

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös

Annettu julkipanon
jälkeen

Antopäivä
25.1.2022

Päätösnumero
22/0024/2

Diaarinumero
02288/20/4111

Asia Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittaja Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry

Luvansaaja [REDACTED]

Päätös, josta valitetaan

Virtain kaupunginhallituksen päätös 19.10.2020 § 285

Kaupunginhallitus on myöntänyt poikkeamisluvan 130 k-m²:n suuruisen, pysyvään asumiseen tarkoitettun asuinrakennuksen ja 36 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen Virroilla sijaitsevalle kiinteistölle 936-409-65-25, joka on alueella voimassa olevassa Toisveden rantaosayleiskaavassa osoitettu asuinrakennuksen suunnitellun sijaintipaikan osalta loma-asuntoalueeksi ja talousrakennuksen sijaintipaikan osalta maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Samalla loma-asuntoalueella oleva 42 m²:n suuruisen loma-asunto puretaan. Lisäksi on myönnetty lupa poiketa rakennusjärjestyksen rakentamisen määrää ranta-alueella koskevasta määräyksestä.

Päätöksen perustelujen mukaan käyttötarkoituksen muuttaminen lomarakennuspaikasta pysyväksi asuinpaikaksi ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle eikä se aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kiinteistölle tuleva kokonaiskerrosal määrä vastaa lomarakennuspaikalle sallittua määrää, kiinteistön jätevedet käsitellään asianmukaisesti ja kohde liitetään vesijohtoverkkoon ja järjestettyyn jätteenkeräilyyn. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelinvaihe	Sähköiset yhteystiedot	Faksi
Raatihuoneenkatu 1 13100 HÄMEENLINNA	Arvi Kariston katu 5 13100 HÄMEENLINNA	029 56 42200	Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi Sähköinen asiointipalvelu: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet	029 56 42269

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava.

Kaupunginhallituksen päätöksen liitteenä ei ollut asemapiirrosta, eikä päätöksestä selviä rakennuksen etäisyys rannasta. Kaavamääräyksissä ei oteta kantaa rakennusten etäisyyteen rantaviivasta, mutta asemapiirroksista selviäisi rakennusmassojen sijoittelu tontille.

Myönnetty poikkeamislupa on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin vastainen. Päätös on lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 1 momentin vastainen, koska poikkeamislupa vaikeuttaa alueen rantaosayleiskaavan toteuttamista. Luvan epääminen ei aiheuta hakijalle huomattavaa haittaa.

Rantaosayleiskaavassa tontin pohjoispuolelle on merkitty kolme lomarakennuspaikkaa ja eteläpuolelle kaksi. Lähin vakituiseen asumiseen osoitettu tontti on loma-asuntotonttien pohjoispuolella, arviolta reilun kahdensadan metrin etäisyydellä luvansaajan tontista, selkeästi erillään loma-asumiseen osoitetuista tonteista. Käyttötarkoituksen muutos 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 aina kaavasuunnittelua. Poikkeamisen myöntämiseksi ei ole esitetty erityistä syytä. Päätöksen perusteluissa ei ole esitetty syytä, miksi M-alueelle saisi vastoin kaavamääräystä rakentaa talusrakennuksen, joka ei palvele maa- ja metsätaloutta.

Nyt kyseessä oleva RA-alue on 2 000 m² ja osayleiskaavan määräysten mukainen kokonaisrakennusoikeus on yksiselitteisesti 150 m². Hakemuksen mukainen kokonaisrakennusmäärä ylittää sen viidellä neliometrillä.

Lausunnot ja selitykset

Kaupunginhallitus on todennut lausunnossaan muun ohella, että asemapiirros on ollut kaupunginhallituksen esityslistan liitteenä ja päätöksen tukena, mutta sitä ei ole tietosuojaalakiin perustuen julkaistu kaupungin internet-sivuilla pöytäkirjan liitteissä. Poikkeamiskohteesta noin yhden kilometrin etäisyydellä on 16 pysyvää asuinpaikkaa. Kaksi lähintä sijaitsevat viereisellä kiinteistöllä 936-409-65-22 osoitteissa [REDACTED]. Poikkeamiskohteen käyttötarkoituksen muutos tukee myös kylän elävänä pysymistä. Toisveden rantaosayleiskaavan länsirannalle on myönnetty kaksi käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta pysyväksi asuinpaikaksi vuosina 2017 ja 2019, eikä näille käyttötarkoituksen muutoksille ole vaadittu ranta-asemakaavojen muutoksia.

[REDACTED] on antanut selityksen. Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jolla on jo nykyisellään vakituksia asuinrakennuksia. Luvan epäamisestä aiheutuisi [REDACTED] haittaa, eikä se olisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaista. Poikkeamislupia on myönnetty muitakin. [REDACTED] on ostanut olemassa olevan tontin takaa lisämaata, jotta rakennukset saataisiin sijoiteltua tarpeeksi etäälle rantaviivasta ja ottaen huomioon maaston muoto. Uusi tie on tehty paikkaan, joka on järkevä tulevan asuin- ja talusrakennuksen sekä piha-alueen kannalta. Talusrakennus toimisi myös metsänhoidollisena varastona.

Valittaja on antanut vastaselityksen kaupunginhallituksen lausunnon ja selytyksen johdosta.

Vastaselitys on toimitettu tiedoksi.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus kumoo Virtain kaupunginhallituksen päätöksen ja hylkää poikkeamislupahakemuksen.

Perustelut

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.

Samana pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle 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.

Asiassa saatu selvitys

Hankkeessa on kysymys 130 k-m²:n suuruisen, pysyvään asumiseen tarkoitettun asuinrakennuksen ja 36 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisesta 5 114 m²:n suuruiselle, Virtain kaupungissa sijaitsevalle kiinteistöllä 936-409-65-25 Toisveden rantavyöhykkeelle. Samalla kiinteistöllä jo oleva 42 m²:n suuruisen lomarakennus puretaan. Kiinteistöllä on lisäksi 8 m²:n suuruisen sauna ja varaus 17 m²:n suuruisen savusaunan rakentamiseen.

Alueella on voimassa Virtain kaupunginvaltuuston 27.3.2006 hyväksymä Toisveden rantaosayleiskaava. Kaavassa asuinrakennuksen rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle (6RA). Myös rakennuspaikan lähistön ranta-alueille on osoitettu lähinnä loma-asutusta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. RA-alueella koskevan kaavamääräyksen mukaan lomarakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m². Talousrakennus sijoittuu asuinrakennuksen lähelle kaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Aluevarausmerkinnän (M) osalta kaavassa on maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n nojalla

määrätty, että alueella on 200 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuun ottamatta maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä talousrakennuksia. Kaavan yleismääräysten mukaan rantaosayleiskaavan AM, AO, RA ja RA-1 alueilla voidaan myöntää rakennuslupa rantaosayleiskaavan mukaista asuin- ja lomarakennusten ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentamista varten ilman asemakaavaa.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Asiassa saadun selvityksen mukaan lupahakemuksen liitteenä ollut asemapiirros on ollut kaupunginhallituksen jäsenillä käytettävissä valituksenalaista päätöstä tehtäessä. Valituksenalainen päätös ei ole lainvastainen siksi, ettei asemapiirrosta ole julkaistu kaupungin internet-sivuilla kaupunginhallituksen päätöksen liitteenä.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jonne rantaosayleiskaavassa on osoitettu runsaasti loma-asutusta. 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.

Jos [REDACTED] myönnettäisiin hänen hakemansa poikkeamislupa, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, mikä johtaisi suunnittelemattomaan pysyvän asutuksen lisääntymiseen alueella.

Kun otetaan huomioon rantaosayleiskaavan sisältö ja tarkoitus rantojen käyttöä järjestävänä kaavana sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, haetusta poikkeamisesta aiheutuu maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamislupa-asiat ratkaistaan kunkin asian yksilölliset olosuhteet huomioon ottaen, eikä lupaa voida myöntää yksinomaan siitä syystä, että jollekin toiselle lupa on myönnetty.

Poikkeamisen oikeudelliset edellytykset eivät edellä selostetuilla perusteilla täyty. Näin ollen Virtain kaupunginhallituksen päätös on kumottava lainvastaisena ja [REDACTED] poikkeamislupahakemus on hylättävä. Asian näin päättyessä hallinto-oikeus ei lausu muista valitusperusteista.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Suomen perustuslaki 6 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

Esittelijäjäsen



Hanna Saloranta

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

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry
c/o Larissa Heinämäki

Jäljennös


Virtain kaupunginhallitus

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi Ympäristöministeriö, sähköpostitse

Oikeudenkäyntimaksu maksutta

km