
Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös valitukseen Dnro 29/03.04.04.16/2023_Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle Villa Islander 935-402-2-122, Virolahti

KhVi 12.06.2023 § 117

Valmistelija

Kunnanjohtaja Otto Koskela, puh. 0401992146

Jukka-Pekka Saarelainen ja Satu Saarelainen ovat hakeneet poikkeamislupaa vapaa-ajan rakennuksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi sekä rakennusoikeuden muuttamista 200 kerrosneliometriin kiinteistöllä Villa Islander 935-402-2-122. Kunnanhallitus on 16.1.2023 myöntänyt poikkeamisluvan koskien vapaa-ajan rakennuksen muuttamista vakituiseksi asuinrakennukseksi. Hakemus on hylätty rakennusoikeuden lisäyksen osalta.

Päätöksestä on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja valituksessa on vaadittu päätöksen kumoamista, koska se on perustelematon eikä siinä ole otettu kantaa viranomaisen lausunnoissa esitettyihin seikkoihin.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on 24.5.2023 antanut päätöksen Virolahden kunnanhallituksen päätöksestä tehtyyn valitukseen. Hallinto-oikeus kumoaa kunnanhallituksen päätöksen myönnetyn käyttötarkoituksen muutoksen osalta ja hylkää hakemuksen.

Hallinto-oikeus toteaa päätöksensä perusteluissa,

- 1) kunnanhallituksen päätös on perustelematon, mutta hallinto-oikeus ei tämän puutteellisuuden vuoksi kumoaa päätöstä ja palauta asiaa uudelleen käsiteltäväksi, vaan ottaa sen ratkaistavakseen
- 2) että rakennuspaikka sijoittuu Poronniemeen, johon on kaavassa osoitettu hyvin tiivis ja nauhamainen loma-asuntojen rakennuspaikkojen alue. Kaavoittajan lausunnossa on todettu kyseisen lomarakennusalueen olevan poikkeuksellisen täyteen rakennettu ja tonttien olevan hyvin kapeita, eikä vapaata rantaviivaa juurikaan ole. Alue on kaukana viemäriverkostosta, eikä alueelle olla suunnittelemassa vesihuoltoa. Kuntatekniikan lupajaoston kannanotossa on todettu, että vapaa-ajan asumiseen kaavoitetussa Poronniemessä ei rakennusrekisterin mukaan ole yhtään vakituista asuinrakennusta rantaviivalla. Hallinto-oikeus toteaa, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, mikä voisi johtaa suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisäämiseen alueella.
- 3) Kun otetaan huomioon kyseiselle ranta-alueelle osoitettu tiivis rakentaminen ja lomarakennuspaikkojen määrä sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, haettu poikkeaminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle. Edellä todetun perusteella poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä.

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Otto Koskela

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen ja päättää, että kunta ei hae valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.