

21.02.2023

Dnro 21416/03.04.04.04.16/2021



**Asia** Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

**Valittaja** Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry

**Luvansaaja** [REDACTED]

**Päätös, josta valitetaan**

Virtain kaupunginhallituksen päätös 28.6.2021 § 204  
annettu julkipanon jälkeen 2.7.2021

Kaupunginhallitus on myöntänyt [REDACTED] poikkeamisluvan 82 k-m<sup>2</sup> suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi Virroilla sijaitsevalla 2000 m<sup>2</sup> suuruisella kiinteistöllä 936-408-5-192 Miestenkuppi ilman maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaista kaavaa.

Päätöksen perustelujen mukaan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asuinpaikaksi sekä saunan ja talousrakennuksen rakentaminen kaavoittamattomalle ranta-alueelle ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle ovat olemassa.

**Käsittely hallinto-oikeudessa****Vaatimukset hallinto-oikeudessa**

Päätös on kumottava ja poikkeamislupa on hylättävä.

Poikkeamista ei voida myöntää, koska se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Mikäli lupa myönnetään, edellyttää se vakituisen asumisen sallimista myös muille vastaavassa asemassa oleville kiinteistönomistajille, jotta maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus täyttyisi. Mikäli loma-asuntoja Havanganjärven rannoilla ryhdytään muuttamaan laajemminkin

vakituiseen asumiseen, alkaa se rasittaa järven ekologista kestävyyttä ja aiheuttaa kasvavia kustannuksia kunnan tuottamien palvelujen suhteen. Hakemusta ei voi perustella maatilán sukupolvenvaihdoksella, koska vakituiseksi asunnoksi haettu kiinteistö sijaitsee linnuntietä noin kahden kilometrin etäisyydellä tilakeskuksesta täysin erillisenä kiinteistönä. Näin ollen se ei voi olla myöskään tässä tapauksessa erityinen syy. Pysyvän asutuksen sijoittaminen ranta-alueelle, jolla sijaitsee lähinnä loma-asutusta, edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista suunnittelua. Lisäksi myönnetty lupa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

## Lausunnot ja selitykset

*Virtain kaupunginhallitus* on antanut lausunnon.

██████████ on varattu tilaisuus selityksen antamiseen valituksen ja lausunnon johdosta. Selitystä ei ole annettu.

*Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry* on antanut vastaselityksen.

██████████ on lähetetty tiedoksi vastaselitys ja varattu hänelle tilaisuus selityksen antamiseen. Selitystä ei ole annettu.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus kumoaa Virtain kaupunginhallituksen päätöksen 28.6.2021 § 204 ja hylkää poikkeamista koskevan 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.

Saman pykälän 3 momentin 1 kohdan mukaan, mitä 1 momentissa säädetään ei koske maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista.

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

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 82 k-m<sup>2</sup> suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseen asuinkäyttöön Virroilla sijaitsevalla 2000 m<sup>2</sup> suuruisella kiinteistöllä 936-408-5-192. Kiinteistö rajoittuu Havanganjärven rantaan. Karttatarkastelun perusteella loma-asunnon etäisyys rannasta on noin 20 metriä.

Havanganjärven ympäristössä on tiivistä kylä- ja loma-asutusta. Kilometrin säteellä kohteesta on noin 50 pysyvää-/loma-asuntoa. Alakoulu sijaitsee Vaskiveden kyläkeskuksessa 10 km:n päässä ja yläkoulu/lukio, pääosa kaupallisista sekä muista palveluista Virtain keskustassa noin 30 km:n päässä.

Alucella ei ole yleis- tai asemakaavaa. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 loma-asunto sijaitsee maaseutualueella, maakunnallisesti arvokkaaksi esitetyllä maisema-alueella (merkintä Mam) eli Vaskiveden kulttuurimaisema-alueella.

Valituksenalaisesta päätöksestä ilmenee, että luvansaaja on maa- ja metsätalouden harjoittaja, joka omistaa laajat alueet Havangankylällä. Karttatarkastelun perusteella loma-asunto, jonka käyttötarkoitusta ollaan muuttamassa, sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä tilakeskittymästä, jolla luvansaajan omistaman maatilan asuinrakennus talousrakennuksineen sijaitsee.

#### Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Asiassa on kysymys loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseen asumiseen maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitettulla rantavyöhykkeellä. Hankkeen toteuttaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädettyä poikkeamislupaa lain 72 §:n 1 momentissa säädetystä kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman kaavaa.

Poikkeamishakemusta on perusteltu myös maatilan sukupolvenvaihdokseen liittyvillä syillä, joiden mukaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi on tarpeen maatilan toiminnan jatkajan eli luvansaajan asumiseksi tilan läheisyydessä vanhan pariskunnan jäädessä asuttamaan maatilan asuinrakennusta kiinteistöllä 936-408-7-130. Oikeuskäytännön mukaan maatilan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tapahtuva asuinrakentaminen voi sinänsä olla maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Kun kuitenkin otetaan huomioon rakennuspaikan ja maatilan talouskeskuksen sijainnista ja muista maatilan alueista saatu selvitys, asiassa ei ole esitetty sellaista perustetta, että juuri rantavyöhykkeellä sijaitsevan loma-asunnon muuttaminen pysyvään

asumiseen olisi maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta välttämätöntä. Kysymyksessä ei siten ole maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaisesta maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellisesta rakentamisesta.

Kysymyksessä oleva rakennuspaikka sijoittuu ranta-alueelle, jolla on jo runsaasti pysyvää asutusta ja loma-asutusta. 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 ranta-alueelle edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista suunnittelua, jossa alueen maankäytön tarpeet ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu sekä hankkeen vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan voidaan huomioida laajemmin kuin yksittäistapauksellisessa poikkeamislupaharkinnassa. Mikäli hakemukseen suostuttaisiin, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi lähtökohtaisesti pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tämä johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisääntymiseen alueella. Poikkeaminen aiheuttaa siten 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.

#### Sovellatut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

#### Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksen ensimmäiseltä sivulta ilmenevänä antopäivänä.

#### Muutoksenhaku

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

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

