

KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Antopäivä 1 (6)
27.6.2018
Taltionumero
3167
Diaarinumero
4907/1/17

Asia Poikkeamista rakentamisessa koskeva valitus

Valittaja [REDACTED]

Päätös, jota valitus koskee

Hämeenlinnan hallinto-oikeus 6.9.2017 nro 17/0311/2

Asian aikaisempi käsittely

Virtain kaupunginhallitus on päätöksellään 23.5.2016 (§ 150) myöntänyt [REDACTED] poikkeamisluvan kerrosalaltaan 167 m²:n suuruisen, pylväiseen asumiseen tarkoitetun omakotitalon rakentamiseen Virtain kaupungissa sijaitsevalle tilalle Justeeri (936-406-3-147) poiketen rantaosa-yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta (RA) ja rakennusoikeuden määrästä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on valituksenalaisella päätöksellään, siltä osin kuin asiassa nyt on kysymys, [REDACTED] ja Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry:n valituksista kumonnut kaupunginhallituksen päätöksen ja hylännyt poikkeamista koskevan hakemuksen.

Hallinto-oikeus on perustellut päätöstään tältä osin seuraavasti:

(---)

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 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

Rakennushankkeessa on kysymys uuden pysyvään asumiseen tarkoitettuna, kerrosalaltaan 167 m²:n suuruisen omakotitalon rakentamisesta Virtain kaupungin Lahdenkylän alueella osoitteessa [REDACTED] sijaitsevalle Justeeri-nimiselle omarantaiselle tilalle (936-406-3-147). Tilan maapinta-alan osuus on 5 794 m². Tilalle on ennen poikkeamislupahakemuksessa esitettyä rakentamista myönnetty rakennuslupa kerrosalaltaan 33 m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen. Nyt esillä olevan rakennushankkeen myötä tilalla Justeeri käytetyn kokonaisrakennusoikeuden määrä nousisi siten 200 kerrosneliometriin. Killinkosken kylätaajaman palvelut, kuten kauppa, päivähoito ja alakoulu sijaitsevat noin 7 kilometrin päässä ja Virtain keskustaajaman palvelut noin 15 kilometrin päässä rakennuspaikalta.

Poikkeamishakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on vuonna 2006 hyväksytyssä Toisveden rantaosayleiskaavassa osoitettu RA-alueeksi eli uusien loma-asuntojen alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan RA-alueelle sijoittuvan lomarakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3 000 m². Lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 150 krs-m². Kun rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m² ja lomarakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 40 metriä, on rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 200 krs-m².

Toisveden rantaosayleiskaavan kaavaselostuksessa on pysyvän asutuksen ohjaustavoitteiden osalta lausuttu seuraavaa: Rantaosayleiskaavalla osoitettava rakentaminen on lähinnä loma-asutusta ja pysyvänä asutuksena osoitetaan pääsääntöisesti vain olemassa olevia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja. Rantaosayleiskaavan laadintatyön yhteydessä on osoitettu niin sanotut taajama-alueet, joiden suunnittelu suoritetaan erikseen. Pysyvää asutusta tulisi ohjata edellä mainituille taajama-alueille. Mikäli rantaosayleiskaavassa loma-asutukseen osoitettuja rakennuspaikkoja halutaan muuttaa pysyvän asutuksen rakennuspaikoiksi, asia tulee harkita tapauskohtaisesti poikkeamislupamenettelyllä, jossa otetaan huomioon muun muassa rakennuspaikan sijainti ja laatu sekä kunnalle aiheutuvat velvoitteet.

Tila Justeeri sijaitsee karttatarkastelun perusteella neljän RA-rakennuspaikan loma-asuntoalueella, jonka läntisimmälle Uitto-nimiselle tilalle (936-409-3-149) on vuonna 2012 myönnetty poikkeamislupa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

██████████ rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamista Toisveden rantayleiskaavassa tilalle Justeeri osoitetusta RA-alueen käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeutta koskevasta kaavamääräyksestä.

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 alueella, jonne rantaosayleiskaavassa on osoitettu runsaasti loma-asutusta. Lähistöllä on jonkin verran kylämäistä pysyvää asutusta, mutta uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja ei rantayleiskaavassa ole osoitettu. Rakennuspaikka sijaitsee etäällä Killinkosken kylätaajaman ja Virtain keskustaajaman palveluista. Hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi alueelle merkittäviä rakentamispaineita ja suunnittelemattoman vakituisen asutuksen muodostumista.

Poikkeamisen edellytykset ratkaistaan tapauskohtaisesti. Näin ollen rakennuspaikan lähellä olevalle tilalle aiemmin tehdyllä myönteisellä poikkeamispäätöksellä ei ole asian ratkaisun kannalta oikeudellista merkitystä.

Kun otetaan huomioon rantayleiskaavan määräykset, kaavan sisältövaatimukset ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, hakemuksen suostuminen aiheuttaisi haittaa rantayleiskaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Hallinto-oikeuden soveltamat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Suomen perustuslaki 6 §

Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa

██████████ on valituksessaan vaatinut, että Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja kaupunginhallituksen päätös saatetaan voimaan tai toissijaisesti asia palautetaan kaupunginhallitukselle uudelleen käsiteltäväksi.

Vaatimuksensa tueksi ██████████ on esittänyt muun ohella seuraavaa:

Hallinto-oikeus ei ole riittävällä tavalla huomionnut, että ranta-alueella on vanhoja pysyvään asumiseen käytettäviä asuntoja ja rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä on ainakin yksi käyttötarkoitukseltaan loma-asunnosta pysyvään asumiseen muutettu kiinteistö. Rakennuspaikan koko ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus puoltavat poikkeamisluvan myöntämistä.

Rakennuspaikka sijaitsee Lahdenkylän alueella, jossa on loma-asutuksen ohella maaseutumaista pysyvää asutusta. Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät helpommin alueella, jolla sijaitsee valmiina pysyvään asumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä.

Kaupunginhallitus on paikallisena poikkeamisluvan myöntävänä tahona tapauskohtaisesti arvioinut luvan myöntämisen edellytykset ja tehnyt oikean ratkaisun myöntäessään poikkeamisluvan.

Virtain kaupunginhallitus on antanut selityksen.

██████████ on antanut selityksen.

Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry (aiemmin Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry) on antanut selityksen.

██████████ on antanut vastaselityksen.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian. Valitus hylätään. Hallinto-oikeuden päätöstä ei muuteta.

Perustelut

Kun otetaan huomioon edellä ilmenevät hallinto-oikeuden päätöksen perustelut ja perusteluissa mainitut oikeusohjeet sekä korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen muuttamiseen ei ole perusteita.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Kari Kuusiniemi
oikeusneuvos

Riitta Mutikainen
oikeusneuvos

Mika Seppälä
oikeusneuvos

Kari Tornikoski
oikeusneuvos

Jaakko Autio
oikeusneuvos

Vesa Manninen

Asian esittelijä, oikeussihteeri

Jakelu

Päätös

Jäljennös

██████████ oikeudenkäyntimaksu 500 euroa
Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Virtain kaupunginhallitus

√ Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Ympäristöministeriö

Toimituskirjan jäljennöksen oikeaksi todistaa



Jaostosihteeri Milla Jokinen