

## Lausunto poikkeamisluvasta jätetyn valituksen johdosta

KH 08.11.2021 § 210

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-m<sup>2</sup>:n lomarakennuksen lisäksi 54 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen autotalli/talourakennus sekä 15 k-m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup>. Naapurustossa sijaitsee pääosin loma-asuntoja, mutta myös asuinrakennuksia. Rakennusoikeutta on yhteensä 200 k-m<sup>2</sup>. 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.

Yhteenvedona 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 m<sup>2</sup>. Kyseisessä hankkeessa tontin pieni koko ei vaikeuta sen vesi- ja jätevesihuollon järjestämistä.

Poikkeamislupahakemus, asemapiirustus 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§).

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

---

Valmistelija

Tekninen johtaja Petri Miettinen, puh. 040 661 4342

Kunnanhallitus myönsi 8.11.2021 § 210 poikkeamisluvan loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi kiinteistölle 171-402-7-113. Päätöksestä valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeudelle 8.12.2021 saapuneella hakemuksella. Valituksessa vaaditaan päätöksen kumoamista kaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen sekä maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Hallinto-oikeus pyytää kunnanhallituksen lausuntoa asiassa 14.2.2022 mennessä.

Kunnanhallituksen lausunto valituksen johdosta:

Kunnanhallitus myönsi kiinteistölle 171-402-7-113 poikkeamisluvan loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi hakemuksen mukaisesti. Päätöksen perusteluissa mainittiin, että 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§).

Valittajan vaatimuksessa vaaditaan, että kunnanhallituksen päätös koskien hakijoille myönnettyä poikkeamislupaa koskien kiinteistöä 171-402-7-113 kumotaan kaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen sekä maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena. Valituksen perusteluissa mainitaan kolme seikkaa:

1. Hakijat ovat jo aiemmin hakeneet poikkeamislupaa omakotitalolle samalle kiinteistölle. Kunta puolsi ja ELY-keskus myönsi hankkeelle poikkeamisluvan (20.12.2006), mutta päätös kumottiin valituksen jälkeen hallinto-oikeuden päätöksellä (25.9.2007). Tämän jälkeen hakijat rakensivat kiinteistölle vapaa-ajan asunnon. Kunnan on annettava sama asia uudelleen käsiteltäessä sama kielteinen päätös.
2. Rakennuspaikka on liian pieni eikä rantaviivaa ole tarpeeksi. Kyseessä on pieni tontti ja sillä sijaitsevat suuret rakennukset. Alueen vapaa-ajan asumisen rauha menetetään, jos alueella on myös vakituista asumista.
3. Päätöksessä ei toteudu yhdenvertaisuus tai sitten kaikille muillekin hakijoille alueella olisi myönnettävä lupa muuttaa vastaava loma-asunto vakituiseksi asunnoksi. Tästä taas aiheutuisi kaavan vastaista rakentamista ja vaikeuttaisi kaavan toteuttamista.

Kunnanhallituksen vastaus esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin.

1. Aiempi poikkeamislupahakemus, koskien 120 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon rakentamista kiinteistölle 171-402-7-113, on jätetty Joroisten kunnalle 24.8.2006. Joroisten kunnan rakennuslautakunta puolsi poikkeamislupahakemusta 14.9.2006 antamallaan lausunnolla. Etelä-Savon ympäristökeskus myönsi poikkeamisluvan 20.12.2006. Luvan myöntämisen perusteena mainitaan, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamislupapäätöksestä tehtiin valitus, jossa vaadittiin päätöksen kumoamista ja poikkeamishakemuksen hylkäämistä. Perusteluina

valituksessa mainittiin mm. rakennusjärjestyksen vastaisuus sekä maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n, 171 §:n ja 172 §:n vastaisuus. Valituksessa mainittiin tarkemmin mm. 2-kerroksiset omakotitalot eivät sovellu loma-asutuksen keskelle, tontti on liian pieni, rantaviivan pituus on liian vähäinen, yhdenvertaisuus, jätevesihuollon järjestämisen vaikeus sekä vaaditaan asemakaavan laatimista alueelle.

Etelä-Savon ympäristökeskus antoi valituksen johdosta lausunnon, jossa se esitti valitusta hylättäväksi. Perusteluina mainittiin mm., että 120 k-m<sup>2</sup>:n omakotitalon koko on varsin kohtuullinen, ollen alle 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesijohtoon ja jätevesijärjestelyt voidaan hoitaa nykytekniikalla. Lisäksi mainittiin, että lähialueille on aiemmin myönnetty kaksi poikkeamislupaa omakotitaloille, mitkä eivät, yhdessä Ympäristökeskuksen myöntämän luvan kanssa, muuta aluetta omakotitaloalueeksi. Vaikka yhdenvertaisuuden vuoksi kaikille muillekin tulisi vastaava lupa myöntää, eivät kaikki muut kiinteistönomistajat sitä todennäköisesti koskaan tule vaatimaan. Vielä lisäksi alueella todetaan olevan hyvän suojapuuston.

Hallinto-oikeus kumosi Ympäristökeskuksen päätöksen 25.9.2007. Perusteluiden pääkohtana oli se, että hakemuksen mukainen hanke poikkeaa lähialueen silloisesta käytöstä eli loma-asutuksesta ja vastaavan tyyppinen rakentaminen tulisi ratkaista alueelle laadittavalla kaavalla. Tämän vuoksi poikkeaminen aiheuttaisi haitta kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Joroisten kunnanhallitus toteaa, että alueen kaavoitustilanne on muuttunut v. 2007 jälkeen siten, että alueelle on laadittu Kotkatharju-Valvatus osayleiskaava v. 2016 (KValt. 7.11.2016 § 38). Siinä Valvatuksen ranta-alue ko. kiinteistön kohdalla on merkinnällä RA (loma-asuntoalue). Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön välittömässä läheisyydessä on yksi rakennettu asuinrakennuksen rakennuspaikka (A) ja Valvatuksen itärannalla kaikkiaan 7 muuta rakennettua asuinrakennuspaikkaa. Asuinrakennuspaikkojen suhde loma-asunnon rakennuspaikkoihin on Valvatuksen itärannalla 13/29 (13 vakituista asuinpaikkaa ja 29 loma-asunnon rakennuspaikkaa).

Joroisten kunta katsoo, että hakemuksen mukainen poikkeaminen ei aiheuta alueen yleiskaavoitukselle haittaa, koska asuinrakennusten rakennuspaikkojen määrä suhteessa loma-asunnon rakennuspaikkoihin on edelleen alhainen.

Poikkeamisissa on kuitenkin aina kyse jonkin määräyksen vastaisen hankkeen hyväksymisessä. Hankkeet on arvioitava tapauskohtaisesti. Joroisten kunta arvio poikkeamislupahakemuksia, joissa loma-asuntoa ollaan muutamassa vakituiseksi asunnoksi seuraavin perustein joko puoltavasti tai kieltävästi (Joroisten kunnan poikkeamislupaohje, kunnanhallitus 22.8.2016 § 149):

- alueen yhdyskuntatekninen huolto (vesi- ja jätevesihuolto, jätehuolto)
  - o Joroisten kunta puoltaa hanketta, koska kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesijohtoon, jätevesihuolto on järjestetty ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti ja kiinteistö on jätehuollon piirissä
- rakennuspaikan koko
  - o Joroisten kunnan toteaa, että rakennuspaikan koko alittaa rakennusjärjestyksen mukaisen vaatimuksen, mutta edelliseen vaatimukseen (jätevesihuolto) suhteutettuna,

rakennuspaikan koosta voidaan tässä tapauksessa myöntää poikkeus. Asumisen vaatima rakennuspaikan tilatarve ei erityisesti kasva loma-asunnon muuttuessa vakituisesti asuinpaikaksi. Asiaa voi verrata esim. taajama-alueen asuintontteihin, joissa tontin koko voi olla jopa alle 1000 m<sup>2</sup>.

- rakennusten sijoittuminen riittävälle etäisyydelle rantaviivasta
  - o Kokovaatimuksesta poikkeamista puoltaa myös se, että rakennus on riittävän kaukana (yli 40 m) rannasta ja etäisyysvaatimukset naapurirajoihin täyttyvät
- liikenneyhteydet (esim. etäisyys yleiselle tielle)
  - o kiinteistöltä on n. 400 m matka yksityistietä pitkin maantielle ja n. 6 km matka Joroisten kirkonkylän palveluihin. Joroisten kunta puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä, koska kiinteistöltä on lyhyt matka vakituisen asukkaan palveluihin ja tarvittaessa Joroisten kunnan vastuulla olevien palveluiden tuottaminen kiinteistön asukkaalle ei tuota kohtuuttomia kustannuksia kunnalle.

Joroisten kunta toteaa edellä mainituin perustein, ettei haettu poikkeamislupa 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§).

## 2. Rakennuspaikan koko, rantaviivan pituus ja alueen rauhan menetys

- Joroisten kunta katsoo, että rakennuspaikan kokoon ja rantaviivan pituuteen kohdistuva valitusperuste on kumottu aiemmin kohdassa 1.
- Joroisten kunnan mielestä alueen loma-asuntomainen rauha ei katoa vapaa-ajan asunnon muuttuessa vakituisesti asunnoksi, koska vapaa-ajan asuntojen käyttöaste vaihtelee hyvin paljon. On loma-asuntoja, joissa käydään vaikkapa vain kerran vuodessa ja toisia, joissa oleskellaan useita kuukausia vuodessa; välillä yhtäjaksoisestikin. Rauhan säilyminen liittyy enneminkin kiinteistön omistajien käyttäytymiseen kuin käyttöasteeseen.

## 3. Yhdenvertaisuus

- yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan kaikilla kiinteistönomistajilla on mahdollisuus hakea alueelle (Valvatuksen itärannalle) poikkeamislupaa loma-asunnon muuttamiseksi vakituisesti asunnoksi. Yllä olevissa perusteluissa Joroisten kunta toteaa, että poikkeamisluvat harkitaan tapauskohtaisesti tietyin arviointiperustein. Joroisten kunta on valmis laatimaan alueelle yleiskaavamuutoksen tai ranta-asemakaavan, mikäli alueen vakituisen asumisen määrä kasvaisi lähemmäs loma-asuinpaikkojen määrää. Yleiskaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten eli vakituisten asuntojen määrä alueella voisi kasvaa nykyisestä vielä useilla kohteilla.

Joroisten kunta lausuu yhteenvedona valituksen johdosta edellä mainituin perustein, että Pentti Markkasen hallinto-oikeudelle 2.12.2021 osoittama valitus tulee hylätä.

Liitteenä Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen

Päätösehdotus

Joroisten kunnanhallitus päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä selostustekstissä esitetyn lausunnon asiasta.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

---