

Lupatunnus LP-635-2025-00039
Kiinteistötunnus 635-444-1-383
Kiinteistön osoite Haaparannantie 25
Hakija ██████████

Toimenpide Poikkeamislupa AKL 58 § Talousrakennuksen rakentaminen.

Poikkeamiset Alueidenkäyttölaki 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Saunalle osoitetun rakennusoikeuden siirtäminen rakennettavalle talousrakennukselle.

Naapurien kuuleminen Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta eikä heillä ole siitä huomautettavaa.

Lähtökohtatiedot **KAAVOITUSTILANNE**
Kiinteistön sijaitsee Leponiemen rantakaava-alueella RH loma-asuntojen korttelialueella. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 m² loma-asuntokerrosalaa. Lisäksi rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa enintään 20 m² kerrosalaa käsittävän erillisen saunarakennuksen, joka tulee sijoittaa vähintään 12 m etäisyydelle rantaviivasta.

Alueella on noudatettava ympäristöön sopeutuvaa rakennustapaa. Heijastavia rakennusmateriaaleja on vältettävä. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisen tai istutettava.

Jätevesiä ei saa johtaa puhdistamattomina vesistöön.

Lisäksi on noudatettava Pälkäneen kunnan rakennusjärjestystä.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle ei kohdistu merkintöjä ja alueelle ei ole osoitettu aluemarkintöjä.

RAKENNUSHANKE
Rakennuspaikalle on rakenteilla 80 k-m² suuruinen vapaa-ajan asunto ja 1970 valmistunut 9 k-m² suuruinen saunarakennus.

Hakemuksessa haetaan lupaa käyttää saunalle osoitettua rakennusoikeutta 11 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen.

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.):
Kiinteistöllä on ranta-asemakaava, minkä mukaan kiinteistölle saa rakentaa enintään 80m² loma-asuntokerrosalaa sekä enintään 20m² kerrosalaa käsittävän erillisen saunarakennuksen. Kiinteistölle tällä hetkellä rakennetaan 80m² loma-asuntoa ja kiinteistöllä on myös 9m² saunarakennus.

Kiinteistöllä aloitettiin rakennustyöt v. 2024 lopulla ja ennen rakennustöiden aloittamista kävin keskusteluja rakennusvalvonnan kanssa kiinteistön rakennusoikeudesta. Tuolloin minulle ilmoitettiin, että rakennelma ei kuluta kiinteistön rakennusoikeutta ja sen vuoksi koko rakennusoikeus käytettiin uuden loma-asunnon rakentamiseen.

Rakentamislain uudistamisen myötä kuitenkin kaikki rakennukset kuluttavat rakennusoikeutta, minkä vuoksi kiinteistölle ei ole mahdollista enää rakentaa kuin katos. Kiinteistöllä on kuitenkin suuri tarve lukittavalle säilytystilalle, jotta kaikki pihakoneet ja -laitteet sekä pihakalusteet saadaan säilytykseen lukkojen taakse.

Edellä esitetyn perusteella pyydän poikkeuslupaa, minkä perusteella saadaan rakentaa enintään 11m² erillinen rakennus, johon käytetään saunalle osoitettua käyttämätöntä rakennusoikeutta. Poikkeusluvan myötä kiinteistön rakennusoikeus ei kasvaisi, mutta saunalle varattu rakennusoikeus jakaantuisi kahdelle erilliselle rakennukselle. Tämä on huomattavasti edullisempaa ja ekologisempaa, kuin purkaa vanha käyttökuntoinen sauna ja rakentaa sen jälkeen uusi isompi saunarakennus.

Valmistelija
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

Päätös

Hyväksytty

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.

Hakemuksessa on kyse saunalle osoitetun rakennusoikeuden siirtämisestä luvanvaraisuudesta vapautetun pienen talousrakennuksen rakentamiseksi. Kiinteistön käyttämä kokonaisrakennusoikeus ei poikkeamishakemukseen suostumisen johdosta ylitä ja kiinteistön rakennustehokkuus ja kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan.

Rakennusoikeuden siirtäminen ei aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia ja sen voidaan katsoa olevan kaavan tavoitteiden mukainen mahdollistaen kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön. Vanhan saunarakennuksen säilyttäminen tukee kiertotaloutta ja vähähiilisyttä vähentämällä rakennusjätettä ja säästämällä luonnonvaroja. Tämä vähentää myös hiilidioksidipäästöjä, mikä edistää ilmastotavoitteita ja kestävää kehitystä.

Ottaen huomioon RakL:n 57 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, edellä lausuttu sekä jo rakennuspaikaksi muodostuneen rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö, voidaan todeta, että saunarakennukselle osoitetun rakennusoikeuden siirtäminen rakennettavalle pienelle talousrakennukselle 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)