



Annettu julkipanon
jälkeen

Antopäivä
9.5.2018

Päätösnumero
18/0166/2

Diaarinumero
02105/17/4111

Asia Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittaja Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry

Luvansaaja

Päätös, josta valitetaan

Viranomainen Virtain kaupunginhallitus 11.09.2017 § 309

Kaupunginhallitus on myöntänyt _____ poikkeamisluvan 48 k-m²:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi Virroilla sijaitsevalla 2 180 m²:n suuruisella kiinteistöllä 936-406-87-1 Haukimaja ilman maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaista kaavaa.

Päätöksen perustelujen mukaan pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Pysyvän asutuksen sijoittaminen ranta-alueelle, jolla sijaitsee loma-asutusta, edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista suunnittelua. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttää pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Kokonaisarvio asiasta on, että poikkeusluvan myöntämiselle on edellytykset.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelinvaihte	Faksi	Sähköposti
Raatihuoneenkatu 1 13100 HÄMEENLINNA	Arvi Kariston katu 5 13100 HÄMEENLINNA	029 56 42200	029 56 42269	hameenlinna.hao@oikeus.fi

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava.

Vaatimuksen perusteet

Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Pysyvän asutuksen sijoittaminen ranta-alueelle, jolla sijaitsee lähinnä loma-asutusta, edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista suunnittelua. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttää pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.

Rakennusjärjestyksen mukaan päärakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Kyseessä olevassa tapauksessa päärakennuksen etäisyys rantaviivasta on asemapiirroksen mukaan 18 metriä.

Tontilla on grillikatos ja talousrakennus, jotka on rakennettu rakennusjärjestyksessä sallittua lähemmäs rantaviivaa. Vakituinen asuminen lisää huomattavasti jätevesien tuottoa ja vain 2,3 hehtaarin suuruisen Haukilammin veden laatu saattaa huonontua merkittävästi. Lammen rannalla on kaikkiaan kolme loma-asuntoa. Hakemusasiakirjoista ei selviä miten jätevesien käsittely on suunniteltu tehtäväksi.

Lausunnot ja selitykset

Virtain kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Luvansaaja on antanut selityksen.

Valittaja on antanut vastaselityksen. Vastaselitys on lähetetty luvansaajalle tiedoksi.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus kumoaa kaupunginhallituksen päätöksen ja hylkää hakemuksen.

Perustelut

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 rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin 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.

Saman pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asiassa saatu selvitys

Hankkeessa on kysymys 48 k-m²:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseen asuinkäyttöön Virroilla sijaitsevalla 2 180 m²:n suuruisella kiinteistöllä 936-406-87-1 Haukimaja. Kiinteistöllä on loma-asunnon lisäksi neljä talusrakennusta. Kiinteistö rajoittuu Haukilammin rantaan. Asemapiirroksen mukaan loma-asunnon etäisyys rannasta on 18 metriä.

Alueella ei ole yleis- tai asemakaavaa.

Rakennuspaikka sijaitsee Virtain kaupungin pohjoisosassa Alavuden kaupungin rajan läheisyydessä Heinäperän alueella. Killinkosken kylätaajaman palveluihin on matkaa noin 10 km ja Virtain keskustaajaman palveluihin 30 km. Rakennuspaikasta yhden kilometrin säteellä on 5 vakituiseissa asuinkäytössä olevaa rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkaa lähin vakituinen asunto on noin 600 metrin etäisyydellä. Noin 2,3 hehtaarin suuruisen Haukilammin ranta-alueella on nyt kyseessä olevan rakennuspaikan lisäksi kaksi lomarakennuspaikkaa.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Hankkeen toteuttaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädettyä poikkeamislupaa lain 72 §:n 1 momentissa säädetystä kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman kaavaa. Hallinto-oikeuden tutkittavana olevassa asiassa on kysymys kiinteistön päärakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämästä edellä mainitusta poikkeamisluvasta. Rakennusten mahdollisella rakennusjärjestyksen vastaisella sijainnilla tai sillä, miten jätevesien käsittely on tarkoitettu ratkaista, ei ole tämän asian ratkaisemisen kannalta merkitystä.

Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Pysyvän asutuksen sijoittaminen ranta-alueelle, jolla sijaitsee loma-asutusta, edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista suunnittelua. Mikäli hakemukseen suostuttaisiin, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Poikkeamisen on katsottava aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset eivät täyty. Kaupunginhallituksen päätös on lainvastaisena kumottava ja hakemus hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Suomen perustuslaki 6 §
Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5 mom

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen.valituslupa).



Esittelijä

Juho Kalliokoski

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Elina Tanskanen ja Hanna-Maria Schiestl.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry
Havangantie 418, 34710 VASKIVESI

Jäljennös

Virtain kaupunginhallitus

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ympäristökeskus

Tiedoksi Ympäristöministeriö, sähköisesti

Oikeudenkäyntimaksu maksutta
kat