

Lupatunnus	LP-635-2024-00453
Kiinteistötunnus	635-402-9-227
Kiinteistön osoite	Kulmatie 55
Hakijat	
Toimenpide	Poikkeamislupa MRL 58 § 1 mom. Asuin- ja talousrakennus
Poikkeamiset	Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mom 1. mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).
Lausunto	Maankäytön suunnittelija, 11.11.2024, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Kiinteistön 635-402-9-184 on antanut hakemuksesta naapurin huomautuksen 4.12.2024. Hakijalta on pyydetty annettuun huomautukseen vastine 5.12.2024, joka on kirjattu lupapisteeseen 12.12.2024.
Lähtökohtatiedot	Huomautus ja siihen annettu vastine on huomioitu lupapäätöksen harkinnassa. Rakennuspaikkana on määräala tilasta Rantavalkama 2, 635-402-9-227. Rakennuspaikka on rakentamaton asemakaavan asuinpientalojen korttelialueen 8 tontti 1. Kiinteistöön kuuluu myös viereinen asemakaavan maa- ja metsätalousalue, joka on hakijan omistuksessa.
Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Päättäjä	Rakennus- ja ympäristöjaosto Pälkäneen kunta
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen
Päätöksen perustelut	ALUEEN KAAVOITUSTILANNE, HAKEMUKSEN SISÄLTÖ JA POIKKEAMISEN TARVE Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle on osoitettu taajamatoimintojen alue. Alueella voimassa Harhalan 1. osan asemakaavassa rakennuspaikka on merkitty AO erillispientalojen korttelialueeksi. Tehokkuusluvaksi on merkitty e=0,20, mikä vastaa n. 302 k-m² rakennusoikeutta. Hakijan on tarkoituksena rakentaa tilalle 176 k-m² suuruinen asuinrakennus ja 120 k-m² suuruinen talousrakennus, jotka sijoittuisivat osittain asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Esitetty rakentaminen edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentissa säädetystä kiellosta. POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.): Rakennuspaikka on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Hakijan tarkoituksena on rakentaa rakennuspaikalle asuin- ja talousrakennus siten, että molemmat sijoittuvat osittain asemakaavassa määrätyn rakennusalan ulkopuolelle. Perusteluina hakija esittää mm. kaavan rakennusalan pienuuden, sen sijoittumisen aivan tien viereen ja tontin tarkoituksenmukaisen käytön esitetyllä järjestelyllä sekä soveltuvuuden viereiseen rakennuskantaan, kun rakennukset

on sijoitettuna samansuuntaisesti.

Hakemuksessa esitetyt perustelut hankkeesta eivät muodosta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettua erityistä syytä poikkeuksen myöntämiseen hakemuksessa esitetylle rakentamiselle.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan poikkeamisluvan myöntäminen hakemuksessa esitetylle rakennuspaikalle ei ole perusteltua. Asemakaavoitettu korttelialue 8 muodostaa lähtökohdistaan yhtenäisin periaattein kaavoitetun alueen, missä tonteiksi muodostetuilla kiinteistöillä on yhtäläiset ominaisuudet ja olosuhteet. Tästä syystä rakennusalan ylittämistä ja rakennusten sijoittumista rakennusalan ulkopuolelle ei voida ratkaista yksittäisellä poikkeamisluvalla vaan mahdollinen rakennusalan suurentaminen tulee ratkaista alueelle laadittavalla kaavamuutoksella.

Esitetty hanke johtaisi tilanteeseen, jossa rakentamisen sopeutumista ympäristöönsä koskevat määräykset syrjäytyisivät. Jos lupa myönnettäisiin, tulisi se haettaessa myöntää yhdenvertaisuutta koskevat säännökset huomioon ottaen kaikille muillekin samassa asemassa oleville maanomistajille. Tästä saattaisi seurata, että aiheutettaisiin haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Päätöksen antaminen
Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen

MRL 171 § ja 173 §

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen
5.2.2025
10.2.2025
11.2.2025
viimeistään 13.3.2025
14.3.2025

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, joulukuun 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 valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)