

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-421-0001-0030
Peräperkuuntie 37, 36600 Pälkäne
Koko tila
Kiinteistön nimi SEPPÄLÄ
Pinta-ala 597101 m²
Kaavatilanne Ei kaavaa 290687§53
Asemakaavan vuosi 1988

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

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa
Kokonaisala: 80m²
Kerrosala: 80m²

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 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 59,71 ha:n suuruinen tila Seppälä 635-421-1-30. Tila on muodostettu vuonna 1998 suoritettussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-421-1-26 ja merkitty rekisteriin 15.6.1998. Toimituksessa lohkottiin tila 635-421-1-29 kantatilasta.

29.8.2023 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajina on Xxx
Xxxx.

Kuntatietojärjestelmän ja kunnan vanhojen rekisterikarttojen perusteella rakennuspaikalle ei ole myönnettyjä poikkeamis- ja rakennuslupia.

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 erityisiä aluemarkintöjä.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty kiinteistölle rakennettava uusi vapaa-ajanrakennus sekä purettava rakennus. Hakemuksen mukaan rakennetaan vapaa-ajanrakennus 80 m² n. 32 m:n päähän rantaviivasta. Rantaviivan pituus on hieman yli 300 m:ä.

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 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.):

Hakemuksen tueksi ei ole esitetty erityisiä syitä.

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 635-421-1-30 on muodostettu vuonna 1998 rekisteröidyssä maanmittaustoimituksessa ja merkitty rekisteriin 15.6.1998. Tilan emätilalla 635-421-1-13 on todellista rantaviivaa noin 490 metriä ja emätilasta on muodostunut kolme rantaan rajoittuvaa rakennuspaikkaa, tilat 635-421-1-23, 635-421-1-24 ja 635-421-1-25.

Rantarakentamisen määrä eri emätilojen välillä arvioidaan niiden rantaviivan suhteessa. Poikkeamislupamenettelyssä kuin kaavoituksessakin käytetään rantaviivan pituuden laskemisessa niin sanottua muunnettua rantaviivaa. Muunnetun rantaviivan pituutta vähentävät muun muassa soistuneet ranta-alueet, kapeat niemet, lahdet ja salmet sekä rakentamiseen täysin soveltumattomat rannat. Emätilalla on muunnettua rantaviivaa noin 470 metriä.

Jos hankkeeseen suostuttaisiin, olisi emätilan alueella loma-asuntoja laskennallisesti 8,5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Mikäli hankkeeseen olisi suostuttu, olisi myös muille vastaaville emätiloille tullut myöntää samanlainen rakennusoikeus maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteiden mukaisesti. Tämä puolestaan johtaisi suunnittelemtoman loma-asutuksen huomattavaan lisääntymiseen ranta-alueella.

Rantayleiskaavoissa parhaiten rakentamiseen soveltuvat rannanosuudet mitoitetaan nykyisin yleensä 5-7 rakennuspaikaksi/muunnettu rantaviivakilometri. Poikkeamisluvilla ei voida päästä näin suureen tehokkuuteen, koska lupa- ja oikeuskäytännössä vakiintuneen varovaisuusperiaatteen mukaisesti poikkeamisen jälkeen on vielä jäätävä kaavoitusvaraa. Tämä johtuu siitä, että vasta kaavalla voidaan ratkaista kokonaisvaltaisesti se, miten rakentamisoikeudet eri maanomistajien kesken jakautuvat niin, että tasapuolisuus tulee turvatuksi.

Johtopäätökset

Edellä todetun nojalla rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että poikkeaminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tästä syystä oikeudellisia edellytyksiä poikkeuksen myöntämiselle ei ole olemassa. Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että tarvittaessa tilan alueen mahdolliset lisärakentamisoikeudet tulee tutkia ja ratkaista kaavalla, jolloin voidaan kokonaisratkaisulla varmistaa vaatimus maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisesta. Kaavaa laadittaessa on mahdollista myös siirtää rakennusoikeutta emätilan alueelle saman maanomistajan toiselta tilalta. Poikkeamismenettelyssä rakennusoikeutta ei ole tilojen välillä mahdollista siirtää.

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

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

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, 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)