

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 Aiottu rakennuspaikka on 59,71 ha:n suuruinen tila Seppälä 635-421-1-30. Tila on muodostettu vuonna 1998 suoritetussa 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 omistajana on Xxx xxxx.

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

Rakennus- ja ympäristöjaosto on 6.9.2023 § 115 hylännyt poikkeamishakemuksen kiinteistölle 635-421-1-30 SEPPÄLÄ. Käsittelyn jälkeen asiaan on saatu uutta selvitystä kiinteistön omistajalta ja johtavan rakennustarkastajan selvittämänä, joka voidaan katsoa vaikuttavan olennaisesti päätökseen.

Hallintolain (6.6.2003/434) 8 luvussa säädetään päätöksessä olevan virheen korjaamisesta. Hallintolain 50 §:n mukaisesti viranomaisella on oikeus poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen. Hallintolain 52 §:n mukaan viranomaisella on oikeus käsitellä korjaamisasian omasta aloitteestaan viiden vuoden kuluessa päätöksen tekemisestä. Korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös. Korjaamisesta tehdään myös merkintä alkuperäiseen päätökseen.

Rakennus- ja ympäristöjaosto on 11.10.2023 § 130 poistanut 6.9.2023 § 115 tehdyn päätöksen.

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 80 m² suuruinen vapaa-ajanrakennus n. 60 ha suuruiselle tilalle 635-421-1-30 SEPPÄLÄ hyväksytään. Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta myönnetään sillä edellytyksellä, että vanha vapaa-ajan asunto puretaan ja kiinteistöllä sijaitseva savusauna luvitetaan rakennusluvan yhteydessä. Uutta vapaa-ajan asunto ei saa hyväksyä käyttöön ennen olemassa olevan vapaa-ajan asunnon purkamista.

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 aluemarkkintöjä.

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 välimatka 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 säädetty poikkeamisen edellytykset

täytyvät. 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 on suullisesti esitetty, että kiinteistöllä sijaitsee joskus 1950 -luvulla rakennettu vapaa-ajan asunto ja siitä on siten muodostunut rakennuspaikka.

Rakennuspaikka on olemassa oleva vapaa-ajanrakennuksen rakennuspaikka. Hakijan ja naapurikiinteistön omistajan selvityksen perusteella kiinteistön rakennus on rakennettu 50 -luvulla tilan vapaa-ajanrakennukseksi. Rakennuksen perustusten rakennustapa tukee saatua suullista selvitystä asiasta. Esitettyjen suunnitelmien perusteella uuden rakennuksen sijainti ja koko sopeutuu kiinteistölle eikä merkittävästi muuta rantamaisemaa järven suunnasta. 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.

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 saadun selvityksen mukaan 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 säädetystä kiellosta.

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 18.10.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 20.11.2023.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 21.11.2024 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 19.10.2023

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)