

Annettu julkipanon  
jälkeen

Antopäivä

6.9.2017

Päätösnumero

17/0310/2

Diaarinumero

02025/16/4111

**Asia**

Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

**Valittaja**

Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry

**Luvan saaja**

Sauli Kortesmaa

**Päätös, josta valitetaan**

Virtain kaupunginhallituksen päätös 29.8.2016 § 235, annettu julkipanon jälkeen 9.9.2016.

Virtain kaupunginhallitus on myöntänyt Sauli Kortesmaalle poikkeamisluvan osoitteessa Vihosentie 190 tilalla Koivuranta (936-401-7-54) olevalla määräalalla sijaitsevan loma-asunnon muuttamiseen vakituiseen asuinkäyttöön.

Rakennuspaikka on sijainniltaan, kooltaan, muodoltaan ja olosuhteiltaan vakituiseen asumiseen sovelias. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen on vähäinen muutos, sillä lomarakennustakin voidaan käyttää ympärivuotisesti. Poikkeamishakemuksella ei ole haettu lisää rakennusoikeutta tilalle.

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

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

Virtain kaupunginhallituksen poikkeamislupapäätös on kumottava.

**Postiosoite**

Raatihuoneenkatu 1  
13100 HÄMEENLINNA

**Käyntiosoite**

Arvi Kariston katu 5  
13100 HÄMEENLINNA

**Puhelinvaihte**

029 56 42200

**Faksi**

029 56 42269

**Sähköposti**

hameenlinna.hao@oikeus.fi

## Perustelut

Virtain kaupunginhallituksen myöntämä poikkeamislupa on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin vastainen. Päätös on lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 1 momentin vastainen, koska kaupunginhallituksen päätös vaikeuttaa ranta-asemakaavan toteuttamista. Luvan epääminen ei aiheuta hakijalle huomattavaa haittaa.

Tilalla Koivuranta sijaitsevien rakennusten kokonaispinta-alat eivät täytä voimassa olevan ranta-asemakaavan vaatimuksia. Ranta-asemakaavan mukaan rakennuspaikalle voi rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 121 m<sup>2</sup>.

Moksun-Simsiön ranta-asemakaavassa ja Tarjanne-Hauhuu-Uurasveden osayleiskaavassa ei ole osoitettu yhtään vakituiseen asumiseen rakennuspaikkaa. Poikkeamishakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee lisäksi kaukana, noin 15 kilometrin etäisyydellä palveluista sekä kylämaisesta asutuksesta.

Kaupunginhallituksen poikkeamislupapäätökseen ei sisälly maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n mukaista määräystä ajasta, jonka kuluessa poikkeamisluvan saajan on haettava rakennuslupaa.

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

## Lausunnot ja selitykset

Virtain kaupunginhallitus on antanut lausunnon, jossa on muun ohella esitetty valituksen hylkäämistä perusteettomana.

Luvansaaja Sauli Korttesmaa on antanut selityksen.

Valittaja Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry on antanut vastaselityksen.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hyväksyy valituksen, kumoo Virtain kaupunginhallituksen päätöksen ja hylkää 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

Sauli Korttesmaan rakennushankkeessa on kysymys Virtain kaupungissa osoitteessa Vihosentie 190 tilalla Koivuranta (936-401-7-54) sijaitsevan kerrosalaltaan 71 m<sup>2</sup>:n suuruisen ja kerrosluvultaan 1-kerroksisen loma-asunnon muuttamisesta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Poikkeamishakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on noin 9 710 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kokonaispinta-alaltaan noin 3,4 hehtaarin suuruisesta tilasta Koivuranta (RN:o 7:54). Rakennuspaikalla on vuonna 2014 valmistuneen lomarakennuksen lisäksi 20 m<sup>2</sup>:n suuruinen vuonna 2005 valmistunut saunarakennus sekä 30 m<sup>2</sup>:n suuruinen vuonna 2006 valmistunut talousrakennus. Kaupunginhallituksen päätöksen valmisteluaineistosta ilmenee, että alueella ei ole talousvesi- ja viemäriverkostoja. Talous- ja jätevesihuolto hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennuspaikalle johtaa yksityistie ja sähköjohto. Päätöksen valmisteluaineistosta ilmenee edelleen, että tila Koivuranta sijaitsee taajan loma-asutuksen alueella noin 15 kilometrin etäisyydellä Virtain kaupungin keskustan palveluista. Lähin vakituisesti asuttu asuinrakennus sijaitsee maitse mitattuna noin 1,7 kilometrin etäisyydellä luvanhakijan tilasta ja lähin bussiyhteys on yli 9 kilometrin päässä tilasta Koivuranta.

Alueella on voimassa 9.11.1988 vahvistettu Moksun-Simsiön ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavassa rakennuspaikkana oleva määräala tilasta Koivuranta on osoitettu RA-merkinnällä loma-asunnon rakennuspaikaksi. Kaavamääräyksen mukaan loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, sauna- ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>. Erillinen saunarakennus saa olla enintään 25 m<sup>2</sup> ja talousrakennus enintään 30 m<sup>2</sup>. Moksun-Simsiön ranta-asemakaava puolestaan sijoituu yleiskaavatasolla Tarjanne-, Hauhuu- ja Uurasvesien rantaosayleiskaavan alueelle. Rantaosayleiskaavassa ei ole annettu rakennuspaikkana olevan määrällän käyttötarkoituksen osalta ranta-asemakaavasta poikkeavia kaavamääräyksiä. Rantaosayleiskaava on vahvistettu 7.3.1997.

#### Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Sauli Korttesmaan rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaisin oikeusvaikutuksien voimassa olevasta Moksun-Simsiön ranta-asemakaavan RA-alueen kaavamääräyksestä rakennuspaikan käyttötarkoituksen osalta. Tilalla Koivuranta käytetyn kokonaisrakennusoikeuden määrää koskevalla valitusperusteella ei siten ole asiassa oikeudellista merkitystä.

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.

Rakennuspaikka sijaitsee taajaan rakennetun loma-asutuksen alueella kaukana vakituisesta asutuksesta. Virtain kaupungin keskusta palveluineen on noin 15 kilometrin etäisyydellä. Karttatarkastelun perusteella Moksun-Simsiön ranta-asetemakaavassa on osoitettu mannerrannoille useampia RA- eli loma-asunto-alueiden korttelialueita. Sekä Moksun-Simsiön ranta-asetemakaavassa että ranta-asetemakaavan jälkeen vahvistetussa Tarjanne-, Hauhuu- ja Uurasvesien ranta-osayleiskaavassa rakennuspaikka ja sitä ympäröivä alue on laajalti osoitettu pelkästään loma-asumiseen.

Kun otetaan huomioon ranta-asetemakaavan sisältö ja tarkoitus loma-asutusta järjestävänä haja-asutusalueen kaavana ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa ranta-asetemakaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sillä, miten kysymyksessä oleva rakennus ja rakennuspaikka soveltuvat vakituisen asumiseen esimerkiksi rakennus- ja kunnallisteknisiltä ominaisuuksiltaan, ei ole merkitystä poikkeamislupaharkinnassa.

Koska oikeudellisia edellytyksiä poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole ollut, Virtain kaupunginhallituksen päätös on lainvastaisena kumottava ja poikkeamishakemus hylättävä.

Lopputulokseen nähden asiassa ei ole syytä lausua muista valitusperusteista.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 211 §  
Suomen perustuslaki 6 §

#### Muutoksenhaku

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

Valitusosoitus on liitteenä (julkisanon jälkeen).



Esittelijä

*Mikko Jalonen*  
Mikko Jalonen

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

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös	Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry ✓ Havangantie 418, 34710 VASKIVESI
Jäljennös	Sauli Korttesmaa Torisevantie 4 A 4, 34800 VIRRAT  Virtain kaupunginhallitus  Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Tiedoksi	Ympäristöministeriö
Oikeudenkäyntimaksu kat	maksutta