

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-424-0001-0324  
Kutojantie 6, 36600 Pälkäne  
Koko tila  
Kiinteistön nimi PÄIVÄKOTI  
Pinta-ala 3669 m<sup>2</sup>  
Kaavatilanne Asemakaava 210174  
Asemakaavan vuosi 1974  
Rakennettu kerrosala 344 m<sup>2</sup>

**TOIMENPIDE** Laajennuksen rakentaminen

**POIKKEUS** Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mom 1. mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Poikkeamista haetaan kaavan määräyksestä rakentaa enintään 80 % asuntoja.

#### ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija kuullut itse naapureita.

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

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

Liitteet Naapurin kuuleminen 6 kpl  
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä 1 kpl  
Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl  
Asemapiirros 1 kpl  
Hakemus vireilletullessa 1 kpl  
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä 1 kpl

**ESITTELIJÄN TEKSTI** Aiottu rakennuspaikka on 3669 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Päiväkoti 635-424-1-324. Tila on muodostettu vuonna 1975 suoritettussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-424-1-299 ja merkitty rekisteriin 28.1.1975.

30.4.2024 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja on .

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1919 valmistunut lasten päiväkoti 280 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 2023 valmistunut talousrakennus 64 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistölle on 23.10.2023 myönnetty rakennuslupa 23-141-R rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

#### RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

## PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

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

Rakennuspaikka sijaitsee 1974 voimaan tulleella asemakaavan YA yhdistettyjen sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten ja asutokerrostalojen korttelialueella. Asuntojen osuus saa olla enintään 80% kerrosalasta.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty, että rakennusta laajennettaisiin yläkertaan asuinkäyttöön varatulla 73 k-m<sup>2</sup> tilalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mom 1. mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Poiketaan asemakaavamääräyksestä YA siten, että kaikki kiinteistön kerrosala kuuluu asuinkäyttöön.

### **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.):

"Asemakaavamerkintä on vanhentunut, eikä vastaa nykytilassa eikä tulevaisuudessa kyseisen kiinteistön eikä myöskään ympäröivien alueiden tarpeita."

### **Johtopäätökset**

Rakennuspaikka sijaitsee kaavan korttelissa 16, joka on varattu YA yhdistettyjen sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten ja asutokerrostalojen korttelialueeksi. Suunniteltu laajennus tulee sijaitsemaan jo olemassa olevan rakennusmassan sisällä eikä kaavan mahdollista kokonaisrakennusoikeus lisääny poikkeamisen myöntämisen johdosta. Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan vuonna 1974 voimaan tulleen kaavan määräys on vanhentunut, eikä ole alueen ympäröivään alueidenkäyttöön soveltuva. Kaavamääräyksestä poikkeaminen ei aiheuta merkittävää liikenteen lisääntymistä tai muuta häiriötä asuinalueelle.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä edellä lausuttu 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, joului- 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. 2019 alkaen on 260 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)