

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-439-0001-0084
Koko tila
Kiinteistön nimi Niemenmaa
Pinta-ala 11802 m²
Kaavatilanne Ei kaavaa

TOIMENPIDE Vapaa-ajan asunnon ja saunan rakentaminen.

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa
Kokonaisala: 170m²
Kerrosala: 170m²

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

ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Kunta on kuullut naapurit.

Naapuri 635-439-8-7 on huomauttanut hankkeesta 24.10.2024 päivätyn ja lupapisteeseen toimitetun lausunnon mukaisesti (naapurin huomautus luvan liitteenä).

Hakijalta on antanut vastineen annettuun huomautukseen.

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

ESITTELIJÄN TEKSTI Aioittu rakennuspaikka on 11802 m² suuruinen tila Niemenmaa 635-439-1-84. Tila on muodostettu vuonna 2020 suoritettussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-439-1-82 ja merkitty rekisteriin 23.4.2020. Toimituksessa muodostettiin tilat RN:o 1:83 - 1:86.

26.11.2024 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajana on Xxxx
XXXXXX.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistö on rakentamaton.

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

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 kohdistu merkintöjä ja alueelle ei ole osoitettu aluemarkintöjä.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty suunniteltu uusi rakennuspaikka.

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.):

Rakennusten sijoittaminen 200 metrin päähän rannasta tontin itäiseen päähän naapurin mökin taakse sisämaahan tekisi loma-asunnosta käytännössä ns. kuivan maan mökin. Rakennukset tulisivat keskelle kuusimetsää. Lisäksi rakennukset sijoittuisivat myös korkeammalle maastossa, jolloin ne näkyisivät järvelle enemmän kuin rannan läheisyydessä. Myös itse rakentaminen kivilohkareisen mäen päälle olisi vaikeampaa ja kalliimpaa. Tontti on itäpäästään vain 20 metriä leveä, mikä rajoittaisi rakennusten sijoittamista tontille merkittävästi verrattuna rakentamiseen tontin leveämmälle osalle.

Emätilaperiaatteen keskeisenä tehtävä on toimia maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaajana eri emätilojen välillä. Tätä emätilaperiaatteen perinteistä soveltamistapaa on nykyisessä oikeuskäytännössä lähdetty laajentamaan. Enää ei ajatella, että emätilaperiaatteen soveltaminen tulisi tehdä vain eri emätilojen välillä vaan oikeuskäytännössä ollaan tultu myös siihen tulokseen, että vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta ja tasapuolisesta kohtelusta tulee toteutua myös yhden emätilan sisällä eri lohkotilojen välillä (KHO 2009:90).

Niemenmaa-tontin emätilan omisti äitini isä ja se kattoi lähes koko Kyäntäänniemen. Isoisäni kuoleman jälkeen v. 1967 isoäitini myi enolleni

koko tilan ja äitini peri vain lakiosansa isänsä jälkeen. Niemenmaa on puolet tästä lakiosasta. Enoni alkoi myymään rantatontteja solkenaan ja kunta myönsi rakennusluvan toisensa jälkeen. Kyäntäänniemessä on nyt kymmeniä rantamökkejä ja vähän rakentamatonta rantaa. Jos emätilatarkastelun perusteella Niemenmaan rakennusoikeus evätään, johtaa se kohdallani kohtuuttomaan lopputulokseen. Ainoa perintöni äitini suvusta, kaunis rantatontti Mallasveden rannalla muuttuu käytännössä arvottomaksi ja sillä on arvoa mahdollisesti vain naapurille lisämaana.

Emätilaperiaatetta ei ole kirjoitettu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Periaatteeseen sisältyvä maanomistajien tasapuolinen kohtelu perustuu perustuslain (731/1999) 6 §:n vaatimukseen yhdenvertaisesta kohtelusta. Emätilaperiaate on joustava normi, joka jättää laajan harkintavallan lakia soveltaville viranomaisille sekä takaa laajat mahdollisuudet ratkaisu- ja toimivallan käytössä. Joustavuus tarkoittaa tulkintaa ja harkintaa, joka tapahtuu tapauskohtaisesti ja sitä pyydän hakemukseni kohdalla käyttämään.

Hakija on esittänyt perusteluja uuden rakennuspaikan muodostamiseksi nimenomaisesti ranta-alueelle perustuen lähinnä henkilökohtaisiin ja taloudellisiin seikkoihin, joita ei voida pitää lain tarkoittamina erityisinä syinä. Poikkeamisluvat käsitellään tila- ja tapauskohtaisesti ja poikkeus voidaan myöntää erityisestä syystä. Se, että aiemmat sukupolvet ovat saaneet rakentaa, ei voi olla perusteena nyt käsiteltävänä olevalle poikkeamislupahakemukselle.

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.

Kiinteistö 635-439-1-84 on muodostunut emätiloista 635-439-3-8, 635-439-5-37 ja 635-439-1-12. Emätiloilla on ollut muunnettua rantaviivaa noin 1,36 km ja emätilasta on muodostettu 12 rantaan rajoittuvaa rakennuspaikkaa. Emätilan mitoituksiksi muodostuu nyt haettavan luvan jälkeen n. 10.

Tämän voidaan katsoa olennaisesti enemmän kuin mitä edes kaavoilla voidaan nykyisin ratkaista.

Rantaosayleiskaavoissa parhaiten rakentamiseen soveltuvat rannanosuudet mitoitetaan nykyisin yleensä 5-7 rakennuspaikaksi/muunnettu rantaviivakilometri. Poikkeamisvaraisesti ei voida päästä näin suureen tehokkuuteen, koska lupa- ja oikeuskäytännössä vakiintuneen varovaisuusperiaatteen mukaisesti poikkeamisen jälkeen on vielä jäätävä kaavoitusvaraa.

Tämä johtuu siitä, että vasta kaavalla voidaan ratkaista kokonaisvaltaisesti se, miten rakentamisoikeudet eri maanomistajien kesken jakaantuvat niin, että tasapuolisuus tulee turvatuksi. lisäksi on otettava huomioon, että edellä mainittu rakentamistehokkuus koskee vain parhaiten rakentamiseen soveltuvia rantojen osuuksia. Esimerkiksi alueilla, joille kohdistuu

virkestyskäyttöpaineita tai joilla on erityisiä maisema- tai luontoarvoja, mitoitus on yleensä tätä alhaisempi.

Jos lupa myönnettäisiin, tulisi se haettaessa myöntää perustuslain 6 §:n 1 momentin yhdenvertaisuutta koskevat säännökset huomioon ottaen kaikille muillekin samassa asemassa oleville maanomistajille. Tästä saattaisi seurata, että ranta-alueet tulisivat maakäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin säännöksiin nähden rakennetuiksi liian tehokkaalla tavalla. Poikkeamispäätöksellä ei kuitenkaan saa vaikeuttaa lain 73 §:n mukaiset sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista.

Johtopäätökset

Kyseessä on uuden rakennuspaikan muodostaminen kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Suunnittelualue sijaitsee Kyantaanniemen rantakaavan välittömässä läheisyydessä. Alueesta etelään on taajaan rakennettua loma-asuntovaltaista kaavoittamatonta ranta-aluetta. Kaavoitetun alueen rajalta Äimäläntien varteen on rantaviivaa yhteensä n. 1520 m, josta rakentamatonta olisi hakemus hyväksymällä n. 242 m. Ranta-alueista olisi rakentumatonta rantaviiva vain n. 15 %, jota voidaan pitää vähäisenä. Esitetty rakentamien johtaisi emätilalla niin korkeaan rakentamiseen käytetyn rannan osuuteen, että lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimiselle mm. riittävän vapaan rantaosuuden turvaamisesta syrjäytyisivät. Ratkaistaessa rakentamista kaavoituksen kautta, tulee emätilojen käyttämän rakennusoikeuden ohella tarkastella mitoitusta myös MRL:n edellyttämien kaavan sisältövaatimuksen kannalta, jolloin tulee otettavaksi huomioon muun ohella myös maisemalliset kysymykset, vapaan rantaviivan osuus sekä mahdollisuudet yleisten virkestystarpeiden turvaamiseksi.

Edellä mainituin perustein sekä ranta-asema- ja rantayleiskaavoille asetetun vaatimuksen riittävien yhtenäisten rakentamattomien alueiden varaamisesta ranta-alueille, rakennusvalvontaviranomainen katsoo, että poikkeuksen myöntäminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla haittaa kaavoitukselle, kaaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tämän vuoksi oikeudellisia edellytyksiä apoikkeuksen myöntämiselle ei ole olemassa.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 171 §, 173 § ja 174 §
MRA 85 §, 86 § ja 88 §

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.12.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 22.01.2025.

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 23.12.2024

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 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)