

19.11.2024

Dnro 1047/03.04.04.04.16/2023

**Asia** Poikkeamista rakentamisessa koskeva valitus

**Valittaja** Pelkosenniemen luonnonsuojeluyhdistys r.y. (jäljempänä yhdistys)  
c/o yhdistyksen hallituksen puheenjohtaja Pekka Nyman

**Päätös, josta valitetaan****Pelkosenniemen rakennuslautakunta, 20.6.2023 § 32**

Rakennuslautakunta on myöntänyt Juha Laineelle (jäljempänä luvanhakija) luvan rakentaa kerrosalaltaan 16 neliömetrin suuruinen saunarakennus jo olemassa olevan rakennuksen tilalle Pelkosenniemen kunnassa sijaitsevaan Aapan tilaan (kiinteistötunnus 583-402-258-2) kuuluvalla palstalla noin 25 metrin etäisyydelle Kitisen rannasta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Poikkeamishakemus on hyväksytty ehdollisena siten, että rakennuspaikka tulee nostaa tulvarajan yläpuolelle.

Päätöksen perustelujen mukaan poikkeamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n rajoituksista saada rakentaa vesistön ranta-alueelle, jossa ei ole asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Aapan tilan pinta-ala on 7,42 hehtaaria ja rantaviivan pituus emätilatarkastelussa Kitiseen on 130 metriä sekä laskennallinen rakennustiheys 7,69 rakennuspaikkaa mitoituskilometriä kohti. Rakennuspaikan maanpinnan korkeus on tarkemittauksessa ollut +154,587 (N2000). Tulvakorkeus alueella on kerran sadassa vuodessa toistuva +155,47 (N2000). Maankorkeus jää näin -0,883 metriä tulvarajan alapuolelle. Rakennuspaikkaa pitää nostaa siten, että kastuvat osat jäävät tason +155,47 (N2000) yläpuolelle. Poikkeamishakemus ja rakentaminen voidaan hyväksyä edellä mainituilla ehdoilla.

## Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Valituksenalainen päätös on kumottava ja poikkeamislupaa koskeva hakemus hylättävä. Hallinto-oikeuden on huomautettava rakennustarkastajaa ja rakennuslautakuntaa virkavelvollisuuden noudattamatta jättämisen vaikutuksista virkatyössä.

Lautakunta ei ole perustellut päätöstään. Luvanhakija ei ole esittänyt erityisiä syitä poikkeamislupalle. Lautakunta ei ole liittänyt asiassa vaadittuja selvityksiä, esimerkiksi rakennuslupaa ja poikkeamislupakarttaa, päätöksensä liitteeksi. Kantatilamitoituksessa ei ole päivämäärää eikä merkintää sen tekijästä. Lautakunta ei ole puuttunut virheelliseen rantamitoituslaskelmaan.

Aapan tila sijaitsee kokonaisuudessaan tulvariskialueella. Rakennuspaikan kerran sadassa vuodessa toistuva tulvakorkeus on + 155,47 (N2000). Tekninen osasto on mitannut tilan ja kolmen mittauksen keskiarvo on ollut + 154,587 (N2000), joten tulvan aikana rakennuspaikka jää 0,88 metriä veden alle. Alueella on sortumavaara, joten alue ei myöskään sen vuoksi sovellu rakentamiseen. Lautakunta on hyväksynyt poikkeamisen vastoin maankäyttö- ja rakennuslakia.

Etelä-Savon mallin ja maakuntakaavassa vahvistetun menettelytapaohjeen mukaisesti rakennuskelpoista rantaviivaa rantapoikkeamismenettelyssä laskettaessa tarkastetaan ensin rakentamiskelpoisen rantaviivan määrä. Koko tila sijaitsee tulvavaarallisella alueella ja osittain sortumavaarallisella alueella, ja näin ollen rakentamiskelpoista rantaviivaa tilalla ei ole lainkaan.

Lautakunta ei ole julkaissut päätöstä verkkosivuillaan. Viranomaisen salaa tietoja eikä ole toiminut viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (jäljempänä julkisuuslaki) mukaisesti.

## Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

*Hallinto-oikeus* on varannut yhdistykselle tilaisuuden täydentää valitustaan toimittamalla yhdistyksen säännöt sekä antamalla selvityksen yhdistyksen päätöksestä valittaa rakennuslautakunnan päätöksestä 20.6.2023 § 32.

*Yhdistys* on toimittanut lisäselvityksenä muun muassa yhdistyksen säännöt ja yhdistyksen hallituksen päätöksen valituksen tekemisestä asiassa.

*Kunnanhallitus* on antamassaan lausunnossa esittänyt valituksen hylkäämistä sekä vaatinut hallinto-oikeutta arvioimaan, voidaanko yhdistyksen valitus asiassa tutkia. Yhdistyksen taloudenhoitaja on toimittanut kuntaan tiedotteen, jossa kerrotaan, että yhdistys on vuosia ollut toimimattomassa tilassa eikä yhdistyksen hallituksessa tai muissa kokouksissa ole käsitelty muutoksenhakuja, jotka puheenjohtaja on laatinut ja allekirjoittanut. Valituksen yhteydessä ei ole toimitettu yhdistyksen kokouspöytäkirjaa, jossa yhdistys olisi tehnyt päätöksen valituksen jättämisestä.

Valituksenalainen päätös ei ole lainvastainen, koska samalla korkeuskäyrällä on muitakin rakennuksia, jotka ovat olleet paikallaan pitkään. Sokkelilla ja pilareilla on mahdollista korottaa rakennuksen kastuvat osat tulvarajan +155,47 (N2000) yläpuolelle, joka on kerran sadassa vuodessa toistuva tulvaraja. Vaikka kantatilamitoitusasiakirjasta on puuttunut päivämäärä ja asiakirjan laatija, on selvää, että lautakunnan esittelijä on sen laatinut.

Lausuntoon on liitetty muun muassa yhdistyksen taloudenhoitajan kuntaan toimittama tiedote yhdistyksen toiminnasta.

*Luvanhakija* on antanut selityksen, jossa on todettu, että yhdistyksellä ei ole asiassa luonnonsuojelullisia intressejä. Se, että saunarakennuksen alapohja voi kastua kerran sadassa vuodessa toistuvassa tulvassa, ei ole luonnonsuojelullinen intressi. Kunta on suhtautunut myönteisesti poikkeamisasiaan, ja sillä on oikeus päättää asiasta.

*Yhdistys* on antanut vastaselityksen ja toimittanut lisäselvitystä. Vastaselityksessä on vaadittu, että kunnanhallituksen lausuntoa ja kunnan toimittamaa yhdistyksen taloudenhoitajan laatimaa asiakirjaa ei oteta huomioon asiaa ratkaistaessa hallinto-oikeudessa. Lisäksi hallinto-oikeuden on tutkittava, onko kunnanhallitus noudattanut julkisuuslain perusteita julkaistuaan kaikki hallinto-oikeuden asiakirjat tietoverkossa henkilötietoineen. Vastaselityksessä on todettu muun ohella, että lausuntoa ei ole antanut kunnan rakennusvalvontaviranomainen eikä kunnanhallituksella ole ollut toimivaltaa antaa sitä. Lausunnolla ei siten ole todistusarvoa asiassa.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää vastaselityksessä esitetyn vaatimuksen, jonka mukaan kunnanhallituksen lausunto ja osa kunnanhallituksen toimittamista asiakirjoista on jätettävä huomioon ottamatta.

Hallinto-oikeus ei tutki valitusta viranomaisen menettelyyn kohdistuvan hallintokantelun luontoisen arvostelun osalta ja siltä osin kuin yhdistys on vaatinut annettavaksi huomautuksen virkavelvollisuuden noudattamisesta.

Muilta osin hallinto-oikeus on tutkinut asian. Hallinto-oikeus kumoo valituksenalaisen päätöksen ja hylkää luvanhakijan poikkeamishakemuksen.

## Perustelut

### Prosessitoimia ja valituksen tutkimista koskevat ratkaisut

#### *Kunnanhallituksen puhevalta ja asiakirjojen huomioon ottaminen*

Kunnanhallituksen tehtäviin kuuluu kuntalain 39 §:n mukaan muun muassa valvoa kunnan etua ja, jollei hallintosäännössä toisin määrätä, edustaa kuntaa ja käyttää sen puhevaltaa. Pelkosenniemen kunnan 1.8.2022 voimaan tulleen hallintosäännön 23 §:n mukaan rakennuslautakunta toimii maankäyttö- ja

rakennuslain mukaisena kunnan rakennusvalvontaviranomaisena ja päättää kunnan päätäntävaltaan kuuluvista poikkeamisluvista ja poikkeamisluvista annettavista lausunnoista.

Rakennuslautakunta on käsitellyt ja hyväksynyt valituksen johdosta lausunnon kokouksessaan 17.10.2023 ja lähettänyt sen edelleen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi. Kunnanhallitus on kokouksessaan 26.10.2023 päättänyt hyväksyä lausunnon tarkennettuna.

Hallinto-oikeus toteaa, että kunnan hallintosäännön mukaan lausunnon antaminen asiassa on kuulunut rakennuslautakunnan päätäntävaltaan. Lausunnon olisi siten tullut antaa rakennuslautakunta eikä kunnanhallitus. Asiassa on kuitenkin otettava huomioon, että viranomaiselta valituksen johdosta pyydettyjen lausuntojen ja niihin liitettyjen asiakirjojen tarkoituksena on valituksen kohteena olevan asian selvittäminen asian ratkaisemista varten. Lausuntojen ja niihin liitettyjen asiakirjojen arvioiminen on hallinto-oikeuden harkinnassa, eikä hallinto-oikeus ole asiaa ratkaistessaan miltei osin sidottu niissä esitettyihin näkökantoihin. Hallinto-oikeus katsoo, että asia on ratkaistavissa toimitetun lausunnon ja sen liitteenä olevien asiakirjojen perusteella. Näin ollen ja kun rakennuslautakunnan on katsottava valmistelleen hallinto-oikeudelle annetun lausunnon, lausuntoa ei ole jätettävä huomioon ottamatta eikä asiassa ole tarpeen pyytää uutta lausuntoa rakennuslautakunnalta.

Hallinto-oikeus toteaa edelleen, että vastaselityksessä mainittu yhdistyksen taloudenhoitajan laatima kirjelmä liittyy yhdistyksen valituksen tutkimista koskevan kysymyksen arviointiin. Asiakirja on osa oikeudenkäyntiaineistoa ja siten otettava huomioon, joskaan hallinto-oikeus ei ole siinä esitettyyn miltei osin sidottu. Näin ollen myös mainitun asiakirjan huomioon ottamatta jättämistä koskeva vaatimus on hylättävä.

### ***Tutkimatta jättäminen***

Tuomioistuinlain 4 luvun 1 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa tai muussa laissa.

Hallintolain 53 a §:n 1 momentin mukaan viranomaisen, siihen palvelusuhteessa olevan tai muun julkista hallintotehtävää hoitavan lainvastaisesta menettelystä tai velvollisuuden täyttämättä jättämisestä voi jokainen tehdä hallintokantelun toimintaa valvovalle viranomaiselle.

Mainitut säännökset huomioon ottaen hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu yhdistyksen asiassa esittämän viranomaisen menettelyyn julkisuuslain noudattamisessa liittyvän hallintokantelun luontoisen arvostelun tutkiminen. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei myöskään kuulu rakennustarkastajan ja rakennuslautakunnan huomauttaminen virkavelvollisuuden noudattamatta jättämisen vaikutuksista. Yhdistyksen näitä tarkoittavat vaatimukset on siten jätettävä tutkimatta.

### ***Valituksen tutkiminen muutoin***

Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 6 kohdan mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä on toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen.

Yhdistyslain 35 §:n 1 momentin mukaan hallitus edustaa yhdistystä.

Yhdistyksen puheenjohtajan hallinto-oikeuteen toimittamien asiakirjojen mukaan valituksen vireille tullessa yhdistyksellä on ollut voimassa 4.2.1986 rekisteröidyt säännöt, joiden 5 §:ssä on määritetty yhdistyksen hallituksen olevan päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä vähintään kolme muuta jäsentä ovat saapuvilla. Yhdistysrekisterin tietojen mukaan yhdistyksen sääntöjen muutosilmoitus on rekisteröity 14.6.2024. Yhdistyksen uusien sääntöjen myötä muun ohella yhdistyksen hallituksen päätösvaltaisudelle säännöissä asetettuja edellytyksiä on muutettu. Uusien sääntöjen 6 §:n mukaan yhdistyksen hallitukseen kuuluu vuosikokouksessa kahdeksi kalenterivuodeksi valittu puheenjohtaja ja hänen lisäksi vähintään 1 ja enintään 4 varsinaista jäsentä ja 1–3 varajäsentä. Edelleen 6 §:n mukaan hallitus on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä vähintään puolet hallituksen jäsenistä ovat saapuvilla.

Hallinto-oikeudelle toimitettujen yhdistyksen hallituksen kokousten pöytäkirjojen 29.8.2023 ja 11.6.2024 mukaan ensiksi mainitussa kokouksessa ovat olleet saapuvilla yhdistyksen hallituksen kokoonpanoa koskevista selvityksistä ilmenevät yhdistyksen puheenjohtajana ja sihteerinä toimiva Pekka Nyman sekä yksi hallituksen jäsen. Viimeksi mainitussa hallituksen kokouksessa ovat olleet saapuvilla Nyman ja kaksi muuta hallituksen jäsentä sekä yksi varajäsen.

Hallinto-oikeus katsoo, että yhdistyksen valituksen vireille tullessa voimassa olleet säännöt huomioon ottaen yhdistyksen hallitus ei ole ollut 29.8.2023 päätösvaltainen päättämään valituksen tekemisestä. Kun kuitenkin otetaan huomioon, että yhdistyksen hallitus on yhdistyksen sääntöjen perusteella päätösvaltaisena 11.6.2024 päättänyt valituksen voimassa pitämisestä, yhdistyksen on katsottava olevan valituksen tekijänä ja valitus on tutkittava, kun yhdistyksellä on maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 6 kohdan nojalla asiassa valitusoikeus.

Mitä tulee luvanhakijan selityksessään esittämään siitä, että yhdistyksellä ei ole valittamiseen luonnonsuojelullista intressiä, niin hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:stä tai oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain säännöksistä ei voida johtaa rajoituksia niihin perusteisiin, joita mainitussa maankäyttö- ja rakennuslain säännöksessä tarkoitettu yhdistys voi valituksensa tueksi esittää. Yhdistyksen valitusoikeus asiassa ja oikeus esittää valitusperusteita ei siten rajoitu pelkästään luonnonsuojelullisiin näkökulmiin, vaikka yhdistyksen tarkoituksena onkin edistää luonnon- ja ympäristönsuojelua. Luvanhakijan esittämäkään ei siten ole esteenä valituksen tutkimiselle.

## **Pääasia**

### ***Päätöksen perusteena ollut kantatilamitoitusasiakirja ja päätöksen perusteleminen***

Hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

Rakennuslautakunnalla on ollut valituksenalaista päätöstä tehdessään käytettävissään muun ohella kantatilamitoitusta koskeva asiakirja. Asiakirjaan ei ole merkitty sen laatimispäivämäärää eikä laatijaa. Hallinto-oikeus katsoo, että näiden tietojen merkitseminen asiakirjaan olisi ollut perusteltua, jotta asiakirjan pätevyyttä ja ajantasaisuutta voitaisiin asianmukaisesti arvioida. Kun kuitenkin otetaan huomioon, että valituksen johdosta annetun lausunnon mukaan asiakirjan on laatinut asian lautakunnalle valmistellut ja esitellyt rakennustarkastaja, lautakunta on voinut ottaa selvityksen asiaa ratkaistaessa huomioon eikä päätöstä ole kumottava tällä perusteella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n 1 momentin mukaan kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Rakennuslautakunnan valituksen kohteena olevan päätöksen perusteluista, jotka sisältyvät päätöksen selostusosioon ja esittelijän päätösesitykseen, ilmenee, mihin hankkeeseen ja mistä rajoituksesta poikkeamislupaa on haettu. Perusteluista käy myös ilmi rakennuspaikkana olevan kiinteistön tietoja ja laskennallinen rakentamistiheys sekä se, millä perusteilla poikkeaminen on myönnetty ehdollisena. Päätöksen perusteluista ei sen sijaan ilmene, millä perusteilla asiassa on katsottu täyttyvän maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset. Hallinto-oikeus katsoo, että päätöksen perusteluja on viimeksi mainitulta, poikkeamisharkinnan kannalta keskeisiltä osin pidettävä puutteellisina. Kun kuitenkin otetaan huomioon, että nämä perusteet ilmenevät rakennuslautakunnan aikaisemmista samaa poikkeamisasiaa koskevista päätöksistä sekä valituksen johdosta annetusta lausunnosta, valituksen kohteena olevaa päätöstä ei ole yksin perustelujen puutteellisuuden vuoksi kumottava ja asiaa palautettava uudelleen käsiteltäväksi.

### ***Poikkeamisen myöntämisen edellytysten arviointi***

*Keskeiset sovellettavat oikeusohjeet*

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen mainitussa laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

*Rakennushanketta ja alueen kaavatilannetta koskeva selvitys ja oikeudellinen arviointi*

Luvanhakija on hakenut poikkeamislupaa rakennushankkeelle, jossa on tarkoitus rakentaa 16 neliömetrin suuruinen saunarakennus pinta-alaltaan 7,420 hehtaarin suuruiseen Aapan tilaan kuuluvalla palstalle. Rakennuspaikka sijaitsee Kitisen rannalla Pelkosenniemen kunnassa. Asemapiirroksen mukaan saunarakennus sijaitsee noin 25 metrin etäisyydellä Kitisen rantaviivasta.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua yleiskaavaa. Hallinto-oikeus toteaa, että rakennushanke on siten edellyttänyt poikkeamista sanotun lain 72 §:n 1 momentin mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella.

Saunarakennus tulisi poikkeamispäätöksen mukaan sijoittumaan Kitisen rannan välittömään läheisyyteen, jossa maaston korkeus on teknisen osaston suorittamien tarkemittausten mukaan +154,587 (N2000). Poikkeamispäätökseen liitetyn Kitisen tulvakorkeusselvityksen mukaan tulvakorkeus alueella on +155,47 (N2000). Hallinto-oikeus toteaa, että saunarakennuksen rakennuspaikka ympäristöineen sijoittuu siten tulvavaara-alueelle.

Alueella voimassa olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeälle alueelle (maV 4819). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Kaavamääräysten mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Maakuntakaavan koko maakuntakaava-aluetta koskevissa suunnittelumääräyksissä on todettu muun ohella, että maankäytön suunnittelussa on varauduttava sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.

Päätöksentekohetkellä voimassa olleiden valtioneuvoston 14.12.2017 hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohdan 3.3 (terveellinen ja turvallinen elinympäristö) mukaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varaudutaan. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Hallinto-oikeus toteaa, että poikkeamisen tarve nyt kysymyksessä olevassa asiassa on johtunut siitä, että alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Myönteinen poikkeamispäätös korvaa nyt kysymyksessä olevassa tapauksessa kaavoituksen, joten poikkeamisen edellytyksiä arvioitaessa on otettava huomioon edellä mainitut maakuntakaavan suunnittelumääräykset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Poikkeamisen edellytyksiä arvioitaessa on erityisesti kysymys siitä, aiheutuuko hankkeesta haittaa kaavoitukselle. Tästä johtuen poikkeamisharkintaan vaikuttavat myös maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt kaavojen sisältövaatimukset, jotka edellyttävät muun ohella turvallista ja terveellistä elinympäristöä sekä maisema-arvojen ja rakennetun ympäristön arvojen huomioon ottamista.

Rakennusta ei maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n 2 momentti huomioon ottaen voida sijoittaa paikalle, joka ei ole tarkoitukseen sovelias ja rakentamiseen kelvollinen. Saman lain 117 §:n 1 momenttiin nähden rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ja 135 §:n 1 momentin mukaan rakennuspaikalle tulee olla käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Tämän vuoksi poikkeamisesta päätettäessä on jo tullut varmistua siitä, että hakemuksessa esitetty rakennuksen sijaintipaikka täyttää myös kaikki rakennuspaikalle maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n 2 momentissa, 117 §:n 1 momentissa sekä 135 §:n 1 momentissa säädetyt vaatimukset. Saunarakennuksen sijoituessa rannan välittömään läheisyyteen ja tulvavaara-alueelle on poikkeamisesta päätettäessä vastaavasti tullut kiinnittää huomiota siihen, että rakennuksen jätevesien käsittely on rakennuslupavaiheessa yksityiskohtaisemmin esitettävillä teknisillä ratkaisuilla mahdollista järjestää ympäristönsuojelulain ja muiden



jätevesien käsittelyä koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti ilman haittaa ympäristölle.

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdollisena siten, että rakennuspaikka tulee nostaa tulvarajan yläpuolelle. Kastuvien osien on jätävä tason +155,47 (N2000) yläpuolelle. Päätöksestä ei ilmene, tarkoitetaanko rakennuspaikan nostamisvelvoitteella vain rakennuksen välitöntä ympäristöä vai myös laajemmin rakennuksen pihapiiriä ja onko siten vaatimus siitä, että rakennuspaikalla on oltava käyttökelpoinen pihapiiri, otettu huomioon. Päätöstä tehtäessä ei ole myöskään arvioitu, onko rakennuspaikalle tulvavaara huomioon ottaen olemassa käyttökelpoinen kulkutie ja edellyttääkö tällaisen turvaaminen myös tien korottamista. Poikkeamispäätökseen ei ole liioin sisällytetty tarkempaa tulvariskien arviointia tai rakennuspaikalle aiheutuvan vaaran torjuntaa koskevia ehtoja, eikä päätöstä tehtäessä ole arvioitu tulvariskien hallitsemiseksi tarvittavien toimenpiteiden, kuten edellytetyn maapohjan korottamisen, toteuttamiskelpoisuutta rannan välittömään läheisyyteen sekä vaikutuksia maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Rakentamisen sopeuttaminen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön on asiassa erityisen korostunut, koska rakennuspaikka sijoittuu maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeälle alueelle.

Edellä todettuun nähden ja kun otetaan lisäksi huomioon edellä selostetut maakuntakaavan koko maakuntakaava-alueetta koskevat suunnittelumääräykset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, poikkeamispäätöstä tehtäessä ei ole riittävällä tavalla varmistuttu siitä, että poikkeamispäätöksessä esitetty rakennuksen sijaintipaikka ja hanke muutoinkin täyttää poikkeamisen myöntämislain 171 §:ssä asetetut oikeudelliset edellytykset.

Aikaisemmin alueelle mahdollisesti myönnetyt luvat rakennusten rakentamiseen eivät sellaisenaan ole peruste poikkeamisen myöntämislain 171 §:ssä asetetuille edellytyksille, mikäli maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt edellytykset poikkeamiselle eivät täyty.

Koska mainitussa lainkohdassa säädetyt oikeudelliset edellytykset haetun poikkeamisen myöntämislain 171 §:ssä asetetuille edellytyksille ei ole ollut, rakennuslautakunnan olisi tullut hylätä luvanhakijan hakemus.

Päätöksen tultua kumotuksi edellä mainituin perustein asiassa ei ole tarpeen lausua muista yhdistyksen esittämistä valitusperusteista.

## Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 2 mom 1 k

Maankäyttö- ja rakennuslaki 24 § 2 mom, 39 §, 54 § ja 73 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 §

## Muutoksenhaku

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivä näkyy päätöksen ensimmäiseltä sivulta.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus valituslupahakemuksineen on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä (Valituslupa, julkipano).

## Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Marja-Riitta Tuisku ja Renne Pulkkinen.

Esittelijä

Jonne Rajanti

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

## Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	valittaja, asiointipalvelun kautta, tavallinen sähköinen tiedoksianto
	Oikeudenkäyntimaksu maksutta
Jäljennös maksutta	Pelkosenniemen rakennuslautakunta, sähköpostitse Juha Laine, sähköpostitse Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö ja luonnonvarat vastuualue, sähköpostitse
Tiedoksi tilastollista seuranta varten	Ympäristöministeriö

### Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

**Osoite:** PL 189 (Torikatu 34-40), 90101 OULU

**Puhelin:** 029 56 42800 **Telekopio:** 029 56 42841

**Sähköposti:** [pohjois-suomi.hao@oikeus.fi](mailto:pohjois-suomi.hao@oikeus.fi)

**Sähköinen asiointipalvelu:** <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>