

Lupatunnus	LP-635-2024-00283
Kiinteistötunnus	635-456-5-37
Kiinteistön osoite	Pärnäsaari 1
Hakija	

Toimenpide	Talousrakennuksen rakentaminen
Poikkeamiset	Alueidenkäyttölaki 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Lausunto	Maankäytön suunnittelija, 1.4.2025, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti. / Ei huomautuksia.
Lähtökohtatiedot	

KAAVOITUSTILANNE

Rakennuspaikka sijaitsee Pärnäsaaren ranta-asemakaavassa RA-1 loma-asuntojen korttelialueella. Osittain suunniteltu rakentaminen on osoitettu kaavan V-1 virkistysalueelle. Alue on säilytettävä luonnonmukaisena ja puusto tulee säilyttää. Kaavamääräyksen mukaan RA-1- korttelia ei saa jakaa erillisiksi tonteiksi. Rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- ra/1, rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden loma-asunnon, 106 k-m²
- t/1, rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden talousrakennuksen, 18 k-m²
- sa1/1, rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden savusaunan, 11 k-m²

Kaavan yleismääräysten mukaan,

- kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää
- alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia
- RA-1- alueen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena ja puusto tulee säilyttää
- M- alueen rantapuusto tulee säilyttää. Metsänhoitotoimenpiteissä ja muussa käytössä tulee huomioida saaren maisema-arvot
- kaava-alueelle ei saa rakentaa tietä
- RA-1- alueen vesihuolto on järjestettävä valtionneuvoston asetuksen 542/2003 säästöjen mukaisesti

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu kuntarekisterin mukaan:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 89 k-m², VTJ-PRT 103149973F
- Saunarakennus 11 k-m², VTJ-PRT 103149978M

Hankkeen asemapiirroksen ja hakemuksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee edellisten lisäksi myös n. 10 k-m² suuruinen puuvarasto ja kiinteistön käyttämä kokonaisrakennusoikeus olisi hakijan ilmoittaman mukaan yhteensä 110 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa uuden 45 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen vierasmajaksi. Hakemukseen suostumalla kiinteistön käyttämä kokonaisrakennusoikeus olisi 155 k-m² ja rakennusoikeus ylittyisi 20 k-m² (15 %).

VESI- JA JÄTEVESI

Jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajamukaisuus tulee rakennusluvan yhteydessä arvioitavaksi.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos rakentamislain 57 §:ssä säädetty 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.):

Nykyisen asuinrakennuksen käyttötarkoitusta saadaan parannettua. Lisämajoituskapasiteetin myötä, nykyisen majoituskapasiteetin ollessa riittämätön. Majoituskapasiteetin lisääminen varmistaa nykyisille kesäasukkaille riittävän majoitustarpeen, joka palvelee myös kunnan elinkeinoelämän tukemista.

Nykyisen kaavan rakennuspaikan yhteyteen sijoittuva piharakennus ylittäisi nykyisen käytettävissä olevan rakennusoikeuden vähäisesti. Rakennuspaikalla on rakennusoikeutta vähemmän kuin nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukainen määrä (170 kem²).

Ranta-asemakaavassa määritelty korttelialue ylittyisi vähäisesti, jotta piharakennus voitaisiin rakentaa tarkoituksenmukaiseen kohtaan luontoa säästäen. Rakentamisalue on eteläisimmän rakennuspaikan läheisyydessä erittäin jyrkkää ja kivikkoista.

Esitetty rakennuspaikka olisi tasaisessa kohdassa nykyisen runsaasti käytetyn polun varrella. Rakennus sijaitsisi noin 60 metrin päästä rannasta, eikä rakennus erottuisi juurikaan järveltä katsottuna. Se sijaitsisi nykyistä päärakennusta alempana, joka mahdollistaisi ikäihmisten turvallisen kulkemisen paremmin. Etäisyys päärakennukseen olisi n 20 m.

Nykyistä rakennuspaikkaa käyttämällä pystytään hyödyntämään olemassa olevia rakennuksia muun muassa ruokailun, saunan ja laiturin osalta sekä nykyisiä kulkuyhteyksiä (polkuja).

Valmistelija
Päätösjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

Päätös

Eväty

Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kyse vierasmajakäyttöön tarkoitettujen talousrakennuksen rakentamisesta kaavan mukaiselle rakennuspaikalle. Kaavassa ei ole erikseen osoitettu rakennettavalle rakennukselle rakennusala ja -oikeutta ja esitetty rakentaminen sijoittuu osittain kaavan V-1 virkistysalueelle. Haettu poikkeaminen ylittää kaavan mukaisen kokonaisrakennusoikeuden 20 k-m². Kerrosalan ylitystä voidaan pitää suurehkona suhteessa sallittuun rakennusoikeuteen erityisesti, kun otetaan huomioon, että hakemuksessa esitetylle rakentamiselle ei ole osoitettu kaavassa erikseen rakennusala. Poikkeamiseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun lupakäsittelyssä ja voisi johtaa moniin vastaaviin poikkeamishakemuksiin alueella. 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, eri rakennuksille osoitetut rakennusalat, haetun rakennusoikeuden ylityksen määrä, rakennuksen sijoittuminen virkistysalueelle sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, hakemuksen kaltainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennusoikeuden ylittämiseksi 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

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen

Päätöspäivämäärä

7.5.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

12.5.2025

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 18.6.2025

Päätös lainvoimainen

19.6.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 19.6.2027 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 mukaisesti 375 euroa.

Tiedoksi

Hakija

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muutoksenhakuohje

VALITUSOSOITUS

Päätös on annettu julkisen kuulutuksen jälkeen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksesta (Hallintolaki (434/2003) 62a §). Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan.

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

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
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, esimerkiksi kopio saantitodistuksesta tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Jos asiakirjat on toimitettu päätöksen tehneelle viranomaiselle jo aiemmin, niitä ei tarvitse liittää valitukseen.

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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähtetin 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. 2025 on 310 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)