

Lupatunnus LP-635-2025-00098
Kiinteistötunnus 635-443-3-222
Kiinteistön osoite Sarkastentie 346
Hakija [REDACTED]

Toimenpide

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

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti. / Ei huomautuksia.

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 ole osoitettu aluemarkintöjä.

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 kuntarekisterin ja hakijan ilmoittaman mukaan yhteensä 165 k-m².

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 235 k-m² ja rakennusoikeus ylittyisi 65 k-m² (38 %).

Hakemuksessa on esitetty, että luvattomasti umpinaiseksi tehty katos muutetaan avoimeksi ja palautetaan myönnetyn luvan mukaiseen tilaan. Siten kiinteistön käyttämä kokonaisrakennusoikeus hyväksytyn poikkeamisluvan jälkeen olisi 200 k-m² ja rakennusoikeus ylittyisi 30 k-m² (17,6 %).

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 emätilaperiaatetta noudattamalla. Tämän mukaisesti lupamenettelyssä tutkitaan emätilan käyttämä rakennusoikeuden määrä. Emätilaksi katsotaan yleensä se tila, joka on ollut olemassa rakennuslain (379/1958) tullessa voimaan 1.7.1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus katsotaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi.

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

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.):

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

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

Valmistelija
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen sillä edellytyksellä, että

- rakennus VTJ-PRT 102980440N tulee palauttaa myönnetyn luvan mukaiseen tilaan

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut

Hakemuksessa on kyse olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentamisesta 35 k-m². Haettu poikkeaminen ylittää rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden 30 k-m². Kerrosalan ylitystä voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon kiinteistön sijainti metsäisellä alueella etäällä rannan välittömästä läheisyydestä sekä etäisyys naapureihin.

Edellä esitetyn perusteella hakemuksen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelamista koskevien tavoitteitten saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

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 750 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)