

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-456-0001-0086
Puutikkalantie 260, 36760 Luopioinen
Koko tila
Kiinteistön nimi KÄRKI
Pinta-ala 15090 m²
Kaavatilanne Ei kaavaa
Rakennettu kerrosala 91 m²

TOIMENPIDE Asuinrakennuksen rakentaminen korvaamaan kiinteistöllä oleva asuinrakennus.

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot
Kerrosala: 130m²

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

ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Kunta on kuullut naapurit.

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

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

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

ESITTELIJÄN TEKSTI Aioittu rakennuspaikka on 15090 m²:n suuruinen tila Kärki 635-456-1-86. Tila on muodostettu vuonna 1996 suoritetussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 439-416-1-16 ja merkitty rekisteriin 11.9.1996. Toimituksessa muodostettiin tilat RN:o 1:85 ja 1:86.

29.8.2023 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja on Xxxxx Xxxx. Hakemuksen liitteenä on toimitettuna ositus- ja perinnönjakokirja, jonka mukaan Xxxx Xxxxxx saa Kärki -nimisen kiinteistön, kiinteistötunnus 635-456-1-86 rakennuksineen.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1956 valmistunut asuinrakennus 91 k-m², saunarakennus 18 k-m², navetta 84 m² ja lato 120 m². Lato on rakentamisen yhteydessä tarkoitus purkaa.

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 130 m² suuruinen asuinrakennus 11940 m² suuruiselle tilalle Kärki 635-456-1-86 hyväksytään. Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta myönnetään sillä edellytyksellä, että vanha asuinrakennus 91 m² VTJ-PRT 1031405107 ja kiinteistöllä sijaitseva lato n. 120 k-m² puretaan ennen varsinaisen rakennusluvan mukaista loppukatselmusta.

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 ohjeellinen rakennusala. Hakemuksen mukaan uuden asuinrakennuksen kerrosala on 130 m². Tilalta puretaan toimenpiteen yhteydessä vanha asuinrakennus sekä lato.

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.):

"Tilan asuinrakennuksessa vesi nousee kellarikerrokseen nostaten kosteuden runkoon. Ei pysty teknisesti pitämään kuivana. Uusi asunto 1-kerroksinen, joka olisi terveellistä asua. Uusi asunto olisi energiatehokas ja käytännölliset tilat.

Olemme tuoneet kuntaan 4 uutta asukasta vuokraten vanhan asunnon heille, kyläkouluun tulee uusia oppilaita tämän vuoksi.

Uuteen asuntoon tehdään uudet saostuskaivot ja porakaivo."

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 asuinrakennus. Rakentamisen yhteydessä puretaan kiinteistöllä olemassa oleva vanha asuinrakennus 91 k-m² sekä lato n. 120 k-m². 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 säädetystä kiellosta.

Rakennuspaikan käyttämä kerrosala on kuntatietojärjestelmän mukaan yhteensä 232 k-m². Ranta-alueilla rakentamisaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7% rakennuspaikasta, kuitenkin enintään 300 m². Kiinteistön rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaisesti enintään 300 k-m².

Ottaen huomioon, että rakennuspaikka on jo muodostunut 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 13.09.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 16.10.2023.

Luvan voimassaolo

Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 17.10.2024 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 14.09.2023

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)