

Lupatunnus LP-635-2025-00041
Kiinteistötunnus 635-443-3-222
Kiinteistön osoite Sarkastentie 346
Hakija ██████████

Toimenpide

Poikkeamislupa AKL 72 § ja RakJ 3.3. Vapaa-ajan asunnon laajentaminen

Poikkeamiset

- Alueidenkäyttölain 72 § mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä on suunnittelun tarve.
- Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys kohta 3.3 Rakentamisen määrä mukaan, ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m².

Naapurien kuuleminen

Kunta on kuullut naapurit. Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

Lähtökohtatiedot

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella ja alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

Voimassa olevan Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 3.3 mukaan, ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m². Rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 50 metriä.

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

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu kuntarekisterin mukaan 82 k-m² suuruinen vapaa-ajan asunto, 34 k-m² suuruinen talousrakennus sekä 12 k-m² suuruinen saunarakennus. Hankkeen asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee edellisten lisäksi myös 37 k-m² suuruinen vanha ulkorakennus ja kiinteistön käyttämä kokonaisrakennusoikeus olisi hakijan ilmoittaman mukaan yhteensä 165 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa laajentaa vanhaa vapaa-ajan asuntoa 50 k-m² ja lisätä vesikäymälä. Hakemukseen suostumalla kiinteistön käyttämä kokonaisrakennusoikeus olisi 215 k-m² ja rakennusoikeus ylittyisi 45 k-m² (26,5 %).

Rakennustarkastajan paikallakäynnin perusteella todetaan lisäksi, että luvalla 08-0004-R rakennettua talousrakennusta ei ole toteutettu myönnetyn luvan mukaisesti. Luvalla avoimeksi esitetty katos on rakennettu umpinaiseksi, kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Talousrakennuksen kerrosala on 69 k-m². Kun huomioidaan kiinteistöllä luvattomasti tehdyt muutokset, olisi kiinteistön käyttämä kokonaisrakennusoikeus hyväksytyn poikkeamisluvan jälkeen 250 k-m² ja rakennusoikeus ylittyisi 75 k-m² (44 %).

VESI- JA JÄTEVESI

Kiinteistö ei kuulu Pälkäneen kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakennusluvan yhteydessä arvioitavaksi.

EMÄTILATARKASTELU

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate pyritään turvaamaan niin sanottua emättilaperiaatetta noudattamalla. Tämän mukaisesti lupamenettelyssä tutkitaan emättilan käyttämä rakennusoikeuden määrä. Emättilaksi katsotaan yleensä se tila, joka on ollut olemassa rakennuslain (379/1958) tullessa voimaan 1.7.1959. Tämän jälkeen emättilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus katsotaan emättilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi.

Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että hakemuksen mukaisesta kiinteistöistä on muodostunut jo rakennuspaikka, joten luvan myöntäminen ei vaaranna vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

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.):

Rakennusoikeuden ylittäminen vapaa-ajan asunnon laajentamiseksi sekä vesi WC:n lisäämiseksi. Kohde sijaitsee n.60m rannasta ja tontin tällä laidalla lähin naapuri 700m päässä ja toisella puolella 200m päässä. Kyseessä on iso tontti metsäisellä alueella ja näköyhteyttä naapureihin ei ole.

Haluttu laajennus vaatii rakennusoikeuden lisäämistä, jonka vuoksi tätä poikkeamista haetaan.

Valmistelija
Päätätaja

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 säädetyistä 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 olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentamisesta 50 k-m². Haettu poikkeaminen ylittää rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden n. 44 prosentilla. Kerrosalan ylitystä voidaan pitää merkittävänä suhteessa sallittuun rakennusoikeuteen. Poikkeamiseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun lupakäsittelyssä ja voisi johtaa moniin vastaaviin poikkeamishakemuksiin. Mikäli rakennusoikeudesta halutaan poiketa merkittävästi, se tulisi tehdä laajemman kokonaisuuden kattavalla kaavalla, jolloin voidaan ratkaista mm. rakentamisen kokonaismäärä ja sijoittuminen sekä ottaa huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeutta myönnettäessä.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeus, haetun rakennusoikeuden ylityksen määrä ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, hakemuksen kaltainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen tueksi ei ole maankäytöllistä erityistä syytä ja hankkeeseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Esitetty hanke voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen sekä aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli alueen rakentaminen

kasvaa laajasti yksittäisillä lupapäätöksillä ilman kokonaisvaltaista kaavallista tarkastelua. 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 rakentamislain tarkoittamaa erityistä syytä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Päätöksen antaminen

Hakemus hylätään.

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 7.1 §:n ja 14.2 § 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)