

Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun

VL 07.09.2022 § 20

Valmistelija: rakennustarkastaja Antti Suominen p. 050 318 1963, antti.suominen@liminka.fi

Hakija
[REDACTED]

Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun / rakennustarkastajan viranhaltijapäätös 30.6.2022 § 4

"Rakennustarkastaja Suominen Antti on tehnyt kielteisen päätöksen suunnittelutarveratkaisulle 30.6.2022, koskien Ketunmaassa olevaa tilaa 425-402-194-21, josta olisi tarkoitus muodostaa määräala n. 0,6000 ha [REDACTED] tyttärelle ja hänen miehelleen.

Päätökset ovat lain vastaisia ja muuten/kohtuuttomia:
Haemme muutosta ko. suunnitteluratkaisuun.

- Kaavamääritys Ketunmaassa on Viranhaltijanpäätöksen mukaan maa- ja metsätaloussuunnitteluun tarkoitettua.

Meidän pelloillamme tuotetaan nykyisille asiakkaille laadukasta heinää. Asiakaskuntaan kuuluu hevosharrastajia Pohjois-Suomesta. Heinäalojen uudistamisessa käytetään viljaa suojakasvina, jolloin sitä syntyy heinäviljelyn sivutuotteena ja se myydään rehuviljana eteenpäin. Tilamme päätuote on mansikka. Sen viljelyn jokainen vaihe työllistää liminkalaisia nuoria. Mansikka myydään pääosin tilamyynninä suoraan kuluttajille. Näiden viljelyä on tarkoitus jatkaa, sekä laajentaa ja kehittää innovatiivisesti toimintaa muuttuvien tulevaisuuden tarpeiden mukaisesti. Kuten kokeilla ja ottaa viljelyyn uusia viljeltäviä kasveja ja kasvatusmenetelmiä. Tilallamme on peltojen lisäksi metsämaata, metsien tuottoa hyödynnetään täysimääräisesti metsäsuunnitelmien mukaisesti.

Edelleenkin painotamme, että tässä on tarkoitus tehdä sukupolvenvaihdos, [REDACTED] tilan vetovastuu siirtyy nuoremmalle sukupolvelle.

Liitteessä on hakijoiden hakemus, jossa kerromme tarkemmin, miksi meidän tulee saada rakennuslupa kotitalan välittömään läheisyyteen.

- Limingan kunta on Suomen Antin toimesta teettänyt tilasta emätilaselvityksen Rambollilla. Selvityksen mukaan emätilalla on jo 9 rakennuspaikkaa. Asiaa ei ole tutkittu ollenkaan perinpohjaisesti, alla jokainen tila kiinteistötunnusineen ja perusteluine miten tämä emätilaselvitys on tehty väärin perustein.

Alla tietoa ko. tilan osalta miten se on muodostunut.

[REDACTED] on ostanut kyseisen tilan sedältään [REDACTED] vuonna 1983

• Römpsälä 425-402-28-23 / Tuorila 425-402-28-29

- Tuorilan historia: [REDACTED] ostaneet peltomaata jäkälistä Tuorilalta eli Juustilalta. [REDACTED] ostanut [REDACTED] Tuorilan mailta

Jäkälistä ja [REDACTED] osti [REDACTED] sen edellä mainitun peltomaan sieltä jäkälistä. 425-402-28-25 on ollut Tuorilan kiinteistötunnus ennen. Nykyään Tuorilassa asuu [REDACTED] perheineen, Juustilan talo on ollut iät ja ajat tällä paikalla varmaankin 1800-luvulla tehty, miten tämäkin voi vaikuttaa meidän rakentamiseen? Liitteenä kauppakirjat Tuorilasta.

- Römpsälä samaa tilaa ollut Tuorilan kanssa. [REDACTED] siskolta ostettu römpsälä, eli missä [REDACTED] omistavat kyseisen Römpsälän tilan. Miksi he ovat saaneet rakennusluvan talolle sekä hevostallille, ja vielä Ojanperänkankaan asutusalueen läheisyyteen? Eikö näitä samoja selvityksiä ole tehty silloin, vai jäänyt tekemättä? Eiväthän hekään olisi saaneet lupaa, kunnan selvitysten perusteella, niin kuin meille kävi.

- *Niemi 425-402-56-22*

- [REDACTED] omistanut paikan ja tässä ollut vanha talo paikoillaan ja on edelleenkin siinä Sanginperäntien vieressä.

- *Mikkola 425-402-74-51*

- [REDACTED] osti Piiponpaikan eli Mikkolan, oli olemassa oleva talo ja [REDACTED] myi paikan [REDACTED] ja edelleen sama talo on paikoillaan eli uutta rakennuspaikkaa ei tähänkään kiinteistöön ole tullut sitten 70 luvun jälkeen. Talossa asuu nykyään [REDACTED]. Liitteenä kauppakirja.

- *Metsäkartano 425-402-56-25*

- [REDACTED] myi kiinteistön jo olemassa olevilla kiinteistöillä [REDACTED]

- *Aurinkoniitty 425-402-104-23 / Villa-aurinko 425-402-104-24*

- [REDACTED] on myynyt yhtenä tonttina vuonna 2006. Limingan kunta on itse antanut luvan kyseisille tontin omistajille lohkoa tontit, [REDACTED] tekemän kaupan jälkeen. Ostajilla [REDACTED] perheineen oli alun perin tarkoitus tehdä paritalo tontille. Onko kunta kertonut mitä vaikutuksia kyseisen kaupan teon jälkeen on tulevaisuudessa, ettei [REDACTED] tytär [REDACTED] saa rakentaa miehensä kanssa omaa taloa kotitalalleen? Näitäkään kiinteistöjä/rakennuksia EI olisi saanut mitoitusarvon perusteella muodostaa. Miksi heille on myönnetty lupa?

Kunta tuolloin halusi uusia asukkaita Liminkaan.

Nyt vahvoilla perusteilla mm. Sukupolvenvaihdoksella emme saa rakentaa Ketunmaahan. [REDACTED] kaupasta kauppakirja liitteenä.

- *Lehtokoto 425-402-104-22*

- [REDACTED] on myynyt, kun kunta halusi uusia asukkaita Liminkaan. Samat mietiskelyt ja ihmetellyt kuin edellisessä kohdassa. Yhteenvetona [REDACTED] ei ole myynyt kuin kaksi tonttia, jonne on rakennettu, lehtokoto ja Aurinkoniitty/Villa-aurinko.

Huomioita päätöksestä:

- Ote päätöksestä: Rakennuspaikkoja katsotaan muodostetun jo niin paljon, ettei tähän voi myöntää uutta paikkaa ilman että aiheutuu suurta haittaa kaavoitukselle ja maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle.

- + Nähdäksemme nyt hakemamme suunnitteluratkaisu ei aiheuta haittaa. Suunnittelut rakennukset on sijoitettu lähelle ko. tilan nykyisiä rakennuksia Sanginperäntien varteen kuivaamon viereen. Huom! Ei ole missään yhteydessä Erilänperäntiehen. Väliin jää iso peltoalue ja tien varressa oleva puusto suojaa näkymää Erilänperäntielle. Tarvittaessa ko. rakennusten sijoituspaikkaa voidaan muuttaa. Siksi on laadittu alustava

asemapiirustus arkkitehdin toimesta.

Kuten olemme huomanneet tänä keväänä Etuovi Comin kautta. Ko. alueelta on myyty monta taloa, jotka on rakennettu suunnittelutarveratkaisun kautta. Talot ovat valmistuneet 2016–2019. Onko näissä suunnittelutarveratkaisuissa, kun luvat on myönnetty otettu huomioon kaikki näkökohdat ja miten prosessi mennyt. Kohdellaanko hakijoita tasapuolisesti hakuprosessissa?

(Sama tilanne nähtävissä Rantakylän ja Selkämaantien alueella.)

- Ote päätöksestä: Jos rakennuspaikkoja olisi mahdollista muodostaa kaavoitusta ja maanomistajien tasapuolista kohtelua haittaamatta, rakentaminen suunnittelutarvealueelle tarvitsee erityisen syyn. Maa- ja metsätaloustoiminta, sekä sukupolvenvaihdos on katsottu sellaisiksi,

+ Tässä hakemuksessa on mielestämme perusteet eo. määräys huomioiden suunnittelutarveratkaisun hyväksymiselle myönteisesti. Luvan eväämisellä torpataan tilan jatkaminen.

- Ote päätöksestä: Erilänperäntien varteen ja tämän vaikutusalueelle kunnan myöntämistä suunnittelutarveratkaisuista on tullut jo aiemmin ELY:ltä huomautuksia.

+ Millä perusteella lähiajan luvat on myönnetty? Mitkä ovat olleet perusteet? Myynti kahden vuoden päästä valmistumisesta? Onko myönnetty luvat menneet valituksien kautta Ely- keskukselle saakka? Esimerkiksi nyt kesällä myytiin Erilänperäntieltä omakotitalo, joka oli rakennettu 2019, alkuperäisellä rakentajalla oli tarkoitus tehdä talo pelkästään myyntiä varten ja he saavat alkaa rakentamaan jälleen Liminkaan. Kohdellaanko tässä hakijoita tasavertaisesti? Saatuamme luvan rakentaa, tämä olisi loppuelämän koti.

- Ote päätöksestä 3.) Mahdollisesti aiheutuva haitta ympäristölle tai muut vaikutukset. Määräala sijaitsee suurimmaksi osaksi Erilänperäntielle näkyvällä peltoalueella. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa.

+Rakennuksilla ei ole haittaa ympäristölle ja maisemalle. Rakennukset ovat suunniteltu ottaen huomioon peltoekosysteemin, sekä niiden fyysisten sijaintien suunnittelussa on otettu huomioon maisemalliset tekijät. Erilänperäntieltä ei ole näkymää rakennuksille. Kuva liitteessä.

Pyysimme rakennustarkastajaa Antti Suomista tulemaan käymään paikan päällä, kun suunnittelimme asemapiirustusta ko. määräalalle tulevista. Pyrimme sijoittamaan ko. rakennukset maisemaa kunnioittaen ja tulevaisuutta huomioiden.

Onko maisemallisesti sijoitettu tällä hetkellä rakenteilla oleva omakotitalo Ketunmaantiellä? Kunnioittaen lakeuden peltomaisemaa. Kuva liitteessä.

Uskoisimme, että pääsemme parempaan ratkaisuun Sanginperäntielle. Tervetuloa paikanpäälle voimme pitää katselmuksen yhdessä ja keskustella rakentavasti tästä tilanteesta osapuolten kesken."

Rakennustarkastajan vastine

Puolueeton ja ulkopuolisen asiantuntijan laatima emätilaselvitys teetettiin päätöksenteon tueksi, sillä lupahakemusta tarkasteltaessa kävi selväksi,

että uuden rakennuspaikan muodostaminen olisi haasteellista.

Emätilaselvityksessä mitoitetaan rakennuspaikkojen laskennallinen määrä ja niitä verrataan toteutuneisiin rakennuspaikkoihin. Samoilla mitoitusperiaatteilla tehdyn selvityksen perusteella tarkastetaan ja muodostetaan rakennuspaikat myös Rantakylän alueelle vireillä olevassa Ruutikangas-Liminganlahti osayleiskaavassa. Sillä erotuksella, että osayleiskaavassa käytetään kertoimia pienentämään emätilan kokoa. Käytetyt kertoimet 0,3 – 1,0 pienensivät selvityksessä käytettävää emätilan kokoa, minkä perusteella laskennallinen rakennuspaikkojen määrä saadaan. Kertoimia ei käytetä yksittäisessä emätilaselvityksessä, eli tämä selvitys on todella edullinen hakijoille. Jos alueelle tehdään osayleiskaavaa varten emätilaselvitystä, tilan 425-402-194-21 laskennalliset rakennuspaikat todennäköisesti vähenevät verrattuna tähän selvitykseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen pääperiaate on ratkaista rakentaminen kaavoituksella, eikä yksittäisillä lupapäätöksillä tule osoittaa enempää rakentamista kuin mitä kaavoituksella voisi saavuttaa. Lisäksi alueelle tulee jättää suunnitteluvara. Tässä tapauksessa rakennuspaikkoja on jo huomattavasti mitoitusarvoja enemmän.

Tähän emätilaselvityksen lopputulokseen oli listattu rakennuspaikat, jotka emätilaselvityksen mukaan on muodostettu ja sijoittuvat samalle vuoden 1959 emätilalle. Oikaisuvaatimuksesta ei käynyt selville perusteluita, jotka osoittaisivat emätilaselvityksen tehdyn väärin perustein. Seuraavassa pyritään vastaamaan esitettyihin kysymyksiin:

1. Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan haja-asutusalueiden rakennusoikeuden määrittämiseen käytetään Suomessa emätilaperiaatetta, jolla pyritään maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi rakennusoikeuden määrittämisessä huomioidaan niin sanottu hyödynnetty rakennusoikeus, eli kiinteistöistä jo aikaisemmin lohkottujen rakennuspaikkojen määrä. Emätilana käytetään yleisesti kiinteistöä, joka on ollut voimassa rakennuslain tullessa voimaan 1.7.1959.

2. Tässä päätöstä STR § 4 koskevassa oikaisuvaatimuksessa käsitellään yhden rakennuspaikan muodostamista. Oikaisuvaatimuksessa on käytetty perusteluina kunnassa aiemmin tehtyjä suunnittelutarveratkaisuja. Huomioitava kuitenkin on, että aiemmat suunnittelutarveratkaisut on tehty jo monin osin vanhentuneilla linjauksilla ja perusteilla – perusteilla, joiden tuloksena rakennuspaikkoja on muodostettu alueelle liikaa.

3. Kuten edellisessä asiakohdassa todettiin, oikaisuvaatimuksessa viitataan suunnittelutarveratkaisuihin, jotka on myönnetty aiemmin ja löyhemmillä myöntämisperusteilla. Kunta on saanut kannanottoja ELY-keskukselta rakentamistiheydestä jo aiemmin, jonka vuoksi linjauksia on jouduttu tiukentamaan.

4. ■■■■■ kauppakirjasta näkyy "Muut ehdot" kohdassa 4: "kauppa purkautuu, jos ei kahdelle omakotitalolle myönnetä rakennuslupaa." Tässä ei puhuta mitään paritalosta. Lisäksi maanmittauslaitoksen palvelusta nähdään, että kaikki kolme (32a, 32b ja 32c) muodostettua rakennuspaikkaa on rekisteröity 6.9.2006 omiksi kiinteistöiksi omilla määräalatuunnuksillaan (M601, M602 ja M603). Tosiasia siis on, että tästä päätöksen kiinteistöistä on muodostunut kolme erillistä rakennuspaikkaa. Merkityksellistä ei ole se, miten alueella on aiottu toimia, vaan miten siellä on toimittu ja rakennettu. Näistä syistä lupaa tilan 425-402-194-21 suunnittelutarveratkaisulle on mahdotonta myöntää. Mikäli lupa

myönnettäisiin, avaisi se mahdollisuuden tasapuolisuuden nimissä todella monelle uudelle rakennuspaikalle. Myönteinen päätös tarkoittaisi ja linjaisi, että nykyisinkin mahdollistettaisiin nämä jo muodostetut kolme rakennuspaikkaa ja hyväksyttäisiin vielä niidenkin jälkeen yhden uuden rakennuspaikan muodostaminen lähisukulaiselle.

5. Rakennusvalvonta ottaa kantaa vain kyseessä olevaan, hakemuksen mukaiseen, suunnittelutarveratkaisuun. Kaiken valmistelun lähtökohtana on, että suunnittelutarveratkaisuja voidaan myöntää, jos myöntöperusteet täyttyvät. Kaikkia hakijoita kohdellaan tasapuolisesti ja hakijan etua parhaalla mahdollisella tavalla huomioiden.

6. Rantakylässä on helpottamiseksi menossa se laaja emätilaselvitys ja tavoite muodostaa rakennuspaikat osayleiskaavan yhteydessä. Tämä olisi hyvä tehdä myös tänne ja Selkämaantien alueelle.

7. Aiempia myönnettyjä lupia ei ole oleellista käydä läpi tai perustella yksityiskohtaisesti lausunnossa, eivätkä ne liity varsinaiseen päätökseen tai myöntöperusteisiin tilan 425–402–194–21 osalta. Rakennusvalvonnan toimivaltaan ei kuulu valvoa, kuinka kauan asukkaat rakennuksissa asuvat, eikä asumisen kestolla ole vaikutusta myöntöperusteissa. Samoin kenenkään hakemusta ei voida hylätä sen vuoksi, että on rakentanut kuntaan jo aiemmin.

8. Kunnan tai rakennusvalvonnan tavoitteena ei ole vaikuttaa kenenkään elinkeinon tai asumiseen negatiivisesti, eikä näihin päätöksessä voida yleisesti ottaa kantaa. Kantaa voidaan ottaa vain uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen. Luvat ratkaistaan Maankäyttö- ja rakennuslain säädösten perusteella.

9. Päätöksessä käydään läpi myös mahdollinen haitta ympäristölle tai muut vaikutukset. Ympäristöhaitat ja muut vaikutukset on kirjattava päätökseen, vaikka muut arvioitavat kohdat ovat jo tehneet rakennuspaikan muodostamisesta mahdottoman. Ympäristöhaittojen tai muiden vaikutusten perustelu ei siis paranna hakijan tilannetta, koska muut myöntöperusteet eivät täyty. Paikan päällä tehtävä katselmus on näin ollen turha, kun rakennuspaikan muodostaminen ei ole mahdollista.

10. Kuvan liite (omana liitteenä oikaisuvaatimuksessa) omakotitalosta Ketunmaantiellä ei ole päätöksenteon kannalta oleellinen asia, koska kyseinen kohde on myönnetty korvaavana rakentamisena. Ilman olemassa olevaa rakennuspaikkaa ei tähänkään sijaintiin olisi ollut mahdollista myöntää. Hakijoille on ehdotettu korvaavaa rakentamista myös tilan 425-402-194-21 osalta nykyistä asuinrakennusta korvaamaan, koska olisi ainoa mahdollisuus uudisrakentamiselle tälle tilalle.

Yhteenvetona vielä todettakoon, että aiempina vuosina myönnettyjä lupia on arvioitu suhteessa sen hetkisiin linjauksiin ja lakeihin ja päätökset on tehty sen hetkisillä tiedoilla. Limingan kuntastrategiassa (2022-2025) linjataan, että rakentamista ohjataan pääasiassa kaava-alueelle: ”Asukasluvun kasvu ohjataan pääasiassa kaava-alueille ja kaavoilla ohjatun rakentamisen %-osuus on noin 90 %.” Jos hakijalle myönnettäisiin rakennuspaikka, poikettaisiin olemassa olevista myöntöperusteista niin paljon, että jatkossa monille muillekin hakijoille tulisi tehdä vastaava päätös hakijoiden tasavertaisen kohtelun varmistamiseksi. Tämä ei ole olisi Limingan kunnan strategisten linjausten mukaista sekä aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle.

Luvat ratkaistaan Maakäyttö- ja rakennuslain säädösten perusteella ja

muut syyt (mm. henkilökohtaiset syyt) eivät voi olla perusteluna myönteiselle ratkaisulle.

Rakennustarkastajan esitys

██████████ oikaisuvaatimus hylätään.

Päätös

Jukka Kemppainen Terho Lipsosen kannattamana esitti oikaisuvaatimuksen hyväksymistä perusteena sukupolvenvaihdos ko. tilalla, niin että ██████████ tulevat ottamaan tilan hoitaakseen.

Lautakunta suoritti äänestyksen. Rakennustarkastajan esitys sai 3 ääntä, Jukka Kemppaisen esitys 4 ääntä ja yksi äänesti tyhjää.

██████████ oikaisuvaatimus hyväksytään esitetyllä perusteella.

Antti Suominen poistui kokouksesta esittelyn jälkeen.

VL 4.10.2022 § 24

Oikaisuvaatimus käsitellään uudelleen edellisessä kokouksessa tapahtuneen muotovirheen vuoksi (kuntalaki § 106 / Hallintosääntö § 145).

Rakennustarkastajan esitys

██████████ oikaisuvaatimus hylätään.

Kokouksessa annettu selvitys

Asiavirheen korjaus viranomaislautakunnan 7.9.2022 § 20 päätökseen

Viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen hallintolain 50 § :n mukaan, jos:

- päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen
- päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen
- päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe tai
- asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Päätös voidaan korjata kolmen ensimmäisen kohdan mukaisessa tilanteessa asianosaisen eduksi tai vahingoksi. Päätöksen korjaaminen asianosaisen vahingoksi kuitenkin edellyttää, että asianosainen suostuu päätöksen korjaamiseen. Asianosaisen suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on ilmeinen ja se on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä. Päätös voidaan korjata viimeisen kohdan mukaisessa tilanteessa ainoastaan asianosaisen eduksi.

Asiavirheen korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös. Uuden päätöksen tiedoksisaannista alkaa kulua uusi muutoksenhaku-aika.

Viranomaislautakunta toteaa, että asian päätöstä tehdessä on tapahtunut menettelyvirhe, koska esittelijällä ei ole ollut mahdollisuutta jättää kuntalain 106 §:n mukaisesti kokouksen aikana eriävää mielipidettä.

Kuntalaki 106 § / Eriävä mielipide

Päätöksentekoon osallistuneella, jos hän on tehnyt vastaehdotuksen tai äänestänyt päätöstä vastaan, sekä asian esittelijällä, jos päätös poikkeaa päätösehdotuksesta, on oikeus ilmoittaa päätöksestä eriävä mielipide. Ilmoitus on tehtävä heti, kun päätös on tehty. Ennen pöytäkirjan tarkastamista esitetyt kirjalliset perustelut liitetään pöytäkirjaan. Päätöstä

vastaan äänestänyt tai eriävän mielipiteen ilmoittanut ei ole vastuussa päätöksestä. Esittelijä on vastuussa hänen esittelystään tehdystä päätöksestä, jollei hän ole ilmoittanut eriävää mielipidettä.

Tältä osin asia tulee käsitellä uudestaan, mutta lautakunta ei voi muilta osin muuttaa aiempaa päätöstään ilman asianomaisen suostumusta.

Pj:n esitys

Viranomaislautakunta käsittelee asian uudestaan. Viranomaislautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen.

Tämä päätös korvaa viranomaislautakunnan 7.9.2022 § 20 tekemän päätöksen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Rakennustarkastaja Antti Suominen jätti asiasta eriävän mielipiteen.

VL 10.01.2024 § 6
5/10.03.00/2024

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on kumonnut viranomaislautakunnan päätöksen 4.10.2022 § 24 ja palauttaa asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Lisäselvityksenä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 7/2024 Dno 1501/2022.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Suominen Antti

Päätösehdotus

Viranomaislautakunta merkitsee hallinto-oikeuden ratkaisun tiedoksi ja päättää asian ottamisesta käsittelyyn.

Päätös

Viranomaislautakunta merkitsi hallinto-oikeuden ratkaisun tiedoksi ja päätti keskustelun perusteella asian ottamisesta käsittelyyn seuraavassa kokouksessa 14.2.2024.