

Annettu julkipanon
jälkeen

Antopäivä

Päätösnumero

6.9.2017

17/0309/2

Diaarinumero

02024/16/4111

Asia Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittaja Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry

Luvan saajat [REDACTED]

Päätös, josta valitetaan

Virtain kaupunginhallituksen päätös 29.8.2016 § 234, annettu julkipanon jälkeen 9.9.2016.

Virtain kaupunginhallitus on myöntänyt [REDACTED] poikkeamisluvan osoitteessa [REDACTED] kiinteistöllä Niekka (936-406-4-107) sijaitsevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituisen asumisen omakotitaloksi.

[REDACTED] poikkeamislupahakemuksensa tueksi esittämiä perusteluita, jotka liittyvät rakennuspaikalle jo rakennettuun vesihuoltojärjestelmään, sähköverkkoliittymään, rakennuspaikan etäisyyteen Killinkosken ja Virtain keskustajamasta, lomarakennuksen rakentamisajankohtaan ja hakijoiden haluun asua Virroilla voidaan pitää erityisinä ja hyväksyttävänä syinä poikkeamisluvan myöntämiselle. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen on vähäinen muutos, sillä lomarakennustakin voidaan käyttää ympärivuotisesti. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei myöskään lisää rakentamisen määrää. Liikenneyhetydet rakennuspaikalle ovat järjestettävissä ja liittymismahdollisuus rakennuspaikasta noin 150 metrin etäisyydellä oleviin vesi- ja viemäriverkoston runkolinjoihin on tietyin teknisin edellytyksin toteutettavissa.

Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai haittaa kaavassa osoitetulle alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Virtain kaupunginhallituksen poikkeamislupapäätös on kumottava.

Perustelut

Poikkeamislupa on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin vastaisesti. Päätös on lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 1 momentin vastainen, sillä kaupunginhallituksen päätös vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. Luvan epääminen ei aiheuta hakijoille merkittävää haittaa.

Tilalla Niekka sijaitsevien rakennusten pinta-alat eivät täytä voimassa olevan ranta-asemakaavan vaatimuksia. Ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus kiinteistöllä on yhteensä 125 kerros-m², jonka lisäksi tilalle voi rakentaa kylmää varastotilaa 30 m². Vuonna 2011 tilalle on rakennettu kerrosalaltaan 127 m²:n suuruinen loma-asunto ja vuonna 2014 pinta-alaltaan 23 m²:n suuruinen talousrakennus. Rakennusoikeutta tilalla on käytetty yhteensä 150 m².

Alueen ranta-asemakaava on hyväksytty vuonna 2006. Kiinteistölle on jo vuonna 2009 haettu poikkeamislupaa vakituiseen asunnon rakentamiseen, jolloin Pirkanmaan ELY-keskus on hylännyt poikkeamislupahakemuksen. Poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset eivät ole muuttuneet aiempaan päätökseen nähden.

Poikkeamispäätöksen perustelujen valossa on epäselvää, miten tilan Niekka vesi- ja jätevesihuolto on teknisesti järjestettävissä. Kaupunginhallituksen päätöksestä ei ilmene, millainen jätevesijärjestelmä tilalla Niekka on käytössä. Tästä päätöksen perustelujen puutteesta johtuen vakituisesta asumisesta johtuvien vesistövaikutusten arviointi on vaikeaa.

Poikkeamispäätöksessä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n edellyttämällä tavalla määrätty aikaa, jonka kuluessa rakennuslupaa on haettava. Pysyvistä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Pysyvän asutuksen sijoittaminen ranta-alueelle, jolla ennestään sijaitsee lähinnä loma-asutusta, edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista suunnittelua.

Lausunnot ja selitykset

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon, jossa on muun ohella vaadittu valituksen hylkäämistä.

Luvansaajat [REDACTED] ovat antaneet selityksen.

Valittaja Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus kumoaa kaupunginhallituksen päätöksen ja hylkää [REDACTED] hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (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

[REDACTED] hankkeessa on kysymys Virtain kaupungin Toisveden kylässä tilalla Niekka (936-406-4-107) olemassa olevan kerrosaltaan 127 m²:n suuruisen ja kerrosluvultaan 1½ -kerroksisen loma-asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi. Tilan Niekka pinta-ala on 3 690 m². Tilalla Niekka on lisäksi vuonna 2014 valmistunut kerrosaltaan 23 m²:n suuruisen talousrakennus. Poikkeamispäätöksen valmisteluaineistosta ilmenee, että rakennuspaikka sijaitsee Killinkosken, Soininkylän ja Lahdenkylän välisellä alueella, jolla on harvahkoa loma-asutusta ja vakinaista asutusta. Lähimmät vakinaisesti asutut kiinteistöt sijaitsevat teitse mitattuna noin 900 metrin ja Killinkosken kylätajaman palvelut (kauppa, päiväkotit ja alakoulu) noin 6 kilometrin etäisyydellä tilasta Niekka.

Alueella on voimassa 28.8.2006 hyväksytty Väliveden ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavassa tila on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA. Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna-, savusauna- ja talousrakennuksineen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 125 kerros-m². Tämän lisäksi saa rakentaa kylmää varastotilaa 30 m². Ranta-asemakaavassa ei ole vakituisten asumisen korttelialueita.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

[REDACTED] loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista koskeva hanke edellyttää poikkeamista ranta-asemakaavassa tilalle Niekka osoitetusta RA-alueen käyttötarkoituksesta.

Alueella voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittu loma-asutuksen ohjaustarpeita varten. 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.

Pirkanmaan ELY-keskuksen aiemmin tekemällä päätöksellä ei ole oikeudellista merkitystä kysymyksessä olevaa poikkeamisasiaa ratkaistaessa.

Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa Väliveden ranta-asetakaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemus ei siten täytä laissa säädettyjä poikkeamisen edellytyksiä. Hakemus olisi tullut hylätä. Poikkeamislupaharkinnassa ei ole merkitystä sillä, miten kysymyksessä oleva rakennus soveltuu vakituiseen asumiseen esimerkiksi rakennus- tai kunnallisteknisiltä ominaisuuksiltaan.

Valituksenalainen päätös on kumottava lainvastaisena.

Muutoksenhaku

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

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).



Esittelijä

Mikko Jalonen
Mikko Jalonen

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

Asiaa ratkaistaessa esittelijä on jättänyt eriävän mielipiteen. Hallinto-oikeuden esittelijä Mikko Jalosen eriävä mielipide on seuraava:

Hylkään valituksen.

Perustelut

Asiassa saatu selvitys

██████████ hankkeessa on kysymys Virtain kaupungin Toisveden kylässä osoitteessa Tervahaudantie 24 tilalla Niekka (936-406-4-107) olemassa olevan kerrosalaltaan 127 m²:n suuruisen ja kerrosluvultaan 1½ -kerroksisen loma-asunnon muuttamisesta vakituisen asumisen omakotitaloksi. Tilan Niekka

pinta-ala on 3 690 m². Tilalla Niekka on lisäksi vuonna 2014 valmistunut kerrosaltaan 23 m²:n suuruinen talousrakennus. Poikkeamispäätöksen valmisteluaineistosta ilmenee, että rakennuspaikka sijaitsee Killinkosken, Soininkylän ja Lahdenkylän välisellä alueella, jolla on harvahkoa loma-asutusta ja vakinaista asutusta. Lähimmät vakinaisesti asutut kiinteistöt sijaitsevat teitse mitattuna noin 900 metrin ja Killinkosken kylätaajaman palvelut (kauppa, päiväkotia ja alakoulu) noin 6 kilometrin etäisyydellä tilasta Niekka.

Alueella on voimassa 28.8.2006 hyväksytty Väliveden ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavassa tila on osoitettu RA-kaavamerkinnällä loma-asunnon rakennuspaikaksi. Kaavamääräyksen mukaan loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna-, savusauna- ja talousrakennuksineen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 125 kerros-m². Tämän lisäksi saa rakentaa kylmää varastotilaa 30 m². Ranta-asemakaavan kaavamääräysten mukaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä on otettava huomioon jätevesien ja jätteiden käsittelyä koskevat kulloisetkin määräykset. Jätevedet käsitellään kaupungin ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla. Asiakirjaselvityksen perusteella ranta-asemakaava-alueella on neljä loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Kaupunginhallituksen lausunnosta ilmenee, että noin 150 metrin etäisyydellä Soininkyläntien varrella kulkee Killinkosken kylätaajaman ja Virtain keskustataajaman välinen vesijohto ja paineellinen siirtoviemärin runkojohto. Kiinteistön liittäminen paineelliseen viemäriin edellyttää pumppaamokaivon rakentamista, josta kiinteistön jätevedet pumpataan paineella viemäriverkostoon. Kaupunginhallituksen mukaan poikkeamishakemuksen kohteena olevan kiinteistön liittäminen ei edellytä erityistoimenpiteitä. Kaupunginhallitus on lausunnossaan edelleen todennut, että poikkeamishakemuksen kohteena olevalle tilalle ei poikkeamislupapäätöksessä asetettu velvoitetta kiinteistön liittämistä kunnan vesi- ja viemäriverkostoihin, koska kiinteistön vesi- ja jätehuolto on järjestetty uudehkoin rakennuspaikalle rakennetuin järjestelmin. Rakennuspaikkakohtaisen järjestelmien soveltuvuus pysyvään asuinkäyttöön ratkaistaan rakennuslupaharkinnan yhteydessä.

Johtopäätökset

loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista koskeva hanke edellyttää poikkeamista ranta-asemakaavassa tilalle Niekka osoitetusta RA-alueen käyttötarkoituksesta.

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.

Aikaisempia lupia koskevilla valitusperusteluilla ja Pirkanmaan ELY-keskuksen aiemmin tekemällä päätöksellä ei ole oikeudellista merkitystä kysymyksessä olevaa poikkeamisasiaa ratkaistaessa.

Rakennuspaikan vesi- ja jätevesihuolto on järjestettävissä pysyvän asumisen vaatimukset täyttävällä tavalla. Rakennuspaikan vesi- ja jätevesihuollon tekninen toteutus on lopullisesti ratkaistava poikkeamislupamenettelyä seuraavan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Poikkeamispäätös on siltä osin puutteellinen, että poikkeamispäätöksessä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla määrätty aikaa, jonka kuluessa rakennuslupaa on haettava. Päätöstä ei tästä poikkeamisluvan voimassaoloa koskevan ehdon puuttumisesta huolimatta ole aihetta kumota tai muuttaa, koska päätöksen puutteellisuus tältä osin ei vaikuta poikkeamisluvan myöntämisen oikeudellisten edellytysten arviointiin. Luvansaajien on myönnetyn poikkeamisluvan raukeamisen uhalla haettava käyttötarjoituksen muutoshankkeelleen rakennuslupaa päätöksen teko hetkellä 29.8.2016 voimassa olleen maankäyttö- ja 174 §:n 2 momentin mukaisesti kahden vuoden kuluessa poikkeamislupapäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

██████████ rakennushankkeessa on kysymys jo ennestään loma-asuntokäytössä olevan rakennuksen muuttamisesta pysyvään asumiseen. Rakennuspaikka sijaitsee ranta-asemakaava-alueella, jossa on neljä loma-asunnon rakennuspaikkaa väljästi sijoitettuina. Vesi- ja jätevesihuolto, tieyhteys ja julkisen liikenteen yhteydet ovat esitetyn selvityksen perusteella järjestettävissä tilalle Niekka pysyvän asumisen edellyttämällä tavalla ja lähimmät palvelut ovat kohtuullisella etäisyydellä. Rakennuspaikka on kokonsa puolesta sopiva vakituiseen asumiseen. Poikkeamisesta ei esitetyn selvityksen perusteella aiheudu sellaista pysyvän asumisen laajempaa suunnittelematonta muodostumista, joka tässä vaiheessa edellyttäisi kaavallista suunnittelua. Kun otetaan huomioon ranta-asemakaava-alueen rakennuspaikkojen vähäinen lukumäärä ja ██████████ rakennushankkeen luonne pelkkänä käyttötarkoituksen muutoksena, haettu poikkeaminen ei myöskään vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen toteutumista.

Poikkeamisen ei ole katsottava aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdan tarkoittamaa haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Virtain kaupunginhallituksen päätöstä ei siten ole aihetta muuttaa Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry:n esittämien valitusperusteiden johdosta.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry ✓
Havangantie 418, 34710 VASKIVESI

Jäljennös

Hallintolain 56 §:n 2 momentin mukaan poikkeamislupahakemuksen ensimmäisen allekirjoittajan Marko Hauta-ahon on ilmoitettava tiedoksi saannista hakemuksen toiselle allekirjoittajalle Sanna Hauta-aholle. 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.

Virtain kaupunginhallitus

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi Ympäristöministeriö

Oikeudenkäyntimaksu maksutta
kat