

Rakennusvalvontatoimisto
Ympäristölautakunta

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2021-186
Päätöspäivämäärä 05.10.2021

Pykälä 62 Pasi Hinkkuri

Rakennuspaikka

81-404-7-98
Pinta-ala 7089.0

Tuparinteentie 10
19540 KOITTI

Kaava

Yleiskaava

Hakija

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Toimenpide

Poikkeamislupa oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan vastaisen rakentamisen mahdollistamiseksi.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kiinteistön 81-404-7-98 omistajat hakevat poikkeamisen lupaa Etelä-Hartolan rantayleiskaavan määräysten vastaiselle käyttötarkoitukselle ja 25 k-m² rakennusoikeuden ylitykselle. Kiinteistön omistajien tarve on luvittaa talusrakennus tälle M -alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonka mahdollinen rakennusoikeus on siirretty RA -alueelle), mikä edellyttää myönteistä kaavasta poikkeamisen lupaa. Suunniteltu talusrakennus on 99 k-m² laajuinen. Kiinteistön päärakennus on poikkeamisluvan 81-2020-7046 perusteella muutettu asuinrakennukseksi.

Kiinteistö sijaitsee Salajärven rannalla rakennetussa ympäristössä ja noin kilometrin säteellä on kolme asuinrakennuspaikkaa ja yli kaksikymmenetä vapaa-ajan rakennuspaikkaa, hakemuksen mukaisen rakennuspaikan lisäksi.

Kiinteistön päärakennus on vuonna 2001 valmistunut kerrosalaltaan 128 k-m² laajuinen asuinrakennus, minkä lisäksi on kaksi saunarakennusta 32 k-m² ja 7 k-m², aitta 9 k-m² sekä purettavaksi suunniteltu talusrakennus 20 k-m² eli käytetty kokonaiskerrosala on 196 k-m².

Naapureita (2 kiinteistöä) on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (MRL 173 §).

Lausunnot:

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

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:

Kiinteistöön on myöhemmin ostettu lisämaata, joka liitetty samaan kiinteistöön.

Maaston muodoista ja muiden rakennusten sijainnista johtuen ei talousrakennusta voida sijoittaa kaavan mukaiselle rakennuspaikalla.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennustarkastaja

Lupa esitetään hyväksyttäväksi seuraavin ehdoin

PÄÄTÖSEHDOTUS:

Kiinteistön 81-404-7-98 omistajille myönnetään lupa poiketa Etelä-Hartolan rantaosayleiskaavan määräyksistä niin, että sille voidaan luvittaa uusi 99 k-m² talousrakennus oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan M -alueelle ja samalla ylittää kaavan sallima 250 k-m² rakennusoikeus 25 k-m²:llä.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä päivästä lukien, kun se on saanut lainvoiman. Poikkeamislupalle asetut 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:

- 1) Kiinteistöön on myöhemmin ostettu lisämaata, joka liitetty samaan kiinteistöön.
- 2) Maaston muodoista ja muiden rakennusten sijainnista johtuen ei talousrakennusta voida sijoittaa kaavan mukaiselle rakennuspaikalla.

Poikkeamispäätöksen perusteluna todetaan seuraavaa:

- 1) Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska MRL:n vaatimusten mukaiset erityiset syyt täyttyvät ja talousrakennus mahdollistaa päärakennuksen käyttötarkoituksen mukaisen käytön.
- 2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska kaavan mukaisella jo rakennetulla rakennuspaikalla ei ole tiedossa luonnonsuojelullisia arvoja eikä uudisrakennuksen asemapiirustuksen mukainen sijoittaminen voida katsoa heikentävän luonto- ja/ tai maisema-arvoja ilmakuva perusteella.
- 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 lisärakentaminen perustuu päärakennuksen käyttötarkoituksen mukaisiin tarpeisiin.

LUPAEHDOT:

Olemassa olevasta ja purettavaksi suunnitellusta talousrakennuksesta (101408148K - 20 k-m²) tulee tehdä purkuilmoitus ja se tulee purkaa ennen uuden talousrakennuksen loppukatselmusta.

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 talousrakennuksen rakentamiselle.
- 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 §, 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