

Hankkeeseen ryhtyvä	Elenia Verkko Oyj PL2, 33901 TAMPERE
Kiinteistötunnus	635-432-0005-0045 Sappeenvuorentie 114, 36450 Salmentaka Määräala
Kiinteistön nimi	HUTILA
Pinta-ala	896188 m ²
Kaavatilanne	Ranta-asemakaava 150212§79
Asemakaavan vuosi	2012
TOIMENPIDE	Puistomuuntamon rakentaminen
Lisäselvitykset	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 613 yhdyskuntatekniikan rakennukset Kokonaisala: 8m ²
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.

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

Liitteet	Naapurin kuuleminen	10 kpl
	Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
	Valtakirja	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Hakemus vireilletullessa	1 kpl
	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl

ESITTELIJÄN TEKSTI Aioittu rakennuspaikka on n. 64 m² suuruinen määräala kiinteistöstä Hutila 635-432-5-45. Tila on muodostettu vuonna 1962 suoritettussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-432-5-31 ja merkitty rekisteriin 31.3.1962.

Hakija on toimittanut hakemuksen liitteenä johtoalueen käyttöoikeussopimuksen.

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

Hanke sijaitsee Sappeen ranta-asemakaavan VU-2, urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialueella. Alueelle saa rakentaa golffkentän, sitä palvelevia pienimuotoisia rakennuksia ja rakenteita sekä huoltoteitä. Alueelle laadittavassa golffkenttäsuunnitelmassa tulee osoittaa turvalliset reitistöt mm. kävelyä, hiihtoa ja moottorikelkkailua varten. Kenttään rajautuvien korttelialueiden turvallisuudesta tulee huolehtia golffkenttäsuunnitelmassa kentän reunoille jätettävillä riittävän leveillä puustoisilla suojavyöhykkeillä tai maisemaan soveltuvilla verkkoaidoilla. Alueen maiseman ja luonnon erityispiirteet on pyrittävä turvaamaan. Alueella saa suorittaa metsänhoidollisia toimenpiteitä.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle on osoitettu matkailupalvelujen alue sekä matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty suunniteltu uusi puistomuuntamo ja muuntamolle johtava uusi huoltoliittymä.

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 säädetty 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.):

"Poiketaan kaavasta ja rakennetaan puistomuuntamo VU-2 alueelle. Puistomuuntamo on sijoitettava mahdollisimman lähelle tulevia sähkökäyttöpaikkoja, jotka tässä tapauksessa ovat viereiselle Välirinteelle tulevat rakennukset. Alueelle on tulossa suurempitehoisia sähköliittymiä mikä jo tällä etäisyydellä vaatii erittäin paksuja runkokaapeleita, joten puistomuuntamon siirtäminen ET-alueelle yli 200 metrin päähän ei ole mahdollinen vaihtoehto."

Johtopäätökset

Rakennuspaikka sijaitsee Sappeenvuorentien varressa ranta-asemakaavan mukaisella urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella. Rakennuspaikka rajoittuu ranta-asemakaavassa osoitetun loma-asuntojen korttelialuetta varten varatun alueen osan viereen. Alueelle on tarkoitus toteuttaa puistomuuntamo. Puistomuuntamon etäisyys asemakaavan mukaiseen loma-asuntojen

korttelialueeseen on noin 20 metriä ja Sappeenvuorentiehen noin 13 metriä.

Hakija on perustellut poikkeamishakemustaan sillä, että puistomuuntamon siirtäminen ET-alueelle yli 200 metrin päähän ei ole mahdollinen vaihtoehto runkokaapelikokojen kasvaessa liian suuriksi.

Hakija on liittänyt hakemukseensa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:ssä mainitut liitteet ja tiedot

Puistomuuntamo vie vain pienen osan asemakaavan mukaisen urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelin pinta-alasta, joten se ei haittaa korttelialueen käyttöä asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Puistomuuntamoille ei ole aina asemakaavoissa osoitettu erillisiä paikkoja, joten ne siksi usein joudutaan osoittamaan yleisille alueille kuten puistoihin ja lähelle asutusta.

Edellä esitetyn perusteella hakemuksen mukaiselle poikkeamiselle on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista (MRL 171 §).

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 15.04.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 16.05.2024.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 17.05.2025 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 16.04.2024

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)