

03.03.2022

Dnro 20452/03.04.04.04.16/2020



**Asia** Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

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

**Luvansaajat** [REDACTED]

**Päätös, josta valitetaan**

Ruoveden ympäristölautakunnan päätös 19.11.2020 § 62  
annettu 25.11.2020

Ympäristölautakunta on hyväksynyt poikkeamislupahakemuksen vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi kiinteistöllä 702-428-1-44 vastoin alueella voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa.

Päätöksen perustelujen mukaan poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

Ympäristölautakunnan päätös on kumottava.

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.

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

Ruoveden rantaosayleiskaava on vahvistettu vuonna 2016, joten sen voidaan katsoa olevan ajantasainen. Sen tarkoituksena on ohjata rantarakentamista ja kaavan laatija on perustellusti päätenyt osoittamaan kiinteistön loma-asumiseen. Kaikki rantaosayleiskaavaotteessa näkyvät rantarakennuspaikat on osoitettu lomarakentamiseen. Käyttötarkoituksen muutos vaarantaa alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen.

Poikkeamislupahakemuksessa ei ole esitetty erityisiä syitä poikkeamisluvan hakuun. Rakennuksen talviasuttavuudella ja muilla hakemuksessa mainituilla rakennusteknisillä seikoilla ei ole merkitystä, sillä poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset eivät täyty.

Myönteistä päätöstä on perusteltu kunnanvaltuuston hyväksymillä ohjeilla. Ohjeissa ei kuitenkaan ole otettu huomioon tasapuolisen kohtelun vaatimusta eikä sitä, että lupaa ei tule myöntää kaavan vastaisesti. Kunnan ohje ei voi mennä maankäyttö- ja rakennuslain yläpuolelle, vaan maankäyttö- ja rakennuslain tulisi ohjata päätöksentekoa.

#### Lausunnot ja selitykset

*Ympäristölautakunta* on antanut lausunnon. Siinä on todettu muun ohella, että vastaavaa ympärivuorokautista asuinrakentamista sijaitsee lähimmillään 350 metrin etäisyydellä kiinteistöstä. Myös kiinteistön länsipuolisella Keltalahden alueella on ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia.

*Luvansaajat* ovat antaneet selityksen.

Vakituisen asumisen kiinteistölle ja asuinrakennukselle on määritelty tietyt vaatimukset. Päärakennus on ominaisuuksiltaan omakotitalo. Päärakennus ja rakennuspaikka täyttävät vaatimukset koskien muun muassa tieliittymiä, tieyhteyksiä, energiatehokkuutta, asuntosuunnittelua, vesihuoltoa, rakenteiden lujuutta, terveellisyttä ja jätehuoltoa. Hankkeen osalta täyttyvät Ruoveden kunnanvaltuuston päätöksellään 11.7.2016 § 41 vahvistamat periaatteet vapaa-ajan asunnon muuttamisesta pysyvään asumiseen.

Rakennuksen osoite on [REDACTED] ja se sijaitsee [REDACTED] alkupäässä, jossa on ollut jo lähes 100 vuoden ajan perinteistä kyläyhteisö-mäistä vakituista asutusta. Naapurustossa on vakituista asutusta osoitteissa [REDACTED]. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen asumiseen ei lisää kunnan velvollisuuksia kyseisellä alueella, vaan se parantaa alueen turvallisuutta ja lisää maaseudun elinvoimaisuutta.

*Valittaja* on antanut vastaselityksen ympäristölautakunnan lausunnon ja luvansaajien selityksen johdosta.



*Luvansaajat* ovat antaneet selityksen valittajan vastaselityksen johdosta. ELY-keskuksen poikkeamisluvan saamisen jälkeen kunnan silloinen rakennustarkastaja kertoi, että kiinteistölle voi hakea myöhemmin käyttötarkoituksen muutosta vakituiseen asumiseen. Käyttötarkoituksen muutoksen kumoamisesta aiheutuisi heille huomattavaa haittaa, koska kiinteistö on rakennettu ja varustettu ympärivuotiseen asumiseen.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus kumoo Ruoveden ympäristölautakunnan päätöksen ja hylkää [REDACTED] 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.

Saman 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 134 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta pysyvään asumiseen 3,524 hehtaarin suuruisella, Ruoveden kunnassa sijaitsevalla kiinteistöllä 702-428-1-44. Kiinteistöllä on lisäksi 27 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennus.

Alueella on voimassa vuonna 2016 lainvoimaiseksi tullut rantaosayleiskaava. Kaavassa asuinrakennuksen rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA). Myös rakennuspaikan lähistön ranta-alueille on osoitettu lähinnä loma-asutusta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. RA-alueita koskevan kaavamääräyksen mukaan lomarakennuspaikalle, jonka pinta-ala on yli 5 000 m<sup>2</sup> sallitaan rakennettavaksi yksi lomarakennus kerrosalaltaan enintään

150 m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 30 m<sup>2</sup>, vierasmaja enintään 35 m<sup>2</sup> ja talousrakennus 25 m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m<sup>2</sup>.

Ranta-osayleiskaavassa määrätään, että RA-alueilla kunta voi myöntää suoraan rakennusluvan, kun rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2 000 m<sup>2</sup>.

#### *Hallinto-oikeuden johtopäätökset*

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 hakijoille myönnettäisiin heidän hakemansa poikkeamislupa, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, mikä johtaisi suunnittele mattomaan 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.

Koska poikkeamisen oikeudelliset edellytykset eivät edellä selostetu in peruste in täyty, rakennuksen soveltumisella pysyvään asumiseen ei ole asiassa merkitystä. Tässä tilanteessa asiassa ei voida antaa merkitystä myöskään sille, täyttääkö hakemus kunnanvaltuuston päätöksessä 11.7.2016 § 45 asetetut edellytykset loma-asunnon muuttamisesta pysyvään käyttöön. Näin ollen Ruoveden ympäristölautakunnan päätös on kumottava lainvastaisena ja poikkeamislupahakemus on hylättävä. Luvanhakijat eivät voi saada hallintolain 6 §:n mukaista oikeutettujen odotusten suojaa eli luottamuksen-suojaa pelkästään rakennustarkastajan mahdollisesti aiemmin esittämän kannanoton perusteella. Lopputulokseen nähden asiassa ei ole tarpeen lausua myöskään erityisten syiden olemassaolosta.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut  
Suomen perustuslaki 6 §  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5 momentti



**Päätöksen tiedoksi**

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).

**Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Esittelijäjäsen Hanna Saloranta

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Paula Pihlava ja Hanna Saloranta.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

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

Jäljennös

Hallintolain 56 §:n 2 momentin mukaan Aila Rajamäen on ilmoitettava tiedoksisaannista muille luvansaajille. 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.

Ruoveden ympäristölautakunta

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi Ympäristöministeriö, sähköpostitse

Oikeudenkäyntimaksu maksutta

has

**Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot**

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa  
puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen  
paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla  
<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>