

## Oikaisuvaatimus / Maankäyttöinsinöörin poikkeamispäätös 21.6.2022 § 19

Elvoi 25.08.2022 § 101  
1034/10.03.00/2022

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh 040 838 0122

Jämsän kaupungin maankäyttöinsinööri on 21.6.2022 § 19 tehnyt kielteisen poikkeamispäätöksen. Päätös koskee poikkeamishakemusta, jolla on haettu vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi.

### **Rakennuspaikka**

Rakennuspaikka muodostuu hakijan omistamasta kiinteistöstä 182-447-2-13 (Haaparanta), kiinteistön kokonaispinta-ala on 5 132 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Kirkkonie mentie 21. Kiinteistö koostuu kahdesta erillisestä palstasta, joista toinen on kooltaan n. 4 300 m<sup>2</sup>:n, palsta sijaitsee Kuorevesi-nimisen vesistön rannalla. Toinen kooltaan n. 850 m<sup>2</sup>:n palsta sijaitsee rantapalstalta katsottuna Kirkkonie mentien toisella puolella. Poikkeamispäätöstä valmisteltaessa on varsinaiseksi rakennuspaikaksi tulkittu Kuorevesi-nimisen vesistöön rantaan rajoittuva n. 4 300 m<sup>2</sup>:n kokoinen palsta.

### **Rakennushanke ja poikkeamisen tarve**

Poikkeamista haettiin olemassa olevan vuonna 1992 valmistuneen kerrosaltaan 75 m<sup>2</sup>:n kokoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseksi asunnoksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukaan lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus).

Hakijan omistamalla kiinteistöllä on voimassa Jämsän kaupungin 3.3.2014 § 18 hyväksymä Kuoreveden rantaosayleiskaava. Poikkeamispäätöstä valmisteltaessa on varsinaiseksi rakennuspaikaksi tulkittu vesistön rantaan rajoittuva n. 4 300 m<sup>2</sup>:n kokoinen palsta kiinteistöstä 182-447-2-13. Rantaosayleiskaavan mukaan vakituisen asuinpientalon rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 5 000 m<sup>2</sup>, joten pinta-alavaatimus ei täyty. Yleiskaavassa kyseessä oleva palsta on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA), merkintä ei lähtökohtaisesti mahdollista vakituista asumista.

Yleiskaavan mukaan vakituisen asuinrakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m. Asemapiirroksen mukaan rakennuspaikalla sijaitseva vapaa-ajan asuinrakennus on

lähimmillään n.22 metrin etäisyydellä rantaviivasta, maastokartalta mitattuna vähimmäisetäisyys rantaviivasta on n.28 metriä.

### **Poikkeamispäätös, johon on haettu oikaisua ja perustelut kielteiselle päätökselle**

Jämsän kaupungin maankäyttöinsinööri teki 21.6.2022 § 19 kielteisen poikkeamispäätöksen. Päätös koski olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosta vakituisesti asunnoksi.

Poikkeamishakemuksen kohteena ollut Haaparanta -nimisen tilan (KT 182-447-2-13) pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 5 132 m<sup>2</sup>. Tila koostuu kahdesta erillisestä palstasta, joita halkoo Kirkkonientie. Oikeusvaikutteisessa Kuoreveden rantayleiskaavassa tilan isompi n. 4 300 m<sup>2</sup>:n suuruinen Kuorevesi -nimiseen vesistöön rajoittuva palsta on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA), jota voidaan pitää hakemuksen varsinaisena rakennuspaikkana. Yleiskaavan mukaan vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5 000 m<sup>2</sup>. Sama pinta-alavaatimus on kaupungin rakennusjärjestyksessä rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen osalta. Näin ollen rakennuspaikan pintaalavaatimus vakituiselle asuinrakennuspaikalle ei täyty. Jos rakennuspaikan pinta-alaa tarkasteltaisiin ainoastaan katsomalla kiinteistörekisterin mukaista tilan kokonaispinta-alaa, se johtaisi sellaiseen tilanteeseen, että maanomistaja, jonka rakennuspaikka ei täytä pinta-alan vähimmäisvaatimusta, voisi ostaa lisämaata mistä vain kunnan alueelta ja liittää sen alkuperäiseen kiinteistöön. Näin toimien rakennuspaikan pinta-alavaatimus kyllä täytyisi mutta rakentamiselle varatun alueen pinta-ala säilyisi ennallaan varsinaisella rakennuspaikalla.

Poikkeamispäätöstä valmisteltaessa tulee tarkastella maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiselle:

1. poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiseksi.
2. poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
3. poikkeaminen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
4. poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Koska voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu rakennuspaikan vähimmäispinta-ala vakituisen asuinrakennuksen osalta ei täyty on katsottu että MRL 171 § kohdan 1 vaatimus ei täyty, vaan poikkeamisen myöntämisellä oltaisiin aiheutettu haittaa kaavan toteuttamiselle.

Poikkeamista harkittaessa on huomioitava myös maanomistajien tasavertaisen kohtelun periaatteet. Vapaa-ajan asuinrakennusten käyttötarkoituksen muutoksissa vakituisen asumiseen on Jämsän

kaupungilla pidetty johdonmukaisesti kiinni 5 000 m<sup>2</sup>:n pintaalavaatimuksesta rakennuspaikan osalta.

### **Oikaisuvaatimuksen keskeinen sisältö ja perustelut sen hyväksymiselle**

Hakija on hakenut Jämsän kaupungilta MRL 171 §:n mukaista poikkeamista vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi, poikkeamishakemus on jätetty 23.2.2022.

Hakija perustelee oikaisuvaatimuksen hyväksymistä seuraavilla seikoilla:

1. Hakija viittaa oikaisuvaatimuksessaan Keski-Suomen ELY-keskuksen laatimaan Keski-Suomen Ympäristöohjelmaan (2015), jossa todetaan seuraavaa: *Paine vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksille asettaa haasteita yhdyskuntarakenteen koossapysymiselle. Kuntien kriteerit muutoshakemusten käsittelyssä vaihtelevat ja asian tarkastelu yleiskaavatasolla ei käytännössä nykyään toteudu. Kasvava ympäristöllinen ja sosiaalinen haaste on palvelujen säilyminen harvaan asutuilla seuduilla*

*Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia tarkastellaan yleiskaavatasolla. Loma-asuntojen muuttamista pysyviksi suositetaan kyläkeskustoja tukevilla alueilla.*

2. Hakija viittaa oikaisuvaatimuksessaan Ympäristöministeriön laatimaan oppaaseen YO120, jossa todetaan seuraavaa: *Poikkeamisen myöntämiseen tulee aina olla erityisiä syitä (MRL 171 § 1 momentti). Ertityinen syy poikkeamiseen voi olla myös se, että muut maanomistajat ovat jo rakentaneet rannalle eikä ko. hankkeen toteuttaminen vähennä ratkaisevasti vapaan rannan määrää tai vaikeuta esimerkiksi yleisen virkistyksen mahdollisuuksia. Ertityinen syy voi olla myös, että rakennuspaikka on jo rakennettu ja halutaan joko laajentaa vanhaa rakennusta tai korvata se uudella.*

Hakijan mukaan hanke täyttää YM:n oppaassa esitetyt myöntämisen perusteet.

3. Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessa että hanke täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaiset ehdot poikkeamisen myöntämiselle.

MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

4. Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan että poikkeamiseen tulee aina olla erityisiä syitä (MRL 171 § 1 momentti). Erityinen syy poikkeamiseen voi olla myös se, että muut maanomistajat ovat jo rakentaneet rannalle eikä ko. hankkeen toteuttaminen vähennä ratkaisevasti vapaan rannan määrää tai vaikeuta esimerkiksi yleisen virkistyksen mahdollisuuksia. Erityinen syy voi olla myös, että rakennuspaikka on jo rakennettu.
5. Oikaisuvaatimuksessa tuodaan edelleen esille seuraavat seikat, jotka puoltaisivat poikkeamisen myöntämistä:

Kuten poikkeamispäätöksessä todetaan, kolmen kilometrin säteellä rakennuspaikalta sijaitsee n. 30 kpl ympärivuotisessa vakituudessa asuinkäytössä olevaa rakennusta sekä poikkeamispäätöksen liitteenä olevan ympäristökartan mukaan alue on jo rakennettu. Miten tämä poikkeaminen voi aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muille järjestelyille?

Rakennus on ollut valmistuttuaan ”asuinkäytössä” koko ajan. Rakenteet ja varustus ovat alunperinkin suunniteltu asuinkäyttöön; paksu maanvarainen laattaa koko rakennuksen alla, kolminkertaiset ikkunat ja lattialämmitys pesuhuoneessa.

Poikkeamista harkittaessa on huomioitava myös maanomistajien tasavertaisen kohtelun periaatteet.

Kaikki lähialueen rakennukset ovat asuinkäytössä; huomattavan pienilläkin tonteilla. Keskimäärin tonttien koko on 2 500 – 4 200 m<sup>2</sup>.

Hakijan mukaan poikkeaminen myöntäminen ei muodosta ennakkotapausta.

### **Vastine oikaisuvaatimukseen**

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esille sellaisia uusia asioita, jotka olisi pitänyt huomioida poikkeamispäätöstä valmisteltaessa.

Jos poikkeamispäätöstä valmisteltaessa oltaisiin tulkittu kyseessä oleva kaksipalstainen kiinteistö yhdeksi rakennuspaikaksi olisi se johtanut tilanteeseen, jossa jatkossa pitäisi myöntää poikkeaminen kaikissa vastaavassa tilanteessa oleville kiinteistön omistajille, joka voisi pahimmassa tapauksessa johtaa hallitsemattomaan tilanteeseen.

Yksi tärkeimpiä noudatettavia periaatteita niin poikkeamispäätöksiä valmisteltaessa kuin muussakin kunnan päätöksenteossa on maanomistajien tasavertainen kohtelu. Vapaa-ajan asuinrakennusten käyttötarkoituksen muutoksissa vakituiseen asumiseen on Jämsän kaupungilla pidetty johdonmukaisesti kiinni 5 000 m<sup>2</sup>:n pintaalavaatimuksesta rakennuspaikan osalta. Koska tässä tapauksessa on tulkittu että kiinteistön rantaan rajoittuva palsta, joka on pinta-alaltaan n. 4 300 m<sup>2</sup> on varsinainen rakennuspaikka ei pinta-alavaatimus täyty. Jos

poikkeaminen oltaisiin myönnetty maanomistajan tasavertaisen kohtelun periaatteet eivät olisi toteutuneet.

Lähiympäristössä sijaitsevat vakituksessa asuinkäytössä olevat asuinrakennukset on rakennettu ennen kuin Kuoreveden rantaosayleiskaava on tullut voimaan, joten kaava ei ole ohjannut näiden rakennusten toteuttamista rakennuspaikan pinta-alavaatimuksen eikä muidenkaan kaavan vaatimusten osalta.

Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan että vapaa-ajan asuinrakennus olisi alun perinkin suunniteltu vakituiseen asumiseen. Poikkeamispäätöstä harkittaessa ei oteta kantaa rakennuksen ominaisuuksiin vaan ne käistellään rakennuslupavaiheessa. Poikkeamispäätöksessä otetaan vain kantaa täyttääkö rakennuspaikka ominaisuuksiltaan ja sijainniltaan tietyt vaatimukset.

Toimivalta, johon päätös perustuu:  
Jämsän kaupungin hallintosääntö 26 § kohta 9.

Ehdotus

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen

Elinvoimalautakunta hyväksyy maankäyttöinsinöörin 21.6.2022 § 19:stä tehdyn oikaisuvaatimuksen tarkoituksenmukaisuusperusteella ja asiassa tehdään myönteinen poikkeamispäätös, koska:

- Maanomistaja on hankkinut lisämaata rakennuspaikan välittömästä läheisyydestä tavoitteenaan rakennuspaikan pinta-alan kasvattaminen vaadittuun 5 000 m<sup>2</sup>:n.
- Luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa, eikä Jämsän kaupunki ole lunastamassa aluetta tai suorittamassa haitasta kohtuullista korvausta.
- Lisämaa on hankittu rakennuspaikan välittömästä läheisyydestä ainoastaan Kirkkonientien erottaessa palstat toisistaan.
- Kysymyksessä on vanha rakennuspaikka. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Rakennuspaikalla sijaitseva rakennus on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.
- Rakennuspaikan ympäristössä on runsaasti muuta vakinaista asumista.

Päätös

Keskustelun aikana Ilkka Salminen esitti oikaisuvaatimuksen hylkäämistä. Esitystä ei kannatettu.

Puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen tulleen päätökseksi.

Ilkka Salminen jätti asiaan suullisen eriävän mielipiteensä.