukorvaus jää hänen kuluikseen.

Perustelut:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 04.12.2019 todennut, Laajalahti-Kouvola -osayleiskaavan maankäytölliset alueet ja tavoitteet valittajan kohdalla eivät muutu.

Hanke ei ole ollut luvan jättämisen aikaan kaavaehdotuksen ja nyt voimassa olevan Laajalahti-Kouvolan -osayleiskaavan mukainen. Esitetty rakentaminen haittaa siten tulevaa kaavoitusta.

Maankäyttö ei ole puoltanut hanketta.

Päätös on toimitettu määräajassa hakijalle, joka olisi voinut toimittaa sen asiamiehelleen myös tiedoksi. Hallintolain 56 §:n mukaan päätös olisi kuitenkin pitänyt toimittaa hakijan valtuuttamalle henkilölle Matti Sepälle ja siten on toimittu hallintolain vastaisesti. Asian käsittelyyn ja päätökseen tällä ei kuitenkaan ole merkitystä tai päätöstä muuttavaa vaikutusta.

Pöytäkirja on allekirjoitettu Heinolan kaupungin hallintosäännön 138 §:n mukaisesti, eikä sillä ole ollut vaikutusta kielteiseen suunnittelu-
tarveratkaisuun.

Päätös: Lupa- ja valvontalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Pöytäkirjan liitteenä valitus.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Virallinen ote Hämeenlinnan hallinto-oikeus