

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Lausunto
dnro 2699/03.04.04.04.16/2024

14.1.2025

LAUSUNTO KOSKIEN PYHTÄÄN VALVONTAJAOSTON PÄÄTÖKSESTÄ 20.11.2024 § 41 TEHTYÄ VALITUSTA

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt Pyhtään kunnalta lausuntoa liittyen tekniikkalautakunnan valvontajaoston päätöksestä 20.11.2024 § 41 tehtyyn valitukseen.

Valituksenalaisen päätöksen tausta

Tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haettiin poikkeamislupaa MRL 171 §:n mukaisesti muuttaa loma-asunto vakituiseksi asuinrakennukseksi rakennuspaikalla, joka sijaitsee ranta-asemakaavan loma-asuinalueella.

Valvontajaosto päätti olla myöntämättä poikkeamislupaa, sillä se katsoi, että MRL 171 §:n mukaiset edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle eivät täyttyneet, eikä poikkeamisluvan myöntämiselle nähty myöskään olevan erityistä syytä. Hankkeen vaikutusten katsottiin olevan sellaiset, jotka edellyttäisivät kaavallista tarkastelua.

Kyseessä olevan kiinteistön käyttöä ohjaa Skitunäsin rantakaava (vahv. 16.1.1981). Kaavamääräysten mukaan kiinteistöllä sijaitseva rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1).

Rantakaava on vanhasta iästään huolimatta hyvin toteutunut. Koko kaava-alueelle ei ole suunniteltu lainkaan asuinrakentamista, ja loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja on noin 50. Näistä kaikkiin on rakennettu loma-asuinrakennus lukuun ottamatta kahta poikkeusta, joilla sijaitsee asuinrakennus. Näistä toinen sijaitsee nyt kyseessä olevasta kiinteistöstä melko etäällä, linnuntietä mitattuna noin 2,8 km päässä, ja lisäksi eri kyläalueella. Toinen sijaitsee aivan nyt käsiteltävän kiinteistön tuntumassa, ja sille valvontajaosto myönsi poikkeamisluvan loma-asunnon muuttamiseksi asuinkäyttöön päätöksellään 7.2.2024 § 7 päätösesityksen vastaisesti, ja esittelijä jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Muita poikkeamislupapäätöksiä ei lähialueella kunnan tietojen mukaan ole myönnetty.

Valituksen tarkastelu

Kiinteistönomistajan jättämässä valituksessa pyydetään hallinto-oikeudelta ratkaisua asiaan.

Valituksessa kerrotaan, että syy poikkeamisluvan hakemiselle on ollut tahtotila muuttaa asumaan Pyhtäälle loma-asuntoon ja myydä vakituinen asunto pääkaupunkiseudulta. Valitusta perustellaankin muun muassa vähähiilisyys edistämisenä, kun loma-asunnon ja vakituisen asunnon välistä autoilua voitaisiin vähentää.

Vähähiilisyystavoitteiden toteutumisen ei kuitenkaan katsota voivan olla perusteluna tapauksessa, jossa halutaan muuttaa asumaan etäälle keskittymistä, palveluista ja julkisesta liikenteestä.

Valitusta perustellaan myös maanomistajien yhdenvertaisella kohtelulla, joka valittajan mielestä ei ole päätöksenteossa toteutunut. Valituksessa viitataan useisiin Pyhtään kunnan alueella myönnettyihin poikkeamislupapäätöksiin, joiden perusteella valittajan mielestä myös kyseessä oleva poikkeamislupa olisi pitänyt myöntää.

Poikkeamislupahakemukset tarkastellaan kuitenkin aina yksittäistapauksina. Kullakin poikkeamisluvalla tulee olla oma erityinen syy, joka kohdistuu vain kyseessä olevaan kiinteistöön. Sen, että jollekin muulle kiinteistölle saman kunnan alueella on myönnetty poikkeamislupa, ei voida katsoa olevan riittävä perustelu ja erityinen syy poikkeamisluvan myöntämiselle.

Valituksessa luetelluista poikkeamislupapäätöksistä ei mikään ole täysin verrannollinen nyt kyseessä olevaan tapaukseen. Alla lyhyet perustelut eroavaisuuksista valituksessa esiin tuotuihin poikkeamislupatapauksiin:

Liittyy kiinteistöön RN:o 624-404-1-185 (valituksen liite 1):

Yksittäinen poikkeamisluvan myöntäminen käyttötarkoituksen muutokselle ei tee alueesta seka-alueita loma-asumisen ja vakituksen asumisen kesken, vaan alue on edelleen selkeästi loma-asuinaluetta rantakaavan mukaisesti. Yksi mahdollisesti perusteeton tai kevyesti perusteltu päätös ei voi muuttaa koko alueen luonnetta ja mitätöidä asemakaavaa. Lisäksi olennaisena eroavaisuutena nyt käsiteltävän kiinteistön ja kiinteistön 1:185 välillä mainittakoon meritulvavaara. Kiinteistöllä 1:185 ei tilastojen mukaan ole merkittävää tulvavaaraa, kun taas nyt käsiteltävällä kiinteistöllä on.

Liittyy kiinteistöön RN:o 624-416-4-162 (valituksen liite 2):

Kiinteistöllä 4:162 ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa, vaan maankäyttöä ohjaa yleispiirteisempi yleiskaava. Rannikon ja saariston osayleiskaavassa on osoitettu myös lukuisia asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuspaikkoja, ja muun muassa tämä kiinteistö sijaitsee alueella, joka on seka-alueita loma-asumisen ja vakituksen asumisen kesken ja joka sijaitsee kohtuullisten etäisyyksien päässä palveluista. Näin ollen voidaan katsoa, ettei kunnalle ole muodostunut ylimääräistä taakkaa tai riskiä taakasta poikkeamisluvan myöntämisen myötä ja poikkeamislupa on ollut myönnettävissä.

Liittyy kiinteistöön RN:o 624-415-1-119 (valituksen liite 3):

Kiinteistölle 1:119 on myönnetty poikkeamislupa uuden asuinrakennuksen rakentamiselle vuonna 2015. Poikkeamispäätöstä on perusteltu sillä, että uusi asuinrakennus korvaa tulipalossa tuhoutuneen, vuonna 1992 valmistuneen asuinrakennuksen. Poikkeamispäätös on ollut voimassa kaksi vuotta, jonka aikana olisi tullut asuinrakennuksen rakentamiselle hakea rakennuslupaa. Rakennuslupapäätöstä ei ole tehty, joten rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että kiinteistöllä sijaitseisi asuinrakennus. Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa loma-asunnon rakentamiselle vuonna 1990, mutta kyseinen rakennus on kirjattu tulipalossa tuhoutuneeksi.

Valituksessa on mainittu myös muita kiinteistöjä, joille käyttötarkoituksen muutos on myönnetty. Nämä kaikki sijaitsevat etäällä kyseessä olevasta kiinteistöstä, eri kaava-alueilla ja ovat perusteluiltaan hyvin erilaisia.

Lisäksi sekä valituksessa että valituksenalaisen päätöksen esittelytekstissä on viitattu 1.1.2025 voimaantulleeseen rakentamislakiin, vaikka hakemus on jätetty ja päätös on tehty soveltaen maankäyttö- ja rakentamislakia. Nyt kyseessä olevassa asiassa siis noudatetaan yksiselitteisesti maankäyttö- ja rakennuslakia, ei rakentamislakia.

Rakentamislain mukaan asemakaava-alueella kunta voi myöntää poikkeamisluvan erityisestä syystä kuten maankäyttö- ja rakentamislainkin mukaan, kuitenkin sillä eroavaisuudella, että rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen asumiskäyttöön asemakaavasta poiketen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan laissa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Kunta ei siis voi evätä poikkeamislupaa kaavanvastaisuuden perusteella. Kunta voi kuitenkin muihin syihin vedoten poikkeamisluvan evätä edelleen. Päätös poikkeamisluvan myöntämisestä tai myöntämättä jättämisestä on siis kunnan myös rakentamislain aikana. Kunta voi päätöksenteon yhteydessä katsoa, että on kunnan edun kannalta epätoivottavaa sijoittaa vakituista asumista alueelle, jossa ei merkittävästi ole muuta vakituista asumista ja josta on pitkät etäisyydet palveluihin ja josta näin ollen voi aiheutua muun muassa taloudellista taakkaa kunnalle. Myöskään vähähiilisyystavoitteet eivät toteudu, mikäli asumista sijoitetaan etäälle palveluista ja julkisen liikenteen tavoittamattomiin.

Näin ollen Pyhtään kunta katsoo, että valvontajaoston päätös 20.11.2024 § 41 on ollut riittävästi perusteltu ja laillinen ja että siihen liittyvä valitus tulee hylätä.

Pyhtään kunta
Tekniikkalautakunta