

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 28

Poikkeamishakemus tilalle Kaunistonperä 837-706-1-36, Töröläntie, saunarakennuksen rakentaminen

TRE:8283/10.03.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Pia Hastio

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavainsinööri Hilikka Takalo, puh. 050 562 0345, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Poikkeamishakemus hyväksytään.

Perustelut:

Päätöksen taustalla vaikuttaa yksilölliset syyt, inhimillinen kohtuullisuus ja tarkoituksenmukaisuusharkinta.

Poikkeusluvan hakijan isä on rakennuttanut saunarakennuksen viranhaltijalta saamalla suullisella hyväksynnällä. Kyseenomaisesta kantatilasta lohkotuille kiinteistöille oli osoitettu rakennusoikeutta 0,6 rakennuspaikkaa/ha, paitsi kyseenomaiselle kiinteistölle 0,5. Viranhaltijan mukaan tämä oltaisiin pyörästetty ylöspäin, kuten muillakin kiinteistöillä. Näihin kiinteistöihin nähden ei olla maanomistajien epätasa-arvoisessa asemassa.

Nykyinen hakija on sijaiskärsijänä alkuperäisen rakennuttajan virheistä ja purkutuomio aiheuttaisi kohtuuttomia kuluja eläkeläiselle. Täten on ilmeistä, että käsillä on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 43 §:n 1 momentissa tarkoitettu tilanne, jossa yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta siitä huolimatta ole lunastanut aluetta eikä suorittanut sanotusta haitasta kohtuullista korvausta. Lainkohdassa tarkoitettun tilanteen käsillä ollessa lupa on soveltuvan poikkeussäännöksen mukaan myönnettävä. Näin ollen on selvää, että maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa poikkeamishakemuksen hyväksymisen.

Rakennus ei ole ympäristö- tai luontoarvojen vastainen tai muutoin haittaa rantaosayleiskaavan tavoitteita.

Eriävä mielipide

Mikko Nurminen, lida Viljanen

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Päätösehdotus

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan 24 m² suuruinen saunarakennus noin 8 ha suuruiselle tilalle Kaunistonperä 837-706-1-36 hylätään. Poikkeamisia rantayleiskaavasta tai maankäyttö- ja rakennuslain määräyksistä ei hyväksytä.

Kokouskäsitely

Petri Rajala teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poikkeamishakemus hyväksytään seuraavin perustein;

Päätöksen taustalla vaikuttaa yksilölliset syyt, inhimillinen kohtuullisuus ja tarkoituksenmukaisuusharkinta.

Poikkeusluvan hakijan isä on rakennuttanut saunarakennuksen viranhaltijalta saamalla suullisella hyväksynnällä. Kyseenomaisesta kantatilasta lohkotuille kiinteistöille oli osoitettu rakennusoikeutta 0,6 rakennuspaikkaa/ha, paitsi kyseenomaiselle kiinteistölle 0,5. Viranhaltijan mukaan tämä oltaisiin pyörästetty ylöspäin, kuten muillakin kiinteistöillä. Näihin kiinteistöihin nähden ei olla maanomistajien epätasa-arvoisessa asemassa.

Nykyinen hakija on sijaiskärsijänä alkuperäisen rakennuttajan virheistä ja purkutuomio aiheuttaisi kohtuuttomia kuluja eläkeläiselle. Täten on ilmeistä, että käsillä on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 43 §:n 1 momentissa tarkoitettu tilanne, jossa yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta siitä huolimatta ole lunastanut aluetta eikä suorittanut sanotusta haitasta kohtuullista korvausta. Lainkohdassa tarkoitettun tilanteen käsillä ollessa lupa on soveltuvan poikkeussäännöksen mukaan myönnettävä. Näin ollen on selvää, että maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa poikkeamishakemuksen hyväksymisen.

Rakennus ei ole ympäristö- tai luontoarvojen vastainen tai muutoin haittaa rantaosayleiskaavan tavoitteita."

Vilhartti Hanhilahti, Tiina Leppänen-Kaarsalo, Antti Ivanoff ja Reeta Ahonen kannattivat Rajalan ehdotusta.

Äänestyksen tulos: Rajalan muutosehdotus hyväksyttiin äänin 5 - 6, 1 tyhjä, 1 poissa.

Alkuperäinen äänestys päättyi 5 - 5, 2 tyhjää, 1 poissa, puheenjohtajan äänestäessä tyhjää. Koska äänestyksen päättyessä äänet olivat tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisisi asian, mutta hän oli äänestänyt tyhjää, joten puheenjohtaja katsoi, että hänen oli ilmaistava asiasta kantansa ja avasi äänestyksen uudelleen. Lautakunta hyväksyi menettelytavan. Uudelleen avatussa äänestyksessä puheenjohtaja äänesti muutosehdotuksen puolesta, joten se tuli lautakunnan päätökseksi äänin 5 - 6, 1 tyhjä, 1 poissa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Puheenjohtajan perustelut päätökselleen: "Kyseessä on ensisijaisesti tarkoituksenmukaisuusharkinta ja:

1. poikkeamisluvassa on kyse yksittäistapauksesta, jossa jo yli 30 vuotta olemassa olleen rakennuksen säilyttämiselle on erityinen peruste, koska sen purkaminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa hakijalle, joka ei ole rakennuksen rakentaja;
2. rakennus ei ole 30 vuoteen haitannut eikä haittaa kaavoitusta tai alueen käytön muuta järjestämistä;
3. rakennus ei ole 30 vuoteen vaikeuttanut eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
4. rakennus ei ole 30 vuoteen vaikeuttanut eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, päinvastoin rakennuksella alkaa olla kulttuurihistoriallista arvoa;
5. rakennus ei ole 30 vuoteen johtanut eikä yksittäistapauksena johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Perustelut

Haetaan lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 24 m² suuruinen saunarakennus noin 8 ha suuruiselle tilalle Kaunistonperä 837-706-1-36.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan tila on osa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Uuden rakennuksen rakentaminen vaatii poikkeamista voimassa olevasta rantayleiskaavasta (MRL 72 §, 171§).

Edellytykset MRL 43 § 2 mom mukaisesta rakentamisrajoituksesta on tutkittava.

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistörekisterin mukaan Kaunistonperän kiinteistön pinta-ala on noin 8 ha ja se on rekisteröity 21.3.1964. Hakija on 21.7.2006 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):

"Tässä poiketaan M alueen määräyksistä, koska vaikutukset rantayleiskaavaan ovat erittäin vähäiset.

Rakennus on n. 55 m:n päässä rannasta, kesäaikaan näkymättömissä. Merkittävää on myös se että tälle tilalle ei osoitettu rakennusmahdollisuutta 80-90 luvulla. Naapureille kuitenkin näin tapahtui.

Tilalla sijaitsee myös savusauna, joka on rakennettu 1950-luvun loppupuolella, on ollut maatilamme kesäsaunana kymmeniä vuosia."

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijoittuu Törölänlahden rantavyöhykkeelle noin 6,5 km etäisyydelle Terälahden kyläkeskuksesta. Rakennus on sijoitettu noin 50 m etäisyydelle rantaviivasta.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa (Kivirannan kulttuurimaisema).

Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa tila on osa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa lukuun ottamatta talouskeskuksen yhteyteen sijoittuvaa maanviljelystilaan kuuluvaa toista asuinrakennusta. Muun kuin maatilatalouden talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen.

Alueelle on laadittu kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Kiinteistö on merkitty kaavaan osaksi maaseutualuetta.

Tilalle on haettu aiemmin poikkeamislupaa vastaavaan hankkeeseen vuonna 2006. Yhdyskuntalautakunta antoi silloin kielteisen päätöksen rakentamiseen (8.11.2005 § 353), hakija valitti päätöksestä. Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkäsi päätöstä vastaan tehdyn valituksen (27.12.2006; 06/0812/2).

Rakennusvalvonta on antanut 8.9.2020 maanomistajalle kehotuksen siirtää luvaton saunarakennus pois kiinteistöltä.

Tilalle on rakennettuna kerrosalaltaan noin 24 m² suuruinen saunarakennus, pieni savusauna sekä liiteri. Hakijalla ei ole asuinrakennusta tai tilakeskusta kyseisen kiinteistön lähetyvillä. Kyse ei siis ole maatilatalouskeskuksen yhteyteen rakennettavasta rantasaunasta, minkä rantayleiskaavan määräys mahdollistaisi.

Kiinteistölle on osoitettu tieyhteys Töröläntieltä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rantayleiskaavan tekovaiheessa (rantavyöhykkeen leveys 200 m) haettavana olevan tilan 837-706-1-36 mitoituksiluvuksi saatiin erikseen laskettuna 0,6 loma-asuntoyksikköä laskukaavalla 8 lomarakennuspaikkaa /rantaviivakilometri (muunnetun rantaviivan pituus oli 77 m). Kaunistonperän tila ei kuitenkaan ole itsensä kantatila, joten emätilaperiaatteen mukaan laskenta tuli suorittaa kaikkien silloisten vuonna 1960 voimassa olleiden tilojen kesken ja jyvittää jäljellä oleva rakennusoikeus rantaviivan pituuden suhteessa. Vuoden 1960 kantatila 837-706-1-23 (rek. 26.9.1959) oli tuolloin lohkottu 19 eri rantakiinteistöön, joille osoitettiin rantayleiskaavassa rakennusoikeutta rantaviivan pituuden suhteessa (yht. 10,7 km). Tällöin Kaunistonperän tilalle 837-706-1-36 jäi rakennusoikeutta 0,5 loma-asuntoyksikköä. Tätä ei rantayleiskaavan periaatteiden mukaan voitu osoittaa kaavaan uutena lomarakennuspaikkana.

Hakemukseen suostuminen asettaisi kaava-alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan ja aiheuttaisi haittaa rantayleiskaavan toteuttamiselle, koska mitoituseriaatteen mukainen rakennusoikeus ylittyisi.

Rantayleiskaavan valmisteluvaiheessa ei jätetty yhtään muistutusta tilan 837-706-1-36 osalta.

Todettakoon, että Kaunistonperän tilalla voi kuitenkin olla hajarakennusoikeutta ranta-alueen ulkopuolella.

Rantayleiskaavan kaavamerkinnän ja määräysten mukaan M-alueella on kielletty pysyvän asutuksen sijoittaminen 200 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Tällä on pyritty turvaamaan, että vapaaksi suunnitellut rantajaksot säilyvät rakentamattomina eikä rantaviivan tuntumaan syntyvä haja-asutus rantasaunojen tai muun rakentamisen muodossa varaa vapaiksi suunniteltuja rantoja.

Poikkeaminen aiheuttaisi täten haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei kuitenkaan vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 72§, 171§).

Hakija ei ole antanut sellaisia perusteluja tai syitä, jotta hakemukseen tulisi suostua. Tila on osa Kivirannan kulttuurimaisemaa. Rakentaminen vaikeuttaisi yleiskaavan toteutumista (MRL 43§).

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto. Ympäristönsuojelulla ei ole huomauttamista hakemuksesta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Liitteet

- 1 Liite YLA 1.2.2022 Karttaliitteet
- 2 YLA 1.2.2022 Eriävä mielipide_Mikko Nurminen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 4.2.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
04.02.2022

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§28

Valitusosoitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.