

## POIKKEAMISLUPA 834-413-1-123 KALLIOMAANTIE 68

241/10.03.00.01.00/2020

YMPAR 23.09.2020 § 95

Keikkalan kylään Hirsjärven rantaan tilalle Mäntymäki 1:123 on tullut vireille poikkeamislupahakemus olemassa olevan vapaa-ajan asunnon lupatilanteen saattamiseksi lailliseksi.

Tilan pinta-ala on hakemuksen mukaan 670 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituus noin 30 metriä. Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon kerrosala on 60 m<sup>2</sup> ja kerrosluku 1.

Määräaikaan mennessä tuli naapurikiinteistöltä (Kallio 1:117) huomautus, jonka mukaan hakijakiinteistön omatoimisesti naapurin puolelle rakennetut, pysäköinti- ja varastointipaikat tulee poistaa/siirtää oman kiinteistön puolelle.

Hakijan esittämät erityiset syyt:

Vuonna 1956 rakennettu lomamökki ja puuliiteri ovat vailla rakennuslupaa. Lainhuuto on tehty 2014. Rakennuksiin ei olla tekemässä muutoksia. Saunan jätevedet on suodatettu. Tontilla ei ole kaivoa. Tontilla on kompostoiva puucee.

Omistajat haluavat laillistaa tontin rakennukset. Mitään muutoksia ei kiinteistölle ole tarkoitus tehdä. Rakennuslupaa on tiedusteltu myös Hämeenlinnan kaupungin arkistosta koska mökki sijaitsee entisen Kalvolan kunnan puolella. Sieltä lupaa ei löytynyt.

Rakennustarkastajan lausunto:

Määräalalle, josta kiinteistö on muodostettu, on aikaisemmin haettu poikkeuslupaa määräalan muodostamiseksi tilaksi. Hämeen ympäristökeskus on hylännyt hakemuksen 9.9.1998. Perusteluina on ollut, ettei kunta ole puoltanut hakemusta ja muodostaminen aiheuttaisi huomattavaa haittaa kaavoituksen toteutumiselle ja asutuksen muullekin järjestämiselle. Määräalalle on tämän jälkeen haettu kunnan lohkomislupaa (toimitus rekisteröity 21.11.2000). Lohkomista ei tällöin suoritettu, koska Tammelan kunta ei myöntänyt lohkomislupaa. Määräala ei täyttänyt rakennusjärjestyksen määräyksiä tontin minimikoon ja rantaviivan pituuden osalta. Vuonna 2013 suoritetun lohkomisen pöytäkirjassa todetaan, että toimitusinsinöörin mukaan tilanne on edelleen sama kuin vuonna 2000, eli edellytyksiä rakennuspaikaksi muodostamiselle ei ole olemassa. Määräala on kuitenkin lohkottu kiinteistönmuodostamislain ja maakaaren säännösten perusteella, joiden mukaan määräala tulee lohkoa viimeistään kun 10 vuotta hallinnan luovutuksesta on kulunut, vaikka osittamisrajoitukset aiemmin olisivat estäneet lohkomisen. Muodostuvan kiinteistön rakentamiskelpoisuutta ei tällöin kuitenkaan

ole ratkaistu.

Kiinteistö ei täytä nykyisen, voimassa olevan, rakennusjärjestyksen vaatimuksia tontin koon (2000 m<sup>2</sup>) ja rantaviivan pituuden (40 m) osalta. Rakennus on huomattavasti lähempänä rantaviivaa kuin 25 m minimietäisyys. Tontilla sijaitseva rakennus on hakijan ilmoituksen mukaan rakennettu 1956. Tarkka rakentamisajankohta ei ole todennettavissa arkistosta tai toimitetuista asiakirjoista. Kiinteistön rakennuksille ei löydy rakennuslupia. Toimitetuista valokuvista on nähtävissä, että paikalla ollut vanhaa pientä rakennusta on laajennettu myöhemmin (sokkelit suurelta osin kevytsoraharkkoa). Hakemuksen mukaan nykyisen rakennuksen kerrosala on 60 m<sup>2</sup> ja kokonaisala 70 m<sup>2</sup>. Vuoden 1998 poikkeamishakemuksen mukaan lomarakennus on silloin ollut 12 m<sup>2</sup> ja talousrakennus 6 m<sup>2</sup>. Onkin todennäköistä, että rakennuspaikalla on ollut ensin pieni talousrakennus/rantasauna jota on sitten myöhemmin omatoimisesti laajennettu.

**Kaavoittajan lausunto:** Kiinteistön tilanne on sama kuin aikaisempien lupahakujen aikaan, joten myöskään syytä poiketa aikaisemmista päätöksistä ei ole. Vaikkakin poikkeamisluvan päättäjä vaihtui ympäristökeskuksesta kunnan ympäristölautakuntaan, ohjaavat kummankin päätöksiä samat lait, säädökset ja määräykset. Kiinteistö ei edelleenkään täytä kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä mm. minimitonttikoon ja rantaviivan pituuden suhteen, ja luvan myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle sekä asutuksen muullekin järjestämiselle.

**Ympäristötarkastajan lausunto:**

Hakemuksessa ei ole esitetty tietoja kiinteistön varustelutasosta eikä kiinteistöllä muodostuvien jätevesien käsittelystä. Mikäli poikkeuslupa myönnetään tulee jätevesien käsittelystä esittää suunnitelma hyväksyttäväksi rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

**Liitteet:** Rakentamistilannekartta  
Vanha poikkeamislupapäätös 9.9.1998  
Valokuva  
Poikkeamislupapäätösehdotus  
Naapurikiinteistön huomautus

**Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)**

	On	Ei
Päätöksen lapsivaikutukset		x

**Yritysvaikutusten arviointi (Kvalt 66 §, 20.12.2010):**

Kysymys:	Kyllä	Ehkä	Ei
Vaikuttaako yritysten kilpailutilanteeseen ?			x
Onko päätöksellä vaikutuksia yritysten määrän kehittymiseen ?			x
Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen ?			x

Onko palvelu mahdollista ulkoistaa ? x

Valmistelija: Rakennustarkastaja Marko Pääjärvi p.03 4141 5319  
Kaavoittaja Miika Tuki p. 050 464 3274  
Ympäristötarkastaja Erja Klemelä p. 03 4141 5324  
Lupasihteeri Arja Malin p. 03 4141 5323

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa Keikkalan kylään Hirsjärven rantaan tilalle Mäntymäki 1:123 liitteen mukaisen kielteisen poikkeamislupapäätöksen.

Käsittely kokouksessa: Rakennustarkastaja Marko Pääjärvi esitteli asiaa kokouksessa ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Kunnanhallituksen jäsen Susanna Lahtinen saapui kokoukseen kello 17.10 asian esittelyn aikana. Varajäsen Janne Vihreäsaari saapui kokoukseen kello 17.48 asian päätöksenteon aikana.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti päätösehdotus.

**YMPAR 29.06.2022 § 54**  
220/10.03.00.01/2022

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on antanut 4.3.2022 päätöksen (22/0058/2) Tammelan kunnan ympäristölautakunnan poikkeamispäätöksestä 23.9.2020 § 95. Päätöksen mukaisesti Tammelan ympäristölautakunnan päätös kumotaan ja palautetaan uudelleen käsiteltäväksi. Tarkemmat perustelut käyvät ilmi liitteenä olevasta päätösasiakirjasta.

Uuden käsittelyn johdosta hakijoille on annettu 4.4.22 mahdollisuus täydentää hakemusta ja tutustua kaikkiin asian ratkaisemiseksi vaikuttaviin asiakirjoihin kuten vuoden 1998 Hämeen ympäristökeskuksen kielteiseen poikkeamispäätökseen ja aikaisemman käsittelyn yhteydessä annettuihin lausuntoihin. Hakijat ovat toimittaneet 11.4.22 selvityksen sekä hakemuksen täydennyksiä.

Liitteet Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös (22/0058/2)  
Hämeen ympäristökeskuksen poikkeuslupapäätös 1998  
Hakijan toimittama selvitys 11.4.22.  
Kaikki asian käsittelyyn liittyvät asiakirjat olivat nähtävillä kokouksessa.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)  
Päätöksen lapsivaikutukset: Ei

Yritysvaikutusten arviointi (Kvalt 66 §, 20.12.2010):  
Vaikuttaako yritysten kilpailutilanteeseen: Ei  
Onko päätöksellä vaikutuksia yritysten määrän kehittymiseen: Ei  
Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen: Ei  
Onko palvelu mahdollista ulkoistaa: Ei

Valmistelija: Rakennustarkastaja Marko Pääjärvi p. 03 4141 5319

- Esittelijä: Tekninen johtaja Jari Kauppi .
- Päätösehdotus: Lautakunta päättää todeta, että asian käsittelyn yhteydessä saatujen selvitysten sekä hallinto-oikeuden päätöksen johdosta poikkeamishakemukseen ei voida antaa oikeudellisesti merkityksellisellä tavalla hyväksyvää tai hylkäävää ratkaisua. Poikkeamisella haettava rantarakennuspaikka on muodostunut jo vuonna 1957 ennen Rakennuslain voimaantuloa. Lautakunta päättää palauttaa hakijoilta perityn suoritemaksun. .
- Perustelut: Lautakunnan kumottu poikkeamispäätös tukeutui Hämeen ympäristökeskuksen vuonna 1998 annettuun kielteiseen poikkeuslupapäätökseen. Vuoden 1998 poikkeuslupapäätöksen mukaan Rakennuslain 132 § 1 mom mukaista poikkeamista haettiin Rakennuslaista (123 a § 1 mom), kiinteistönmuodostamislaista (36 §) sekä Tammelan rakennusjärjestyksestä. Rakennuslain 123 a § 1 mom rakentamisrajoitus on vastaava kuin vuonna 2000 voimaantulleen Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 mom, joka kieltää rakennuksen rakentamisen ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai tarkoitukseen soveltuvaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Hallinto-oikeus on kuitenkin päättänyt ratkaisussaan siihen, että päätöksellä ei ole ratkaistu lainkaan silloin voimassa olleen Rakennuslain mukaista rantarakentamista koskevaa poikkeamislupa-asiaa. Näin ollen rantarakennuspaikan muodostamisesta ei ole olemassa aikaisempaa kielteistä päätöstä.
- Toimitettujen selvitysten ja hallinto-oikeuden päätöksessä mainitun johdosta katsotaan toteen näytetyksi, että rakennukset on rakennettu vuonna 1956 tai 1957 ennen Rakennuslain voimaantuloa (1.7.1959). Tällöin ei hakemuksen mukaisille rakennuksille ole ollut lupamenettelyä, eikä rantarakentamista koskevia määräyksiä. Hakijan ilmoituksen mukaan nyt ei ole tarkoitus tehdä mitään muutoksia eikä poikkeamista edellyttävää rakennushanketta näin ollen ole.
- Sovelletut oikeusohjeet:  
MRL 72 § 1 mom  
MRL 171 § 1 mom  
Perusteluissa mainitut
- Käsittely kokouksessa: Rakennustarkastaja Marko Pääjärvi esitteli asiaa kello 17.22 - 17.39 ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.
- Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.