

Lupatunnus LP-635-2025-00038
Kiinteistötunnus 635-444-1-13
Kiinteistön osoite Läyliänranta 37
Hakija ██████████

Toimenpide Poikkeamislupa AKL 58.1 §. Talousrakennuksen rakentaminen.
Poikkeamiset Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Kaavan määräämän rakennusoikeus ylittyy 12 k-m².

Lausunto Maankäytön suunnittelija, 19.2.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen Kunta on kuullut naapurit. Ei huomautettavaa

Lähtökohtatiedot

KAAVOITUSTILANNE

Pihtisalmen ranta-asemakaavan muutosalueella, kaavan RA loma-asuntojen korttelialueella. Tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m².

Loma-asuinrakennuksen ja kerrosalaltaan yli 35 m² talousrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Kerrosalaltaan enintään 35 m² suuruinen talousrakennus tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennuksen katettujen terrassien pinta-ala saa olla enintään 10 m².

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle ei ole osoitettu aluumerkintöjä.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu 18.4.2018 myönnetyllä rakennusluvalla 18-81-R vapaa-ajan asuinrakennus 90 k-m² ja saunarakennus 20 k-m². Rakentamisen yhteydessä vanha talousrakennus on esitetty purettavaksi. Luvan myöntämisen hetkellä kiinteistön rakennusoikeus on ollut 100 k-m². Luvan käyttöönottokatselmuksella on todettu, että rakennusta ei ole purettu, jonka johdosta kiinteistön omistaja on käynnistänyt kaavamuutoksen lisärakennusoikeuden saamiseksi. Kaavamuutos tuli voimaan 18.12.2024.

Hakemuksessa haetaan lupaa talousrakennuksen 72 k-m² rakentamiseen. Hakija on rakentanut talousrakennuksen luvattomasti. Rakentamisen jälkeen tontin kokonaisrakennusoikeus ylittyy 12 k-m² eli 7 %:lla.

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELIJAN LAUSUNTO

Kaavoitus toteaa muun ohella, että vaikka 12 m² poikkeaminen ei ole kokonsa puolesta merkittävä, on näin tuoreesta ja osittain tähän tarkoitukseen laaditusta ranta-asemakaavasta poikkeaminen kuitenkin kyseenalaista.

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.):

Mahdollisuus 12 m² rakennusoikeuden ylitykseen pyydetään, koska perustuspaikka vastaa kooltaan aiemmin samalla sijainnilla ollutta varastorakennusta. Vanha varastorakennus puretaan sen heikon kunnon vuoksi ja rakennetaan identtinen varastorakennus samoille perustuksille, jolloin säästytään perustuksien rakentamisvaiheelta. Aiemmin päämökille sekä rantasaunarakennukselle oli myös

myönnetty lievä rakennusoikeuden ylitys, joten toive olisi, että sama sopisi tälläkin kertaa. Vanhan rakennuspaikan varastorakennuksen perustuksien mukaiset runkotyöt ovat jo valmistuneet, koska oman virheen vuoksi ei oltu huomioitu rakennusoikeuden ylitystä jo aiemmin. Tavoite oli kaavamuutoksella lisätä rakennusoikeutta juurikin sen verran, että varastorakennus saataisiin säilytettyä purkamisen sijaan. Koska vanhaa ylitystä ei oltu huomioitu, pyytäisimme saman suuruisen ylityksen tälläkin kertaa, mitä aiemminkin on tehty.

Hakemuksessa esitetyt perustelut hankkeesta eivät muodosta rakentamislain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettua erityistä syytä poikkeuksen myöntämiseen hakemuksessa esitetyille rakentamiselle.

Valmistelija
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

Päätös

Evätty

Päätöksen perustelut

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 talousrakennuksen rakentamista ja ranta-asemakaavassa määrätyn rakennusoikeuden ylittämistä 12 k-m²:llä.

Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan poikkeamislupan myöntäminen hakemuksessa esitetyille rakennuspaikalle ei ole perusteltua. Rantakaava muodostaa lähtökohdistaan yhtenäisin periaattein kaavoitetun alueen, missä tonteiksi muodostuneilla kiinteistöillä on hyvin samankaltaiset ominaisuudet. Asiaa ei ole syytä arvioida toisin sillä perusteella, että kaavamuutosalueella on vain kaksi tonttia. Rakennusoikeus molemmilla tonteilla on 170 k-m². Kiinteistön alueella on valmistunut kaavamuutos 18.12.2024, jossa rakentamisen kokonaismäärä ja sijoittuminen on ratkaistu huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Myönnetty poikkeaminen voi johtaa siihen, että alueen käyttö ei enää vastaa kaavan tavoitteita.

Esitetty hanke johtaisi tilanteeseen, jossa kaavan määräykset rakennusoikeudesta syrjäytyisivät. Jos lupa myönnettäisiin, tulisi se haettaessa myöntää yhdenvertaisuutta koskevat määräykset huomioon ottaen kaikille muillekin samassa asemassa oleville maanomistajille. Tästä saattaisi seurata, että aiheutettaisiin haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole esitetty erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Päätöksen antaminen

Hakemus hylätään.

Päätöspäivämäärä

Tämä päätös annetaan kuulutuksen jälkeen (RakL 70 §)

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 7.1 §:n ja 14.2 §:n mukaisesti 375 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)