

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-413-0001-0147
Saksankärki 41, 36660 Laitikkala
Kiinteistön nimi Koko tila
TÖLVIÖ
Pinta-ala 2070 m²
Kaavatilanne Ei kaavaa
Rakennettu kerrosala 37 m²

TOIMENPIDE Saunarakennuksen rakentaminen korvaamaan kiinteistöllä oleva vanha rakennus.

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset
Kokonaisala: 31m²
Kerrosala: 31m²

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

Pälkäneen rakennusjärjestyksen kohdan 3.1 mukaan, rannalla olevan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m². Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Pälkäneen rakennusjärjestyksen kohdan 3.2 mukaan, rakennus enintään 35 k-m² tulee sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

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	2 kpl
	Valtakirja	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
	Muu selvitys	1 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Hakemus vireilletullessa	1 kpl
	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl

ESITTELIJÄN TEKSTI Aioittu rakennuspaikka on 2070 m² suuruinen tila Tölviö 635-413-1-147. Tila on muodostettu vuonna 1967 suoritetussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-413-1-146 ja merkitty rekisteriin 23.5.1967. Toimituksessa muodostettiin tilat RN:o 1:147 - RN:o 1:149

10.11.2023 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajina on ja .

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee luvalla 159/67 rakennettu vapaa-ajan asunto 37 k-m².

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 31 k-m² suuruinen saunarakennus yhteensä 2070 m² suuruiselle rakennuspaikalle 635-413-1-147 hyväksytään. Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta myönnetään sillä edellytyksellä, että vanha vapaa-ajan rakennus 37 m² VTJ-PRT 102004967T 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 on osoitettu maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Pinteleen kulttuurimaisema. Suunnittelumääräyksen mukaan, alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty suunniteltu uusi rakennus, purettava rakennus (102004967T) sekä osin kiinteistöllä sijaitseva liiteri 10 k-m². Hakemuksen mukaan uuden rakennettavan saunarakennuksen kerrosala on 31 k-m². Tilalta puretaan toimenpiteen yhteydessä vanha vapaa-ajan rakennus 37 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.

Pälkäneen rakennusjärjestyksen kohdan 3.1 mukaan, rannalla olevan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m². Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Pälkäneen rakennusjärjestyksen kohdan 3.2 mukaan, rakennus enintään 35 k-m² tulee sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

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.):

"Kiinteistöllä on kaksi rakennusta, joista toinen puretaan perustuksiin asti. Uusi rakennus rakennetaan sijainniltaan vanhojen perustusten päälle ja hyödyntää vanhoja perustuksia mahdollisuuksien mukaan. Uusi rakennus on pienempi kuin purettava rakennus, joten järvimaiseman näkyvyys paranee ja rakennustiheys alueella harvenee. Saman rakennussijainnin takia, rakennettu ympäristö ei muutu merkittävästi. Uuden rakennuksen julkisivumateriaalit ja -värit ovat maastoon ja luontoon sopeutuvia eivätkä häiritse järvimaisemaa tai hyppää esille.

Uusi rakennus sijoituu kauemmas rantaviivasta kuin sen kohdalta purettava rakennus, mikä vähentää rakennusten aiheuttamaa kuormaa ranta maisemalle kyseisellä tontilla. Kartta-aineiston esittämä rantaviiva ei myöskään vastaa tontilla todellista sijaintia ja uuden rakennuksen ulkoseinän etäisyys arvioituun todelliseen keskiarvoiseen rantaviivaan on 15 m."

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 hakemuksen mukaan uusi saunarakennus. 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.

Rakennusjärjestyksen kohdan 3.1 mukaan rannalla olevan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m². Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana. Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan lisärakentamista voidaan pitää vähäisenä, kun otetaan huomioon rakennusjärjestyksen sallima kohdan 3.3 määräys rakentamisen määrästä. Ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m².

Rakennuspaikan käyttämä kerrosala on hakemuksen mukaisen rakentamisen jälkeen yhteensä 41 k-m².

Rakennus on sijoitettu kiinteistöllä vanhan rakennuksen paikalle ja etäisyys hakijan arvioimasta keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta on n. 15 m:ä. Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen ja paikalla käynnin perusteella rakennuksen sijoittamista mantereelle päin ei voida pitää maankäytöllisesti järkevänä voimakkaasti nousevan vanhan rantapenkereen vuoksi.

Ottaen huomioon, että rakennuspaikka on jo muodostunut vapaa-ajan rakennuspaikaksi, kyseessä olevan korvaavaa rakentamista ja kiinteistön maastolliset olosuhteet, 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 ehdotuksen mukaisesti.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.12.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 22.01.2024.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 23.01.2025 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 21.12.2023

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)