

Lupa- ja valvontalautakunta

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2020-38
Päätöspäivämäärä 15.04.2020

Pykälä 20 Juha Mara

Rakennuspaikka

111-404-1-78
Pinta-ala 137871.0

Leporannantie 50
19110 VIERUMÄKI

Kaava Ei kaavaa

Hakija

Toimenpide

Haetaan rakennuslupaa kartan osoittamalle paikalle kantatilan jako huomioon ottaen. Tarkoituksena rakennusluvun saanti kesäasuntoa varten sekä saunarakennusta varten

Lausunnot

Kaavoitusarkkitehti Juha Poskela 01.04.2020 Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Selvitys naapureille tiedottamisesta
Valokuvia
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamista haetaan uuden loma-asunnon 80 k-m² sekä saunarakennuksen 30 k-m² rakentamiselle.

Rakennuspaikkana on kiinteistö 404-1-78, tila Leporanta. Rakennuspaikka on MRL 72.1 §:n tarkoittamalla rantavyöhykkeellä, jolle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Tilan pinta-ala on 14,243 ha, josta tulevan rakennuspaikan pinta-alan on osoitettu olevan 3500 m². Tilalla on Iso-Palpasen todellista rantaviivaa noin 346 m. Alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai ranta-asemakaavaa.

Kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton. Rakennuspaikan rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaan 270 k-m². Uudisrakentamisen jälkeen rakennuspaikan rakennusoikeutta on käytetty 116 k-m².

Tehdyn emätilaselvityksen mukaan tilan Leporanta emätilana on ollut tila Soppi 89-404-1-49 (rekisteröity 22.10.1958). Emätilasta on lohkottu kiinteistöjä siten, että ne sijoittuvat myös Iso-Palpasen järven ulkopuolelle. Iso-Palpasen järvelle sijoittuvat lohkotilat 111-404-1-105, 111-404-1-106, 111-404-1-72, 111-404-1-86, 111-404-1-77, 111-404-1-74 sekä 111-404-1-78. Tilojen osalle muodostuu karttarantaviivaa yhteensä 614 m. Muunnettua rantaviivaa tilojen osalla on

yhteensä 598 m. Iso- Palpasen järven osalle on jo muodostunut viisi (5) rantarakennuspaikkaa. Uuden rantarakennuspaikan muodostaminen ylittäisi kaupunginvaltuuston päätöksen § 9, 6.3.2017 mukaisen rantarakennusoikeden määrän enintään 6 kpl/m-rvkm. Mitoitus toisen paikan jälkeen olisi 6 rp/ 0,598 km = 10 rp /mv r-km. Siten uuden rantarakennuspaikan muodostaminen ei ole mahdollista.

Naapureita on kuultu ja huomautuksia saapui seuraavasti:

Kiinteistöjen 404-1-45 ja 404-1-77 omistajat ovat huomauttaneet rakennuspaikan kelvottomuudesta (suoperäinen maasto). Itse hanketta he eivät vastusta.

Kiinteistön 404-1-74 omistajat ovat vaatineet poikkeamisluvan hylkäämistä, koska rakentamispaikkana se on kelvoton (suoperäinen maasto) sekä heidän käsityksen mukaan Iso-Palpasen rantavyöhykkeelle ei ole enää myönnettävissä uusia rantarakennuspaikkoja. Jo 1970 ja 1980- luvuilla rakennusluvut Iso-Palpasen rantavyöhykkeelle olisi evätty.

Kiinteistön 404-1-86 omistajat ovat huomauttaneet, että vuonna 1974 on evätty rakennuslupa Iso-Palpasen rantavyöhykkeelle sekä 2000-luvun alussa on myös rakennusvalvonta evännyt rantarakentamisen mahdollisuuden Iso Palpasen rannalle. Mikäli poikkeuslupa haetulle rakennuspaikalle myönnettäisiin, niin se oli vastoin alueen muiden maanomistajien tasapuolista kohtelua rakennuslupa-asioissa.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa (MRL 133 §).

Maankäyttöosaston lausunto 01.04.2020 kieltävä. Emätilaselvityksen mukaan emättilalla on ylittänyt rantamitoituksella laskettavan ranta-rakennusoikeuden kun maksimimitoitus järvellä on 6 rantarakennuspaikkaa per muunnettu rantaviivakilometri. Emättilalla ei ole käyttämättömiä rantarakennuspaikkoja, joten uuden rantarakennuspaikan muodostamista ja rakentamista ei voida puoltaa.

Hakija on esittänyt seuraavat poikkeamiset hankkeesta:

Rakentaminen tapahtuu MRL 72 § mukaisella rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa olevaa kaavaa. Poikkeamista haetaan MRL 171 § nojalla em. määräyksestä.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vastaava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää **hylätä** poikkeamislupahakemuksen 2020-38.

Tämä päätös annetaan tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle (MRA 88 §).

Perustelut:

Uuden rantarakennuspaikan muodostaminen Iso- Palpasen järven rantavyöhykkeelle ylittäisi kaupunginvaltuuston päätöksen § 9, 6.3.2017 mukaisen rantarakennusoikeden määrän enintään 6 kpl/m-rvkm (6 rp/0,598 km = 10 rp /mv r-km).

Hakijoiden tasapuolinen kohtelu ei siten toteutuisi, mikäli poikkemainen myönnettäisiin.

Maankäyttöosasto ei ole lausunnossaan 01.04.2020 puoltanut uuden rakennuspaikan muodostamista kiinteistölle 111-404-1-78.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 72, 133, 171, 172, 173, 174 §:t
MRA 85, 86 ja 88 §:t
Heinolan kaupungin rakennusjärjestys

VALITUSOSOITUS Tähän päätökseen tyytymättömällä on oikeus tehdä valitus Hämeenlinnan Hallinto-oikeudelle.

Päätöksen antopäivä 22.04.2020

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, joulutahi 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