

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-413-0001-0079

Kiinteistön nimi Koko tila  
JOKINIEMI  
Pinta-ala 1615 m<sup>2</sup>  
Kaavatilanne Ei kaavaa  
Rakennettu kerrosala 54 m<sup>2</sup>

**TOIMENPIDE** Vapaa-ajan rakennuksen rakentaminen korvaamaan kiinteistöllä oleva vanha rakennus.

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi  
Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset  
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa  
Kokonaisala: 80m<sup>2</sup>  
Kerrosala: 60m<sup>2</sup>

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

#### ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija kuullut itse naapureita.

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

Liitteet	Naapurin kuuleminen	8 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Hakemus vireilletullessa	1 kpl
	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl
	Karttaote	1 kpl

**ESITTELIJÄN TEKSTI** Aioittu rakennuspaikka on 1615 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Jokiniemi 635-413-1-79. Tila on muodostettu vuonna 1959 suoritettussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-413-1-68 ja merkitty rekisteriin 26.10.1959. Toimituksessa muodostettiin tilat RN:o 1:69 - RN:o 1:84, yhteensä 16 tilaa. Hakija on 20.3.2023 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1961 valmistunut vapaa-ajan rakennus 27 k-m<sup>2</sup>, 1969 valmistunut saunarakennus 15 k-m<sup>2</sup> sekä 1959 valmistunut talousrakennus 12 k-m<sup>2</sup>.

#### RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 70 m<sup>2</sup> suuruinen vapaa-ajan rakennus 1615 m<sup>2</sup> suuruiselle tilalle Jokiniemi 635-413-1-79 hyväksytään. Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta myönnetään.

## 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 aluemarkintöjä.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty suunniteltu uusi ohjeellinen rakennusala. Hakemuksen mukaan uuden rakennettavan vapaa-ajan rakennuksen kerrosala on 70 k-m<sup>2</sup>. Tilalta puretaan toimenpiteen yhteydessä vanha vapaa-ajan rakennus.

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 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.):

"Alueella ei ole olemassa olevaa kaavaa, jonka takia joudumme hakemaan poikkeuslupaa hankkeelle.

Vanha rakennus on asuin- ja käyttökelvoton."

### **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

Kysymyksessä on vanha rakennuspaikka ja hakijan on tarkoituksena rakentaa uusi vapaa-ajan rakennus. Rakentamisen yhteydessä puretaan kiinteistöllä olemassa oleva vapaa-ajan rakennus. Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen ja paikalla käynnin perusteella, vanha rakennus olisi edelleen myös korjattavissa ja sille olisi mahdollista saada MRL 125 § 2 mom. mukainen rakennuslupa. Kyseessä olisi siten korvaavasta rakentamisesta, jossa ei muodostu uutta rakennuspaikkaa.

Koska kyseessä on olemassa olevan rakennuksen purkaminen ja uudelleen rakentaminen samalle rakennuspaikalle, rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy poikkeuksen myöntämiseen saman lain 72 §:n 1 momentissa säädetyistä kielloista.

Rakennuspaikan käyttämä kerrosala on esitetyn suunnitelman ja kuntatietojärjestelmän mukaan yhteensä 97 k-m<sup>2</sup>. Ranta-alueilla rakentamispaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7% rakennuspaikasta, kuitenkin enintään 170 m<sup>2</sup>. Kiinteistön rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaisesti 113 m<sup>2</sup>.

Ottaen huomioon, että rakennuspaikka on jo muodostunut vapaa-ajan rakennuspaikaksi ja kyseessä olevan korvaavaa rakentamista voidaan katsoa, että 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. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

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

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

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.08.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.  
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 18.09.2023.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 19.09.2024 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 17.08.2023

Valitusviranomaisen, 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)