



ASIA Rakentamisen poikkeamislupa

HAKIJA



HAKEMUS

Kunta
Vesilahti

Kylä
Kaakila

Tila
Ruskeepää

RN:o
5:22

Pinta-ala m²
17834

Rakennushanke

Rakennuksen käyttötarkoitus	Rakenn. lkm	Kerros- luku	Kerros- ala m ²
Lomarakennus	1	I	130
Talousrakennus	1	I	20

Rakentamisrajoitus

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

LAUSUNNOT

Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta puoltaa hakemusta.

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

ELY -keskus suostuu hakemukseen ehdolla, että rakennuspaikkana on koko tila RN:o 5:22 ja että uudisrakennus sijoitetaan asemapiirroksen mukaisesti rakennuspaikan kaakkoispäähän vähintään 200 metrin etäisyydelle tilan itärajan rantaviivasta. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena etenkin rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

LÄHTÖKOHDAT

Aiottu rakennuspaikka on noin 1,78 ha:n suuruinen tila Ruskeepää RN:o 5:22. Tila on muodostettu vuonna 1951 suoritetussa maanmittaustoimituksessa ja merkitty rekisteriin 17.4.1951. Tilalla on aiemmin rakennettuna rantaviivan tuntumassa loma-asunto ja sauna sekä noin 85 metrin etäisyydellä rantaviivasta toinen loma-asunto. Molemmat loma-asunnot ovat luvallisesti rakennettu 1950 -luvulla ja ovat olleet alun perin kahden perheen käytössä.

PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alueelle ei ole annettu aluevarausmerkintöjä. Alue kuuluu maakuntakaavaan merkittyyn Vesilahden kulttuurimaisema-alueeseen. Vesilahden oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa suunniteltu uudisrakennuksen paikka sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle. Tilan luoteisosa on yleiskaavassa merkitty loma-asuntoalueeksi.

Hakijan tarkoituksena on purkaa tilalla oleva toinen loma-asunto ja rakentaa uusi loma-asunto tilan kaakkoisosaan noin 200 metrin etäisyydelle tilan itäosan rantaviivasta.

Alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi ja rakentaminen tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitettulla ranta-alueella, joten hanke edellyttää poikkeamislupaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa säädetystä kiellosta. Kun kysymys on uusien rakennusten rakentamisesta, poikkeamisvalta kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 kohdan mukaisesti ELY -keskukselle.

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.

Hakemusta on perusteltu mm. sillä, että olemassa oleviin loma-asuntoihin on saatu rakennusluvut ja ne on merkitty kiinteistörekisteriin erillisinä vapaa-ajan asuntoina.

Lisäksi uudisrakennus sijoittuu tilan kaakkoisosaan riittävän kauas rantaviivasta siten, ettei rakentamisella ole rantaa varaavaa vaikutusta eikä rakentamisella vähennetä vapaana olevan rantaviivan osuutta.

Voidaan katsoa, että on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy poikkeuksen myöntämiseen saman lain 72 §:n 1 momentissa säädetystä kiellosta.

Emätilatarkastelu

Hakemuksen kohteena oleva tila on muodostettu vuonna 1951 suoritetussa maanmittaustoimituksessa ja merkitty rekisteriin 17.4.1951, joten kyseessä on emätila.

Luvan ehdot

Ehdolla, että rakennuspaikkana on koko tila, on tarkoitus estää rakennuspaikalle muodostumasta yleiskaavan vastaisesti kahta erillistä rakennuspaikkaa. Ehto rakennuksen sijainnista perustuu hakemuksen liitteenä olevaan asemapiirrokseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin mukaan rakentamisen ja muun maankäytön tulee ranta-alueella sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Lupaehto puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämisestä perustuu laissa tarkoitettuihin maisemallisiin syihin.

ELY -keskuksen johtopäätökset

ELY -keskuksen käsityksen mukaan esitetty rakentaminen, asetettujen ehtojen mukaisesti, sopii rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan tilalla Ruskeepää RN:o 5:22 sijaitseville kahdelle loma-asunnolle on myönnetty rakennusluvut 1950 -luvulla.

Hakemuksessa on kysymys toisen lomarakennuksen purkamisesta ja uuden lomarakennuksen rakentamisesta saman tilan alueelle noin 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikalla jo oleva rakennuskanta huomioon ottaen hankkeessa on kysymys aiemman rakentamisen korvaavasta rakentamisesta.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan koko, sijainti ja rakentamisen etäisyys rantaviivasta, niin rakentaminen ei, ELY -keskuksen asettamien ehtojen mukaisesti, aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 § ja 172 §
Valtion maksuperustelaki (150/1992) 4 §, 8 § (348/1994) ja 11 b § (961/1998)
VN:n asetus elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten sekä työ- ja elinkeinotoimistojen maksullisista suoritteista vuonna 2011 (voimassa 31.12.2011 saakka)
29.12.2010/1394

LUPAMAKSU

Lupamaksu on 440 €. Lasku lähetetään myöhemmin.

PÄÄTÖKSEN VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET

Poikkeamislupa on voimassa vuoden siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Poikkeuslupaa vastaavaa rakennuslupaa haetaan asianomaiselta rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

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. 050 599 4238

JAKELU **Päätös** Hakijalle

Tiedoksi Vesilahden kunnanhallitus
 Vesilahden kunnan rakennustarkastaja