

Rakennusvalvontatoimisto
Ympäristölautakunta

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2021-11129
Päätöspäivämäärä 05.10.2021

Pykälä 61 Pasi Hinkkuri

Rakennuspaikka

81-404-7-84
Pinta-ala 2000.0

Panulantie 88
19510 LEPSALA

Kaava

Yleiskaava

Hakija

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Toimenpide

Poikkeamislupa joko rakennusjärjestyksen määräyksen tai oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan vastaisen rakentamisen mahdollistamiseksi.

Lausunnot

Pirjo Kemppe

14.09.2021

lausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kiinteistön 81-404-7-84 omistaja hakee poikkeamisen lupaa rakennusjärjestyksen määräysten tai/ ja oikeusvaikutteisen Etelä-Hartolan rantayleiskaavan määräysten vastaiselle lisärakentamiselle.

Kiinteistön omistajan tarve on luvittaa joko:

- A) saunarakennus rakennusjärjestyksen määräysten vastaisesti 68 % ylityksellä rakennusjärjestyksen sallimasta 28 k-m²:stä, myös katetun terassin koko ylittää 3 m²:llä rakennusjärjestyksen salliman 12 m²
B) muuttaa olemassa oleva saunarakennus vapaa-ajanasunnoksi sekä laajentaa sitä 20 k-m²:llä (sijaitsee rakennusjärjestyksen määräysten vastaisesti alle 20 m etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta) ja rakentaa samalla oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan RA -rakennuspaikalle toinen vapaa-ajanasunto

Alueella on lainvoimainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella.

Kiinteistö sijaitsee Salajärven rannalla rakennetussa ympäristössä ja noin kilometrin säteellä on viisi asuinrakennuspaikkaa ja yli kolmekymmenetä vapaa-ajanrakennuspaikkaa, hakemuksen mukaisen rakennuspaikan lisäksi.

Kiinteistön pinta-ala on 2000 m² ja sen ainoa rakennusrekisterissä oleva rakennus on saunarakennus 27 k-m² ja kokonaisala 42 m².

Naapureita (2 kiinteistöä) on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa itse hakemuksesta, mutta ovat todenneet kaavamääräyksistä poikkeamisen päätöksen olevan tärkeä ja seurattava tieto (MRL 173 §). Rakennustarkastaja on käynyt kiinteistöllä 31.5.2021. Käynnillä on todettu, että kiinteistö on olosuhteiltaan normaali Hartolalainen RA -rakennuspaikka.

Lausunnot:

Kunnassa ei ole kaavoittajaa, joten kaavoituksen lausuntoa ei ole pyydetty.

Kiinteistön omistaja on liittännyt hakemukseen asiakirjan poikkeamisen syyille, joka ei kokonaisuutena ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen erityinen syy vaan tarkoituksenmukaisuusperuste (henkilökohtaiseksi syyksi rinnastettava).

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennustarkastaja

Lupa esitetään hylättäväksi

PÄÄTÖSEHDOTUS:

Kiinteistön 81-404-7-84 omistajan poikkeamislupahakemus hylätään.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT:

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen kaikista maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Myös rakennusjärjestyksestä ja kaavoista, sekä niiden määräyksistä voidaan poiketa. (MRL 171 §).

Tällä poikkeuslupakäsittelyllä oleva hakemus on hylätty, koska haetulle poikkeamiselle ei ole edellytyksiä ja se vaarantaa suoraan kiinteistöjen omistajien tasapuolisen kohtelun ja vaarantaa rakennusjärjestyksen toteuttamisen. Hanke ei ole voimassa olevan oikeusvaikutteisen Etelä-Hartolan yleiskaavan mukainen ja siten haettu poikkeaminen kaavasta haittaa yleiskaavan toteutumista (MRL 43.2).

Hylkäämispäätöksen perusteluna todetaan seuraavaa:

- 1) Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska kaava sallii yhden vapaa-ajanasunnon yhdelle oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle.
- 2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska kaavan mukaisella jo rakennetulla rakennuspaikalla ei ole tiedossa luonnonsuojelullisia arvoja.
- 3) Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska jo rakennetulla rakennuspaikalla ei ole rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä.
- 4) Poikkeaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska kaavassa määrätyn rakennuspaikan loma-asuntojen määrä ylittyy ja rakennusjärjestyksessä määrätty loma-asunnon etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta alittuu tai rakennusjärjestyksen määräyksen mukaisen saunarakennuksen enimmäiskoko (28 k-m² + 12 m² katettu terassi) ylittyy kohtuuttomasti ja haittaa rakennusjärjestyksen toteutumista.

JATKOTOIMENPITEET JA MAKSUT:

- Kielteisestä poikkeamispäätöksestä peritään 312,00 €.

TIEDOKSI:

- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (MRA 88 §)
- Hartolan kunnan kaavasihteeri

Päätös

Päätösehdotus hyväksytty

Sovelletut oikeusohjeet

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 125 §, 171 §, 173 § ja 174 §
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 §, 86 § ja 88 §
- Hallintolaki 45 §
- Etelä-Hartolan rantayleiskaava
- Hartolan kunnan rakennusjärjestys
- Hartolan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien maksut

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa.
Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

VALITUSOSOITUS Tähän päätökseen tyytymättömällä on oikeus tehdä valitus Hämeenlinnan Hallinto-oikeudelle.

Päätöksen antopäivä 08.10.2021

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon sen antopäivänä.

Valitusaika on 30 (kolmekymmentä) päivää yllä mainitusta antopäivästä luettuna, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta.

Kirjallinen valitus tulee osoittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksen voi toimittaa perille henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen tai lähetin välityksellä tai postitse. Valituksen tulee olla perillä hallinto-oikeudessa viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä hallinto-oikeuden aukioloaikana.

Mikäli valitusajan viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto, valituksen voi toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä

Valittajan tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa valituskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi, miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella. Kirjelmään on liitettävä mukaan:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä ja
- muu mahdollinen selvitys, johon halutaan vedota, mikäli sitä ei ole jo aikaisemmin esitetty.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden postiosoite Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi, vaihde 029 5642200, asiakaspalvelu 029 5642210, fax 029 5642269