

Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry
c/o Larissa Heinämäki
Havangantie 418
34710 Vaskivesi
040 7762797
larissa.heinamaki@phpoint.fi

HALLINTOVALITUS

20.06.2016

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 HÄMEENLINNA
hameenlinna.hao@oikeus.fi

RANTARAKENTAMISEN POIKKEUSLUPAPÄÄTÖS KIIINTEISTÖLLE 936-406-3-147
VIRTAIN KAUPUNGINHALLITUS 23.5.2016

Virtain luonnonsuojeluyhdistys valittaa MRL:n 193 §:n 6 momentin nojalla Virtain kaupunginhallituksen 23.5.2016 tekemästä päätöksestä, jolla on myönnetty poikkeuslupa xxx:lle omakotitalon rakentamiseksi Virtain Liedenpohjan kylässä sijaitsevalle kiinteistölle Justeeri RN:o 3:147 vastoin oikeusvaikutteista Toisveden rantaosayleiskaavaa. Poikkeamista ei luonnonsuojeluyhdistyksen mielestä voida myöntää MRL:n 171 § 2 momentin perusteella:

- 1. Poikkeaminen 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**

Lisäksi päätös on MRL 43 § 1 momentin vastainen, sillä kaupunginhallituksen myönteinen päätös vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista. Luvan epääminen ei aiheuta hakijalle huomattavaa haittaa.

Päätöksessä on kysymys uuden pysyvään asuinkäyttöön tarkoitetun omakotitalon rakentamisesta oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi osoitetulle alueelle. Rakennuspaikka sijaitsee kaavan loma-asuntoalueella (RA), jolle on osoitettu neljä (4) lomarakennuspaikkaa, joista kolmella on rakennuksia. Kaikki oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan alaiselta ranta-alueelta tontin hankkineet ovat tietoisesti ostaneet mökkitontin. Kyseessä oleva rakennuspaikka sijaitsee loma-asuntoalueen keskiosassa.

Poikkeusluvan hakijan tontille asemoitujen rakennusten pinta-alat ja etäisyydet rannasta eivät täytä rantaosayleiskaavan vaatimuksia. Rakennettavaksi suunnitellun omakotitalon etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on asemapiirroksessa esitetty 36,93 metriä. Rantaosayleiskaavassa määrätään, että kun loma-asuntoalueella olevan rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m² ja lomarakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 40 metriä on kokonaisrakennusoikeus 200 kerros-m².

Poikkeuslupa hakija ei ole myöskään noudattanut Virtain kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen mukaan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Lisäksi ”Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy”. Poikkeusluvan hakija on ruopannut

rakennuspaikan rantaa ja ruoppausmassat on levitetty rakennuspaikan rannan puoleiselle tontin osalle. Rakennuspaikan puustoa on poistettu voimakkaasti ja sen luonnonmukainen aluskasvillisuus on suurelta osin hävinnyt maaston muokkauksen myötä. Rakentamisessa ja tontin käsittelyssä ei ole otettu huomioon naapureita, jotka ovat mm. tehneet ilmoituksen rannan muokkaamisesta jo vuonna 2013 Ely-keskukselle.

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

Ko. rantaosayleiskaavassa osoitetun loma-asuntoalueen läntisimmälle kiinteistölle 936-409-3-149 rakennetun loma-asunnon käyttötarkoitus on muutettu poikkeamisluvalla omakotitaloksi vuonna 2012. Ko. huvila suunniteltiin alunperin ympärivuotiseen käyttöön soveltuvaksi ja siksi kiinteistön muuttaminen omakotitaloksi ei ole vaatinut muuta kuin yhden oven muutoksen. Kiinteistö on kuitenkin ollut koko ajan loma-asuntokäytössä ja tulee olemaan omistajan mukaan tässä käytössä ainakin seuraavan 10 vuoden ajan.

Virtain kaupunginhallitukselle kaupunginjohtajan toimesta valmisteltu esitys poikkeuslupan myöntämiseksi perustellaan sillä, että yhdelle kiinteistölle on myönnetty poikkeuslupa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle pysyvään asuinkäyttöön ja että tasapuolisen kohtelun vuoksi on perusteltua, että myös hakijalle myönnetään poikkeuslupa. Kiinteistöt ovat perustelun mukaan merkittävässä määrin vastaavassa asemassa toisiinsa nähden. Kaupunginhallituksen päätöksen perusteluissa todetaan, että poikkeuksen myöntämättä jättäminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Perustelu on täysin katteeton. Hakija hakee suoraan poikkeuslupaa omakotitalon rakentamiselle oikeusvaikutteiseen kaavaan, joka on tarkoitettu loma-asuntorakentamiselle. Lisäksi neljästä kaava-alueen kiinteistön omistajista kaksi vastustaa poikkeuslupan myöntämistä nimenomaan MRL 171 §:n 2 momentin perusteella.

Virtain luonnonsuojeluyhdistys vetoaa edellä esitettyyn sekä asiaa alunperin valmistelleen kaupungin kaavoitusarkkitehdin seikkaperäisiin perusteluihin kielteiselle päätösesitykselle ja esittää kaupunginhallituksen poikkeuslupapäätöksen kumoamista.

Kunnioitavasti

VIRTAIN LUONNONSUOJELUYHDISTYS RY

Larissa Heinämäki
puheenjohtaja

LIITTEET Liite 1 Pöytäkirja 23.5.3026 § 150
<http://julkaisu.virrat.fi/dynastia/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20161880-4>
(Viitattu 21.6.2016)
Liite 2 Sijaintikartta
Liite 3 Ote rantaosayleiskaavasta
Liite 4 Kaavamääräykset
Liite 5 Asemapiirros
Liite 6 Virtain kaupungin rakennusjärjestys
Liite 7 Valitusosoitus
Liite 8 Valitusaika