



Annettu julkipanon
jälkeen

Antopäivä
9.5.2018

Päätösnumero
18/0167/2

Diaarinumero
02254/17/4111

Asia Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittaja Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry

Luvansaaja [REDACTED]

Päätös, josta valitetaan

Viranomainen Ruoveden ympäristölautakunta 21.09.2017 § 88
annettu julkipanon jälkeen 27.9.2017

Ympäristölautakunta on myöntänyt [REDACTED] poikkeamisluvan 89 k-m²:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi vastoin rantaosayleiskaavaa Ruoveden kunnan Siikalahden kylässä sijaitsevalla 4 880 m²:n suuruisella kiinteistöllä 702-421-1-74.

Päätöksen perustelujen mukaan poikkeusluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai muulle maankäytölle tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei vaikeuta yleiskaavan toteuttamista, koska rakennuspaikka on jo rakennettu ja hankkeen toteuttaminen ei varaa vapaana olevaa rannanosuutta. Kiinteistö sijaitsee [REDACTED] varrella, jossa on jo toteutunutta vakituista asutusta.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelinvaihe	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

Ympäristölautakunnan päätös on kumottava.

Perusteet

Ympäristölautakunnan päätös vaikeuttaa rantaosayleiskaavan toteuttamista. Ruoveden rantaosayleiskaava on vahvistettu vuonna 2017. Poikkeuslupien myöntäminen käyttötarkoituksen muutokseen ei ole mitenkään perusteltavissa, kun kyseessä on tuore kaava. Ruoveden rantaosayleiskaavassa on määritelty erikseen pysyvään asumiseen rinnastettavat loma-asuntoalueet (RAO), joten sellaiseen soveltuvat, kylärakennetta tukevat seikat on otettu kaavan laatimisvaiheessa huomioon. Kaavassa on myös ohjattu varsin selkeästi pysyvä asutus merkinnöillä AT, AO, AM ja AR. Lupien myöntäminen kaavan vastaisesti asettaa kyseenalaiseksi koko kaavoitusprosessin.

Rantaosayleiskaavan pysyvään asumiseen rinnastettavan loma-asuntotontin (RAO) ja rakennusjärjestyksen mukaan omakotitalon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m². Tontin pinta-alavaatimus ei täyty.

Päätöksessä ei ole kerrottu oleellisia kaavamääräyksiä, kuten rakennusten etäisyys keskivedenkorkeudesta tai rakennusten kokonaisrakennusala, eikä niitä ole huomioitu luvan perusteluissa. Lupavalmistelu on puutteellinen.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaisesti rakennuksen, jonka kerrosala on 80–120 m², etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Kaavamääräyksen vaatimus ei tässä tapauksessa täyty, sillä rakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu 89 m² ja sen etäisyydeksi rantaviivasta 30 m.

Käyttötarkoituksen muutos kaavan vastaisesti vaarantaa alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen.

Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Pysyvän asutuksen sijoittaminen ranta-alueelle, jolla sijaitsee lähinnä loma-asutusta, edellyttää kaavallista suunnittelua.

Lausunnot ja selitykset

Ruoveden ympäristölautakunta on antanut lausunnon, jossa se on muun ohella vaatinut valituksen jättämistä yhdistyksen puuttuvan valitusoikeuden vuoksi tutkimatta siltä osin kuin valitus ei koske luonnon- tai ympäristönsuojelua tai kulttuuriarvojen suojelun edistämistä taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttamista. Lisäksi ympäristölautakunta on vaatinut sähköpostilla tehdyn valituksen jättämistä tutkimatta valitusosoitusohjeen vastaisena.

Luvansaaaja [REDACTED] on antanut selityksen. Siinä on todettu muun muassa, että [REDACTED] on asunut kiinteistöllä jo yhdeksän vuotta.

Valittaja on antanut vastaselityksen. Vastaselitys on annettu luvansaaajalle tiedoksi.

██████████ on antanut lisäselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus kumoo ympäristölautakunnan päätöksen ja hylkää ██████████ hakemuksen.

Perustelut

Yhdistyksen valitusoikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 1 momentin 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.

Valittaja Suomen Luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry:llä on paikallisena luonnonsuojeluyhdistyksenä valitusoikeus ympäristölautakunnan poikkeamispäätöksestä. Valitusoikeutta ei ole mainitussa säännöksessä rajattu sisällöllisesti koskemaan vain tiettyjä valitusperusteita. Hallinto-oikeuden tulee siten tutkia valitus kokonaisuudessaan.

Valituksen muoto

Hallintolainkäyttölain 23 §:n 1 momentin mukaan valitus tehdään kirjallisesti.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 9 §:n 1 momentin mukaan vireillepanossa ja asian muussa käsittelyssä vaatimuksen kirjallisesta muodosta täyttää myös viranomaiselle toimitettu sähköinen asiakirja.

Hallintolainkäyttölain 24 §:n 3 momentin mukaan valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 9 §:n 2 momentin mukaan viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitusasiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Valittajalla on ollut oikeus panna valitusasia vireille hallinto-oikeudessa sähköisesti sähköpostilla eikä allekirjoituksen puuttuminen estä asian tutkimista hallinto-oikeudessa.

Valitusosoitukseen sisältyvät ohjeet eivät voi kumota tai supistaa valittajan lakiin perustuvia oikeuksia.

Pääasia

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin mukaan yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikutetaan 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.

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

Rakennushankkeessa on kysymys 89 k-m²:n suuruisen vuonna 2008 rakennetun loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi Ruovedellä sijaitsevalla 4 880 m²:n suuruisella kiinteistöllä 702-421-1-74.

Alueella on voimassa vuonna 2017 lainvoimaiseksi tullut Ruoveden rantaosayleiskaava, osa-alue 1, jossa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA).

Rantaosayleiskaavassa määrätään, että kaavan RA-alueilla kunta voi myöntää suoraan rakennusluvan, kun rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2 000 m².

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Asiassa on kysymys poikkeamisesta rantaosayleiskaavan mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Rakennuksen etäisyydellä rantaviivasta tai käytetyllä kokonaisrakennusoikeudella ei ole tämän asian kannalta merkitystä.

Alueella voimassa oleva rantaosayleiskaava on laadittu pääasiassa loma-asutuksen ohjaustarpeita varten. Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen muun muassa yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuuden sekä palvelujen saatavuuden huomioon ottamiseksi. Pysyvän asutuksen sijoittaminen loma-asutukselle varatulle ranta-alueelle edellyttää kaavallista tarkastelua, jossa alueen maankäytön tarpeet ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan huomioida laajemmin kuin yksittäistapauksellisessa poikkeamislupaharkinnassa. Asiassa on otettava erityisesti huomioon, että rantaosayleiskaava on saanut lainvoiman ja poikkeamislupaa haettu samana vuonna 2017.

Haetun poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Asunnon käyttämisellä vakituksena asuntona vastoin kaavamääräyksiä ei ole ratkaisevaa merkitystä poikkeamisluvan myöntämisestä koskevassa harkinnassa. Ympäristölautakunnan päätös on lainvastaisena kumottava ja hakemus hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
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


Ruoveden ympäristölautakunta

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ympäristökeskus

Tiedoksi

Ympäristöministeriö, sähköisesti

Oikeudenkäyntimaksu maksutta
kat