

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-419-0002-0083  
Koko tila  
Kiinteistön nimi Kiviapaja  
Pinta-ala 4050 m<sup>2</sup>  
Kaavatilanne Maakuntakaava

**TOIMENPIDE** Vapaa-ajan asunnon, saunan ja varaston rakentaminen.

**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	1 kpl
	Valtakirja	1 kpl
	Ote kiinteistörekisteristä	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Hakemus vireilletullessa	1 kpl
	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl

**ESITTELIJÄN TEKSTI** Aioittu rakennuspaikka on 4050 m<sup>2</sup> suuruinen tila Kiviapaja 635-419-2-83. Tila on muodostettu vuonna 2006 suoritettussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-419-1-72 ja merkitty rekisteriin 4.3.2006. Toimituksessa muodostettiin tilat RN:o 2:82 ja 2:83.

19.6.2024 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajana on xx xxxx.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1930 valmistunut omakotitalo 30 k-m<sup>2</sup>.

### RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen ehdolla, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena etenkin rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

### 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 liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty kiinteistölle rakennettavat rakennukset. Hakemuksen mukaan rakennetaan vapaa-ajan asunto 100 m<sup>2</sup>, saunarakennus 25 m<sup>2</sup> sekä talousrakennus n. 6 m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitsevan saunamökin kerrosalaksi hakemukseen on kirjattu 15 m<sup>2</sup>. yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus olisi 131 m<sup>2</sup>. Rantaviivan pituus on n. 65 m.

Ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennusjärjestyksen kohdan 3.3 määräyksen mukaan enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m<sup>2</sup>. Rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 50 metriä.

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.):

"Rannan käyttäminen virkistystarpeisiin huomioiden maanomistajien yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen.."

### **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.

Hakemuksen kohteena olevan tilan vuoden 1953 emätilalla 635-419-2-36 on ollut muunnettua rantaviivaa noin 1,90 km ja emätilasta on muodostettu 7 rantaan rajoittuvaa rakennuspaikkaa. Emätilan mitoituksiksi muodostuu nyt haettavan luvan jälkeen n. 4 rantarakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohti. Mitoitusta voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon emätilan vapaaksi jäävän yhtenäisen rantaviivan osuus ja kun rakennuspaikka sijoittuu yhtenäiseen riviin aiemmin emätilasta muodostetun rakennuspaikan kanssa olemassa olevan tiestön varteen.

### Johtopäätökset

Aiottu rakennuspaikka on 4050 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila. Hakijan on tarkoituksena rakentaa tilalle 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen loma-asunto, 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen saunarakennus ja n. 6 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen varasto. Rakennuspaikalle on tieoikeus kiinteistön 635-419-2-72 kautta.

Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan esitetty rakentaminen sopii rantamaisemaan sekä muuhun ympäristöön ja ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä hakijan perustelut kiinteistön tarkoituksenmukaisesta käytöstä virkistyskäyttöön ja maanomistajien yhtäläinen mahdollisuus rakentaa sekä rakennuspaikan koko, rakentamisen kohtuullinen määrä ja sijainti välittömästi olemassa olevan loma-asumisen läheisyyteen, voidaan todeta, että uuden rakennuspaikan muodostaminen ei, rakennusvalvontaviranomaisen asettaman ehdon mukaisesti, 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.

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

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)