

Lupatunnus	LP-635-2024-00488
Kiinteistötunnus	635-461-1-318
Kiinteistön osoite	Kariniementie 125
Hakijat	
Toimenpide	Poikkeamislupa MRL 72 §. Loma-asunnon rakentaminen
Poikkeamiset	Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.
Naapurien kuuleminen	Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.
Lähtökohtatiedot	Aiottu rakennuspaikka on 5680 m²:n suuruinen tila Kivilahti, 635-461-1-318. Tila on muodostettu vuonna 1986 suoritetussa maanmittaustoimituksessa ja merkitty rekisteriin 7.10.1986. Kuntatietojärjestelmän mukana kiinteistöllä vapaa-ajan rakennus 42 k-m² ja saunarakennus 15 k-m². 22.1.2025 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajina on
Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Päättäjä	Rakennus- ja ympäristöjaosto Pälkäneen kunta
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.
Päätöksen perustelut	ALUEEN KAAVOITUSTILANNE, HAKEMUKSEN SISÄLTÖ JA POIKKEAMISEN TARVE Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella ja alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle ei kohdistu merkintöjä ja alueelle ei ole osoitettu aluemarkintöjä. Hakijan on tarkoituksena rakentaa tilalle 79 k-m² suuruinen vapaa-ajan asunto. Rakentamisen yhteydessä on vanha loma-asunto puretaan. Esitetty rakentaminen edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä 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.): Kiinteistöstä on muodostunut vapaa-ajan rakennuspaikka. Hakijan tarkoituksena on purkaa vanha vapaa-ajan käytössä ollut rakennus ja korvata se uudella 77 k-m² suuruisella rakennuksella. Perusteluina hakija esittää, että uusi rakennus tulee sulautumaan ympäristöönsä hyvin.

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.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Rakennuspaikalle on rakennettu kuntatietojärjestelmän mukaan 42 m² suuruinen lomarakennus. Rakennus on tarkoitus purkaa ja korvata rakennus uudella vapaa-ajan käyttöön soveltuvalla rakennuksella. Rakennuspaikalla on myös olemassa oleva sauna 15 k-m². Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Kariniementieltä. Jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakentamisluvan yhteydessä arvioitavaksi.

Vapaa-ajan käytössä kiinteistön rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaisesti 7 % rakennuspaikanpinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m². Hakija on esittänyt suunnitelmassa rakennusoikeuden määräksi 79 k-m², jossa ei ole huomioitu talousrakennuksen käyttämää rakennusoikeutta 15 k-m². Yhteensä haettu rakennusoikeuden määrä olisi kuntatietojärjestelmän tietoihin perustuen 94 k-m², jota voidaan pitää kohtuullisena ja rakennusjärjestyksen määräysten mukaisena.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä edellä lausuttu sekä jo rakennuspaikaksi muodostuneen rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö, voidaan todeta, että lomarakennuskäytössä olevan rakennuksen korvaaminen uudella 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

Päätöksen antaminen

Päätöspäivämäärä

Päätöksen julkipanopäivä

Päätöksen antopäivä

Oikaisuvaatimus jätettävä

Päätös lainvoimainen

Päätöksen voimassaolo

MRL 171 § ja 173 §

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

5.2.2025

10.2.2025

11.2.2025

viimeistään 13.3.2025

14.3.2025

Tämä päätös on voimassa 14.3.2026 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

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)