

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-432-0001-0052  
Vohlinen, 36450 Salmentaka  
Kiinteistön nimi MUIKKULA  
Pinta-ala 9570 m<sup>2</sup>  
Kaavatilanne Ei kaavaa  
Rakennettu kerrosala 49 m<sup>2</sup>

**TOIMENPIDE** Vapaa-ajan asunnon rakentaminen

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi  
Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset  
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa  
Kokonaisala: 70m<sup>2</sup>  
Kerrosala: 70m<sup>2</sup>

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

Pälkäneen kunnan RakJ 3.2 Rakennuksen ja rakennelman sijoittaminen ja sopeutuminen ympäristöönsä ja maisemaan kohdan mukaan rakennus 35-150 k-m<sup>2</sup> tulee sijaita 25 m:n etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

## 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 4 kpl  
Todistus hallintaoikeudesta 9 kpl  
Asemapiirros 1 kpl  
Hakemus vireilletullessa 1 kpl  
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä 1 kpl

**ESITTELIJÄN TEKSTI** Aioittu rakennuspaikka on 9570 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Muikkula 635-432-1-52. Tila on muodostettu vuonna 1986 suoritettussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-432-1-50 ja merkitty rekisteriin 23.7.1986. Toimituksessa muodostettiin tilat RN:o 1:51-RN:0 1:55.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee luvalla 84-124-R rakennettu talousrakennus 5 k-m<sup>2</sup>, luvalla 85-29-R rakennettu saunarakennus 25 k-m<sup>2</sup> sekä luvalla 91-60-R rakennettu talousrakennus 20 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 49 k-m<sup>2</sup>.

## RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa vapaa-ajan asunto rakennuspaikalle 9570 m<sup>2</sup> tilalla Muikkula 635-432-1-52 hyväksytään.

## 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 ei ole osoitettu aluumerkintöjä.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty suunniteltu uusi rakennusala. Hakemuksen mukaan uuden loma-asunnon kerrosala on 70 m<sup>2</sup> ja sen etäisyys rantaviivassa on suunnitelmassa esitetty olevan n. 25 m:ä. Hakemuksen mukaan etäisyys jää hieman alle, noin 22-23 metriin.

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

Poikkeamista (MRL 171 §) haetaan myös rakennusjärjestyksen 3.2 kohdan mukaisesta määräyksestä, jossa rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee 25 metriä rakennettaessa 35-150 k-m<sup>2</sup> rakennus. Loma-asunnon etäisyys rantaan on esitetty lähimmillään noin 22 metriä. Rakennuspaikan muoto (jyrkästi laskeva kallio) tuo haastetta rakennuksen sijoittamiseen.

### 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.):

"Rakennuksen etäisyys rannasta on hieman alle 25m (n.22-23m).

Rakennusta ei voi viedä kauemmaksi koska kallion reunat laskee jyrkästi."

### 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.

Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että hakemuksen mukaisesta kiinteistöistä on muodostunut jo rakennuspaikka, joten luvan myöntäminen ei vaaranna vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

### Johtopäätökset

Rakennuspaikasta on jo aiemmalla rakentamisella muodostunut rakennuspaikka, nyt tehtävien toimenpiteiden johdosta uutta rannan osaa ei varata rakentamiseen. Rakennuspaikan käyttämä kerrosala on esitetyn suunnitelman mukaan 119 k-m<sup>2</sup>. Ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m<sup>2</sup>

Ottaen huomioon rakennuspaikan aiemman käytön vapaa-ajan käyttöön sekä jyrkästi laskevan kallion voidaan katsoa, että esitetty rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensim-mäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lä-hettää 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)