

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-442-0004-0018
Haltiantie 236, 36760 Luopioinen
Koko tila
Kiinteistön nimi RIIHIPIRTTI
Pinta-ala 3143 m²
Kaavatilanne Ei kaavaa
Rakennettu kerrosala 63 m²

TOIMENPIDE Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Lisäselvitykset Toimenpide: loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi
Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa
Kerrosala: 50m²

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

ESITTELIJÄN TEKSTI Aiottu rakennuspaikka on 3143 m²:n suuruinen tila Riihipirtti 635-442-4-18. Tila on muodostettu vuonna 1941 suoritetussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 439-402-4-17 ja merkitty rekisteriin 26.7.1941. Toimituksessa muodostettiin viisi tilaa RN:o 4:18-4:22.

30.5.2024 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajina ovat .

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1936 valmistunut vapaa-ajan asunto 35 k-m², vuonna 2000 valmistunut saunarakennus 8 k-m², vuonna 1953 valmistunut talousrakennus 4 k-m² sekä vuonna 2000 valmistunut talousrakennus 16 k-m². Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 63 k-m².

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi (VTJ-PRT 1029617614) 3143 m² tilalla Riihipirtti 635-442-4-18 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 on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi esitetty arvokas maisema-alue, Haltian kulttuurimaisema. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty kiinteistön karttatuloste. Hakemuksen mukaan muutettavan vapaa-ajanasuinrakennuksen kerrosala on 50 m². Kuntatietojärjestelmän mukaan rakennuksen koko on 35 k-m². Rakennusvalvonnasta ei löydy lupia näin vanhoille rakennuksille.

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 säädetyistä kielloista.

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.):

"Olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen. Tarkoituksena muuttaa vakituiseen Luopioisiin. Haaveena

olisi, että saisimme muuttaa tänne vakituiseksi ja muuttaa kirjat ja maksaa verot tänne. Ensin ajattelimme olla vain kesät, mutta viihdymmekin niin hyvin että haluaisimme asua täällä koko ajan. Talossa on kaikki asumiseen edellytykset, kuten sisä wc, jonka harmaat vedet johdetaan imeytyskenttään. Porakaivosta tulee vesi sisälle. Lämmitysmuotona on ilmalämpöpumppu, takka, kamina ja sähköpatterit. Asuinpinta-ala on 50 m²."

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 valmistunut 1936 kuntatietojärjestelmän mukaan 35 m² suuruinen lomarakennus, jolle haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuspaikalla on myös olemassa olevia talousrakennuksia joiden käyttötarkoitus tarkastetaan, kun varsinaista rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle haetaan. Rakennuspaikalle ei esitetä uudisrakentamista. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Haltiantieltä. Jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee käyttötarkoituksen yhteydessä arvioitavaksi.

Ranta-alueilla vakituisen asumisen rakentamisaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7% rakennuspaikasta, kuitenkin enintään 300 m². Kiinteistön rakennusoikeus kasvaa käyttötarkoituksen muutoksen myötä ja olisi rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan enintään 300 k-m². Vapaa-ajan käytössä kiinteistön rakennusoikeus olisi rakennusjärjestyksen mukaisesti 7% rakennuspaikanpinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m². Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan rakennusoikeus lisääntyy käyttötarkoituksen muutoksen myötä merkittävästi (130 k-m²). Kun otetaan huomioon kiinteistön sijoittuminen ns. toiseen riviin Haltiantien taakse, eikä se ole omarantainen kiinteistö, eikä Haltianselältä ole suoraa näkymää kiinteistölle, rakennusoikeuden lisääntymisen ei voida katsoa olevan poikkeamisen myöntämisen esteenä.

Kiinteistöä etelään, tilalle 635-442-1-31 Luopioisten rakennustarkastaja on myöntänyt 17.6.1992 rakennusluvan 66/92 asuinrakennuksen rakentamiseen. Loma-asunnon muutos pysyväksi asunnoksi pitäisi ratkaista ensikädessä ranta-asemakaavalla. Kiinteistön omistajat eivät voi kuitenkaan itse laadituttaa ranta-asemakaavaa, koska heidän omistama kiinteistö ei muodosta MRL:n 74 §:n 2. mom mukaista tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Muut alueen kiinteistöt eivät ole osoittaneet tarvetta kaavan laatimiselle. Myöntäessään kiinteistölle 635-442-1-31 rakennusluvan

asuinrakennuksen rakentamiseen, rakennusvalvontaviranomaisen on täytynyt todeta alue sellaiseksi, että siellä voidaan järjestää pysyvää asutusta. Myös kiinteistöillä 635-442-7-8 ja 635-442-7-17 on vakituista asumista, hakemuksen kiinteistön välittömässä läheisyydessä.

Vaatus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta on saanut MRL:n soveltamisessa keskeisen aseman rantarakentamiseen liittyvässä kaavoitus- ja poikkeamismenettelyissä. Vaatus maanomistajien tasapuolisesta ja yhdenvertaisesta kohtelusta sovellettaessa MRL:n kaavoitus ja lupasäännöksiä johdetaan perusoikeutena voimassa olevasta Suomen perustuslain 6 §:stä, jonka 2 momenttiin sisältyy syrintäkielto.

Lainkohdan mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Perustuslaki siis edellyttää, että keskenään samassa asemassa olevia luvan hakijoita on lähtökohtaisesti kohdeltava yhdenmukaisella tavalla. Olisi tasapuolisuusvaatimuksen vastaista, että tällaisten hakijoiden kohdalla jollekin sallitaan vakituinen asuminen ja jollekin toiselle ei.

Koska hankkeessa on kyse jo rakennuspaikaksi muodostuneen kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamisesta, sen ei voida myöskään katsoa aiheuttavan haittaa alueen kulttuurimaisema-arvoihin. Poikkeamisella on vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön.

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.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä edellä lausuttu sekä jo rakennuspaikaksi muodostuneen rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö, voidaan todeta, että lomarakennuskäytössä olevan rakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asumiseen soveltuvaksi 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, joulu- 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)