

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-406-0001-0014
Kaitamontie 149, 36640 Iltasmäki
Koko tila
Kiinteistön nimi RANTASOINI
Pinta-ala 3700 m²
Kaavatilanne Ei kaavaa
Rakennettu kerrosala 25 m²

TOIMENPIDE Vapaa-ajan asunnon, rantasaunan ja autokatoksen rakentaminen

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa
Kokonaisala: 170m²
Kerrosala: 155m²

POIKKEUS Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä on suunnittelun tarve.

ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija kuullut itse naapureita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukainen alkukatselmus ei ole tarpeen.

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

Liitteet	Naapurin kuuleminen	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Hakemus vireilletullessa	1 kpl
	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl

ESITTELIJÄN TEKSTI Aiottu rakennuspaikka on 3700 m²:n suuruinen tila Rantasoini 635-406-1-14. Tila on muodostettu vuonna 1990 suoritettussa maanmittaustoimituksessa ja merkitty reksiteriin 8.5.1990. Kiinteistön edustan vesijättö on lunastettu 31.12.2022, joka lisäsi kiinteistön pinta-alaa 1250 m².

Kuntatietojärjestelmän mukaan Pälkäneen rakennuslautakunta on myöntänyt aiemmin samalle rakennuspaikalle rakennusluvan (32/83, 6.4.1983 / 90 §) 25 k-m²:n suuruisen loma-asunnon rakentamiseen.

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa vapaa-ajan asunto, saunarakennus ja autokatos rakennuspaikalla 3700 m² tilalla Rantasoini 635-406-1-14 hyväksytään.

Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta myönnetään sillä edellytyksellä,

että rakennusluvan yhteyssä myös rakennuksen VTJ-PRT 102579216Y käyttötarkoitus muutetaan rakennusluvalla talousrakennukseksi ja kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on enintään 170 m². Rannan ja rakennusten välinen suojapuusto tulee säilyttää.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella ja alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Pinteleen kulttuurimaisema. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty kiinteistölle rakennettavat rakennukset. Hakemuksen mukaan rakennetaan vapaa-ajan asunto 120 m², saunarakennus 15 m² sekä talousrakennus/autokatos 20 m². Kiinteistöllä sijaitsevan saunamökin kerrosalaksi hakemukseen on kirjattu 15 m². yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus olisi 170 m². Rantaviivan pituus on n. 41 m.

Ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennusjärjestyksen kohdan 3.3 määräyksen mukaan enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m². Rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 50 metriä.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista kaavaa ja rakentaminen tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitetulla ranta-alueella, joten hanke edellyttää poikkeamislupaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa säädetystä kiellosta.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Erityistä syytä ei ole määritelty tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen esitöissä, mutta rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan oikeus- ja lupakäytännössä vakiintuneen tulkinnan mukaan erityisen syyn on liityttävä jollain tavoin maankäytön tavoitteisiin ja MRL:n tavoitteiden toteutumiseen. Hakijaan liittyvät henkilökohtaiset syyt tai taloudelliset syyt eivät ole erityisiä syitä. Erityisillä syillä hakija myös osoittaa, että hanke on toteutettavissa vaarantamatta kaavasta, säännöksistä tai määräyksistä johtuvia päämääriä, joihin säännönmukaisella menettelyllä pyritään.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):

"Tontti nyt käyttökelvoton, mutta aiotaan ottaa virkistyskäyttöön. Vanha poikkeuslupa on vanhentunut ja siksi halutaan uusia."

Emätilatarkastelu

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate pyritään turvaamaan niin sanottua emätilaperiaatetta noudattamalla. Tämän mukaisesti lupamenettelyssä tutkitaan emätilan käyttämä rakennusoikeuden määrä. Emätilaksi katsotaan yleensä se tila, joka on ollut olemassa rakennuslain (379/1958) tullessa voimaan 1.7.1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus katsotaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi.

Tila 635-406-1-14 on muodostettu vuonna 1990 rekisteröidyssä maanmittaustoimituksessa tilasta 635-406-1-12 ja merkitty rekisteriin 8.5.1990. Tilan emätilalla 635-406-1-12 on ollut muunnettua rantaviivaa noin 0,11 kilometriä ja emätilasta on muodostettu 2 rantaan rajoittuvaa rakennettua tilaa.

Emätilan mitoituksiksi muodostuu noin 18 rakennusyksikköä/rantaviivakilometri. Poikkeamisluvalla ei ole mahdollista myöntää näin suurta rakennusoikeuden määrää. Tässä tapauksessa hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on aiemmin myönnetty rakennuslupa saunalle ja siitä on muodostunut rakennuspaikka, joten tavanomaista korkeamman mitoituksen hyväksyminen ei vaaranna vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Lisäksi rakentamisen määrä on kohtuullinen eikä siten aseta estettä poikkeuksen myöntämiselle.

Johtopäätökset

Rakennuspaikalla on olemassa olevia rakennuksia joiden käyttötarkoitus ja laajuus tarkastetaan, kun varsinaista rakennuslupaa uudisrakentamiselle haetaan. Rakennuspaikalle on tieoikeus kiinteistön 635-406-1-24 kautta.

Esitetyn suunnitelman mukaan kiinteistön käyttämä kerrosala olisi 170 k-m². Ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m². Kiinteistön rantaviivan pituuden jäädessä alle 50 m:n, ei voida katsoa nyt kyseessä olevassa tapauksessa kuitenkaan merkitystä, koska kiinteistöstä on jo muodostunut rakennuspaikka.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä jo rakennuspaikaksi muodostuneen kiinteistön sekä hakijan perustelut kiinteistön tarkoituksenmukaisesta käytöstä voidaan todeta, että lomarakennuskäytössä olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 171 §, 173 § ja 174 §
MRA 85 §, 86 § ja 88 §

PÄÄTÖS Ehdotuksen mukainen.

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakemuksen mukainen poikkeaminen myönnetään ja hakemus hyväksytään.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 21.06.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 24.07.2023.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 25.07.2024 asti. Poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.

Valmistelija Arttu Jokinen
johtava rakennustarkastaja

Tiedoksi Hakija
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

VALITUSOSOITUS

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valituskirjelmä on toimitettava Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antamispäivä 22.06.2023

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:
Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1,
13100 HÄMEENLINNA
Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi
FAX: 0295642269

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- rakennus- ja ympäristöjaoston päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeus perii päätöksistään oikeudenkäyntimaksun, joka v. 2019 alkaen on 260 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)