

Eriävä mielipide

Päätös: Ympäristölautakunnan päätös 22.08.2023 § 7

Asia: Poikkeamispäätös tilalle 562-468-5-30

Ilmoitan eriävän mielipiteen ympäristölautakunnan myönteiseen poikkeamispäätökseen.

Kyseessä olevalle hankkeelle on haettu poikkeamislupaa jo vuonna 2020, jolloin ympäristölautakunta on antanut 25.8.2020 § 79 kielteisen poikkeamispäätöksen. Päätöstä on perusteltu mm. rantaosayleiskaavaehdotuksella, rakennuspaikan sijainnilla, maanomistajien tasapuolisella kohtelulla sekä maankäytöllisten erityisten syiden puuttumisella. Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 16.2.2022) rakennuspaikkana oleva määräala on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA.

Rakennuspaikka täyttää maankäyttö- ja rakennuslain, Oriveden rantaosayleiskaavan sekä Oriveden rakennusjärjestyksen vaatimukset vakitukselle asumiselle kaikilta muilta osin, mutta rakennuspaikan sijainti ei valmistelijoiden näkemyksen ja kaupungin aiempien linjausten mukaan ole poikkeamista puoltava. Rakennuspaikka sijoittuu Oriveden rantaosayleiskaavan mukaisen edullisuusvyöhykkeen ulkopuolelle (noin 2,5 km tietä pitkin ja 1,3 km suoraan), ja sijaitsee etäällä palveluista.

Uusia vakituksien asumisen rakennuspaikkoja ei ole osoitettu lähialueelle. Rantaosayleiskaavassa Vähä-Löytäneellä on viisi olemassa olevaa vakituksien asumisen rakennuspaikkaa ja Västilässä noin 2 km etäisyydellä on kaavassa osoitettuja pientalovaltaisia asuntoalueita, joille on mahdollista muodostaa uusia rakennuspaikkoja.

Edullisuusvyöhyke on Oriveden kaupunginvaltuuston päättämä. Vyöhykkeen tarkoitus on ohjata vakituista asumista siihen hyvin soveltuville alueille, joilta etäisyydet sekä kulkuyhteydet palveluihin ovat järkevät, ja yhteiskunnan kokonaisuuden sekä kustannusten näkökulmasta perusteltavissa. Edullisuusvyöhyke on laadittu paikkatietopohjaisena analyysinä, eikä siten ota kaikkia tekijöitä huomioon tarkasti tarkemman alueittaisen tarkastelun mahdollistavalla tasolla. Vyöhyke on ohjeellinen, ja sitä tulkitaan aina suhteessa haettuun hankkeeseen nähden. Sellaisilla alueilla, joilla sijainti tai etäisyys palveluihin on kokonaisuuden kannalta arvioituna poikkeamista puoltava ja järkevä, on järkevää harkita myönteisiä poikkeamislupia myös edullisuusvyöhykkeen ulkopuolelle, jonka vyöhykkeen ohjeellisuus mahdollistaa. Tällöin lupaharkinnassa korostuvat edullisuusvyöhykkeen lisäksi muut maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset erityiset syyt, jotka puoltavat myönteistä päätöstä. Myös esimerkiksi elinkeinojen harjoittamiseen, yritystoimintaan tai muihin tärkeisiin seikkoihin liittyvät erityiset syyt voivat hyvin tulla kyseeseen myös edullisuusvyöhykkeen ulkopuolella. Vakituksien asumisen sijoittuminen vaikuttaa merkittävästi mm. palvelutarpeeseen. Yleisesti tarkastellen ranta-alueiden vakituksien asumisen ohjaamiseen kiinnitetään muita alueita enemmän huomiota, sillä ranta-alueilla vakituksien asumiseen kohdistuu kiinnostusta myös sellaisilla alueilla, joille vakituksien asumisen kiinnostus muutoin on vähäisempää.

Oriveden rantaosayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan: ”Edullisuusvyöhyketarkastelu perustuu koulujen ja kauppojen sijaintiin, tieyhteyksiin (yleiset tiet), nykyisten vakituksien asuttujen rakennuspaikkojen sijaintiin, koulukuljetuksiin, sekä Nopa- ja linja-autoreitteihin. Lisäksi tarkastelussa on otettu huomioon vakituksien asumisen rakennuslupien sijoittuminen sekä kunnallistekniikka. Asumiseen edulliset ranta-alueet on määritetty tarkastelemalla kyläasutuksen, vesihuollon ja asuinrakennusten lupien sijoittumista ranta-alueille sekä palveluiden (kaupat, koulut, koulukyyditykset) ja julkisen liikenteen saavutettavuutta. Vakituksien asumiseen edulliset alueet tukeutuvat olemassa olevaan vakituksien asutukseen, jolle tieverkosto on olemassa ja kunnalliset palvelut ovat siten saavutettavissa.”

Rakennuspaikalta on matkaa Eräjärven kylän palveluihin tietä pitkin noin 17 km ja Längelmäen kirkonkylälle 9,2 km. Sijainti ei valmistelijoiden näkemyksen mukaan puolla poikkeamisluvan myöntämistä loma-asunnolle vakituiseen asumiseen. Myös ympäristölautakunnan vuonna 2020 samalle rakennuspaikalle antama kielteinen poikkeamislupapäätös kuvastaa samaa sekä myös kaupungin aiempaa linjaa. Vuoden 2020 lupakäsittelyn jälkeen on tullut voimaan Oriveden rantaosayleiskaava. Muita lupaharkintaan vaikuttavia muutoksia ei ole tapahtunut kielteisen päätöksen jälkeen. Rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA.

Poikkeamislupaharkinnassa on kyse maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten edellytysten tulkinnasta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan poikkeamiseen tulee olla erityinen syy. Päätöksen valmistelijoiden näkemyksen mukaan kyseessä olevalle hankkeelle ei ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaista erityistä syytä, jolloin lain mukaisen poikkeamispäätöksen edellytykset eivät valmistelijoiden näkemyksen mukaan kohteessa täyty. Ympäristölautakunnan päätös jättää siten tältä osin huomioimatta MRL § 171 mukaisen edellytyksen erityisen syyn olemassa olostä. Lupahakemukseen on lisätietoina kirjattu lähinnä rakennuspaikalle toteutettuun rakentamiseen sekä sen sijaintiin liittyviä syitä poikkeamiselle. Rakennuspaikalle jo toteutetun rakentamisen laatu ei voi toimia poikkeamisluvan erityisenä edellytyksenä. Sijainti puolestaan ei Oriveden kaupunginvaltuuston hyväksymän rantaosayleiskaavan tai rakennusjärjestyksen mukaan puolla kyseisen rakennuspaikan muuttamista vakituiseksi, eikä se muutoinkaan sijaitse palveluiden lähistöllä, joka voisi toimia MRL:n tarkoittamana erityisenä syynä.

Valmistelijoiden kielteisen päätösehdotuksen taustalla on ollut näkemys siitä, että myönteinen poikkeamispäätös ei kaikilta osin toteuttaisi lainsäädännön sekä Oriveden kaupungin omien linjausten mukaista linjaa poikkeamishakemusten käsittelyyn. Esittelijänä näkemykseni aiheeseen ei muuttunut asiasta ympäristölautakunnassa käydyn keskustelun perusteella, ja keskustelussa ei myöskään noussut esille sellaisia syitä, jotka olisivat poikkeamista riittävällä tavalla perustelleet. Tämän vuoksi ei ole tullut esiin sellaisia seikkoja, joiden vuoksi minun tulisi muuttaa suhtautumistani käsiteltävään asiaan, jonka vuoksi jätän päätökseen eriävän mielipiteen.

Ympäristölautakunnan päätösehdotuksen perustelut:

”Rakennuspaikka täyttää vakituiseen asumiseen soveltuvan paikan vaatimukset muuten paitsi sijainnin osalta. Rakennuspaikka sijaitsee selvästi vakituiseen asumisen edullisuusvyöhykkeen ulkopuolella, etäällä palveluista, vesihuollon toiminta-alueista ja kylämaisesta asutuksesta. Ottaen huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle. Poikkeamisen myöntämiseen ei ole erityistä syytä.”

Orivedellä 22.8.2023

Antti Kivikko

Kaavoituspäällikkö, Oriveden kaupunki