

Lupatunnus LP-635-2025-00001
Kiinteistötunnus 635-436-4-73
Kiinteistön osoite Kuusistontie 14
Hakija ██████████

Toimenpide Poikkeamislupa AKL 58 § 1 mom. Saunarakennuksen rakentaminen.

Poikkeamiset Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle.

Naapurien kuuleminen Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta eikä heillä ole siitä huomautettavaa. Kiinteistön 635-436-4-85 haltija on antanut suostumuksen saunan sijoittamiseen enintään 1 m:n etäisyydelle rajasta.

Lähtökohtatiedot **KAAVOITUSTILANNE**

Kuusiston alue, asemakaava merkinnällä AO omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueella. Rakennettaessa lähemmäksi, kuin viiden metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta, tulee rajanpuoleiseen seinään tehtävien ikkunoiden alareuna olla vähintään 180 cm korkeudelle huoneen lattiatasosta. Tontin tehokkuusluku on 0.2.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle on osoitettu taajamatoimintojen alue sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu asuinrakennus 143 k-m². Hakemuksessa haetaan lupaa saunarakennuksen 11 k-m² rakentamiseen. Kiinteistön rakennusoikeus 200 k-m² ei ylitä.

VESI- JA JÄTEVESI

Saunarakennus sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella ja se tulee liittää kunnan viemäriverkostoon tai liittymisvelvollisuudesta pitää saada vapautus ympäristönsuojeluviranomaiselta.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos rakentamislain 57 §:ssä säädetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (RakL 57 § 1 mom.):

Sauna on tarkoitus sijoittaa tontin takareunaan, eli metsän reunaan. Etäisyyttä muihin naapuritontteihin, paitsi kunnan omistamaan tonttiin on yli 4m. Saunan sijoittelu on ajateltu siten, että saavutetaan riittävä etäisyys niin omiin kuin naapureidenkin rakennuksiin, ja että saadaan sijoitettua pihasauna tontille siten, että se sulautuu parhaiten maisemaan sekä mahdollistaa tehokkaan piha-alueen hyödyntämisen, eikä vie tilaa muulta piha-alueelta tai toiminnoilta.

Koska saunaan tulee vain kantovesi ja jätevesien määrä on vähäinen, voidaan ne imeyttää kivipesän kautta maahan.

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Päätätjä Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

-saunarakennuksessa syntyvät pesuvedet on riittävästi selkeytettyinä johdettava

maimeytykseen.
-rakennukseen ei saa johtaa painevettä.

Päätös

Päätöksen perustelut

Hyväksytty

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemus koskee pienen saunarakennuksen sijoittamista asemakaavassa määrätyn rakennusalan ulkopuolelle. Kiinteistöllä sijaitsee kuntarekisterin mukaan 143 k-m² asuinrakennus. Saunarakennuksen sijoittamiselle on saatu naapurin suostumus. Tämä osoittaa, että suunniteltu sijoituspaikka ei aiheuta haittaa tai häiriötä naapurikiinteistölle eikä vaikeuta naapurin kiinteistön käyttöä. Kyseessä on pieni saunarakennus, jonka vaikutus ympäristöön ja maisemaan on vähäinen. Rakennuksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle ei merkittävästi muuta alueen käyttöä. Esitetty sijainti voidaan perustellusti pitää kiinteistön käytön kannalta käytännöllisempänä, sillä se mahdollistaa tontin muun käytön paremmin. Tämä parantaa kiinteistön toimivuutta ja käytettävyyttä.

Ottaen huomioon RakL:n 57 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä edellä lausuttu sekä kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö, voidaan todeta, että saunansijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle, 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

Rakentamislaki 57 §

Päätöksen antaminen

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Mahdollista rakentamislupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa. Tämä päätös annetaan kuulutuksen jälkeen (RakL 70 §)

Päätöspäivämäärä

5.3.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

10.3.2025

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 16.4.2025

Päätös lainvoimainen

17.4.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 17.4.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Lunastus

Samalla rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.3 §:n mukaisesti 600 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl

Tiedoksi

Hakija
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muutoksenhakuohje

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.

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, jouluihminen 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. 2024 on 270 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenlaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)