

Lupatunnus	LP-635-2022-00071	
Kiinteistötunnus	635-424-2-112	
Kiinteistön osoite	Takojaantie 6	
Hakija	Kiinteistö Oy Takojaantie 6	
Toimenpide	Poikkeamislupa MRL 58 § 1 mom. Toimistorakennuksen osan käyttötarkoituksen muutos asunnoksi.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitettu suunnittelija	Pääsuunnittelija	Jukka Terho Onni Perolahti, rakennusmestari
Poikkeamiset	Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mom 1. mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).	
Lähtökohtatiedot	Aiottu rakennuspaikka on 5202 m²:n suuruinen tila Veikkala 635-424-2-112. Tila on muodostettu vuonna 1978 suoritettussa maanmittaustoimituksessa ja merkitty rekisteriin 17.11.1978.	
	24.1.2025 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Takojaantie 6.	
Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen	
Päätäjä	Rakennus- ja ympäristöjaosto Pälkäneen kunta	
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.	
Päätöksen perustelut	ALUEEN KAAVOITUSTILANNE, HAKEMUKSEN SISÄLTÖ JA POIKKEAMISEN TARVE Kiinteistö sijaitsee 15.3.2024 voimaan tulleella Lastenlinnan metsän asemakaava-alueella KTY-1 toimitilarakennusten korttelialueella. Alueelle saa rakentaa liiketiloja, toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Asemakaavan as 5 % merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Tontin tehokkuusluku on 0,4. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle on osoitettu taajamatoimintojen alue sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhyke. Hakijan on tarkoituksena muuttaa osa toimistorakennuksen (VTJ-PRT 102157417J) käyttötarkoituksesta asuinkäyttöön. Kuntatietojärjestelmän mukaan rakennuksen kerrosala on 275 k-m², josta muutettava kerrosala on esitetyn suunnitelman mukaan 128 k-m². Kaavan mukaan tontin sallittu kerrosala on 2081 k-m², josta asuinkäyttöön sallitaan 104 k-m². Asuinkäyttöön sallittu kerrosala ylittyy 24 k-m², joka on noin 23 % kaavan mukaista enemmän. 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.): Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa asuinhuoneistojen rakentamisen KTY-1 korttelialueelle. Hakijan tarkoituksena on muuttaa osa olemassa olevan	

toimistorakennuksen käyttötarkoituksesta asuinkäyttöön. Kaavan mahdollistama kerrosala ylittyy muutoksen johdosta. Perusteluina hakija esittää mm. liiketoiminnan muutoksesta johtuvan toimistotilojen tarpeen vähentymisen ja kiinteistön tarkoituksenmukaisen jatkokäytön asuinvuokraustoimintaan. Käyttötarkoituksen muutokselle ja rakennuksen tarkoituksen mukaiselle käytölle voidaan näin katsoa olevan myös erityinen syy sen tukiessa rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Muutettava rakennus on hakemuksen ja suunnitelmien mukaan rakennettu selkeästi kahdessa osassa, jolloin on perusteltua tehdä muutos olemassa olevaa kiinteää, tiloja rajoittavaa seinää mukaillen. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta kiinteistön käyttämään kokonaisrakennusoikeuteen, eikä asuinkäyttöön osoitetun rakennusoikeuden määrän voida ylityksestä huolimatta olevan kokonaisuuteen nähden merkittävä. Rakentamisluvan yhteydessä tulee arvioitavaksi asuinkäytön muut edellytykset.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä edellä lausuttu sekä rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö, voidaan todeta, että osa toimistokäytössä olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta asuinkäyttöön 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)