

Lupatunnus LP-635-2025-00161
Kiinteistötunnus 635-456-9-42
Kiinteistön osoite Nivunkulmantie 223
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Varastohallin rakentaminen
Poikkeamiset Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena.

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

RAKENNUSHANKE
Rakennuspaikka on kuntatietojärjestelmän mukaan rakentamaton. Hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä on:

- Talousrakennus 15 k-m², ilmoitettu purkukuntoiseksi

Yhteensä rakennuspaikan käyttämä rakennusoikeus on 15 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa uuden 305 k-m² suuruisen varastohallin rakentamiseksi vuokratyösköön veneiden säilytystilaksi sekä tilavan parkkipaikan rakentamiseksi rannankäyttäjille. Parkkipaikkaa ei ole asemapiirroksessa esitetty.

Rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen kohdan 3.3 perusteella. Ranta-alueilla vakituisen asumisen rakennuspaikalle saa rakentaa kaikkien rakennusten yhteenlasketun kerrosalan enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin korkeintaan 300 m². Koska hakemuksen mukainen rakentaminen käyttää koko rakennusoikeuden, ei rakennuspaikalle ole jatkossa mahdollista toteuttaa lisärakentamista.

VESI- JA JÄTEVESI

Alue ei sijoitu vesihuollon toiminta-alueeseen. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamislupan myöntäminen on mahdollista vain, jos rakentamislain 57 §:ssä säädetyt 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.):

Kyseinen rakennus/ alue on suunniteltu palvelemaan vapaa-ajan asukkaita Kukkiolla/ Ritaniemen ranta.

Varastohalli on suunniteltu veneiden varastointipaikaksi talvikaudeksi. Mökkiläisten veneet pystytään nostamaan ja vetämään suojaan lyhyellä siirtomatalla. Venetrailerit voidaan varastoida hallissa kesäkauden.

Parkkipaikka palvelua käyttää n 20 vapaa-ajan asukasta. Nivunkulman tien päässä sijaitsevassa Ritaniemen rannassa on mahdotonta pudottaa venettä yleiseltä veneiden

laskupaikalta, myös pelastusajoneuvoilla on mahdoton päästä alueelle tai laskea pelastusvenettä vesille, koska ranta on parkkeerattu täyteen kesäaikana.

Tontilla sijaitsee myös Pirkanmaan jätehuollon jättepiste kesäasukkaille, missä jäteauto pääsee tyhjentämään astiat sekä kääntymään kuorma-autolla.

Hanke on osa Ähäkutti & Mörökölli Oy:n liiketoimintaa, tarkoituksena kasvattaa palvelutarjontaa alueella.

Valmistelija
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen sillä edellytyksellä, että

- hakemuksessa esitetty rakennus puretaan
- jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä.
- parkkipaikan sijainti määritetään tarkemmin rakentamisluvassa

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee poikkeamisluvan myöntämistä varastohallin rakentamiseksi veneiden säilytystilaksi noin 100 metrin etäisyydelle rannasta. Rakennuspaikka sijoittuu metsäiselle ranta-alueelle siten, että suunniteltu rakennus ei tule näkymään vesialueelle tai vastarannalle. Näin ollen rakentaminen ei aiheuta merkittäviä maisemavaikutuksia eikä heikennä alueen virkistysarvoja.

Rakennuspaikka on kumoutuneessa Luopioisten ranta-osayleiskaavassa osoitettu vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Vaikka kaava ei tullut voimaan, se osoittaa alueen olevan maankäytöllisesti soveltuva rakentamiseen. Nyt haettu rakentamishanke on luonteeltaan huomattavasti vähäisempi kuin vakituisen asuinrakennuksen toteuttaminen, eikä se vaikeuta alueen tulevaa kaavoitusta tai muuta maankäytön järjestämistä.

Poikkeamiselle voidaan katsoa olevan erityinen syy, sillä varastohallin rakentaminen palvelee alueen käyttöä veneiden säilytystarkoitukseen ja on maankäytöllisesti perusteltua. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle tai rakennetulle ympäristölle, eikä se vaaranna luonnon- tai maisema-arvoja. Lisäksi hankkeesta ei aiheudu merkittävää haittaa naapureille.

Poikkeaminen 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 aiheuta 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

14.8.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

18.8.2025

Muutosta haettava

viimeistään 24.9.2025

Päätös lainvoimainen

25.9.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 25.9.2027 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)