

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-451-0007-0081
Niitypellontie 32, 36760 Luopioinen
Koko tila
Kiinteistön nimi MATINRINNE
Pinta-ala 1915 m²
Kaavatilanne Ei kaavaa
Rakennettu kerrosala 82 m²

TOIMENPIDE Vapaa-ajan asunnon laajennus

Lisäselvitykset Toimenpide: laajennus
Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa
Kokonaisala: 45m²
Kerrosala: 45m²

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

ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Kunta on kuullut naapurit.

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

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

ESITTELIJÄN TEKSTI Aiottu rakennuspaikka on 1915 m²:n suuruinen määräala tilasta tila Matinrinne 635-451-7-81. Tila on muodostettu vuonna 1985 suoritettussa maanmittaustoimituksessa ja merkitty rekisteriin 23.8.1985. Toimituksessa muodostettiin tilat RN:o 7:79 - RN:o 7:103.

27.5.2024 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön omistaa xx xxxx.

Kuntarekisterin tietojen mukaan kiinteistöllä sijaitsee luvalla 105/07 laajennettu loma-asunto 64 k-m² sekä luvalla 106/07 rakennettu talousrakennus 18 m².

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien laajentaa 45 k-m²:llä lomarakennusta (VTJ-PRT 103082925M) 1915 m² tilalla Matinrinne 635-451-7-81 hyväksytään.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella ja alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asetusta tai rantaosayleiskaavaa.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle ei ole osoitettu aluumerkintöjä.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty olemassa oleva loma-asunto laajennuksella. Hakemuksen mukaan vapaa-ajan asuntoa 64 k-m² on tarkoitus laajentaa 45 k-m² laajennuksella. Asemapiirroksen mukaan rakentamisen yhteydessä on tarkoitus purkaa vanha aitta.

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

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.):

"Tontin ja rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö."

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 64 k-m² suuruinen lomarakennus ja 18 k-m² talousrakennus. Purettavaksi ilmoitustusta aittasta ei rakennusvalvonnassa ole merkintöjä. Lomarakennusta on tarkoitus laajentaa 45 k-m²:llä. Laajennettuna rakennus on 109 k-m² ja kiinteistön kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala 127 k-m². Laajennettava rakennus sijaitsee n. 55 m:n päästä Kukkiä järven rannalla Puutikkalantie takana, eikä sillä ole omaa rantaviivaa.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueilla rakentamispaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7% rakennuspaikasta, kuitenkin enintään 170 m². Kiinteistön rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaisesti enintään 134 m².

Laajennus on esitetty toteutettavan erillisenä rakennuksen, jossa olisi sauna- ja pesutilat vessoineen, sekä tilaa majoittumiseen. Rakennuksen yhteenlaskettu julkisivupituus olisi n. 20,5 metriä, ollen n. 0,5 metriä enemmän kuin rakennusjärjestyksen kohta 3.2 sallisi. Julkisivupituuden ylityksen ei voida katsoa olevan merkittävä, eikä näin olleen poikkeamisen myöntämisen esteenä, kun vielä huomioidaan kahdesta eri rakennusmassasta muodostuva kokonaisuus. Rakentamisen määrään voidaan olevan kohtuullinen, rakennusjärjestyksen määräykset täyttävä.

Rakennus sijaitsee rakennuspaikalla, jolla ei ole voimassa olevaa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asetusta tai rantaosayleiskaavaa. Näin sillä ei voida katsoa olevan vaikutusta alueen maankäyttöön. Rakennuksella ei voida katsoa olevan vaikutusta myöskään alueen muiden maanomistajien maankäyttöön ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukseen, koska käyttötarkoituksen muutos ei rajoita alueen muiden maanomistajien mahdollisuutta rakentaa omalla kiinteistöllä.

Rakennuksen soveltuvuus ympäristöönsä ja alueen muuhun rakennuskantaa tulee arvioitavaksi rakennusluvan yhteydessä.

Jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakennusluvan yhteydessä arvioitavaksi.

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 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 10.06.2024, jolloin sen katsotaan tulleen

asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 11.07.2024.

Luvan voimassaolo

Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 12.07.2025 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 11.06.2024

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)