

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-401-0003-0023  
Innasjärventie 124, 36520 Raikku  
Koko tila  
Kiinteistön nimi RITVALA  
Pinta-ala 2150 m<sup>2</sup>  
Kaavatilanne Ei kaavaa  
Rakennettu kerrosala 120 m<sup>2</sup>

**TOIMENPIDE** Saunarakennuksen rakentaminen korvaamaan kiinteistöllä oleva vanha saunarakennus.

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi  
Käyttötarkoitus: 931 saunarakennukset  
Kokonaisala: 30m<sup>2</sup>  
Kerrosala: 30m<sup>2</sup>

**POIKKEUS** Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 3.2 mukaan enintään 35 k-m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen etäisyys rantaan tulee olla vähintään 15 metriä.

#### ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Kunta on kuullut naapurit.

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

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

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

**ESITTELIJÄN TEKSTI** Aiottu rakennuspaikka on 2150 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Ritvala 635-401-3-23. Tila on muodostettu vuonna 1963 suoritetussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-401-3-22 ja merkitty rekisteriin 26.9.1963. Toimituksessa muodostettiin kaksi tilaa RN:o 3:23 - RN:o 3:24.

28.8.2023 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajana on XXX XXX.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2018 valmistunut vapaa-ajan rakennus 88 k-m<sup>2</sup>, 1974 valmistunut saunarakennus 20 k-m<sup>2</sup> sekä 1963 valmistunut talusrakennus 12 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisen yhteydessä puretaan vanha saunarakennus sekä kiinteistöllä sijaitsevat talusrakennus (aitta), liiteri sekä puucee.

#### RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

## 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 rakennusala. Hakemuksen mukaan uuden rakennettavan saunarakennuksen kerrosala on 30 k-m<sup>2</sup> ja se sijaitsee lähimmillään n. 10 m:n etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Tilalta puretaan toimenpiteen yhteydessä vanha saunarakennus, aitta, liiteri sekä puucee. Vastaavasti rakennetaan saunarakennuksen lisäksi varasto, grillikatos sekä autokatos.

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 3.2 mukaan enintään 35 k-m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen etäisyys rantaan tulee olla vähintään 15 metriä.

### **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.):

"Rakentamisen tieltä puretaan muun muassa vanha saunarakennus ja aittarakennus. Molemmat rakennukset sijaitsevat nyt rakennettavaan saunarakennukseen nähden selvästi lähempänä rantaa, saunarakennus noin 4 metrin etäisyydellä. Tontilla tehdyn mittauksen perusteella suunniteltu saunarakennus sijaitsisi tosi asiassa noin 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Kartassa oleva rantaviiva ei vastaa tontilla olevaa tilannetta. Lähitonteilla olevat olemassa olevat saunarakennukset hyvin lähellä rantaviivaa. Suunniteltu rakentaminen poistaa rannasta rakennuksia ja rakennettava rakennus sijaitsee aiempaan nähden selvästi kauempana rannasta ja tällöin uudisrakentaminen on järjvmaisemalle eduksi.

Suunnitelluista rakennuksista saunarakennus sijaitsee kahden metrin etäisyydellä naapurin rajasta. Suunnitellut autokatos ja grillikatos sijaitsevat

naapurien rajasta neljän metrin etäisyydellä. Naapureilta pyydetään suostumukset rakennuksien sijoitteluun. Rakennuksien sijoittelulla pyritään välttämään tarpeettomat puunkaadot tontilta."

Rakennuspaikka on olemassa oleva vapaa-ajan rakennuspaikka. Esitettyjen suunnitelmien perusteella rakennus sijoittuisi lähimmillään n. 10 m:n päähän rantaviivasta. Rakennusvalvontaviranomainen on käynyt kiinteistöllä paikalla ja todennut, että maankäytöllistä estettä sijoittaa rakennus rakennusjärjestyksen edellyttämälle (15 m) etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ei ole.

Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan poikkeamisen tueksi ei ole esitetty riittäviä erityisiä syitä. Rakennusjärjestyksen määräykset rakennusten etäisyydestä perustuu osaltaan rakennusten sopeuttamiseen rantamaisemaan. Etäisyys on sidottu rakennusten kokoon, suuremmat rakennukset tulee sijoittaa kauemmaksi rantaviivasta, jolloin voidaan turvata maisema-arvot paremmin ja yhtenäisemmin. Naapurikiinteistöillä mahdollisesti lähellä rantaviivaa sijaitsevien rakennusten sijainnilla ei voida katsoa olevan merkitystä tämän hakemuksen käsitellyssä, koska uudisrakentamisen tulee tapahtua voimassa olevien määräysten mukaisesti.

#### **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**

Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan poikkeamisluvan myöntäminen uuden 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen rakentamiseksi rakennusjärjestyksen vastaisesti hakemuksessa esitetylle sijainnille ei ole perusteltua eikä maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaista. Kun otetaan huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus sekä se, että poikkeaminen voisi johtaa rakennusten määrän suunnittelemaan kasvuun ranta-alueella, haetusta poikkeamisesta aiheutuu maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Maankäytöllistä estettä sijoittamiselle rakennusjärjestyksessä vaaditulle etäisyydelle ei voida katsoa olevan.

Edellytyksiä poikkeuksen myöntämiselle ei ole olemassa. Poikkeamisen myöntämiseen ei ole myöskään erityisiä syitä.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 13.09.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.  
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 16.10.2023.

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 14.09.2023

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)