



Annettu julkipanon
jälkeen

Antopäivä
1.6.2018

Päätösnumero
18/0202/2

TAMPEREEN KAUPUNKI

04.06.2018

Diaarinumero
02273/17/4111

Dno TRE: 2695/10.03.01/2017

Asia Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittaja Kirsti Kaustara

Luvansaaja Kari Kaustara

Päätös, josta valitetaan

Viranomainen Tampereen yhdyskuntalautakunta 26.9.2017 § 262
annettu julkipanon jälkeen 29.9.2017

Yhdyskuntalautakunta on myöntänyt Kari Kaustaralle poikkeamisluvan 70 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen rakentamiseen sekä 27 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen laajentamiseen 63 k-m²:llä Tampereella sijaitsevalla kiinteistöllä Kaustara 837-709-4-2. Poikkeaminen on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa säädetystä rakentamisrajoituksesta rantavyöhykkeellä sekä Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksistä, jotka koskevat rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa rakennuspaikalla sekä rakennuksen vähimmäisetäisyyttä rantaviivasta.

Lupaehdon mukaan haettavista kohteista ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja maanmittaustoimenpiteillä.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelinvaihte	Faksi	Sähköposti
Raatihuoneenkatu 1 13100 HÄMEENLINNA	Arvi Kariston katu 5 13100 HÄMEENLINNA	029 56 42200	029 56 42269	hameenlinna.hao@oikeus.fi

Päätöksen perustelujen mukaan hanketta voidaan pitää rantayleiskaavan mukaisena maatilatalouden rakentamisena eikä se näin ollen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelua eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä siten johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Yhdyskuntalautakunnan päätös on kumottava.

Vaatimusten perusteet

Rakennuspaikalla ei ole suoritettu katselmusta ja siksi oikeaa kuvaa luonnon tilasta, rakennusten vaikutuksesta maisemaan ja ympäröivään luontoon ei ole voitu arvioida oikealla tavalla. Kaustaranjärven pieni pinta-ala (8,2 ha), kapea muoto ja matala pohjaprofiili tekevät siitä erityisen haavoittuvaisen. Järven saarella on useina viime vuosina pesinyt muun muassa joutsenpari sekä järven kummassakin päässä kurkia. Lisäksi muun muassa telkät ja sorsat pesivät joka vuosi alueella ja ovat herkkiä häiriintymiselle.

Poikkeamispäätöksen mukaiset luvat saattavat vaikuttaa siihen, ettei sen jälkeen enää kukaan maanomistaja voi rakentaa järven alueelle mitään (rantaviivalaskenta). Tasavertaisuuden periaate ei tässä tapauksessa siis toteudu lain tarkoittamalla tavalla, koska yhden tilan omistaja saisi ainoastaan täyttää jäljellä olevan rakentamisen mahdollisuuden ja hän on jo ilman naapurien kuulemista saanut rakentaa kaavan vastaisesti alueelle saunarakennuksen lähelle rantaa.

Maatilan talousrakennukset tulisi sijoittaa asuinrakennuksen välittömään läheisyyteen. Kaustaran tilalla ei ole maatilatoimintaa. Tässä tapauksessa ei siis maatilatalouden rakentaminen ja paikallisen maatilataloustoiminnan tukeminen ole peruste tasapuolisuuden syrjäyttämiseksi. Poikkeuslupahakemuksessa ei mainittu mitään majoitustoiminnan aloittamisesta tilalla.

Lausunnot ja selitykset

Tampereen yleiskaavapäällikkö on antanut lausunnon.

Kari Kaustara on antanut selityksen.

Kirsti Kaustara on antanut vastaselityksen. Vastaselitys on lähetetty Kari Kaustaralle tiedoksi.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus kumoaa yhdyskuntalautakunnan päätöksen ja hylkää Kari Kaustaran hakemuksen.

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 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.

Saman pykälän 3 momentin 1 kohdan mukaan mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista.

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.

Asiassa saatu selvitys

Rakennushankkeessa on valituksenalaisen päätöksen mukaan kysymys 70 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen rakentamisesta sekä 27 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen laajentamisesta 63 k-m²:llä Tampereella sijaitsevalla 36,1 hehtaarin suuruisella kiinteistöllä Kaustara 837-709-4-2. Poikkeamislupahakemuksen mukaan laajennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on *124 Vuokrattavat lomamökit ja -osakkeet*.

Alueella on voimassa vuonna 1994 vahvistettu, nykyisin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana voimassa oleva Aito-lahti-Teiskon rantayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Kaavamääräysten mukaan alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäs rantaviivaa lukuun ottamatta talouskeskuksen yhteyteen sijoittuvaa maanviljelystilaan kuuluvaa toista asuinrakennusta. Muun kuin maatilatalouden talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen.

Kaavamääräysten mukaan M-alueiden rantavyöhykkeeltä 200 metrin syvyydeltä on rakennusoikeus tutkittu ja siirretty kiinteistö- ja maanomistajakohdaisesti R-, R-1-, RA-, RA-1-, RA-s-, RM-, RT- ja RT-1-alueille.

Kaavakarttaan on merkitty Kaustaranjärven pohjoispuolelle olemassaoleva maatilatalouskeskus, joka sijaitsee karttatarkastelun perusteella noin 150 metrin päässä Kaustaranjärven rannasta ja yli 200 metrin päässä rantasaunasta.

Rantayleiskaavassa on erikseen osoitettu loma- ja matkailualueet R, joihin kuuluvat myös maatilamatkailualueet. Alueiden rakennusoikeus on määritelty aluekohtaisesti kokonaiskerrosalamäärinä.

Asemapiirroksen mukaan laajennettava rakennus sijaitsee 27 metrin päässä ja uusi lomarakennus sijaitsisi 40 metrin päässä Kaustaranjärven rannasta. Saunarakennukselle on tieyhteys maatilatalouskeskukselle vievältä tieltä. Myös uudelle lomarakennukselle on tarkoitus rakentaa oma tie talouskeskuksen tieltä.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Hallinto-oikeuden käsiteltävänä olevassa asiassa on kysymys yhdyskuntalautakunnan poikkeamislupapäätöksen 26.09.2017 § 262 lainmukaisuudesta. Rantasaunan rakennuslupamenettelyn mahdollisilla kuulemisvirheillä ei ole asiassa merkitystä. Asiassa saadun selvityksen perusteella rakennuspaikalla ei ole erityisiä luontoarvoja eikä poikkeaminen siten vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteuttamista. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei edellytetä katselmuksen toimittamista rakennuspaikalla. Lautakunta on siten voinut tehdä päätöksen ilman katselmusta.

Laajennuksen yhteydessä rantasaunan käyttötarkoitus on määrä muuttaa lomarakennukseksi. Tilan ranta-alueelle rakennetaan myös toinen kokonaan uusi lomarakennus. Molemmat rakennukset on tarkoitettu maatilamatkailukäyttöön. Rakennuksia ei näin ollen rakenneta maa- tai metsätalouden tarpeisiin. Kysymys ei ole maataloudesta, vaikka vuokraustoiminnan harjoittajat olisivatkin maanviljelijöitä. Tällä perusteella hankkeessa ei ole kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin 1 kohdan tarkoittamasta maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellisesta rakentamisesta. Rakennuspaikalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, joten rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamislupaa mainittuun säännökseen perustuvasta rakentamisrajoituksesta rantavyöhykkeellä.

M-aluetta koskevia kaavamääräyksiä on niiden rakentamista ohjaavan luonteen vuoksi katsottava tarkoitettun soveltaa lupamenettelyssä ehdottomana. Määräyksillä on siten maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kyse ei ole yleiskaavan mukaisesta maa- ja metsätalouteen liittyvästä rakentamisesta eivätkä rakennukset lisäksi sijoitu 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Hankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamista myös yleiskaavasta johtuvasta rakentamisrajoituksesta.

Ranta-alueen rakennusoikeuden määrä on ratkaistu vuonna 1994 vahvistetussa rantayleiskaavassa. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Kun haettu rakentaminen merkitsisi kahden loma-asunorakennuspaikan muodostumista rantavyöhykkeelle, jolle kaavassa ei ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta, poikkeamisluvan myöntäminen asettaisi kaava-alueen maanomistajat keskenään eriarvoiseen asemaan ja aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yhdyskuntalautakunnan päätös on lainvastaisena kumottava ja hakemus on hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen.valituslupa).

Esittelijä Juho Kalliokoski

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

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Kirsti Kaustara Savitie 20, 04400 JÄRVENPÄÄ
Jäljennös	Kari Kaustara Kapeentie 1120, 34260 TERÄLAHTI Tampereen yhdyskuntalautakunta ✓ Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ympäristökeskus
Tiedoksi	Ympäristöministeriö, sähköisesti
Oikeudenkäyntimaksukat	maksutta asian lopputuloksen johdosta tuomioistuinmaksulain 9 §:n nojalla

Jäljennöksen oikeaksi todistaa
päättöksen antopäivänä


lainkäyttösihteeri Kaisa Toivanen

Valitusosoitus

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

Valitusluvan myöntämisen edellytykset

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

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden 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.

Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, johon on sisällytettävä myös valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupa tulisi myöntää
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Asioitaessa sähköisesti, allekirjoitusvaatimuksesta on säädetty erikseen. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava 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.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Valituskirjelmän ja muiden valitusasiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Fabianinkatu 15
Helsinki

Puhelin: 029 56 40200
Telefax: 029 56 40382
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi