



Annettu julkipanon
jälkeen

Antopäivä
9.5.2018

Päätösnumero
18/0165/2

Diaarinumero
02056/17/4111

Asia Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus
Valittaja Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry

Luvansaadajat



Päätös, josta valitetaan

Viranomainen Ruoveden ympäristölautakunta 29.08.2017 § 73
annettu julkipanon jälkeen 1.9.2017

Ympäristölautakunta on myöntänyt hakijoille poikkeamisluvan 89 k-m²:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi vastoin ranta-asemakaavaa Ruoveden kunnan Visuveden kylällä sijaitsevalla 2 970 m²:n suuruisella kiinteistöllä 702-427-3-222.

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. Ranta-asemakaava on vahvistettu 1991. Vahvistamisen jälkeen alueelle on rakennettu useita ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja loma-asuntoja, joita on jo aikaisemmin muutettu myös vakituisen asumisen

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelinvaihte	Faksi	Sähköposti
Raatihuoneenkatu 1 13100 HÄMEENLINNA	Arvi Kariston katu 5 13100 HÄMEENLINNA	029 56 42200	029 56 42269	hameenlinna.hao@oikeus.fi

paikoiksi. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei vaikeuta ranta-asemakaavan toteuttamista, koska rakennuspaikka on jo rakennettu ja hankkeen toteuttaminen ei siten varaa vapaana olevaa rannanosuutta. Naapureilla ei ole huomauttamista käyttötarkoituksen muutokseen. Kiinteistön jätevesien käsittely on toteutettu hyväksyttävällä tavalla. Käyttötarkoituksen muutos ei vaaranna alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Ympäristölautakunnan päätös on kumottava.

Perusteina valitukselle on esitetty muun ohella, että ympäristölautakunnan päätös vaikeuttaa ranta-asemakaavan toteuttamista. Päätöksessä ei ole kerrottu kaavamääräyksiä ja lupavalmistelussa on muutenkin ollut puutteita. Kyseessä oleva tontti on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asumiseen ja se on liian pieni salliakseen vakituisen asumisen. Asiakirjoista ei käy ilmi kaivon sijaintipaikka. Talousveden saannin on oltava turvattu ja pienellä tontilla, jolla on myös harmaiden vesien imeytyskenttä, riskinä on veden saastuminen. Vakituinen, ympärivuotinen asuminen aiheuttaa paljon suurempaa vedenkulutusta eli jätevesien tuottoa kuin loma-asuminen.

Kyseessä olevan loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ei ole perusteltua myöskään yhdyskuntarakenteellisesti. Paikka sijaitsee kaukana taajamista, harvaan asutulla haja-asutusalueella eikä se tue kylämäistä asutusta. Poikkeusluvan perusteluissa mainitaan, että ”alueelle on rakentunut useita ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja loma-asuntoja, joita on jo aikaisemmin muutettu myös vakituisen asumisen paikoiksi”. Edellä mainittu ei sovellu perusteluksi poikkeusluvan myöntämiseen, koska poikkeuslupahakemukset käsitellään aina tapauskohtaisesti.

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 kaavallista suunnittelua.

Lausunnot ja selitykset

Ruoveden ympäristölautakunta on antanut lausunnon. Lausunnossaan ympäristölautakunta on muun ohella huomauttanut, että valituksesta puuttuu allekirjoitus, ja pyytänyt hallinto-oikeutta perustelemaan, onko valituksen käsitteilyyn ottaminen tapahtunut sääntöjen mukaisesti.

Luvansaajille on varattu tilaisuus selityksen antamiseen. Selitystä ei ole annettu.

Valittaja on antanut vastaselityksen. Vastaselitys on annettu luvansaajille tiedoksi.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

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

Perustelut

Valituksen puuttuva allekirjoitus

Valitus on pantu vireille hallinto-oikeudessa sähköisesti, sähköpostilla. Valitusasiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Allekirjoituksen puuttuminen ei estä asian tutkimista hallinto-oikeudessa.

Pääasia

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 ja hallinto-oikeuden johtopäätökset

Päätöksessä on ilmoitettu sovelletut oikeusohjeet, joten päätös ei tältä osin ole puutteellisesti perusteltu.

Hankkeessa on kysymys 89 k-m²:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta pysyvään asumiseen 2.970 m²:n suuruisella, Ruovedellä sijaitsevalla kiinteistöllä 702-427-3-222. Lähimmät vakituiset asunnot sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä.

Alueella on voimassa vuonna 1991 vahvistettu ranta-asemakaava, jossa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntojen korttelialueelle (RA). Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen. Hankkeen toteuttaminen edellyttää siten poikkeamista rakennuspaikalle ranta-asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta.

Alueella voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittu ensisijaisesti loma-asutuksen ohjaustarpeita varten ja nyt kysymyksessä olevalle rantaosuudelle on osoitettu ainoastaan 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 loma-asutukselle varatulle ranta-alueelle edellyttää kaavallista tarkastelua, jossa alueen maankäytön tarpeet ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan

huomioida laajemmin kuin yksittäistapauksellisessa poikkeamislupaharkinnassa.

Haetun poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kun maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamisen oikeudelliset edellytykset eivät täyty, samalle kaava-alueelle aiemmin myönnettyillä poikkeamisluvilla loma-asunnon käyttö-tarkoituksen muuttamiselle pysyvään asumiseen ei ole asiassa oikeudellista merkitystä. Myöskään rakennuksen teknisellä soveltumisella pysyvään asumiseen ei ole näissä olosuhteissa merkitystä.

Ympäristölautakunnan päätös on lainvastaisena kumottava ja hakemus hylätävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5 mom, 174 § 1 mom ja 214 §

Hallintolainkäyttölaki 24 § 3 mom

Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 9 § 2 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

Hallintolain 56 §:n 2 momentin mukaan Kimmo Luopion on ilmoitettava tiedoksisaannista Eija Tahvanaiselle. 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- ympäristökeskus

Tiedoksi Ympäristöministeriö, sähköisesti

Oikeudenkäyntimaksu maksutta
kat