

Lupatunnus LP-635-2025-00244
Kiinteistötunnus 635-443-3-31
Kiinteistön osoite Honkalantie 4
Hakija [REDACTED]

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

Hanke edellyttää poikkeamista voimassa olevan rakennuskaavan määräyksistä seuraavilta osin:

- rakennus sijoittuu osittain MT-alueelle (maatalousalue), jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta
- rakennus sijoittuu vähäisessä määrin rakennuskaava-alueen ulkopuolelle
- rakennuspaikan rakennusoikeus (2 851 k-m²) ylittää rakennuskaavassa sallitun enimmäismäärän (2 800 k-m²)

Naapurien kuuleminen Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti. / Ei huomautuksia.
Lähtökohtatiedot **KAAVOITUSTILANNE**
Kiinteistö sijaitsee Luopioinen–Aitoo rakennuskaava-alueella korttelissa 40, joka on kaavassa osoitettu YV-alueeksi (huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialue). Rakennuskaavan mukaan rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa enintään 2 800 k-m² korttelialuetta palvelevia rakennuksia. Esitetty hanke sijoittuu osittain kaavan mukaiselle korttelialueelle, osittain MT-alueelle (maatalousalue) sekä vähäisessä määrin myös rakennuskaava-alueen ulkopuolelle. Hankkeen toteuttaminen ei siten ole kokonaisuudessaan mahdollista voimassa olevan rakennuskaavan mukaisesti, vaan edellyttää poikkeamista kaavan määräyksistä.

Hakemukseen on liitetty 26.6.2025 päivätty asemapiirros, joka havainnollistaa uudisrakennuksen sijoittumisen suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin ja kiinteistörajoihin.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Kokoontumisrakennus 1426 k-m², VTJ-PRT 102971100C
- Alalava 869 k-m² (ilmoitettu hakemuksessa purettavaksi)
- Kioski 25 k-m², VTJ-PRT 102971101D

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 2320 k-m².

Hakemuksessa esitetään luvan myöntämistä uuden alalavarakennuksen rakentamiselle (1 400 k-m²), joka sijoittuu osin MT-alueelle (maatalousalue) sekä vähäisessä määrin myös rakennuskaava-alueen ulkopuolelle. Kun otetaan huomioon nykyinen rakennuskanta, purettava alalava sekä uuden alalavarakennuksen pinta-ala, muodostuu rakennuspaikan kokonaiskäytetyksi rakennusoikeudeksi 2 851 k-m². Tämä ylittää rakennuskaavan mukaisen enimmäisrakennusoikeuden (2 800 k-m²), minkä johdosta hankkeen toteuttaminen edellyttää myös poikkeamista rakennusoikeuden ylityksen osalta.

Rakennuskaavan mukainen rakennuspaikka muodostuu kiinteistöistä 635-443-3-5 (Honkala), 635-443-3-6 (Honkala I), 635-443-3-9 (Honkala II) ja 635-443-3-31 (Honkala IV) Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön:

- 635-443-3-5 pinta-ala on 1 400 m² ja se on rekisteröity 30.11.1903.
- 635-443-3-6 pinta-ala on 1 540 m² ja se on rekisteröity 18.2.1908.
- 635-443-3-9 pinta-ala on 1 780 m² ja se on rekisteröity 18.2.1908.
- 635-443-3-31 pinta-ala on 3 700 m² ja se on rekisteröity 27.9.1937.
- 635-443-3-198 (Parkki), pinta-ala 1,68 ha, rekisteröity 24.4.1991.

Hakija on 26.8.2025 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan kaikkien mainittujen kiinteistöjen omistaja.

VESI- JA JÄTEVESI

Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Rakennus tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja viemäriverkostoon vesihuoltolain (119/2001) mukaisesti, ellei poikkeamiseen ole lain mukaisia perusteluja syitä.

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.):

Rakennusoikeuden ylitys (51 k-m²) on vähäinen, samoin kuin rakennuksen huolto- ja backstagen osan osittainen sijoitus MT-alueelle.. Eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai muulle alueiden käytön järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön tavoitteiden saavuttamista. Paremminkin tämä parantaa alueiden käytön parempaa järjestämistä ja tavoitteiden saavuttamista nykyisestä tilanteesta.

Rakennusoikeuden ylitys on määrältään vähäinen 51 k-m² suhteessa rakennuskaavassa sallittuun enimmäismäärään.

Hakijan mukaan uudisrakennuksen sijoittaminen osittain MT-alueelle ja YV-alueen ulkopuolelle helpottaa yleisö- ja huoltoalueiden erottamista. Nykyisen huonokuntoisen alalavan purkaminen ja sen korvaaminen uudisrakennuksella parantaa alueen käytettävyyttä ja siisteyttä.

Valmistelija
Päätätaja

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Päätöksen perustelut

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

Hakemus koskee uuden alalavarakennuksen n. 1 400 k-m² rakentamista olemassa olevalle tapahtuma-alueelle. Hanke toteutetaan siten, että nykyinen alalava puretaan ja korvataan uudella rakennuksella. Rakennus sijoittuu pääosin rakennuskaavan osoittamalle YV-alueelle, mutta osittain myös MT-alueelle (maatalousalue) sekä vähäisessä määrin rakennuskaava-alueen ulkopuolelle. Rakennuspaikan kokonaiskäytetty rakennusoikeus muodostuu 2 851 k-m²:ksi, mikä ylittää rakennuskaavan salliman enimmäismäärän 2 800 k-m².

Hanketta voidaan kokonaisuutena pitää alueen olemassa olevaa rakennuskantaa täydentävänä. Rakentaminen ei muuta alueen käyttötarkoitusta, vaan on luonteeltaan olemassa olevan toiminnan jatkamista ja kehittämistä. Laajennettuna rakennus sopeutuu alueen ympäristöön ja mittasuhteisiin, eikä sillä voida katsoa olevan sellaisia vaikutuksia, jotka merkittävästi heikentäisivät maisema- tai ympäristöarvoja.

Haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ei synny, koska kyseessä on toiminnallisesti perusteltu ja sijainniltaan olemassa olevalle rakennuspaikalle sijoittuva rakennus, joka ei edellytä alueen maankäytön muutoksia. Rakentaminen ei myöskään aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Luonnonsuojelun tavoitteet eivät vaarannu, sillä hanke ei kohdistu luonnontilaisille alueille eikä aiheuta muutoksia ympäristön käyttöön. Myöskään rakennetun ympäristön suojeluarvot eivät vaarannu, koska rakennuspaikalla ei ole suojelukohteita eikä hanke muuta alueen rakennettua ympäristöä olennaisesti.

Edellä mainitun perusteella 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

Tämä päätös annetaan kuulutuksen jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon (RakL 70 §).

Päätöspäivämäärä

11.9.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

16.9.2025

Muutosta haettava

viimeistään 23.10.2025

Päätös lainvoimainen

24.10.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 24.10.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamislupan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Jatkotoimenpiteet

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamislupan lainvoimaiseksi tulosta. Rakentamislupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa.

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)