

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-451-0003-0125

Kiinteistön nimi Koko tila
Rihkaniitty
Pinta-ala 13760 m²
Kaavatilanne Ranta-asemakaava
Rakennettu kerrosala 92 m²

TOIMENPIDE Aittarakennuksen rakentaminen

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 941 talousrakennukset
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa
Kokonaisala: 34m²
Kerrosala: 34m²

POIKKEUS Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mom 1. mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Poikkeamista haetaan kaavan käyttötarkoituksesta.

ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija kuullut itse naapureita.

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

Kiinteistön 635-451-3-107 omistaja on antanut hakemuksesta huomautuksen.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Maankäytön suunnittelija
08.09.2023
lausunto

Liitteet Naapurin kuuleminen 6 kpl
Valtakirja 1 kpl
Lausunto 1 kpl
Naapurin huomautus 1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta 2 kpl
Asemapiirros 2 kpl
Hakemus vireilletullessa 1 kpl
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä 1 kpl

ESITTELIJÄN TEKSTI Aiottu rakennuspaikka on 13760 m²:n suuruinen tila Rihkaniitty 635-451-3-125. Tila on muodostettu vuonna 2005 suoritettussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-451-3-121 ja merkitty rekisteriin 2.8.2005.

6.6.2023 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajina ovat.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2005 valmistunut saunarakennus 74 k-m² ja talousrakennus 18 k-m².

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

Rakennuspaikka sijaitsee 1999 voimaan tulleella rantakaavan MY maa- ja metsätalousalueella. Kaavan yleismääräysten mukaan rantakaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suoja-alue.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle on osoitettu maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, Niemikunnan kulttuurimaisema. Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematiilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty suunniteltu uusi rakennus. Uuden rakennettavan talousrakennuksena pidettävän aittarakennuksen kerrosala on 35 k-m². Lyhintä etäisyyttä rantaviivaan ei ole esitetty. Suunnitelman perusteella voidaan kuitenkin todeta sen olevan rakennusjärjestyksessä vaadittua 15 m:ä suurempi. Rakennus sijoittuu kokonaan kaavan MY -alueella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mom 1. mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Poikkeamista haetaan kaavan käyttötarkoituksesta.

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.):

"Näemme poikkeukselle olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia erityisiä syitä, jotka toivomme teidän ottavan huomioon hakemusta käsiteltäessä.

Ensinnäkin esitetty sijoituspaikka Aittarakennukselle olisi maankäytöllisesti tarkoituksenmukaisempi, koska tällöin Aittarakennusta ei tarvitsisi rakentaa rinnealueelle, jolloin aittarakennuksen perustuksien rakentamiseen liittyvien maansiirto- ja muokkaustöiden laajuus ja määrä jäisi olennaisesti vähäisemmäksi. Toiseksi, esitetystä rakennuspaikasta Aittarakennuksen hulevedet ohjautuisivat imeytysalueelle luonnollisesti ja salaojitusten tarve on hyvin pieni verrattuna kaavan mukaiselle rakennusalueelle rakentamiseen.

Lisäksi näemme esitetyn sijoitusratkaisun ottavan parhaalla mahdollisella tavalla huomioon vaikutukset ympäröivään luontoon ja lähiympäristöön. Aittarakennus on kooltaan pienehkö (34 neliometriä) ja yksitasoinen, joten se sulautuu maastoon hyvin esityksen mukaisessa sijainnissa. Sijainti rannasta on noin 35 metriä, eli rantarakentamiseen vaadittava etäisyys rantaviivasta ylittyy selkeästi. Aittarakennus sijoitetaan rannan suojapuuston taakse ja rakennuksen väriksi valitaan hillitty ympäristöön sopiva värisävy, jolloin maisemavaikutus on mahdollisimman pieni. Tontin rakennusala ei ylitä, sillä rakennusala jää käyttämättä vielä 174 k-m², eli 58 %.

Aittarakennuksen sijoittaminen esitetylle alueelle ei myöskään vaaranna kaava-alueen ympäristöarvoja miltään osin. MY-kaava-aluemerkintä (ja rantakaava noin yleensäkin) on jo vanhentunut eikä enää vastaa alueen nykykäyttöä ainakaan omistamamme kiinteistön sekä sen lähikiinteistöjen osalta, koska kiinteistöt eivät enää ole tosiasiallisesti maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, vaan ovat lähinnä vapaa-ajan ja ympärivuotisessa asutuskäytössä ilman maa- ja metsätaloustoimintaa.

Emme myöskään näe poikkeusluvan myöntämisen aiheuttavan hallitsematonta rakentamista alueella, koska poikkeusluvat on käsiteltävä aina tapauskohtaista harkintaa käyttäen, ja yhdenvertaisuusperiaatteen ja tasapuolisen kohtelun perusteella on hyväksyttävä ainoastaan kaikilta osin vastaavin perustein haetut poikkeuslupahakemukset vastaaville rakennuksille. Myös suuri osa rantakaava-alueen ranta-alasta on MY-alueita, jolle ei ole kaavoitettu rakennusala lainkaan. Poikkeuslupaa haetaan ainoastaan Aittarakennuksen rakennuspaikalle kaikkien muiden kaavan mukaisten vaatimusten tullessa täytetyiksi. Aittarakennuksen rakentamisella esitetylle rakennuspaikalle ei siis ole vaikutusta kaavan toteuttamiselle."

Johtopäätökset

Rakennuspaikka sijaitsee kaavan korttelissa kolme, jossa on kaksi vakitukselle asumiselle kaavoitettua tonttia ja yksi maatilatalouskeskukselle varattu rakennuspaikka. Alueelle on muodostunut

pysyvää asumista ja kauempana kaava-alueella on loma-asutusta. Rakennuspaikka sijoittuu ranta-alueelle, jossa mahdollisuuksia osoittaa rakentaminen lähemmäksi rantaa on jo tutkittu kaavalla. Rakentamisen sijoittaminen kaavan MY -alueella edellyttää kaavallista tarkastelua, jossa alueen maankäytön tarpeet ja maakunnallisesti arvokkaat maisemalliset arvot voidaan huomioida laajemmin kuin yksittäisissä poikkeamislupaharkinnassa voidaan huomioida. Kaavoituksessa voidaan selvittää myös laajemmin mahdolliset maankäytön muutoksien vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Jos hakijoille myönnettäisiin hakemuksen mukainen poikkeaminen, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi vastaavan mukaisen rakentamisen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tämä voisi johtaa ranta-alueiden suunnittelemtomaan rakentamiseen ja alueen maisemallisten arvojen heikentymiseen.

Kun otetaan huomioon kaavan mukainen käyttötarkoitus, alueen sijoittuminen maakunnallisesti arvokkaalla alueella, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus sekä se, että poikkeaminen voisi johtaa ranta-alueiden suunnittelemtomaan rakentamiseen, haetusta poikkeamista aiheutuu maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan järjestämiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamisharkinnassa on MRL 171 §:n 2 momentin edellytysten täyttymisen lisäksi arvioitava, onko poikkeamisen myöntämiseen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Hakemuksesta käy ilmi, että hakijat ovat vedonneet poikkeamisen syynä siihen, että maansiirto- ja muokkaukset jäisivät vähäisemmiksi sekä hulevesien ohjautumisella luonnollisesti, aittarakennuksen pienuuteen ja soveltuvuuteen maaston rakennusjärjestyksen etäisyyksimääräykset täyttäen, kaavan mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeuteen ja hankkeen vähäisiä vaikutuksia ympäristöarvoihin. Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan erityisenä syynä on todettu lähinnä henkilökohtaisia ja taloudellisia syitä, joissa kyse ei ole perusteista, jotka osoittavat ettei säännöksiä tai määräyksiä voida noudattaa. Poikkeamiselle ei ole esitetty lain tarkoittamaa erityistä syytä.

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

PÄÄTÖS Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.11.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 28.12.2023.

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 28.11.2023

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)