



Vastaanottaja

Joroisten kunnan kunnanhallitus

Muutoksenhaunalainen päätös

Joroisten kunnan kunnanhallitus, 08.11.2021, 210

Valittaja

Pentti Markkanen

LAUSUNTO- JA ASIAKIRJAPYYNTÖ

Vastaanottajaa kehoitetaan oheisen valituksen johdosta:

1. Antamaan lausuntonsa asiasta. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä.
2. Toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys, joita ovat ainakin:
 - poikkeamishakemus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n mukaisine liitteineen
 - selvitys kuulemisesta
 - pyydetyt lausunnot
 - kartta, johon on merkitty lähialueen poikkeamispäätökset.
3. Mikäli kyseessä on poikkeaminen kaavasta, tarvitaan myös:
 - kaavakartta tai ote siitä värillisenä mittakaavatietoineen ja hyväksymismerkintöineen
 - kaavamerkinnot ja -määräykset kokonaisuudessaan
 - kaavaselostus
 - jos kyse on rakennuslain aikaisesta kaavasta, tieto siitä, milloin se on vahvistettu.
4. **Laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista**, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa lausunnonantajan hallinto-oikeuteen toimittaman oikeudenkäyntiaineiston.

Lausunto ja pyydetyt asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 14.2.2022. Mikäli mahdollista, lausunto ja asiakirjat pyydetään toimittamaan sähköpostitse ita-suomi.hao@oikeus.fi.

Lausunnon liitteenä lähetettävät mahdolliset liitetiedostot tulee yksilöidä nimeämällä ne tarkasti asiakirjan sisällön mukaisesti. Liitetiedoston nimestä tulee myös selvittää kyseisen asiakirjan laatimispäivämäärä.

Lisätietoja sähköisten asiakirjojen nimeämisestä on osoitteessa <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/sahkoinenasiointipalvelu/hallinto-jaerityistuomioistuintenasiointipalvelu.html>

Lausunnon toimittamisen yhteydessä on mainittava asian diaarinumero 22370/2021.

LIITTEET

jäljennös valituskirjelmästä

Eevaleena Matinlassi
lainkäyttösihteeri

Pentti Markkanen
Joroisniementie 4 B 10
79600 JOROINEN

VALITUS HALLINTO-OIKEUTEEN

Joroinen, 2.12.2021

ITÄ-SUOMEN
HALLINTO-OIKEUS
08. 12. 2021
SAAPUNUT

ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Valitus poikkeamislupaa koskevassa asiassa

PÄÄTÖKSEN ANTANUT VIRANOMAINEN JA PÄÄTÖS

Joroisten kunnan hallituksen päätös 8.11.2021 § 210

VALITTAJA Pentti Markkanen
Joroisniementie 4 B 10, 79600 JOROINEN

VAATIMUS Vaadin, että kunnanhallituksen päätös koskien hakijoille Anna Kaarina Holopainen ja Tapio Holopainen myönnettyä poikkeamislupaa koskien Valvatusranta-tilaa 171-402-7-113 kumotaan kaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen sekä maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

TAUSTA Hakijat ovat jo aiemmin hakeneet poikkeamislupaa kyseiselle vapaa-ajanasunnolle kaavoitetulle kiinteistölle käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asunnon rakennuspaikaksi. Tällöin hallinto-oikeus on kumonnut hakijoille kunnan myöntämän poikkeamisluvan ja hakijat ovat rakentaneet kiinteistölle vapaa-ajanasunnon.

PERUSTELUT Hakijat ovat jo aiemmin hakeneet ei vain samanlaisessa asiassa vaan aivan samassa asiassa poikkeamislupaa vapaa-ajanasunnolle kaavoitetun rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi, mitä koskeva kunnan poikkeamislupapäätös on kumottu hallinto-oikeudessa. Luottamuksen suoja ja perusteltujen odotusten suoja edellyttävät, että uudelleen esille nostetussa samassa asiassa annetaan myös sama päätös. Eli kunnan päätös vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi tulee kumota.

Kuten kunnan poikkeamislupapäätöksessäkkin todetaan, rakennuspaikka on liian pieni vakituisen asunnon rakennuspaikaksi eikä kiinteistöllä ole tarpeeksi rantaviivaa. Pelkästään se seikka, ettei pieni rakennuspaikka vaikeuta vesi- ja jätevesihuollon järjestämistä ei ole riittävä syy myöntää poikkeamislupaa vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Rakennuspaikalla sijaitsevat rakennukset ovat liian suuret rakennuspaikkaan nähden ja kohteen muuttaminen jatkuvaan asumiskäyttöön vie vielä merkittävämmässä määrin vapaa-ajanasuntoalueelta vapaa-ajan asuntoalueelle liitettävän rauhan.

Päätös on myös ongelmallinen yhdenvertaisuusnäkökulmasta. Alueella on useita vastaavat edellytykset täyttäviä vapaa-ajan rakennuspaikkoja. Jos alueen yhdelle kiinteistölle annetaan poikkeamislupa vapaa-ajanrakennuspaikan muuttamiseksi vakituiseen asumiseen, vastaava poikkeamislupa tulee yhdenvertaisuusperiaatteella myöntää kaikille alueella oleville vastaavat edellytykset täyttävälle rakennuspaikoille, jolloin tämä yksi kunnan poikkeamislupapäätös muuttuu olennaisella tavalla kaavan vastaiseksi ja vaikeuttaa kaavan toteutumista, kun kaikissa samanlaisissa asioissa kunnan tulee yhdenvertaisuusperiaatteen johdosta samalla tavalla myöntää vastaava poikkeamislupa ja vapaa-ajanrakennuspaikat muuttuvat tosiasiallisesti vakituisten asuntojen rakennuspaikoiksi, eli alue muuttuu olennaisella tavalla kaavan vastaiseksi ja vaikeuttaa kaavan toteutumista. Alue on kaavoitettu siitä yksinkertaisesta syystä vapaa-ajanrakennuspaikoiksi, että alue on tarkoitettu vapaa-ajan käyttöä varten ja rakennuspaikat ovat liian pieniä vakituisten asuntojen rakennuspaikoiksi.

JOHTOPÄÄTÖS

Kunnan hallituksen päätös poikkeamisluvasta tulee kumota. Vapaa-ajanrakennuspaikka, jonka käyttötarkoituksen muuttamista vakituisen asunnon rakennuspaikaksi on haettu, on liian pieni vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Kunnan päätös on kunnan oman rakennusjärjestyksen vastainen, maankäyttö- ja rakennuslain vastainen sekä kaavan vastainen ja olennaisella tavalla vaikeuttaa kaavan toteutumista, erityisesti kun otetaan huomioon kunnan velvollisuus toimia samalla tavalla mahdollisissa myöhemmin haettavissa vastaavanlaisissa poikkeamislupahakemuksissa.

Kunnioittavasti,



Pentti Markkanen

Liitteet

1. Huomautuskirje 22.10.2021
2. Ote Joroisten kunnanhallituksen pöytäkirjasta 8.11.2021 § 210
3. Rakennuspiirros

Joroisten kunta

Rakennusvalvonta

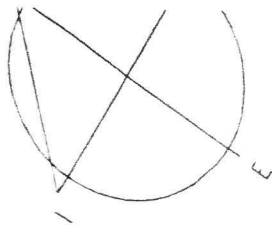
Huomautus kiinteistön 171-402-7-113 poikkeamislupahakemukseen.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asuinkäyttöön on sekä Kotkatharju-Valvatus osayleiskaavan että Joroisten kunnan rakennusjärjestyksen vastainen.

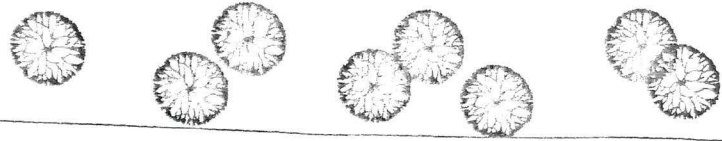
Näin ollen poikkeamislupaa ei tule myöntää.

Joroisissa 22.10.2021

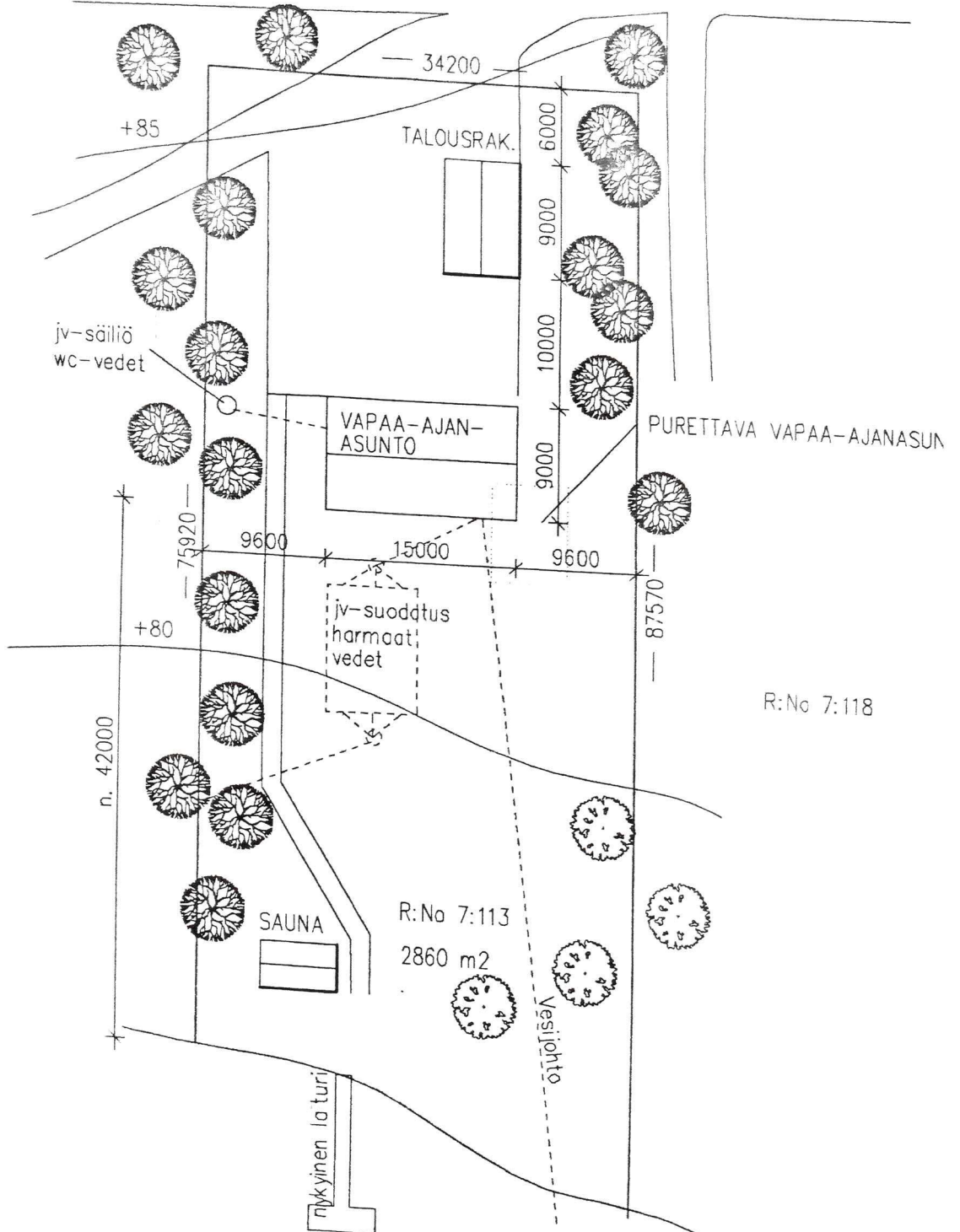

Pentti Markkanen



R:No 7:123



Kiviniementie



R:No 7:118

R:No 7:113

2860 m²

Valvatus

+ 78.20

Poikkeamislupahakemus - 171-402-7-113

KH 08.11.2021 § 210

300/10.03.00.02/2021

Valmistelija

Tekninen johtaja Petri Miettinen puh. 040 661 4342

Kiinteistölle 171-402-7-113 Valvatusjärvellä haetaan poikkeamislupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Hakemuksen mukaan loma-asunto on valmistunut v. 2018 ja täyttää kaikilta osin vakinaisen asuinrakennuksen vaatimukset. Tontilla sijaitsee 120 k-m²:n lomarakennuksen lisäksi 54 k-m²:n suuruinen autotalli/talousteräksä sekä 15 k-m²:n suuruinen vanha rantasauna. Loma-asunnon etäisyys on n. 42 m rantaviivasta.

Rakennuspaikka on Kotkatharju-Valvatus osayleiskaavassa merkinnällä RA (loma-asuntoalue) ja sen koko on 2860 m². Naapurustossa sijaitsee pääosin loma-asuntoja, mutta myös asuinrakennuksia. Rakennusoikeutta on yhteensä 200 k-m². Rakennus on liitetty kunnalliseen vesijohtoon ja jätevedet johdetaan kahteen 8000 litran umpisäiliöön. Rakennuksen etäisyys yleiseltä tieltä on n. 400 m yksityistietä pitkin.

Hakija on kuullut osan naapureita ja kunta osan. Yksi naapuri on jättänyt hakemuksen johdosta huomautuksen, jossa todetaan, että poikkeamislupaa ei tule myöntää, koska hakemus on yleiskaavan sekä Joroisten kunnan rakennusjärjestyksen vastainen.

Rakennustarkastaja on antanut hakemuksen johdosta puoltavan lausunnon.

Yhteenvetona voidaan todeta, että ko. hanke on hyvin tavanomainen poikkeamislupa, jossa käytännössä haetaan käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi poikkeamista vain yhdestä muusta vaatimuksesta; vakituisen asumisen rakennuspaikan koon on oltava vähintään 5000 m². Kyseisessä hankkeessa tontin pieni koko ei vaikeuta sen vesi- ja jätevesihuollon järjestämistä.

Poikkeamislupahakemus, asemapllrustus sekä yleiskaavaote ovat oheismateriaaleina.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää kiinteistön 171-402-7-113 omistajalle poikkeamisluvan loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi hakemuksen mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa päätöspäivästä yhden vuoden, jonka aikana hankkeelle on haettava rakennuslupa.

Päätöksen perustelut:

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171§).

JOROISTEN KUNTA

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Kunnanhallitus

§ 210

08.11.2021

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Otteen oikeaksi todistaa

12.11.2021

Silja Kolari
toimistos sihteeri