

Annettu julkipanon
jälkeen

Antopäivä

Päätösnumero

6.9.2017

17/0311/2

Diaarinumerot

01358/16/4111

01370/16/4111

Asia


Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

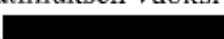
Valittajat

Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry

Luvan saaja**Päätös, josta valitetaan**

Virtain kaupunginhallituksen päätös 23.5.2016 § 150, annettu julkipanon jälkeen 2.6.2016.

Virtain kaupunginhallitus on myöntänyt  poikkeamisluvan kerrosalaltaan 167 m²:n suuruisen, pysyvään asumiseen tarkoitettun omakotitalon rakentamiseen Virtain kaupungin Lahdenkylän alueella sijaitsevalle omantaiselle tilalle Justeeri (936-406-3-147), joka on alueella voimassa olevassa Toisveden rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi.

Tila Justeeri sijaitsee rantaosayleiskaavassa loma-asuntoalueella, jonka läntisimmälle kiinteistölle (936-406-3-149) rakennettun loma-asunnon käyttötarkoitus on vuonna 2012 myönnetyn poikkeamisluvan jälkeen muutettu pysyvään asuinkäyttöön soveltuvaksi omakotitaloksi. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen vuoksi on perusteltua, että hakijana olevalle tilan Justeeri omistaja  myönnetään poikkeamislupa. Edellä mainitut kiinteistöt ovat merkittävässä määrin vastaavassa asemassa toisiinsa nähden. Poikkeuksen myöntämättä jättäminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen.

Postiosoite

Raatihuoneenkatu 1
13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite

Arvi Kariston katu 5
13100 HÄMEENLINNA

Puhelinvaihte

029 56 42200

Faksi

029 56 42269

Sähköposti

hameenlinna.hao@oikeus.fi

Rakennuspaikan pinta-ala on riittävän suuri pysyvään asumiseen ja rakennuspaikka sijaitsee Lahdenkylän alueella, jossa on loma-asutuksen ohella maaseutumaista pysyvää asutusta. Haetun poikkeamisluvan myöntäminen tukee tätä olemassa olevaa kyläasutusta.

Poikkeamisluvan myöntämiselle on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset edellytykset.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

1. [REDACTED] valitus:

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Virtain kaupunginhallituksen poikkeamislupapäätös § 150 on kumottava.

Hallinto-oikeuden on lisäksi tutkittava, onko tilan Justeeri (936-406-3-147) saunarakennuksen rakennuslupa (numero 15-0066-R) myönnetty Virtain kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Perustelut

Tilan Justeeri alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa Toisveden rantaosayleiskaavan RA-rakennuspaikkaa koskevan kaavamääräyksen mukaan rakennusoikeus yli 5 000 m²:n suuruisella rakennuspaikalla on 200 krs-m², mikäli päärakennus rakennetaan vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Virtain kaupunginhallitus on myöntänyt poikkeamisluvan kerrosalaltaan 167 m²:n suuruisen omakotitalon rakentamiseen tilalla olemassa olevan kerrosalaltaan 33 m²:n suuruisen saunarakennuksen lisäksi 36,93 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kaavamääräykset ja päärakennuksen sijainti suhteessa rantaviivaan huomioon ottaen päärakennuksen kerrosalan tulisi olla enintään 117 krs-m². Tilalla Justeeri on edelleen kerrosalaltaan 12 m²:n suuruinen ranta-sauna, vaikka aiemmin myönnetyn rakennusluvan mukaan kyseinen ranta-sauna on ilmoitettu purettavaksi.

Poikkeamislupapäätöksessä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 169 §:n edellyttämällä tavalla talousrakennusta tai varattu tällaiselle talousrakennukselle kerrosalaa.

Myönnetty ranta-saunan rakennuslupa on valituksesta tarkemmin ilmenevin perustein Virtain kaupungin rakennusjärjestyksen vastainen.

Virtain kaupungin kaavoitusarkkitehti on asian valmistelijana esittänyt [REDACTED] poikkeamisluvan hylkäämistä. Asian kaupunginhallitukselle esitellyt kaupunginjohtaja on päätösesityksessään poikennut asian valmistelleen kaavoitusarkkitehdin kannasta ja esittänyt kaupunginhallitukselle [REDACTED] poikkeamislupahakemuksen hyväksymistä.

Poikkeamisluvan myöntämistä ei voida perustella [REDACTED] omistamalle kiinteistölle (936-406-3-149) vuonna 2012 myönnetyllä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosta koskeneella poikkeamisluvalla, koska kyseinen kiinteistö on edelleen tosiasiallisesti kaavamääräyksen mukaisesti vapaa-ajan käytössä.

Poikkeamisluvan epääminen ei aiheuta hakijalle maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n tarkoittamaa huomattavaa haittaa. Kiinteistöjen myyntiasiakirjoissa on ollut liitteenä rantaosayleiskaava ja Virtain kaupungin rakennusjärjestys, joista on ilmennyt, kaupan kohteina ovat kaavassa nimenomaan vapaa-ajan asumiseen osoitetut kiinteistöt, joille rakentamisesta säännellään rantaosayleiskaavassa ja kunnan rakennusjärjestyksessä. Näissä olosuhteissa [REDACTED] on kiinteistökauppaa tehdessään täytynyt ymmärtää, että kyse on vapaa-ajan asumiseen kaavassa tarkoitettusta kiinteistöstä ja ettei toiselle alueen kiinteistölle myönnetty käyttötarkoituksen muutos sinänsä muodosta poikkeamisluvan myöntämisedellytystä. Mikäli kunnan virkamies on antanut poikkeamisluvan hakijalle ymmärtää, että tällainen käyttötarkoituksen muutokseen oikeuttava poikkeamislupa on ilman muuta mahdollinen, tällaisen neuvon saajalle ei KHO 1.10.2014/2926 -ratkaisusta ilmenevän oikeusohjeen mukaan anneta hallintolain 6 §:n mukaista luottamuksensuojaa.

Poikkeamishakemuksen hyväksymisen perusteleminen alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksella aiheuttaa hyvin laajat ja hallitsemattomat vaikutukset koko kunnan alueella tapahtuvaan rantarakentamiseen. Virtain kaupunginhallituksen nyt myöntämä poikkeamislupa asettaa pikemminkin alueen maanomistajat keskenään eriarvoiseen asemaan.

2. Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry:n valitus:

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Virtain kaupunginhallituksen poikkeamislupapäätös § 150 on kumottava.

Perustelut

[REDACTED] myönnetty poikkeamislupapäätös on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin vastainen. Päätös on lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 1 momentin vastainen, koska kaupunginhallituksen myöntämä poikkeamislupa vaikeuttaa alueen rantaosayleiskaavan toteuttamista. Luvan epääminen ei aiheuta hakijalle huomattavaa haittaa.

Tila Justeeri sijoittuu rantaosayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi osoitetun alueen keskelle. Kaikki RA-alueelta tontin hankkineet ovat tietoisesti hankkineet loma-asutokäyttöön tarkoitettun kiinteistön.

Hakijan rakennushankkeessa tilalle Justeeri suunniteltujen rakennusten pinta-alat ja etäisyydet rantaviivasta eivät täytä rantaosayleiskaavan vaatimuksia. Poikkeusluvan hakija ei ole noudattanut myöskään Virtain kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen mukaan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain kasvillisuuden harventaminen on sallittua. Poikkeamisluvan hakija on ruopannut rakennuspaikan rantaa ja ruopausmassat on levitetty rakennuspaikan rannan puoleiselle osalle. Rakennuspaikan puustoa on harvennettu voimakkaasti ja rakennuspaikan luonnonmukainen aluskasvillisuus on suurelta osin hävinnyt maaston muokkauksen myötä. Naapurit ovat tehneet ELY-keskukselle ilmoituksen rannan muokkaamisesta jo vuonna 2013.

Kiinteistölle 936-406-3-149 jo rakennettuna olleen loma-asunnon käyttötarkoitus on vuonna 2012 myönnetyllä poikkeamisluvalla muutettu pysyvän asumisen omakotitaloksi. Kyseinen rakennus on kuitenkin tosiasiallisesti ollut koko ajan loma-asuntokäytössä. Kaupunginhallituksen päätöksen perusteluja on pidettävä täysin virheellisinä siltä osin kuin poikkeamisluvan myöntämistä on perusteltu tilan Justeeri ja tilan 936-406-3-149 omistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen turvaamisella. Kaupunginhallitus on myöntänyt [REDACTED] poikkeamisluvan uuden pysyvän asumisen omakotitalon rakentamiseen kaavassa loma-asunnon rakennuspaikaksi osoitetulle tilalle, mistä ei ole ollut kyse aiemmassa poikkeamislupa-asiassa. Lisäksi neljästä RA-rakennuspaikasta muodostuvan loma-asuntokorttelin maanomistajista kahden rakennuspaikan omistajat vastustavat haetun poikkeamisluvan myöntämistä.

Lausunnot ja selitykset

Virtain kaupunginhallitus on antanut lausunnon, jossa on muun ohella vaadittu valitusten hylkäämistä perusteettomina.

Luvansaaja [REDACTED] on antanut selityksen.

Valittajat [REDACTED] asiassa 01358/16/4111 ja Virtain luonnonsuojeluyhdistys asiassa 01370/16/4111 ovat antaneet vastaselitykset.

Merkintä

Virtain kaupunki on toimittanut hallinto-oikeuden pyynnöstä lisäselvityksenä Toisveden rantaosayleiskaavan kaavaselostuksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus ei tutki valitusta [REDACTED] tekemänä.

Hallinto-oikeus ei tutki [REDACTED] valitusta siltä osin kun valittaja on vaatinut hallinto-oikeutta tutkimaan, onko tilan Justeeri saunarakennuksen rakennuslupa myönnetty Virtain kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Muilta osin hallinto-oikeus hyväksyy valitukset, kumoaa Virtain kaupunginhallituksen päätöksen ja hylkää poikkeamislupahakemuksen.

Perustelut

[REDACTED] valitusoikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä on muiden ohella:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

■■■■■■ ovat Uitto -nimisen tilan (936-406-3-149) omistajia. Karttatarkastelusta ilmenee, että tilan Uitto ja poikkeamislupahakemuksen kohteena olevan tilan Justeeri (936-406-3-147) välissä on Toisveden rantaosa-yleiskaavassa loma-asunnon rakennuspaikaksi osoitettu rakentamaton tila 36-406-3-148. Koska ■■■■■ eivät ole tilan Justeeri rajanaapurcita, heidän valitusoikeutensa asiassa ei voi perustua maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 1 kohtaan.

■■■■■ kiinteistölle johtavan rasitetien kohdistuminen rasitteena poikkeamislupapäätöksen kohteena olevaan tilaan ja julkisen poikkeamislupapäätöksen toimittaminen ■■■■■ heidän pyynnöstään eivät perusta ■■■■■ valitusoikeutta asiassa. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei muustakaan syystä vaikuta ■■■■■ omistaman kiinteistön rakentamiseen, käyttämiseen tai muihin oloihin eikä muutoinkaan heidän oikeuteensa, velvollisuuteensa tai etuunsa siten, että heillä olisi katsottava olevan valitusoikeus asiassa.

Saunarakennusta koskeva valitusperuste

Tilalle Justeeri saunarakennuksen rakentamiseen myönnetty rakennuslupa on annettu 1.7.2015 ja saanut lainvoiman 16.7.2015. Nyt kysymyksessä oleva poikkeamislupapäätös ei koske saunarakennusta. Hallinto-oikeuden toimivaltaa ei kuulu ensi asteena tutkia, onko saunarakennuksen rakentaminen tapahtunut rakennusjärjestyksen edellyttämällä tavalla.

Pääasia

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin mukaan yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus).

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 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

Rakennushankkeessa on kysymys uuden pysyvään asumiseen tarkoitetun, kerrosalaltaan 167 m²:n suuruisen omakotitalon rakentamisesta Virtain kaupungin Lahdenkylän alueella osoitteessa Lahdenkyläntie 143 sijaitsevalle Justeeri -nimiselle omarantaiselle tilalle (936-406-3-147). Tilan maapinta-alaosuus on 5 794 m². Tilalle on ennen poikkeamislupahakemuksessa esitettyä rakentamista myönnetty rakennuslupa kerrosalaltaan 33 m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen. Nyt esillä olevan rakennushankkeen myötä tilalla Justeeri käytetyn kokonaisrakennusoikeuden määrä nousisi siten 200 kerrosneliömetriin. Killinkosken kylätaajaman palvelut, kuten kauppa, päivähoito ja alakoulu,

sijaitsevat noin 7 kilometrin päässä ja Virtain keskustaajaman palvelut noin 15 kilometrin päässä rakennuspaikalta.

Poikkeamishakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on vuonna 2006 hyväksytyssä Toisveden rantaosayleiskaavassa osoitettu RA-alueeksi eli uusien loma-asuntojen alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan RA-alueelle sijoittuvan lomarakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3 000 m². Lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 150 krs-m². Kun rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m² ja lomarakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 40 metriä, on rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 200 krs-m².

Toisveden rantaosayleiskaavan kaavaselostuksessa on pysyvän asutuksen ohjaustavoitteiden osalta lausuttu seuraavaa: Rantaosayleiskaavalla osoitettava rakentaminen on lähinnä loma-asutusta ja pysyvänä asutuksena osoitetaan pääsääntöisesti vain olemassa olevia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja. Rantaosayleiskaavan laadintatyön yhteydessä on osoitettu niin sanotut taajama-alueet, joiden suunnittelu suoritetaan erikseen. Pysyvää asutusta tulisi ohjata edellä mainituille taajama-alueille. Mikäli rantaosayleiskaavassa loma-asutuksen osoitettuja rakennuspaikkoja halutaan muuttaa pysyvän asutuksen rakennuspaikoiksi, asia tulee harkita tapauskohtaisesti poikkeamislupamenettelyllä, jossa otetaan huomioon muun muassa rakennuspaikan sijainti ja laatu sekä kunnalle aiheutuvat velvoitteet.

Tila Justeeri sijaitsee karttatarkastelun perusteella neljän RA-rakennuspaikan loma-asuntoalueella, jonka läntisimmälle Uitto -nimiselle tilalle (936-409-3-149) on vuonna 2012 myönnetty poikkeamislupa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

██████████ rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamista Toisveden rantayleiskaavassa tilalle Justeeri osoitetusta RA-alueen käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeutta koskevasta kaavamääräyksestä.

Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Pysyvän asumisen laajempi muodostuminen edellyttää loma-asutusta laajempia yhdyskuntataloudellisia selvityksiä esimerkiksi yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja palvelurakenteen suhteen. Pysyvän asutuksen sijoittaminen rannalle, jolla sijaitsee lähinnä loma-asutusta ja joka on varattu loma-asutusta varten, edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista tarkastelua. Tältä osin tulee lisäksi ottaa huomioon se, että poikkeamisharkinta on yksittäistapauksellista arviointia, jossa myöskään maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ei voida valvoa samalla tavalla kuin laajemman alueen kaavallisessa tarkastelussa.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jonne rantaosayleiskaavassa on osoitettu runsaasti loma-asutusta. Lähistöllä on jonkin verran kylämaista pysyvää asutusta, mutta uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja ei rantayleiskaavassa ole osoitettu. Rakennuspaikka sijaitsee etäällä Killinkosken kylätaajaman ja Virtain keskustaajaman palveluista. Hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi alueelle merkittäviä rakentamispaineita ja suunnitelmattoman vakituisen asutuksen muodostumista.

Poikkeamisen edellytykset ratkaistaan tapauskohtaisesti. Näin ollen rakennuspaikan lähellä olevalle tilalle aiemmin tehdyllä myönteisellä poikkeamispäätöksellä ei ole asian ratkaisun kannalta oikeudellista merkitystä.

Kun otetaan huomioon rantayleiskaavan määräykset, kaavan sisältövaatimukset ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa rantayleiskaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Koska oikeudellisia edellytyksiä poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole ollut, Virtain kaupunginhallituksen päätös on kumottava lainvastaisena ja poikkeamishakemus hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Hallintolainkäyttölaki 51 § 1 mom
Suomen perustuslaki 6 §.
Tuomioistuinlaki 4 luku 1 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).



Esittelijä

Mikko Jalonen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Eija Mäkelä, Elina Tanskanen ja Virpi Juujärvi.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry ✓
Havangantie 418, 34710 VASKIVESI

[REDACTED]

Hallintolain 56 §:n 2 momentin mukaan valituskirjelmän ensimmäisen allekirjoittajan [REDACTED] on ilmoitettava tiedoksi saannista kirjelmän muille allekirjoittajille [REDACTED]. Jos hän tämän laiminlyö, hän on mainitun lain 68 §:n mukaan velvollinen korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun tai muihin olosuhteisiin katsoen harkitaan kohtuulliseksi.

Jäljennös

[REDACTED]

Virtain kaupunginhallitus

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi Ympäristöministeriö

Oikeudenkäyntimaksu maksutta
kat