



Miehikkälän kunta
Keskustie 4 A
49700 MIEHIKKÄLÄ

Miehikkälän kunnan lausuntopyyntö 26.1.2021

**Lausunto (Lupapiste), Poikkeaminen, Tepponen Tarja Annikki, Vapaa-ajan
asuinrakennuspaikan muuttaminen vakituiseksi asuinrakennuspaikaksi, Miehkälä
489-411-2-348.**

Lausuntopyyntö

Miehikkälän kunnan rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa käyttötarkoituksen muutoksesta (lausuntopyyntö 26.1.2021). Oikeusvaikuttaisen yleiskaavan lomarakennuspaikalle haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle. Rakennuspaikan kiinteistötunnus 489-411-2-348. Tarkoituksena on muuttaa olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Miehkälän rantayleiskaava. Rakennuspaikka on kaavassa varattu loma-asuntojen alueeksi (RA). Kaavamerkinnän mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Kaavassa on annettu mm. seuraavia suunnittelumääräyksiä:

- Rakennusluvan voi myöntää yleiskaavan mukaisesti tavanomaisen omarantaisen lomarakennuksen rakentamiseen ilman vahvistettua ranta-asemakaavaa.
- Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 2 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Oikeudelliset ohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999 myöh. MRL) 43 §:n 2 momentin mukaisesti yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus).

10.02.2021

MRL 44 §:n 2 momentin mukaan yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.

MRL 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

2 momentin mukaan mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueella, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

MRL 171 §:n 1 momentin mukaisesti kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Samaisen pykälän 2 momentin mukaisesti poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

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

MRL 174 §:n 1 momentin mukaisesti kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

MRL 174 §:n 2 momentin mukaisesti kunnan on määrättävä poikkeamispäätöksessä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta.

Lisäksi huomioon tulee ottaa myös perustuslain (731/1999) 6 §:n mukainen yhdenvertaisuus. Sekä hallintolain (434/2003) 6 §:n mukaiset hallinnon oikeusperiaatteet.

Johtopäätökset

Kyseinen rantayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jonka nojalla voidaan myöntää rakennusluvut tavanomaiselle omarantaiselle lomarakennukselle. Kaavassa on myös osoitettu vakituiseen asumiseen tarkoitettuja alueita, mutta näiden rakennuslupia ei kaavan nojalla voida ranta-alueilla myöntää. Kaavassa ei ole erityisesti määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena vakituksille asuinrakennuksille ranta-alueella.

10.02.2021

Rakennuspaikan pinta-ala on kaavakartasta mittaamalla noin 4000 neliometriä. Kaavan asuinpientalovaltaisen alueen (AP) kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa omakotitaloja, loma-asuntoja ja tarvittavia talous-, varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Yhden rakennuspaikan pinta-alaan tulee olla kooltaan vähintään 5000 m².

Kyseessä oleva rakennuspaikka sijaitsee pienehkön Pitkälammen rannalla. Pitkälammen ranta-alueet on yleiskaavassa varattu lomarakennusten rakentamiseen sekä metsätalouden harjoittamiseen.

Mikäli kunta myöntää poikkeamisen ja mahdollistaa lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen vakituisesti asuinrakennukseksi, on syytä pohtia aiheuttaako kyseisen poikkeaminen ei toivottua yhdyskuntarakenteen hajautumista. Lisäksi kyseisessä asiassa tulee huomioida maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja tästä johtuva mahdollinen haitta kaavan toteuttamiselle. Perustuslaista johdettavan maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen vuoksi sekä hallintolain hallinnon oikeusperiaatteista johtuen, kyseisen poikkeamisen hyväksyminen aiheuttaa sen, että Pitkälammen rannoilla vastaavassa tilanteessa olevien maanomistajien vastaaviin hakemuksiin olisi jatkossa suostuttava. Edellä mainittu huomioiden Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen näkemys on, että poikkeamiseen suostuminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin kohdassa 1 tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle.

Oikeuskäytäntöä liittyen käyttötarkoituksen muutokseen yleiskaava-alueella löytyy esimerkiksi seuraavista korkeimman hallinto-oikeuden päätöksistä: KHO:2008:39 ja KHO:2019:113.

Lausuntopyyntöön liitettyssä hakemuksessa on myös haettu rakennusoikeuden lisäämistä 350 kerrosalaneliometriin. Poikkeamispäätöksessä on MRL:n mukaisesti määrättävä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta. Asiassa on syytä huomioida ja tuoda myös hakijalle tiedoksi, ettei suurempi rakennusoikeus ole enää poikkeamisluvan määräajan kuluttua voimassa. Poikkeamispäätöksellä ei voida muuttaa alueen kaavaa siten, että esimerkiksi rakennusoikeuden lisäys olisi pysyvää. Poikkeamispäätös ei siis muuta kaavan merkintää tai kaavassa määrättyjä rakennusoikeuksia ko. rakennuspaikalla.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Mikko Manninen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Pertola.

Tämä asiakirja KASELY/139/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/139/2021 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Perttola Pertti 12.02.2021 11:15

Esittelijä Manninen Mikko 12.02.2021 11:15