

5.11.2024

Kanta-Hämeen käräjäoikeus / maoikeus

Arvi Kariston katu 5

13100 Hämeenlinna

kanta-hame.ko@oikeus.fi

Asia

Valitus maanmittauslaitoksen tekemästä lohkomisesta

Valituksenalainen päätös

Maanmittauslaitoksen lohkominen, toimitusnumero 2024-738743

Valittaja

Vesilahden kunta

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Lindinkuja 1

37470 Vesilahti

Valitusaika

Valituksenalainen päätös on tehty toimituksessa 17.9.2024, ja siihen voi hakea muutosta kirjallisella valituksella maoikeuteen 30 päivän kuluessa toimituksesta. Maoikeudesta on pyydetty valituksen määrääjän pidentämistä, johon annetun päätöksen M 24/497 mukaisesti valitus on toimitettava maoikeudelle viimeistään 11.11.2024.

Vaatimukset

Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää, että Kanta-Hämeen käräjäoikeus / maoikeus kumoaa toimituksessa tehdyn päätöksen, jolla muodostetaan lohkokiinteistö 922-410-5-102 Ruskeepäänrinne.

Perustelut

Kiinteistön 922-410-5-22 alueelle on rakennettu poikkeamispäätöksen nojalla vapaa-ajan rakennus rantaosayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M), joka on myöhemmin muutettu poikkeamispäätöksen nojalla vakituiseksi asuinrakennukseksi. Lohkottu kiinteistö sijaitsee yleiskaavan M-alueella, jolla kyseinen asuinrakennus sijaitsee.

Pirkanmaan ELY-keskus on antanut poikkeamispäätöksen (PIRELY/245/07.01/2011) rakentamiselle perustuen kiinteistön loma-asuntoalueelta (RA) lähellä rantaa purettavan rakennuksen korvaavaan rakentamiseen ja Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut poikkeamispäätöstä varten lausunnon (5.4.2011 § 28). Poikkeamispäätös annettu uudelleen

5.11.2024

seuraavana vuonna (PIRELY/423/07.01/2012), jota varten rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut uuden lausunnon (2.10.2012 § 82). Rakennetun lomarakennuksen käyttötarkoitus on myöhemmin muutettu vakituiseksi asuinrakennukseksi rakennus- ja ympäristölautakunnan antaman poikkeamispäätöksen (8.5.2018 § 32) perusteella.

Pirkanmaan ELY-keskuksen poikkeamispäätöksen ehtona on, että rakennuspaikkana on koko tila RN:o 5:22 ja että uudisrakennus sijoitetaan vähintään 200 metrin päähän rantaviivasta. Päätöksen perusteluissa on luvan ehdoista mainittu seuraavaa: ”Ehdolla, että rakennuspaikkana on koko tila, on tarkoitus estää rakennuspaikalle muodostumasta yleiskaavan vastaisesti kahta erillistä rakennuspaikkaa.”

Vesilahden kunta on tiedustellut Pirkanmaan ELY-keskuksen kantaa nyt tehtyyn lohkomisotoimitukseen. ELY-keskuksen antamien kommenttien mukaan tehty lohkominen ei ole ELY-keskuksen tekemän poikkeamispäätöksen edellytysten mukainen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kiinteistötoimituksessa olisi tullut huomioida poikkeamispäätöksessä mainitut ehdot.

Maanomistaja on aiemmin tiedustellut kunnalta mahdollisuutta lohkoa kiinteistöä kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi. Kunta on ohjeistanut, että lohkominen muodostaisi kaavan vastaisesti alueelle uuden rakennuspaikan ja että kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset muodostavat kokonaisuuden, jota ei voida lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi. Rakentamisen poikkeamispäätös perustuu rannassa olevan vanhan lomarakennuksen purkamiseen, jolle ei kaavassa ole ollut merkittyä rakennuspaikkaa. M-alueella sijaitsevalla vakituisella asuinrakennuksella ei siten myöskään ole yleiskaavassa osoitettua rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikaksi tarkoitettua määrää alaa lohkottaessa on katsottava, ettei vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä myös, jos lohkominen koskee MRL 72 §:ssä tarkoitettua ranta- aluetta. Jos ranta- aluetta koskee sellainen MRL 72 §:ssä tarkoitettu oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, on tällaista rantayleiskaavaa noudatettava. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava.

5.11.2024

Maanomistajalle on myönnetty tilalle rantaosayleiskaavassa ja rakennusjärjestyksessä osoitettu rakennusoikeus ja hän on hakiessaan saanut käyttää rakennusoikeutta kaavasta poiketen RA-alueen ulkopuolella M-alueella. Poikkeaminen ei kuitenkaan oikeuta maanomistajaa saamaan lisää rakennuspaikkoja lohkomisen kautta, mikä vaarantaisi rantaosayleiskaavan toteutumisen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus johtaisi taas hallitsemattomaan rakentamiseen ja yhdyskuntarakenteen muodostumiseen ranta-alueella.

Koska oikeusvaikutteista kaavaa on aina noudatettava, aiheuttaa sellainen lohkominen, jossa lohkotaan enemmän rakennuspaikkoja, kuin mitä kaavakarttaan on merkitty, haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Vesilahdessa 5.11.2024

Rakennus- ja ympäristölautakunta
Vesilahden kunta

Laati

Olli Seppälä
Rakennustarkastaja
040 350 5903
olli.seppala@vesilahti.fi

Liitteet

Pöytäkirjan ote, rakennus- ja ympäristölautakunta 5.11.2024
Pöytäkirja, toimitusnumero 2024-738743 (valituksenalainen päätös)
Toimituskartta, toimitusnumero 2024-738743
Päätös valituksen määräajan pidentämisestä, M 24/497
Poikkeamispäätös, PIRELY/245/07.01/2011
Poikkeamispäätös, PIRELY/423/07.01/2012
Lausunto, 2011-0006 (5.4.2011 § 28)
Lausunto, 2012-0013 (2.10.2012 § 82)
Poikkeamispäätös, 2018-0003 (8.5.2018 § 32)