



ASIA Rakentamisen poikkeamislupa

HAKIJA



HAKEMUS

Kunta
Vesilahti 922

Kylä
Kurkela 418

Tila
Rauhamäki

RN:o
1:26

Pinta-ala m²
10000

Rakennushanke

Rakennuksen
käyttötarkoitus

Rakenn.
lkm

Kerros-
luku

Kerros-
ala m²

Asunt.
lkm

Lomarakennus

1

1

76

Sauna

1

1

10

Rakentamisrajoitus

Rakentaminen ranta-alueella ilman maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa.

LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET

Vesilahden kunta ei puolla hakemusta.

Hakijalle on varattu tilaisuus vastineen antamiseen Vesilahden kunnan lausuntoon. Hakija on antanut vastineensa.

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

ELY-keskus hylkää hakemuksen.

LÄHTÖKOHDAT

Aiottu rakennuspaikka on 10 ha:n suuruinen palsta tilasta Rauhamäki RN:o 1:26. Tila on muodostettu vuonna 2003 suoritetussa maanmittaustoimituksessa ja merkitty rekisteriin 9.12.2003. Rakennuspaikka on rakentamaton.

PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alueelle ei ole annettu aluevarausmerkintöjä. Vesilahden kunnan oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tilan länsireunaan Karstunjärven ranta-alueelle 76 k-m²:n suuruinen loma-asunto ja 10 k-m²:n suuruinen sauna.

Aiottu rakentaminen on uudisrakentamista ja suunniteltu rakennus sijoittuu oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitettulle ranta-alueelle. Hakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa säädetystä kiellosta. Kun kyseessä on rantaosayleiskaavan mukainen maa- ja metsätalousvaltainen alue ja kysymys on uudisrakentamisesta, poikkeamisvalta kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 kohdan mukaisesti elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Erityisiä syitä ei ilmaista laissa, vaan niiden olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti.

Hakemusta on perusteltu mm. sillä, että mökki siirretään Koskenjoen rannasta. Koskenjoen rannalta poistuisi näin rakennuspaikka, koska omistaja haluaa tontin olevan metsämaata.

Poikkeamisluvalla ei voida siirtää oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa merkittyä rakennuspaikkaa toiseen paikkaan, joten ELY-keskus katsoo, että ei olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettua erityistä syytä poikkeuksen myöntämiseen saman lain 72 §:n 1 momentissa säädetystä kiellosta.

Emätilatarkastelu

Tila RN:o 1:26 on muodostettu vuonna 2003 rekisteröidyssä maanmittaustoimituksessa tiloja yhdistämällä ja merkitty rekisteriin 9.12.2003. Tilan RN:o 1:26 emätiloilla RN:ot 1:7, 2:3 ja 3:11 on ollut muunnettua rantaviivaa noin 0,2 kilometriä ja emätiloista on muodostettu kolme rantaan rajoittuvaa rakennettua tilaa, jotka on merkitty rantaosayleiskaavaan, joten emätilan rakennusoikeus on ratkaistu rantaosayleiskaavassa.

ELY-keskuksen johtopäätökset

ELY-keskuksen käsityksen mukaan poikkeamisluvan myöntäminen 76 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen sekä 10 k-m²:n suuruisen saunan rakentamiseksi hakemuksessa esitetyille, oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi merkitylle rakennuspaikalle ei ole perusteltua eikä maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaista. Erityisesti uusien kiinteistöjen muodostaminen tai uusien rakennusten rakentaminen kyseiselle rannanosalle saattaa oleellisesti vaikeuttaa rantaosayleiskaavan toteuttamista.

Yleiskaavasuunnittelun tarkoituksena on ollut ratkaista keskeiset rakentamiseen liittyvät maisemanhoidon ja rakentamisen kysymykset. Alueen lisärakentamisella poikkeamislavin ei voida taata maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelulle asettamien tavoitteiden toteutumista eikä menettelyllä voida varmistua maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

Ranta-alueella sijaitsevien tilojen mitoitusta ja rakentamista on arvioitava ottaen huomioon myös muiden emätilojen tasavertainen kohtelu ja ranta-alueiden kaavoitukselle asetetut vaatimukset.

ELY-keskus katsoo, että poikkeaminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tästä syystä oikeudellisia edellytyksiä poikkeuksen myöntämiseen ei ole olemassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 § ja 172 §.
Valtion maksuperustelaki (150/1992) 4 §, 8 § (348/1994) ja 11 b § (961/1998).
VN: asetus elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten sekä työ- ja elinkeinotoimistojen maksullisista suoritteista vuonna 2013 (voimassa 31.12.2013 saakka) 27.12.2012/907

LUPAMAKSU

Lupamaksu on 230 €. Lasku lähetetään myöhemmin.

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

Rakennetun ympäristön yksikkö,
maankäyttöpäällikkö

Seppo Mäkinen

Tarkastaja

Reijo Honkanen

Päätöstä koskevat tiedustelut: Tarkastaja Reijo Honkanen p. 0295 036330

JAKELU

Hakijalle

TIEDOKSI

Vesilahden kunnanhallitus
Vesilahden kunnan rakennustarkastaja