

Lupatunnus LP-635-2025-00277
Kiinteistötunnus 635-456-5-37
Kiinteistön osoite Pärnäsaari
Hakijat [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Hanke edellyttää poikkeamista ranta-asemakaavan määräyksistä seuraavilta osin:

- loma-asunnolle (ra/1) osoitetun käyttämättömän rakennusoikeuden 17 k-m² käyttäminen talousrakennukseen (t/1)
- talousrakennuksen enimmäiskerrosalan ylitys: kaavan t/1 sallima 18 k-m², esitetty uusi talousrakennus 27 k-m² → ylitys 9 k-m²

Kokonaisrakennusoikeus ei lisäännä; poikkeaminen koskee rakennusoikeuden lajikohtaista kohdentamista ja t/1-enimmäismäärää.

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

Naapurien suostumukset liitteenä (15.8.2025).

Lähtökohtatiedot **KAAVOITUSTILANNE**
Rakennuspaikka sijaitsee ranta-asemakaava-alueella RA-1, loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- ra/1, loma-asunto 106 k-m²
- t/1, talousrakennus 18 k-m²
- sa1/1, savusauna 11 k-m².

Uudisrakennus sijoittuu RA-1-korttelialueelle. Hakemukseen on liitetty 15.8.2025 päivätty asemapiirros, joka havainnollistaa suunnitellun talousrakennuksen (27 k-m²) sijoittumisen noin 7 m päärakennuksesta.

Kaavan yleismääräysten mukaan:

- Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärä ei saa ylittää
- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- RA-1 -alueen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena ja puusto tulee säilyttää.
- M -alueen rantapuusto tulee säilyttää. Metsänhoitotoimenpiteissä ja muussa käytössä tulee huomioida saaren maisema-arvot.
- Kaava-alueelle ei saa rakentaa teitä.
- RA-1 -alueen vesihuolto on järjestettävä valtioneuvoston asetuksen 542/2003 säädösten mukaisesti.

RAKENNUSHANKE
Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 89 k-m², VTJ-PRT 103149973F
- Saunarakennus 11 k-m², VTJ-PRT 103149978M
- Puuvaja n. 8 k-m² (ei kunnan rekisterissä)

Hakemuksessa esitetään luvan myöntämistä uuden 27 k-m² talousrakennuksen rakentamiselle majoitustilaksi ilman keittotilaa. Rakennus sijoittuu RA-1-korttelialueelle, etäisyys päärakennuksesta noin 7 m. Rakennusoikeus muodostuisi käyttämällä loma-asunnon käyttämätöntä 17 k-m² ja talousrakennuksen käyttämätöntä 10 k-m² rakennusoikeutta.

Rakennuspaikkana on ranta-asemakaavan eteläisin rakennuspaikka kiinteistöllä 635-456-5-37 (Pärnä). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on 11,3 ha ja se on rekisteröity 11.4.1951.. Hakijat ovat 27.8.2025 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön omistajia.

VESI- JA JÄTEVESI

Alue ei sijoitu vesihuollon toiminta-alueeseen. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakentamisluvan yhteydessä arvioitavaksi.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamisluvan 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.):

Maasto ja kustannukset rajoittavat loma-asuinrakennuksen kiinteää laajentamista. Käyttämättömien rakennusoikeuksien yhdistäminen yhdeksi aitta-/talousrakennukseksi tuottaa toimivan ja kustannustehokkaan majoitusratkaisun.

Rakennukseen ei tule keittotilaa, ja sijoittaminen lähelle päärakennusta tukee pihapiirin toiminnallisuutta. Rakennusoikeuden ylitys on määrältään vähäinen 9 k-m² suhteessa t/1-enimmäismäärään, ja loma-asunnon käyttämätön 17 k-m² kohdistetaan talousrakennukseen.

Valmistelija
Päätäjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Päätöksen perustelut

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

Hanke on luonteeltaan olemassa olevaa pihapiiriä täydentävä ja vaikutuksiltaan vähäinen. Poikkeaminen koskee ranta-asemakaavan käyttötarkoituskohdasta rakennusoikeutta (loma-asunnon 17 k-m² kohdistaminen talousrakennukseen) sekä t/1-merkinnän enimmäiskerrosalan ylittämistä 9 k-m²:llä. Ratkaisu ei muuta alueen käyttötarkoitusta eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Hanke sijoittuu RA-1-korttelialueelle, sopeutuu pihapiirin mittakaavaan eikä sillä ole sellaisia vaikutuksia, jotka heikentäisivät maisema- tai ympäristöarvoja. Haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ei synny. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa suojelukohteita, eikä hanke vaaranna rakennetun ympäristön suojelutavoitteita. Naapurit on kuultu, eikä huomautuksia ole esitetty.

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. Poikkeaminen voidaan katsoa tukevan pihapiirin toiminnallista kokonaisuutta ja käytettävyyttä.

Sovellatut oikeusohjeet

Päätöksen antaminen

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen

RakL 57 §, 64 § ja 67 §

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

11.9.2025
16.9.2025
viimeistään 23.10.2025
24.10.2025

Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 24.10.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.
Jatkotoimenpiteet	Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan 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)