

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-419-0001-0032
Järveläntie 83, 36450 Salmentaka
Koko tila
Kiinteistön nimi RANTAMÄKI
Pinta-ala 16400 m²
Kaavatilanne Ei kaavaa
Rakennettu kerrosala 30 m²

TOIMENPIDE Asuinrakennuksen rakentaminen. Rakentamisen yhteydessä puretaan vanha asuinrakennus.

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

ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Kunta on kuullut naapurit.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukainen alkukatselmus ei ole tarpeen.

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

Liitteet	Naapurin kuuleminen	2 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Hakemus vireilletullessa	1 kpl
	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl

ESITTELIJÄN TEKSTI Aioittu rakennuspaikka on n. 1,6 ha:n suuruinen tila Rantamäki 635-419-1-32. Tila on muodostettu vuonna 1950 suoritettussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-419-1-30 ja merkitty rekisteriin 13.11.1950. Toimituksessa muodostettiin tilat RN:o 1:31, 1:32 ja 1:33.

18.6.2024 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajina ovat xxx ja xx xxxx.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1930 valmistunut omakotitalo 30 k-m².

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

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 valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Pälkäneen 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 mukaan kiinteistöltä on tarkoitus purkaa vanha asuinrakennus 30 k-m² ja rakentaa uusi vakituiseen käyttöön soveltuva asuinrakennus 121 k-m². Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty suunniteltu uusi rakennusala, jonka sisään uudet toimenpiteet sijoittuvat. Asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee myös muita, kuntarekisteristä puuttuvia rakennuksia, yhteensä 104 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.

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.):

"Poikkeamisen myöntämiselle on MRL 171.1 §:ssä tarkoitettu erityinen syy. Kyseessä on 1930-luvulla rakennetun ja siitä asti käytössä olleen asuinrakennuksen korvaaminen uudella rakennuksella. Vanha asuinrakennus on huonokuntoinen. Uuden asuinrakennuksen rakentaminen on välttämätöntä, jotta kiinteistön käyttö voi jatkua nykyisellään.

Poikkeamisen myöntämiselle ei ole MRL 171.2 §:n 1-4 kohdissa tarkoitettua estettä.

Rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla alueella saarella kaukana taajamista tai muista asutuskeskuksista, eikä tiedossa ole, että alueelle suunniteltaisiin uutta kaavoitusta. Lähialueella on etupäässä loma-asutusta, muutama maatila ja jonkin verran vakituista asutusta. Rakennuspaikan/kiinteistön käyttötarkoitus ei tule rakennushankkeen

johdosta muuttumaan entisestä. Rakennushankkeesta ei siten voida katsoa aiheutuvan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennushanke sijoittuu jo rakennetulle kiinteistölle, jolla ei sijaitse luonnonsuojelulailta suojeltuja luontoarvoja. Kiinteistöllä ei sijaitse myöskään suojeltuja rakennuksia. Poikkeamisen myöntämisen ei voida siten katsoa vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kyseessä on olemassa olevan asuinrakennuksen korvaaminen vastaavanlaisella uudella asuinrakennuksella. Tämä ja edellä lähiympäristöstä sanottu huomioon ottaen kyseessä ei ole ympäristöstään täysin poikkeava rakentaminen. Rakennushankkeesta ei aiheudu myöskään uudenlaisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Esimerkiksi liikenteen määrä ei tule jatkossa lisääntymään ja kiinteistön käyttö tulee pysymään vastaavanlaisena kuin aikaisemminkin. Poikkeamisen myöntämisen ei näin ollen voida katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

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 30 k-m² suuruinen asuinrakennus. Rakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uudella vakituisen käyttöön soveltuvalla 121 k-m² suuruisella asuinrakennuksella. Rakennuspaikalla on myös olemassa olevia rakennuksia yhteensä 104 k-m² joiden käyttötarkoitus tulee rakennusluvan yhteydessä selvitettäväksi ja rekisteriin merkittäväksi. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys suoraan Järveläntieltä. Jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakennusluvan yhteydessä arvioitavaksi. Talousvesi otetaan kunnan vesijohdosta.

Ranta-alueilla vakituisen asumisen rakentamisaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikasta, kuitenkin enintään 300 k-m². Kiinteistön rakennusoikeus ei kasva käyttötarkoituksen muutoksen myötä ja olisi rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan edelleen enintään 300 k-m². Hakija on esittänyt suunnitelmassa kiinteistön rakennusoikeuden yhteismääräksi 225 k-m².

Koska hankkeessa on kyse jo vakituisen asunnon rakennuspaikaksi

muodostuneen kiinteistön korvaava rakentaminen, sen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kulttuurimaisema-arvoihin. Poikkeamisella on vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön.

Rakennus sijaitsee rakennuspaikalla, jolla ei ole voimassa olevaa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa 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 korvaava rakentaminen 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 asumiseen, voidaan todeta, että olevan asuinrakennuksen korvaaminen uudella asuinrakennuksella 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 27.06.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 29.07.2024.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 30.07.2025 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 28.06.2024

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, 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)