

Vapaa-ajan rakennuksen muuttaminen omakotistatukselle

Tutustuin liitteenä oleviin materiaaleihin ja kysymyksiisi. Näiden perusteella olen esittämässä seuraavia seikkoja: (Sähköposti 14.4.2023)

”Kiinteistöillä on voimassa 2002 vuoden osayleiskaava, jossa molemmat on osoitettu lomarakentamista (RA) varten. Molemmilla kiinteistöillä on kiinnostusta käyttötarkoituksen muutoksen osalta. Toinen kiinteistöistä on aikaisemmin vuonna 2013 hakenut ja saanut poikkeamispäätöksen käyttötarkoituksen muutosta varten. Kyseinen poikkeamispäätös on käynyt hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Molemmissa oikeusasteissa on katsottu, että kyseinen päätös tulee kumota.

Korkein hallinto-oikeus on todennut päätöksessään, että se pysyttää hallinto-oikeuden ratkaisun. Tällöin perusteluja katsotaan siis hallinto-oikeuden ratkaisun osalta. Perusteluista nostaisin seuraavaa:

- Yleiskaavan laadinnassa ei ole tutkittu pysyvän asumisen sijoittumisen edellytyksiä alueelle.*
- Kaavakartasta ilmenee, että Tyrjänjärven ranta-alueella on enimmäkseen lomarakennuspaikkoja, ja joitakin vakituisen asuinrakennuspaikkoja pääasiassa kauempana rannasta.*
- Pysyvän asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve muun ohella jätevesihuollon, liikenteen ja muun maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Tämän vuoksi pysyvän asutuksen sijoittuminen ja sen vaikutukset erityisesti yhdyskuntarakenteeseen ja ympäristöön tulee lähtökohtaisesti suunnitella kaavalla.*
- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksesta johtuu, että muihinkin vastaavassa asemassa oleviin hakemuksiin on suostuttava. Tämän vuoksi kaavalla suunnittele mattoman pysyvän asutuksen lisääntyminen loma-asuntoalueella aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain (päätöksessä viitatu t pykälät ovat muuttuneet) tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.*

Kyseisestä oikeudenpäätöksestä nousee siis keskeisesti se, että käyttötarkoituksen muutosta ei tule lähtökohtaisesti toteuttaa poikkeamismenettelyllä, vaan vaikutusten arvioinnin vuoksi käyttötarkoituksen muutokset tulee ensisijaisesti tarkastella ja toteuttaa kaavoituksen kautta. Ja jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu, niin käyttötarkoituksen muutokset tulee siksi toteuttaa kaavoituksen perusteella. Oikeusasteet ovat todenneet, että käyttötarkoituksen muutosta ei tule toteuttaa poikkeamisluvalla.

Ilmeisesti näiden kiinteistöjen osalta ei ole käyttötarkoituksen muutosta tutkittu kaavoituksen kautta?

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu johdetaan perustuslain (731/1999) 6 §:n yhdenvertaisuudesta sekä hallintolain (434/2003) 6 §:n oikeusperiaatteista. Maanomistajien tasapuolisen kohtelu rantarakentamisessa katsotaan edellyttävän, että kaikille maanomistajille (emätiloille) annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristöhuomioon ottaen. Tällöin tarkastellaan keskenään alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esim. rantaviivaan, rakennettavuuteen, luontoarvoihin, yhdyskuntarakenteeseen tai ympäröivään asutukseen nähden.

Maanomistajan yhdenvertaisen kohtelun lisäksi käyttötarkoituksen muutoksen osalta nousevat myös keskeiseksi loput hallintolain 6 §:n mukaisista oikeusperiaatteista, kuten esimerkiksi suhteellisuusperiaate, tarkoituksensidonnaisuuden periaate sekä luottamuksensuojaperiaate”

Ystävällisin terveisin,

Suvi Karppinen
Alueidenkäytön asiantuntija
suvi.karppinen@ely-keskus.fi
puh. 02 9501 6633

Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Salpausselänkatu 22
PL 1041
45100 Kouvola