

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-436-0004-0144  
Niilonkuja 6, 36600 Pälkäne  
Koko tila  
Kiinteistön nimi Tontti 451/1-2  
Pinta-ala 1181 m<sup>2</sup>  
Kaavatilanne Asemakaava 140219§5  
Asemakaavan vuosi 2019  
Rakennettu kerrosala 129 m<sup>2</sup>

**TOIMENPIDE** Talousrakennuksen rakentaminen

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi  
Käyttötarkoitus: 941 talousrakennukset  
Kokonaisala: 54 m<sup>2</sup>  
Kerrosala: 19 m<sup>2</sup>

**POIKKEUS** Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mom 1. mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Poikkeamista haetaan kaavan rakennusosalasta.

#### ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija kuullut itse naapureita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukainen alkukatselmus ei ole tarpeen.

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

Kiinteistön 635-436-4-145 omistaja on antanut suostumuksen rakentaa 2 m:n päähän rajasta.

Liitteet	Naapurin suostumus	1 kpl
	Naapurin kuuleminen	3 kpl
	Muu pääpiirustus	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Hakemus vireilletullessa	1 kpl
	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl

**ESITTELIJÄN TEKSTI** Aiottu rakennuspaikka on 1181 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Tontti 451/1-2, 635-436-0004-0144. Tila on muodostettu vuonna 2020 suoritettussa maanmittaustoimituksessa ja merkitty rekisteriin 21.11.2020.

30.4.2024 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajina ovat

Kiinteistölle on myönnetty 17.4.2024 rakennuslupa 24-37-R § 45 asuinrakennuksen rakentamiseen.

## RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

#### Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

Rakennuspaikka sijaitsee 2019 voimaan tulleella asemakaavan AP asuinpienalojen korttelialueella. Kaavan määräyksissä on osoitettu tontin rakennusalan, johon rakentaminen tulee sijoittaa.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty suunniteltu uusi talousrakennus. Uuden talousrakennuksen kokonaisala on n. 54 m<sup>2</sup> ja se sijoittuu 2 m:n etäisyydelle kiinteistön 635-436-4-145 vastaisesta rajasta. Sijoittamiseen on saatu kiinteistönomistajan kirjallinen suostumus. Rakennuslan ylitys etelään on 5 m:ä ja Niilonkujan vastaiseen rajaan 4 m:ä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mom 1. mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Poikkeamista haetaan kaavan rakennusalan ylityksestä.

#### Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa säädetty poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Erityistä syytä ei ole määritelty tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen esitöissä, mutta rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan oikeus- ja lupakäytännössä vakiintuneen tulkinnan mukaan erityisen syyn on liityttävä jollain tavoin maankäytön tavoitteisiin ja MRL:n tavoitteiden toteutumiseen. Hakijaan liittyvät henkilökohtaiset syyt tai taloudelliset syyt eivät ole erityisiä syitä. Erityisillä syillä hakija myös osoittaa, että hanke on toteutettavissa vaarantamatta kaavasta, säännöksistä tai määräyksistä johtuvia päämääriä, joihin säännönmukaisella menettelyllä pyritään.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):

"Talousrakennuksen ylityksellä mahdollistetaan erillisen talousrakennuksen rakentaminen. Tontin käyttö saadaan hyödynnettyä tärkeällä 2 auton autosuoja- ja varistorakennuksella.

Talousrakennus jää etelän puoleisesta rajasta kauaksi eli ylityksellä ei ole haittaa kadun käyttöön tai kunnossapitoon. Katu on myös päättyvä kyseisen tontin kohdalle eli ylityksen vaikutus on vähäinen muihin tienkäyttäjiin.

Ylityksellä ei ole merkitystä naapurin asemaan tai tontin käyttöön. Rakennuksen idän puoleinen päätyseinä osastoidaan EI30 rakenteena TOPTEN-palokortin mukaan.

Jos talousrakennus pitää sijoittaa myös rakennusalueen rajan sisälle kasvaa tontin täyttämisen tarve todella rajusti. Tällä sijoittelulla saataisiin täyttäjien

määrää pienemmiksi kuin että rakennuksia siirretään pohjoiseen 5m. Tontti on katuun nähden pahasti montussa."

### Johtopäätökset

Rakennuspaikka 1 ja 2 sijaitsee kaavan korttelissa 451, jossa on kaksi vakitukselle asumiselle kaavoitettua tonttia. Rakennusalueen ylitys ei muodosta alueen rakennuskannasta merkittävästi poikkeavaa massaa sijoituessaan vielä 4 m:n etäisyydelle Niilonkujaa vasten olevasta rajasta. Rakennusalan ylityksellä ei voida katsoa olevan haitallisia vaikutuksia naapurintonttien käyttöön eikä katunäkymään.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä edellä lausuttu sekä kiinteistön korkeuseroista johtuva haasteellinen rakennuspaikka, voidaan todeta, että talousrakennuksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle 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 MRL 171 §, 173 § ja 174 §  
MRA 85 §, 86 § ja 88 §

### PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakemuksen mukainen poikkeaminen myönnetään ja hakemus hyväksytään.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 13.05.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.  
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 13.06.2024.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 14.06.2025 asti. Poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.

Valmistelija Arttu Jokinen  
johtava rakennustarkastaja

Tiedoksi Hakija  
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



## 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.

Päätöksen antamispäivä 14.05.2024

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensim-mäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lä-hettää 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. 2019 alkaen on 260 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)