

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-421-0013-0008
Hirvontie 413, 36600 Pälkäne
Koko tila
Kiinteistön nimi NIEMELÄ
Pinta-ala 206700 m²
Kaavatilanne Ei kaavaa
Rakennettu kerrosala 887 m²

TOIMENPIDE Vapaa-ajan asunnon laajennus

POIKKEUS RakJ:n 3.2 mukaan rakennuksien ja rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee vähintään olla: -rakennus, 35-150 k-m², 25 m

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
	Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Hakemus vireilletullessa	1 kpl
	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl

ESITTELIJÄN TEKSTI Aiottu rakennuspaikka on 2000 m²:n suuruinen määräala tilasta tila Niemelä 635-421-13-8. Tila on muodostettu vuonna 1983 suoritetussa maanmittaustoimituksessa ja merkitty rekisteriin 29.8.1983.

Määräalalla on vuonna 1969 valmistunut loma-asunto 25 m² sekä 1956 valmistunut talousrakennus 4 k-m².

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien laajentaa 8 k-m²:llä lomarakennusta (VTJ-PRT 1021200158) 2000 m² määräalalla tilasta Niemelä 635-421-13-8 hyväksytään.

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 aluemerkitöjä.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty olemassa oleva loma-asunto muutososalla/laajennuksella. Hakemuksen mukaan vapaa-ajan asuntoa 32 k-m² on tarkoitus laajentaa 8 k-m² laajennuksella. Yhteensä rakennuksen käyttämä kerrosala olisi 40 k-m².

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 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.):

"Rakennuksen pohjassa ja vesikaton alla sijaitsevan terrassin muuttaminen lämpimäksi sisätilaksi. Muutettava tila sijaitsee mökin etuseinustan oikean puoleisessa nurkkauksessa 2x 4 metriä.

Mökin laajennuksessa noudatetaan nykyisen mökin profiilia. Rakennusmateriaalina samanlainen 90x165 mm hirsi. Ikkunat ja ovi noudattavat myös nykyistä profiilia. Lämpimäksi muutettavan tilan koko on noin 8 k-m².

Etäisyydet mökin etupuolelta rantaan on noin 18 metriä ja takaosa ylittää 25 metriä."

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

Rakennuspaikalle on rakennettu kuntatietojärjestelmän mukaan 25 k-m² suuruinen lomarakennus. Rakennus on tarkoitus laajentaa 8 k-m². Määräajan haltijat ovat ilmoittaneet rakennuksen 32 k-m² suuruisiksi. Laajennettuna rakennus on ilmoittajan mukaan 40 k-m². Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan yli 35 k-m² rakennus tulee sijaita vähintään 25 m:n päästä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Laajennus on esitetty toteutettavan nykyisen rakennusmassan sisälle, kylmän terassin tilalle, joten se ei muodosta poikkeavaa ja ympäristöstään erottuvaa uutta massaa rakennuspaikalle. Rakennusmassan etäisyys ei esitetyn toimenpiteen johdosta kavennu keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivan. Lisäksi rakentamisen määrä on kohtuullinen, eikä siten aseta estettä poikkeuksen myöntämiselle.

Jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakennusluvan yhteydessä arvioitavaksi. Määräalan muiden rakennusten ja rakennelmien luvanvaraisuus arvioidaan rakennusluvan yhteydessä.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä edellä lausuttu sekä jo rakennuspaikaksi muodostuneen rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö, voidaan todeta, että lomarakennuskäytössä olevan rakennuksen laajentaminen vähäisesti ja ympäristöönsä soveltuvalla tavalla ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai 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 13.05.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 13.06.2024.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 14.06.2025 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 14.05.2024

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 ensim-mäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lä-hettää 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)