



19/0267/5

Antopäivä
12.4.2019

Diaarinumero
03838/18/4111

Asia Poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittaja

Päätös, josta valitetaan

Loviisan tekninen lautakunta 19.6.2018 § 120

ovat hakeneet poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta ja rakennusjärjestyksessä määrätystä rantaviivan vähimmäispituudesta 128 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja yhteensä 46 k-m²:n suuruisen talousrakennusten rakentamiseen yli 5 000 m²:n suuruiselle määräalalle 9 144 m²:n suuruisesta kiinteistöstä 434-446-1-121.

Tekninen lautakunta on myöntänyt poikkeamisen.

Päätöksen perusteluissa on muun ohella todettu, että poikkeamiselle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen erityinen syy. Poikkeamislupa ei ole ristiriidassa voimassa olevan osayleiskaavan kanssa, vaan toteuttaa AT-kyläalueen merkintää. Esitetty rakennuspaikka on riittävän korkealla keskimääräisestä merenpinnasta ja muutoinkin rakentamiseen soveltuva. Poikkeamispäätös tukee 1920-luvulla rakennetun torpan säilymistä. Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa kiinteistö on osoitettu kyläkeskusalueeksi, mitä myönteinen poikkeamislupapäätös toteuttaa. Esitetty rakennusoikeus ei ylitä rakennusjärjestyksessä sallittua rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa. Rakennuspaikka on rakentamiseen hyvin soveltuva ja kooltaan riittävä. Esitetty rakennuspaikka on jo rakennetun rakennuspaikan lisäksi kiinteistön ainoa osa, joka ei ole Suomen ympäristökeskuksen paikkatietoaineistojen mukaisella tulevavaara-alueella. Rakentaminen ei aiheuta uusien tielinjojen rakentamista. Myönteinen päätös noudattaa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan muilla AT-, AP- ja AO-alueilla käytössä ollutta tulkintatapaa rakennusoikeuden määräytymisestä, ja on siten linjassa maanomistajien yhdenmukaisen kohtelun periaatteen kanssa. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja. Hankkeen yhteydessä ei pureta rakennusperinnöltään arvokkaita rakennuksia ja 1920-luvulla rakennettu torppa pihapiireineen jää selvästi erilleen uudisrakennuksista. Kyläalueelle yli 5000 m²:n kokoiselle rakennuspaikalle rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Poikkeamisen seurauksena ei ole syntymässä merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Teknisen lautakunnan päätös on kumottava ja poikkeamislupahakemus on hylättävä.

Päätöksessä viitattu valmisteilla oleva rakennusjärjestys on ollut ainoastaan nähtävänä eikä sitä ole vielä hyväksytty rakennus- ja ympäristölautakunnassa, kaupunginhallituksessa eikä kaupunginvaltuustossa. Päätöksen mukaan valmisteilla olevasta rakennusjärjestyksen muutosehdotuksesta saaduissa lausunnoissa ei ole kommentoitu ”näitä kysymyksiä”, tarkoittaa juuri niitä seikkoja joihin valittajan vastine naapurin kuulemisessa perustuu. Päätös ei voi perustua siihen, että kukaan asianomainen ei ole tehnyt huomautuksia esimerkiksi rantaviivan pituuden muuttamisesta valmisteltavan rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen nähtävänä oloaikana.

Nykyisen rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan rantaviivan pituus tulee olla vähintään 70 metriä. Valmisteilla olevan rakennusjärjestyksen mukaan rantaviivan pituus olisi 50 metriä. Lautakunnan päätöksen mukaan kiinteistön 434-446-1-121 rantaviivan pituus on kaupungin mittauksen mukaan noin 60 metriä. Päätöksestä ei ilmene, onko mittaus tapahtunut paikan päällä vai sähköisesti karttaohjelman mukaan eikä päätöksestä myöskään ilmene mistä pisteestä mihin mittaus on tapahtunut. Kiinteistön rantaa on sen länsipuolella täytetty vuosikymmeniä sitten. Kyseinen alue ei kuulu kiinteistölle 434-446-1-121. Jos myös tämän maa-alueen rantaviiva lasketaan mukaan, tulos voi olla lähellä kaupungin mittaamaa 60 metriä. Näin ollen on kyseenalaista, onko kiinteistön rantaviiva tarpeeksi pitkä valmisteilla olevaan rakennusjärjestykseen nähden.

Päätöksen mukaan on kiinteistön länsipuolisen naapurin rantaviiva myös alle 70 metriä. Päätös ei saa perustua siihen, miten aiemmin on myönnetty rakennuslupia. Kabbölen alueella on paljon kiinteistöjä, vanhimmat 1900-luvun alusta, mitkä eivät täytä nykyisen rakennusjärjestyksen ehtoja. Lautakunnan päätöksen liitekartoista ei ilmene kaikkia nykyisiä asianomaisten rakennuksia eikä siten sitä, miten tiivistä rakentamisesta olisi kyse. ”Tiivis kylämäinen rakentaminen” ei sovellu ranta-alueelle, missä sijaitsee ainoastaan vapaa-ajan asuntoja. Poikkeamisluvan myöntäminen kiinteistölle tekee rakentamisesta ranta-alueella liian tiiviin.

Asian käsittely ja selvittäminen

Tekninen lautakunta on antanut lausunnon. Valmisteilla olevaan rakennusjärjestyksen muutokseen on viitattu lupapäätöksessä, koska se osoittaa rakennus- ja ympäristölautakunnan tahtotilan muuttaa rakennusjärjestystä. Teknisen lautakunnan päätös ei ole perustunut siihen, ettei kukaan asianosainen ole jättänyt valmisteltavasta rakennusjärjestyksen muutoksesta huomautuksia esimerkiksi rantaviivan minimipituuden muuttamisesta. Puoltavana seikkana luvan kannalta on nähty se, että viranomaisilta saaduissa lausunnoissa ei rakennusvalvontaviranomaisen mukaan ollut kommentoitu esimerkiksi rantaviivan pituuden muuttamista. Kaupunki katsoo, että valmisteilla oleva rakennusjärjestyksen muutos tukee poikkeamisluvan myöntämistä. Lähtökohtaisesti valmis-

telussa on myös katsottu, että osayleiskaavan AT-kyläalueilla rantaviivan pituudesta poikkeamiselle on paremmat perusteet kuin muilla ympärivuotisen asumisen sallivilla alueilla.

Kaupunki on mitannut kiinteistön rantaviivan pituuden maastomittauksella. Naapurikiinteistön 434-446-1-99 rantaviivan pituus on alle 70 metriä karttatulokinnan perusteella. Teknisen lautakunnan päätös nojaa tässä asiassa maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Osayleiskaavassa aluetta ei ole osoitettu vapaa-ajan asuntojen alueeksi, vaan myös ympärivuotiselle asumiselle soveltuvaksi kyläalueeksi. Kaupunki on katsonut, että kyläalueilla voidaan myös saaristossa sallia tiiviimpi rakentaminen kuin muilla ympärivuotisen asumisen sallivilla alueilla. Käytännössä lohkovista tiloista pienemmänkin rakennuspaikan pinta-alaksi jäisi kuitenkin yli 4 000 m². Pienin kyseisellä AT-kyläalueella oleva rakennuspaikka on pinta-alaltaan 3 500 m².

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan selostuksessa ei yksiselitteisesti kuvata AT-kyläalueiden mitoitusperusteita, eikä kaavassa tai sen liitteaineistoissa ole esitetty ympärivuotisen asutuksen alueiden laskennallisia rakennuspaikkoja, vaan ainoastaan RA- ja RM-alueiden rakennuspaikat on laskettu. Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan alueella suunnittelutarveratkaisuja ja poikkeamislupia rannan suunnittelutarpeesta on pääsääntöisesti myönnetty ympärivuotisia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä talousrakennuksia varten, mikäli rakennuspaikka on osayleiskaavan ympärivuotisen asumisen sallivalla alueella (AO-, AP-, AT- ja AM-alueet) ja se on rakentamiselle soveltuva.

ovat antaneet selityksen. Kabbölen alue on kyläkeskus, jossa sekä kaavan että aiemman käytännön mukaisesti rakennukset sijaitsevat lähekkäin. Kaava nimenomaan mahdollistaa tiheän rakentamisen ja myös rannan läheisyyteen rakentamisen. Mölsien nykyinen vanha mökki on hyvin lähellä naapurialueita, mikä kuuluu alueen ominaispiirteisiin. Tämä ei voi olla este rakentamiselle kyläkeskusalueella.

on antanut vastaselityksen, joka on lähetetty tiedoksi.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoo teknisen lautakunnan päätöksen ja hylkää hakemuksen.

Perustelut

Soveltavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti

määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

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 mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) 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.

Loviisan rakennusjärjestyksen mukaan uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5 000 m², jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai ranta-asemakaavassa toisin määrätä. Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 70 metriä, jollei kaavassa toisin määrätä. Rakennusten ja katettujen rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Yksi(1)kerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Asiassa saatu selvitys

Hankkeessa on kyse 128 k-m²:n suuruisen ympärivuotisen asuinrakennuksen ja yhteensä 46 k-m²:n suuruisten talousrakennusten rakentamisesta 9 144 m²:n suuruudesta kiinteistöstä 434-446-1-121 lohkottavalle noin 5 000 m²:n suuruiselle määräalalle. Kiinteistölle 1920-luvulla rakennettu torppa ja muut olemassa olevat rakennukset säilyvät nykyisellä kiinteistöllä. Asemapiirroksen mukaan suunniteltu asuinrakennus sijoittuisi 40 metrin etäisyydelle ja saunarakennus 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Teknisen lautakunnan päätöksen mukaan rakennuspaikan rantaviivan pituus on kaupungin 29.5.2018 suorittaman mittauksen mukaan noin 60 metriä. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, jossa kiinteistö on osoitettu kyläkeskusalueeksi (AT). Kaavassa ei ole määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena AT-alueilla. Asiakirjojen ja karttataustakastelun perusteella alueelle on syntynyt suhteellisen tiivistä loma-asutusta.

Oikeudellinen arviointi

Kiinteistö 434-446-1-121 sijaitsee alueella, jolla ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa. Hankkeen toteuttaminen edellyttää näin ollen poikkeamista sanotun säännöksen mukaisesta rakentamisrajoituksesta rantavyöhykkeellä. Lisäksi hanke edellyttää poikkeamista rakennusjärjestyksessä määrätystä rantaviivan pituudesta.

Osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan AT-alueen kylämäinen taaja-asutus luo hyvät edellytykset parantaa asumisympäristöä, palvelutasoa ja sellaisten elinkeinotoimintojen lisäämistä, joka tukee asumista, ja alueella voidaan soveltaa pienempää tontin vähimmäiskokoa, mikä tukee näitä pyrkimyksiä. Hallinto-oikeus toteaa, että osayleiskaavassa ei kuitenkaan ole tarkemmin suunniteltu uusien rakennuspaikkojen sijoittumista eikä rakentamisen mitoitusta Kabbölessä sijaitsevalla AT-alueella. Tähän nähden kysymys alueen mahdollisesta lisärakentamisesta tulee ensisijaisesti ratkaista riittävän yksityiskohtaisella kaavoituksella, jolloin voidaan tarvittavin tavoin ottaa huomioon kaavalliseen suunnitteluun yleensäkin kuuluvien seikkojen ohella myös alueen eri maanomistajien rakentamistarpeet ja yhdenvertainen kohtelu. Kun maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus lähtökohtaisesti edellyttäisi nyt kyseessä olevaa poikkeamista vastaavan rakentamisen sallimista myös alueen muille maanomistajille, poikkeamisen myöntäminen ja tästä seuraava asutuksen lisääntyminen ranta-alueella kaavoituksellisesta suunnittelusta erillisin yksittäisratkaisuin aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tämän suhteen ei voida katsoa olevan ratkaisevaa merkitystä lautakunnan päätöksessä esitetyillä seikoilla, joilla myönnettyä poikkeamista on perusteltu.

Edellä mainituin syin poikkeamisen myöntämisen edellytykset uuden rantarakennuspaikan muodostamiseksi eivät ole täyttyneet. Lautakunnan päätös on kumottava ja poikkeamishakemus hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 2 momentin mukaan päätöksen tehneellä viranomaisella on valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä, jos hallinto-oikeus on muuttanut viranomaisen päätöstä tai kumonnut sen.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Ilkka Hartikainen (t) ja Elena Feldman.



Esittelijäjäsen

Elena Feldman

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Maksutta
(Tuomioistuinmaksulaki 9 §)

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Loviisan tekninen lautakunta

Tiedoksi sähköisesti ympäristöministeriölle oikeuskäytännön seurantaan varten

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:



Tuula Niilonen
lainkäyttösihteeri

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta **valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
 - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
 - 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.
- Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

| | |
|----------------|-----------------|
| Postiosoite: | Käyntiosoite: |
| PL 180 | Fabianinkatu 15 |
| 00131 HELSINKI | Helsinki |

Faksi: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16

BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen** om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Begränsning av besvärsrätten

Enligt 13 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen skall besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är av vikt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller om
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstiden

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfåendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad.

Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften, i vilken ansökan om besvärstillstånd skall ingå, skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall även vid användning av e-tjänsten vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften, i vilken även ansökan om besvärstillstånd ingår, skall

- uppges ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd borde beviljas
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

Högsta förvaltningsdomstolens adress

| | |
|-------------------|-----------------|
| Postadress: | Gatuadress: |
| PB 180 | Fabiansgatan 15 |
| 00131 HELSINGFORS | Helsingfors |

Fax: 029 56 40382

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

E-tjänst: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>