

Rakennusvalvontatoimisto Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2021-174
Rakennustarkastaja Päätöspäivämäärä 25.08.2021

Rakennuspaikka

81-405-8-91
Pinta-ala 9193.0

Koiramäentie 26
19600 HARTOLA

Kaava Yleiskaava

Hakija

Jantunen Jorma Valtteri
Simolantie 18
19600 HARTOLA

Toimenpide

Poikkeaminen yleiskaavan määräyksestä, koskien rakennuspaikan käyttötarkoitusta.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi.

Tontilla olevalle loma-asunnolle on myönnetty rakennuslupa 1996-0004. Kiinteistö on liitetty Pohjois-Hartolan vesiosuuskunnan vesiverkostoon. WC-jätevedet ohjataan lasikuituiseen 5 m³:n umpisäiliöön ja harmaat jätevedet imeytyskaivoon.

Rakennuspaikan uusi kiinteistötunnus on 81-405-8-91 Kasi. Lohkomispöytäkirja liitteenä.

Olen myymässä maatilani ikäni 70v vuoksi niin nopeasti kuin se vaan on käytännön järjestelyjen vuoksi mahdollista, kuitenkin jätän rantakiinteistön itselleni, joka lohkottiin irti emotilasta ja haen sen vakituiseksi asuinkiinteistöksi, johon muutan seuraavaksi asumaan. Se on erittäin energiataloudellinen siihen tarkoitukseen hyvin sopiva ja aikanaan sillä ajatuksella rakennettu. Tämä mahdollistaa asumisen samalla alueella jossa synnyin piharakennuksessa 70 vuotta sitten.

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Pääpiirustukset
Delegointipyyntö Ympäristölautakuntaan

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kiinteistön 081-405-0008-0091 omistaja hakee poikkeamisen lupaa Rautaveden-Rusin rantayleiskaavan määräysten vastaiselle käyttötarkoitukselle, eli kaavan mukainen rakennuspaikka on RA (loma-asuntoalue) ja tarve on luvittaa vapaa-ajanasunto asuinrakennukseksi mikä edellyttää myönteistä kaavasta poikkeamisen lupaa. Kiinteistö on osin ja maa- ja metsätalousalueella (M).

Kiinteistö sijaitsee Rautaveden rannalla rakennetussa ympäristössä ja noin kilometrin säteellä on kymmenen asuinrakennuspaikkaa ja yli 20 vapaa-ajan rakennuspaikkaa, hakemuksen mukaisen rakennuspaikan lisäksi.

Kiinteistön päärakennus on vuonna 1999 valmistunut 77 k-m² ja kokonaisalaltaan 90 m² laajuinen

vapaa-ajanasunto ja rakennusrekisterin mukaan 47 k-m² talousrakennus vuodelta 2020. Kiinteistö on liitetty Pohjois-Hartolan vesiosuuskunnan vesiverkostoon, talousveden osalta. Asemapiirustuksessa on esitetty kiinteistölle omaa ympäristönsuojelutarkastaja Janne Mynttin tarkastama ja säädökset täyttäväksi toteama jätevesijärjestelmä, lausunto 6.5.2014. Jätevesijärjestelmässä on eriytetyt menettelyt harmaille- ja mustille vesille.

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

Lausunnot:

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:

Olen myymässä maatilani ikäni 70 v vuoksi niin nopeasti kuin se vaan on käytännön järjestelyjen vuoksi mahdollista, kuitenkin jätän rantakiinteistön itselleni, joka lohkottiin irti emotilasta ja haen sen vakituiseksi asuinkiinteistöksi, johon muutan seuraavaksi asumaan. Se on erittäin energiataloudellinen siihen tarkoitukseen hyvin sopiva ja aikanaan sillä ajatuksella rakennettu. Tämä mahdollistaa asumisen samalla alueella jossa synnyin piharakennuksessa 70 vuotta sitten.

DELGOINTI:

Tämän poikkeamislupa on käsitelty ja päättänyt rakennustarkastaja Hartolan ympäristölautakunnan jäseniltä saadulla erityisluvalla (sähköinen ja dokumentoitu menettely).

Päätös

Hyväksytty

Kiinteistölle 081-405-0008-0091 myönnetään lupa poiketa Rautaveden-Rusin rantayleiskaavan RA määräyksen vastaiselle käyttötarkoitukselle niin, että sillä oleva päärakennus (77 k-m²) voidaan luvittaa rakennuslupamenettelyllä suinrakennukseksi (yhden asunnon talo).

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.

PÄÄTÖKSEN 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.

Hakija on esittänyt kiinteistöllä olevan määräysten mukaisen jätevesien käsittelyjärjestelmän ja talousveden tulevan vesiosuuskunnan verkostosta 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 täytyvät 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 käyttötarkoituksen muutoksen 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 Hartolan kunnan lainvoimaisuustodistuksella varustettu poikkeamislupapäätös (PDF -liitteenä).
- Poikkeamispäätöksestä peritään 600,00 €.

TIEDOKSI:

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Hartolassa 25.08.2021

Pasi Hinkkuri
rakennustarkastaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Hämeen Ely-keskus /kunnan asiointilomake

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

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä
27.08.2021

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimusaika: 14 päivää

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti ympäristölautakunnalle 14 päivän kuluessa luettuna päätöksen antamispäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- millä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- oikaisun tekijän nimi ja kotikunta; postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa

Oikaisuun on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys oikaisuvaatimusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimus on hakijan, hänen laillisen edustajansa tai asiamiehensä allekirjoitettava. Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisun laatijana on muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä.

Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimus osoitetaan kunnan ympäristölautakunnalle ja toimitetaan rakennusvalvontaan.

Hartolan kunta
Rakennusvalvonta

PL 16
19601 HARTOLA tai kunta@hartola.fi