

Rakennusvalvontatoimisto
Ympäristölautakunta

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2021-129
Päätöspäivämäärä 23.06.2021

Pykälä 49 Pasi Hinkkuri

Rakennuspaikka

81-411-5-53
Pinta-ala 4350.0

Lemminginseläntie 76
19600 HARTOLA

Kaava

Yleiskaava

Hakija

Toimenpide

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos
omakotitaloksi.

Hakemuksen liitteet

Kaupparekisteriote
Naapurin kuuleminen 2 kpl
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kiinteistön 81-411-5-53 omistaja hakee poikkeamisen lupaa Jääsjärven rantaosayleiskaavan muutoksen määräysten vastaiselle käyttötarkoitukselle, sekä Hartolan rakennusjärjestyksen määräysten vastaisesti rakennuspaikan koon osalta (asemakaavoitetun alueen ulkopuolella tulee olla 5.000 m², ellei liitytä yleiseen viemäriverkkoon).

Kiinteistö sijaitsee Jääsjärven rannalla rakennetussa ympäristössä Hirtesalon saarella (tieyhteys) ja noin kilometrin säteellä on kaksi asuinrakennuspaikkaa ja yli 15 vapaa-ajan rakennuspaikkaa, hakemuksen mukaisen rakennuspaikan lisäksi.

Kiinteistön päärakennus on vuonna 2000 valmistunut 77 k-m² ja kokonaisalaltaan 121 m² laajuinen vapaa-ajan asunto, lisäksi kiinteistöllä on rakennusrekisterin mukaan 13 k-m² saunarakennus vuodelta 2004 ja 12 k-m² aitta vuodelta 2000. Kiinteistöllä on oma talousvesikaivo (talousvesitutkimus 2016) sekä jätevesijärjestelmä, jossa eritetyt menettelyt harmaille- ja mustille vesille.

Naapureita on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (MRL 173 §).

Kunnassa ei ole kaavoittajaa, joten kaavoituksen lausuntoa ei ole pyydetty. Ympäristönsuojelutarkastaja on ilmoittanut, että Hartolan luvituksiin ei anneta rakennusvalvonnalle lausuntoja.

Kiinteistön omistaja on kirjannut maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi erityiseksi syyksi (tontin tai alueen käyttöön liittyvä, ei henkilökohtainen syy jollaisen kuka tahansa voi esittää) poikkeamiselle seuraavaa:

Olemme olleet Hartolan kesäasukkaita vuodesta 2000 alkaen ja tehneet etätöitä Hartolan mökiltä käsin kesäisin. Kysyimme helmikuussa puhelimitse kunnanjohtaja Merja Oleniukselta ja rakennustarkastaja Tapio Salomaalta mahdollisuutta muuttaa vapaa-ajan asunto vakinaiseksi asunnoksi. Molemmat puolsivat hanketta, koska rakennus täyttää vakinaisen asunnon kaikki määräykset. Tämän vuoksi laitoimme omakotitalomme Orimattilassa myyntiin ja se myytiin heti. Olemme jo luovuttaneet talon ostajille ja odotamme nyt mahdollisuutta muuttaa Hartolaan vakituiseksi asukkaiksi.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennustarkastaja

Lupa esitetään hyväksyttäväksi seuraavin ehdoin

PÄÄTÖSEHDOTUS:

Kiinteistölle 81-411-5-53 myönnetään lupa poiketa Jääsjärven rantaosayleiskaavan muutoksen ja Hartolan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksistä niin, että sillä oleva päärakennus (77 k-m²) voidaan luvittaa rakennuslupamenettelyllä asuinrakennukseksi (yhden asunnon talo).

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä päivästä lukien, kun se on saanut lainvoiman. Poikkeamisluvalla asetet ehdot on huomioitava ja rakennuslupa käyttötarkoituksen muutoksille on haettava tänä aikana, kuten tämän luvan jatkotoimenpiteissä on ohjeistettu.

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 poikkeusluvalla myönnetty kaavan vastainen käyttötarkoitus perustuu siihen, että hakija on esittänyt MRL:n vaatimusten mukaisen erityisen syyn, joksi on hakemustekstistä tulkittu olemassa olevan/ rakennetun kerrosalan tarkoituksen mukainen käyttö.

Tällä poikkeusluvalla myönnetty rakennusjärjestyksen määräystä pienempi kiinteistön koko perustuu siihen, että hakija on esittänyt kiinteistölle saadun rakennetuksi määräysten mukaisen jätevesien käsittelyjärjestelmän ja talousvesikaivon sekä asumiskäytössä tarvittavat talousrakennukset.

Poikkeamispäätöksen perusteluna todetaan myös seuraavaa:

- 1) Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska MRL:n vaatimusten mukaiset erityiset syyt täyttyvät ja se hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa.
- 2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska kaavan mukaisella jo rakennetulla rakennuspaikalla ei ole tiedossa luonnonsuojelullisia arvoja eikä asemapiirustuksen mukainen laajennusten sijoittamisen voida katsoa heikentävän luonto- ja/ tai maisema-arvoja ja rakennusten sijoittelu täyttää rakennusjärjestyksen määräykset.
- 3) Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska jo rakennetulla rakennuspaikalla ei ole rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä.
- 4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska tällä poikkeamisluvalla ei anneta oikeutta rakentaa lisää/ uusia rakennuksia ja alue on kaavan mukaisesti tiheään rakennettu.

LUPAEHDOT:

Tähän poikkeamislupaan ei määrätä lupaehtoja.

RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:

Suomen rakentamismääräyskokoelman vaatimusten toteutuminen todennetaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä, koska niistä ei ole poikkeamista haettu.

JATKOTOIMENPITEET JA MAKSUT:

- Ennen minkäänlaiseen jatkotoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on tämän poikkeamisluvan voimassaoloaikana haettava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle.
- Rakennuslupahakemukseen tulee liittää Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lainvoimaisuusleimalla varustettu poikkeamislupapäätös (PDF -liitteenä).
- Poikkeamispäätöksestä peritään 600,00 €.

TIEDOKSI:

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

Päätös

Hyväksytty

Sovelletut oikeusohjeet

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 117 §, 125 §, 171 §, 173 § ja 174 §
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 §, 86 § ja 88 §
- Hallintolaki 45 §
- Jääsjärven rantaosayleiskaavan muutos
- Hartolan kunnan rakennusjärjestys
- Hartolan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien maksut

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

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

Päätöksen antopäivä 29.06.2021

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, joulukuun 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