

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-439-0005-0022

Kiinteistön nimi Koko tila
LEPPÄNEN
Pinta-ala 2670 m²
Kaavatilanne Ei kaavaa
Rakennettu kerrosala 101 m²

Koskee myös kiinteistöä

635-439-0005-0029

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

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa
Kerrosala: 81m²

Rakennuspaikan muodostaa kiinteistöt 635-439-5-22 ja 635-439-5-29.

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

ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija kuullut itse naapureita.

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

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

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

ESITTELIJÄN TEKSTI Aioittu rakennuspaikka on 2670 m² suuruinen tila Leppänen 635-439-5-22 ja 400 m² suuruinen tila Leppänen II 635-439-5-29. Tila on muodostettu vuonna 1954 suoritetussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-439-5-21 ja merkitty rekisteriin 31.7.1953. Toimituksessa muodostettiin tilat RN:o 5:22 - RN:o 5:23.

7.10.2023 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajina on x.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee luvalla 52/55 rakennettu vapaa-ajan asunto 50 k-m² sekä luvalla 97/74 rakennetut venevaja 27 k-m² sekä saunarakennus 20 k-m².

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 81 k-m² suuruinen vapaa-ajan rakennus yhteensä 3070 m² suuruiselle rakennuspaikalle, jonka muodostaa kiinteistöt 635-439-5-22 ja 635-439-5-29, hyväksytään. Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta myönnetään sillä edellytyksellä, että vanha vapaa-ajan rakennus 50 m² VTJ-PRT 102941902H puretaan ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa.

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 rakennusala. Hakemuksen mukaan uuden rakennettavan vapaa-ajan rakennuksen kerrosala on 81 k-m². Tilalta puretaan toimenpiteen yhteydessä vanha vapaa-ajan rakennus 50 k-m².

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.):

"Nykyinen vapaa-ajan rakennus on kooltaan 52 m² ja se on sijoitettu

rakennuspaikalle aikaisempien säännösten puitteissa. Rakennuksen ja rannan välissä on osittain sauna- ja vajarakennus sekä rakennuksen vieressä toinen vajarakennus. Nykyinen rakennuspaikka on luontainen paikka tontin pinnanmuodon, muiden olemassa olevien rakennusten sekä piha-alueen käytön kannalta, minkä vuoksi uusi vapaa-ajanrakennus ehdotetaan rakennettavaksi samalle paikalle niin, että nykyinen lyhin etäisyys rantaviivaan ei muutu. Samalla rakennuksen suuntaa ehdotetaan käännettäväksi hieman rakennuksen takana olevan nousevan rinteeseen suuntaiseksi, jolloin suuremman uuden rakennuksen vuoksi ei tarvitse leikata ja tukea rinnettä ja sen päällä kulkevaa ajoväylää (ks. asemapiirustus ja havainneaineisto liitteissä)."

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 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.

Rakennuspaikan käyttämä kerrosala on kuntatietojärjestelmän mukaan yhteensä 101 k-m². Ranta-alueilla rakentamisaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7% rakennuspaikasta, kuitenkin enintään 170 m². Kiinteistön rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaisesti enintään 170 m².

Ottaen huomioon, että rakennuspaikka on jo muodostunut vapaa-ajan 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 Ehdotuksen mukainen.

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

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 29.12.2024 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 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)