

30.08.2022

Dnro 20669/03.04.04.04.16/2021



Asia Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittaja Tero Myllyvirta

Päätös, josta valitetaan

Joutsan teknisen lautakunnan päätös 25.3.2021 § 53
annettu julkipanon jälkeen 10.4.2021

Tekninen lautakunta on hylännyt poikkeamishakemuksen kiinteistöllä Virvala 172-406-3-56 sijaitsevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi saunarakennukseksi.

Päätöksen selosteosassa on todettu, että poikkeamislupa tarvitaan yleiskaavan rantasaunan enimmäisneliömäärää koskevasta määräyksestä. Päätöksen perustelujen mukaan myönteisellä päätöksellä ei voida taata yhdenvertaista kohtelua. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Ensisijaisesti teknisen lautakunnan päätös on kumottava ja poikkeaminen myönnettävä hakemuksen mukaisesti. Vaihtoehtoisesti teknisen lautakunnan päätös on kumottava ja poikkeamishakemus hylättävä tarpeettomana.

Perustelut

Tekninen lautakunta ei ole perustellut päätöstään. Siitä ei ilmene, miksi myönteinen päätös loukkaa yhdenvertaista kohtelua tai miten hakemukseen suostuminen haittaa kaavoitusta.

Tekninen lautakunta on päätöksellään 20.9.2018 § 61 myöntänyt poikkeamisen käyttötarkoituksen muuttamiselle loma-asunnosta saunarakennukseksi. Kyseisen päätöksen voimassaolo ehti päättyä, koska valittaja ei ollut ymmärtänyt sitä, että hänen olisi tullut hakea vielä

rakennuslupa siitäkin huolimatta, ettei mitään rakennustoimenpiteitä ollut tarkoitus tehdä. Olosuhteet eivät ole muuttuneet päätöksentekoaikajankohdan jälkeen. Lautakunnan päätöksessä ei ole perusteltu muuttunutta kantaa. Hallintolain 6 §:n mukaisesti yksityisen on voitava luottaa hallintopäätösten pysyvyyteen.

Kiinteistöllä Virvala sijaitseva noin 50 m²:n suuruinen rakennus on rakennettu vuonna 1972 alun perin venevajaksi ja kalamajaksi. Venevajaosa on vuonna 1985 myönnetyn rakennusluvan perusteella muutettu saunaksi ja saunatuivaksi. Rakennus on merkitty rakennus- ja huoneistorekisteriin loma-asunnoksi. Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi noin 25 m²:n suuruinen aitta, noin 10 m²:n suuruinen liiteri ja noin 5 m²:n suuruinen leikkimökki/talusrakennus. Kaikki rakennukset on rakennettu ennen osayleiskaavan voimaantuloa.

Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikalla on jäljellä rakennusoikeutta noin 160 m². Rakennuspaikan jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei voi hyödyntää purkamatta nykyistä saunarakennusta, koska se on tulkittu lomarakennukseksi. Rakennuksen korjaaminen ja laajentaminen loma-asunnoksi ei ole kaavamääräysten mukaan mahdollista eikä se olisi rantamaisemankaan kannalta paras ratkaisu. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että jäljellä oleva rakennusoikeus on voitava käyttää purkamatta hyväkuntoista ennen osayleiskaavan voimaantuloa rakennettua saunarakennusta. Rakennuksen hyväkuntoisuus ja jäljellä oleva suuri rakennusoikeuden määrä ovat myös erityisiä syitä poikkeamiselle.

Poikkeamislupaa ei olisi ollut tarpeen hakea, koska kyseessä oleva rakennus on rakennuslupien mukaan talusrakennus. Mistään ei ole käynyt selville, miksi rakennus- ja huoneistorekisteriin on tehty merkintä loma-asunnosta. Kunnan rakennusvalvonta on ohjeistanut valittajaa hakemaan poikkeamislupaa, jotta kunnalla olisi peruste muuttaa rakennus- ja huoneistorekisterin merkintä loma-asunnosta saunarakennukseksi ja jotta voimassa olevan osayleiskaavan määräysten mukainen uuden loma-asunnon rakentaminen olisi tulevaisuudessa mahdollista kiinteistölle purkamatta nykyistä rakennusta. Rakennuksen käyttötarkoitus ei voi muuttua osayleiskaavan voimaantulon perusteella.

Lausunnot ja selitykset

Tekninen lautakunta on antanut lausunnon, jossa on muun ohella viitattu siihen, että vuonna 1985 haetun rakennusluvan pääpiirustuksissa rakennus on kesämökki, jonka varusteluihin kuuluu sauna, huone, pirtti, keittiö ja makuusoppi.

Myllyvirta on antanut selityksen. Vuonna 1985 myönnetyn rakennusluvan liitteenä olevan pääpiirustuksen nimiössä on mainittu kesämökki, mutta rakennuslupa on koskenut ainoastaan osittaista käyttötarkoituksen muutosta saunaksi. Rakennuksesta hieman yli 50 prosenttia on tupaa, mutta rakennuksessa ei ole keittiötä, sähköliittymää tai juoksevaa vettä. Sisätiloissa katto on niin matalalla, ettei seinän vieressä voi seistä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus kumoaa Joutsan teknisen lautakunnan päätöksen 25.3.2021 § 53 ja palauttaa asian sille uudelleen käsiteltäväksi.

Perustelut

Päätöksen perustelemista koskeva valitusperuste

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Teknisen lautakunnan päätöksen perustelut ovat niukat, mutta päätöksestä ilmenee syy hakemuksen hylkäämiselle. Toisaalta asian arvioinnissa on otettava huomioon myös asiassa aiemmin tehty myönteinen poikkeamispäätös. Hallintoasioissa lupahakemukseen annetut aiemmat ratkaisut eivät saavuta oikeusvoimaa, joka edellyttäisi samansisältöisen ratkaisun tekemistä tulevaisuudessa. Aiemmasta käytännöstä poikkeavalle ratkaisulle on kuitenkin esitettävä perusteet. Näin ei ole tehty. Kun kuitenkin otetaan huomioon hallinto-oikeuden ratkaisun lopputulos, päätöstä ei ole syytä kumota perusteluiden puutteellisuutta koskevan valitusperusteen vuoksi.

Poikkeamispäätöksen sisällöllinen lainmukaisuus

Sovellettavat oikeusohjeet

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.

Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Saatu selvitys

Myllyvirta on hakenut kiinteistöllä Virvala 172-406-3-56 sijaitsevan rakennus- ja huoneistorekisteriin vapaa-ajan asunnoksi merkityn rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista saunarakennukseksi. Valittajan ilmoituksen mukaan rakennuslupien perusteella kyseessä on talousrakennus ja rakennusta käytetään saunana. Rakennus sijaitsee rantaviivan tuntumassa.

Alueella on voimassa vuonna 2005 hyväksytty Joutsan rantayleiskaava. Kiinteistön Virvala alueelle on osoitettu yksi rakennettu säilytettävä loma-asuntoalueen rakennuspaikka, jolle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen, erillisen saunan, erillisen savusaunan ja talousrakennuksia kaavamääräyksistä tarkemmin ilmenevin tavoin. Erillinen, kokonaisaltaan enintään 25 m²:n suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle em. rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

Joutsan rakennuslautakunta on vuonna 1972 myöntänyt nyt esillä olevan rakennuspaikan alueelle rakennusluvan noin 53 k-m²:n suuruisen rakennuksen rakentamiseen. Rakennuksen pääasialliseksi käyttötarkoitukseksi on ilmoitettu askartelutupa, uimahuone ja venevaja, jossa on tarvekalujen säilytyskomeroita.

Joutsan rakennuslautakunta on vuonna 1985 tehnyt päätöksen käyttötarkoituksen osittaisesta muuttamisesta siten, että venevajaosaan rakennetaan sauna ja saunatupa. Päätöksen yhteydessä on hyväksytty noudatettavaksi pääpiirustus, jonka mukaan rakennukseen rakennetaan keittiö, pirtti, makuusoppi, sauna ja huone.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Hallinto-oikeuden arvioitavana tässä asiassa on ensin kysymys siitä, onko Myllyvirta ollut hakemansa poikkeamisluvan tarpeessa.

Valituksen kohteena olevan rakennuksen käyttötarkoitukseksi on rakennus- ja huoneistorekisteriin merkitty vapaa-ajan asunto. Vuoden 1985 rakennusluvan muuttamista koskevaan päätöspöytäkirjaan käsiteltäväksi asiaksi on merkitty ainoastaan käyttötarkoituksen osittainen muutos, jolla venevajaosaan tehdään sauna ja saunatupa. Käyttötarkoituksen muutoksen tarkempi sisältö ilmenee rakennuslautakunnan hyväksymästä pääpiirustuksesta, jonka mukaan rakennukseen rakennetaan muun muassa sauna, keittiö ja makuutiloja. Tähän nähden rakennuslupapäätöksen ja rekisteritietojen välillä ei ole sellaista ilmeistä virhettä, joka olisi tullut ottaa huomioon poikkeamisharkinnassa. Sillä seikalla, että rakennusta ei mahdollisesti ole kaikilta osin rakennettu myönnetyn luvan mukaisesti tai että rakennusta on käytetty ainoastaan saunana, ei ole asiassa merkitystä. Hakemuksen kohteena olevalle rakennukselle on siten haettava käyttötarkoituksen muutosta, jonka myöntäminen edellyttää poikkeamista ainakin saunan enimmäispinta-alaa koskevasta kaavamääräyksestä.

Voimassa olevan rantayleiskaavan mukaan erillisen saunarakennuksen pinta-ala saa olla enintään 25 k-m². Valituksen kohteena olevan vapaa-ajan asunnon pinta-ala on noin kaksinkertainen. Kysymys on siten huomattavasta pinta-alaylityksestä. Toisaalta rakennus on sijainnut nykyisellä paikallaan 1970-luvulta alkaen. Yhdenvertaisen kohtelun vaatimus ei edellytä sitä, että muille maanomistajille tulisi varata oikeus rakentaa vastaavan kokoisia uusia saunarakennuksia. Poikkeaminen ei siten ennalta arvioiden johda huomattavan suurikokoisten saunarakennusten lisääntymiseen ranta-alueilla. Tähän nähden poikkeamiseen suostumisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle. Asian arvioinnissa on otettava huomioon, että lupaviranomainen voi antaa rakennuksen käyttöä ja ulkomuotoa koskevia määräyksiä. Tekninen lautakunta ei ole mainitsemillaan perusteilla voinut hylätä Myllyvirran poikkeamishakemusta. Tämän vuoksi hallinto-oikeus kumoaa teknisten lautakunnan päätöksen ja palauttaa asian sille uudelleen käsiteltäväksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 § 2 momentti
Hallintolaki 6 §

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksen ensimmäiseltä sivulta ilmenevänä antopäivänä.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Ria Savolainen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Paula Pihlava ja Ria Savolainen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Tero Myllyvirta

Jäljennös Joutsan tekninen lautakunta

Joutsan kunnanhallitus

Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Norjo Järvelä

Kaisa Myllyvirta

Jyrki Myllyvirta

Tiedoksi Ympäristöministeriö, sähköpostitse

Oikeudenkäyntimaksu maksutta

ris

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 soitettaessa
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/>