

Lupatunnus LP-635-2025-00125
Kiinteistötunnus 635-450-1-111
Kiinteistön osoite Tulikalliontie 54
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Asuntolarakennuksen rakentaminen

Poikkeamiset Alueidenkäyttölaki 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Naapurien kuuleminen Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti. / Ei huomautuksia.

Lähtökohtatiedot

KAAVOITUSTILANNE
Alueella on voimassa Aitoon kotitalousoppilaitosten asemakaava vuodelta 2004. Hakemuksen kiinteistölle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), opetustoimintaa ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOR), lähivirkistysaluetta (VL), maa- ja metsätalousaluetta (M), erillispientalojen korttelialuetta (AO), asuinpientalojen korttelialuetta (AP) sekä katu ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue.

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO), jolla asemakaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus enintään 14 325 kerrosneliömetriä (k-m²). Alueelle on lisäksi asemakaavassa määrätty autopaikkavelvoitteeksi yksi (1) autopaikka kutakin 120 kerrosneliömetriä (k-m²) kohden.

- Alueen kiinteistöjen on liityttävä keskitettyyn jätevesihuoltoon.

Pirkanmaan maakuntakaavassa (2040) alueelle on osoitettu maaseutualuetta, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Alue kuuluu matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen, Sappeen ympäristöön. Alueelle on osoitettu palvelujen alue, Aitoon koulutuskeskus. Alueelle on myös osoitettu yhdysvesijohto ja siirtoviemäri (Sappee-Aitoo-Pälkäne).

RAKENNUSHANKE
Rakennuspaikalle on rakennettu:

Kiinteistö 635-450-1-111

- Talousrakennus 31 k-m², VTJ-PRT 103025078L
- Ammatillinen oppilaitosrakennus 1150 k-m², VTJ-PRT 103025047L

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 1181 k-m².

Kiinteistö 635-450-1-136

- Ammatillinen oppilaitosrakennus 1188 k-m², VTJ-PRT 103025071C
- Ammatillinen oppilaitosrakennus 1069 k-m², VTJ-PRT 103025072D
- Asuntolarakennus 1277 k-m², VTJ-PRT 103025073E
- Asuntolarakennus 541 k-m², VTJ-PRT 103025074F
- Talousrakennus 24 k-m², VTJ-PRT 103025075H
- Ammatillinen oppilaitosrakennus 195 k-m², VTJ-PRT 103025076J
- Ammatillinen oppilaitosrakennus 83 k-m², VTJ-PRT 103025077K

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 4377 k-m².

Yhteensä korttelialueen YO käyttämä rakennusoikeus on 5558 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa uuden asuntolarakennuksen rakentamiseen siten, että rakennus sijoittuisi vähäistä enemmän asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

VESI JA JÄTEVESI

Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Rakennus liitettävä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (RakL 57 § 1 mom.):

Poikkeamista perustellaan valitun rakennuspaikan ja kaavaehtojen ristiriidalla. Kaavan mukaiselle rakennusmassan sijoitukselle ei kokonaisuus huomioiden ole edellytyksiä. Valitulle rakennuspaikalle on aikaisemmin suunniteltu pinta-alaltaan 3-kertaista asuntolarakennusta, ja siihen liittyen vuonna 2020 on tehty poikkeamispäätös 20-19-POI § 68 vähäistä suuremman rakennusalueen rajan ylittämisen vuoksi, mihin nojataan tämänkin hankkeen osalta.

Valmistelija
Päätäjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

Päätöksen perustelut

Hakemuksessa esitetään uuden asuntolarakennuksen rakentamista siten, että rakennus sijoittuu asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle vähäistä enemmän. Hakijan mukaan rakennuspaikan erityispiirteet sekä rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuvat toiminnalliset vaatimukset eivät mahdollista rakennusmassan sijoittamista kokonaisuudessaan kaavan osoittamalle rakennusalueelle.

Hanke on muutoin asemakaavan mukainen ja toteuttaa asemakaavan keskeiset tavoitteet. Rakennuksen sijoittuminen tukee tontin tehokasta ja tarkoituksenmukaista käyttöä. Poikkeamisesta ei aiheudu haittaa alueen kaupunkikuvalle, ympäristölle tai tekniselle huollolle, eikä se vaikeuta kaavan toteuttamista. Rakennus sopeutuu ympäristöönsä mittakaavaltaan, ilmeeltään ja sijainniltaan.

Poikkeaminen voidaan hyväksyä, koska se ei johda vaikutuksiltaan asemakaavan vastaisiin tai haitallisiin ratkaisuihin ja kokonaisuus on asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Ottaen huomioon RakL:n 57 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä hakijan antamat perustelut ja edellä lausuttu, voidaan todeta, että asuntolarakennuksen sijoittuminen rakennusalan ulkopuolelle ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 §, 64 § ja 67 §

Päätöksen antaminen

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Mahdollista rakentamislupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa. Tämä päätös annetaan kuulutuksen jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon (RakL 70 §).

Päätöspäivämäärä

18.6.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

23.6.2025

Muutosta haettava

viimeistään 30.7.2025

Päätös lainvoimainen

31.7.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 31.7.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Lunastus

Samalla rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.1 §:n mukaisesti 750 euroa.

Tiedoksi

Hakija
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muutoksenhakuohje

VALITUSOSOITUS

Päätös on annettu julkisen kuulutuksen jälkeen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksesta (Hallintolaki (434/2003) 62a §).

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

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
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, esimerkiksi kopio saantitodistuksesta tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Jos asiakirjat on toimitettu päätöksen tehneelle viranomaiselle jo aiemmin, niitä ei tarvitse liittää valitukseen.

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. 2025 on 310 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)