

VALITUS

14.2.2023

Itä-Suomen hallinto-oikeus
Minna Canthin katu 64
PL 1744
70101 Kuopio
ita-suomi.hao@oikeus.fi

ASIA

Valitus Virolahden kunnanhallituksen päätöksestä poikkeamisen hakemisesta kiinteistölle Villa Islander 935-402-2-122, Virolahti

PÄÄTÖS

Pvm: 16.1.2023
Dnro: KhVi 16.01.2023 § 204

VALITTAJA

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry
Savonkatu 23, 3.krs, huone 3018
45100 Kouvola
045 1049 388
kymenlaakso@sll.fi

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry:n asianosaisuus:

Suomen luonnonsuojeluliiton piirijärjestönä Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry (käyttönimi: Luonnonsuojeluliitto Kymenlaakso) seuraa Kymenlaakson maakunnan ympäristön tilaa. Piirin kotipaikka on Kotka. Luonnonsuojeluliitto Kymenlaakso on ympäristönsuojelulain (YSL), luonnonsuojelulain (LSL), maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen (MRL, MRA) sekä vesienhoitolain (VHL) mukaisesti asianosainen, koska Virolahti kuuluu yhdistyksen säännöissä sen toimialueeseen.

Yleisesti:

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry vaatii, että Virolahden kunnanhallituksen päätös (KhVi 16.01.2023 § 204) kumotaan.

Perustelut vaatimukselle:

1. Päätös on hallintolain vastainen
2. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttöasetuksen vastainen

1. Päätös on hallintolain vastainen

Virolahden kunnanhallituksen päätöstä ei ole perusteltu. Se on siten hallintolain 44 § ja 45

§:n vastainen, joiden mukaan:

44 §:

"Kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi: --

3) päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu --"

45 §:

"Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset."

2. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttöasetuksen vastainen:

Virolahden kunnanhallituksen päätöksessä (KhVi 16.01.2023 § 204) ei esitetty erityisiä syitä poikkeamisluvan myöntämiselle. Kunnanhallitus ei myöskään pyytänyt hakijaa esittämään erityisiä syitä poikkeamislupahakemuksessaan.

Päätös on siten maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastainen, jonka mukaan:

"171 § (18.3.2016/196)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

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."

Edelleen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 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."*

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 § mukaan:

"Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua poikkeamista koskevaan hakemukseen on liitettävä:

- 1) ympäristökartta, joka osoittaa alueen sijainnin, sekä asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla;*
- 2) asiakirja, joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta; sekä*

3) selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut 86 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.

Hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.”

Päätöksessä ei osoitettu, että poikkeamisluvan myöntämiselle oli edellytykset MRL 171 §:n ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n kannalta.

Päätöksessä ei myöskään perusteltu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen, Virolahden kunnan kaavoitusviranomaisen/ Virolahden kunnan kuntatekniikan lupajaoston ja Haminan ympäristöviranomaisen lausuntoja vasten, miten poikkeamisluvan myöntämiselle oli edellytykset. Lausunnoissa ei puollettu poikkeamisluvan myöntämistä, kahdessa ensinmainitussa viitattiin MRL 171 §:än, ELY-keskuksen lausunnossa myös Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:än.

Poikkemislupahakemuksessa ei esitetty perusteluja hankkeelle ja arviota sen keskeisistä vaikutuksista, eikä Virolahden kunta pyytänyt hakijaa täydentämään hakemustaan.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että hankkeen perusteltavuus ja vaikutus olisi tullut arvioida hakemuksessa ja viittaa maankäyttö- ja rakennuslakiin , maankäyttöasetukseen sekä perustuslakiin perustelujen ja arvioinnin esittämisessä.

ELY-keskus totesi myös, että:

”Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 85.2 §:n mukaan poikkeamislupahakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.”

Virolahden kunnan kaavoitusviranomaisen lausunto:

Virolahden kunnan kaavoitusviranomaisen toteaa lausunnossaan, että:

”Hakijan esittämät perusteet eivät ole MRL:n mukaisia perusteita, eikä poikkeamaa voida myöntää MRL:n 171 §:n vastaisesti ilman erityistä syytä.”

”Nyt kyseessä oleva lomarakennusalue on poikkeuksellisen täyteen rakennettu. -- Näin tiheään rakennetulla alueella tämä merkitsee keskitetyn vesihuollon rakentamista. Alue on kaukana viemäriverkostosta eikä alueelle olla suunnittelemassa vesihuoltoa. Rakennuspaikka ei täytä tältä osin MRL:n 137 §:n 2. kohdan soveltuvuusvaatimusta yhdyskuntatekniikan verkostojen saavutettavuuden kannalta.”

”Kun huomioidaan edellä selostettu rakennusoikeuden vähäinen määrä, poikkeuksellisen täyteen rakennettu lomarakennusalue ja se, ettei aluetta voida liittää keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon, ei MRL:n 171 §:n mukaiset edellytykset poikkeamalle täyty. Myöskään luvan hakijan perusteet eivät täytä MRL:n 171 §:n tarkoittamia erityisiä perusteita. Poikkeaman myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle

järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista ja johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171 §).”

Virolahden kunnanhallitus ei poikkeamislupapäätöksessään myöntänyt lupaa lisärakentamiselle, mihin Virolahden kaavoitusviranomaisen otti osassa lausuntoaan kantaa.

Poikkeaman voimaantulo vaikuttaisi kuitenkin MRL 171 §:n kannalta haitallisesti, sillä loma-asumiseen kaavoitetulle alueelle sijoittuisi pysyvää asutusta, joka perustuslain 6 §:n huomioonottaen olisi laajuudeltaan ennakoimatonta. Tämä johtaisi alueidenkäytön kannalta hajaantumiseen sekä vaatisi vesihuollon järjestämistä suunnittelussa ja kaavoituksessa. Poikkeamispäätös on siten alueidenkäytön ja kaavan tavoitteiden vastainen.

Haminan ympäristöviranomaisen lausunto:

Haminan ympäristöviranomaisen kiinnitti lausunnossaan huomiota poikkeamisluvan vaikutuksiin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta, jolla olisi mahdollisesti vaikutuksia mm. vesientilaan sekä maisemakuvan ja rantavyöhykkeen säilymiseen.

Yhteenveto:

Poikkeamislupapäätös ei täyttänyt HL 44 §, 45 §, MRL 171 § ja MRA 85 §:n edellyttämiä vaatimuksia.

Poikkeamislupahakemus ei täyttänyt MRL 171 § ja MRA 85 §:n edellyttämiä vaatimuksia.

Poikkeamislupahakemuksessa ei esitetty riittäviä perusteita poikkeamisluvulle, eikä Virolahden kunnanhallitus pyytänyt hakijaa täydentämään hakemustaan.

Virolahden kunnanhallitus ei esittänyt perustuja päätökselleen ja viranomaisten lausuntonoissaan esittämille huomioille. Kunnanhallitus ei myöskään arvioinut päätöksen vaikutuksia yhdyskuntarakenteen eheyteen ja mahdolliseen hajautumiseen, joka päätöksen perustelemattomuuden ohella on päätöksen keskeisin ongelma; se on alueidenkäytön ja kaavoituksen tavoitteiden vastainen.

Huomioiden perustuslain 6 §:n vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, poikkeamislupa voisi johtaa ennakoimattomalla tavalla kaavanvastaiseen maankäyttöön pysyvän asutuksen lisääntyessä alueella, joka on tarkoitettu loma-asumiseen.

Vaikkei Virolahden kunnanhallitus myöntänyt poikkeamisluvassa oikeutta lisärakentamiseen, päätös johtaisi alueidenkäytön ja voimassaolevan kaavan vastaiseen maankäyttöön kiinteän asutuksen hajaantuessa nykyiselle loma-asumiseen tarkoitettulle alueelle.

Alueella eikä sen läheisyydessä ole tällä hetkellä vesi- ja viemäriverkkoa, mitä pysyvä asuminen tavallisesti edellyttää. Kiinteän asutuksen vesihuollon toteuttaminen vaatii suunnittelua ja laajamittaista rakentamista.

Vaikkei vesi- ja viemäriverkon sijoittelua alueelle voi tässä tilanteessa tietää, poikkeamislupa saattaisi lisäksi johtaa Kymenlaakson maakuntakaavan vastaiseen tilanteeseen rakentamattoman rantaviivan säilymisen kannalta.

Vrt. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 suunnittelumääräys koko maakunnan alueelle:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. -- ”

Liitteet:

- Virolahden kunnanhallituksen pöytäkirjanote:
PÖYTÄKIRJANOTE - KhVi 16.01.2023 § 204
- Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto:
LAUSUNTO - KASELY/205/2022, 26.8.2022
- Virolahden kaavoitusviranomaisen lausunto:
LAUSUNTO - Virolahden kunta, 24.11.2022
- Haminan ympäristöviranomaisen lausunto:
LAUSUNTO - Haminan kaupunki, 1.9.2022
- Säännöt:
SÄÄNNÖT - Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry

Kouvolassa 14.2.2023

Pekka Raukko
Varapuheenjohtaja

Riku Rinnekangas
Toiminnanjohtaja