

Lupatunnus LP-635-2025-00320

Kiinteistötunnus 635-461-1-304

Kiinteistön osoite Venekuja 26

Hakijat



Toimenpide Aittarakennuksen rakentaminen

Poikkeamiset Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa (rakentamisrajoitus).

Hanke sijoittuu Ämmätsä - Salmenniemen rantakaavassa kortteliin 4, tontille 9 (merkintä RH₂, loma-asuntojen korttelialue). Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 k-m² suuruisen loma-asunnon ja lisäksi yhden enintään 20 k-m² suuruisen saunarakennuksen, joka tulee sijoittaa vähintään 12 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Poikkeaminen koskee seuraavia kohtia:

- Kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta tai sallittu rakennustyyppiä talous- tai aittarakennuksille.
- Aittarakennus sijoittuu osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.
- Rakennus sijoittuu rantaviivaa lähemmäksi kuin Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen 3.2 §:n määräys sallii.

Naapurien kuuleminen

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

Lähtökohtatiedot

KAAVOITUSTILANNE

Rakennuspaikka kuuluu Ämmätsä - Salmenniemen rantakaavaan (vahvistettu 22.2.1977). Kaavan merkintä on RH₂ – loma-asuntojen korttelialue, jolle saa rakentaa yhden loma-asunnon (80 k-m²) ja lisäksi 20 k-m² saunarakennuksen. Rakennusten ja rannan väliin on jätettävä puustoinen suojavyöhyke ja rakentamisessa on noudatettava Luopioisten kunnan rakennusjärjestystä.

- Alueella on noudatettava ympäristöön sopeutuvaa rakennustapaa. Heijastavia rakennusmateriaaleja on vältettävä.
- Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena tai istutettuna.
- Jätevesiä ei saa johtaa puhdistamattomina vesistöön. Vesikäymälöitä ei sallita.
- Edellä olevien määräysten lisäksi on noudatettava Luopioisten kunnan rakennusjärjestystä.
- Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalla on rakentamaton

Hakemuksessa esitetään 29,9 k-m² suuruisen aittarakennuksen rakentamista kaavan osoittaman rakennusalan ulkopuolelle. Rakennus olisi yksikerroksinen hirsirakenteinen aitta, joka sijoittuisi maastollisesti tasaisemmalle alueelle tontin keskivaiheille.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöstä 635-461-1-304 (Särkiranta). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on 2900 m² ja se on rekisteröity 1.1.2007. Hakijat ovat 11.8.2025 päivätyn kauppakirjan ja 15.10.2025 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön omistajia.

Rakennuspaikka rajoittuu etelässä Nurmenlahteen ja sen rajalla kulkee Venekuja-niminen yksityistie. Kiinteistölle on tieyhteys ja tarvittavat oikeudet olemassa olevan tiekunnan kautta.

VESI JA JÄTEVESI

Rakennuspaikka ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Rakentamisessa tulee noudattaa jätevesien käsittelystä annetun valtioneuvoston asetuksen (157/2017) määräyksiä ja kunnan rakennusjärjestystä.

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.):

Hakemuksessa on esitetty, että aittarakennuksen sijoittaminen poikkeaa kaavan osoittamasta rakennusosalasta rakennusten tarkoituksenmukaisen asettelun vuoksi. Rakennuspaikalle suunniteltu päärakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan ja aittarakennus on suunniteltu rakennettavaksi pihapiirin eteläosaan maaston ominaisuuksiin parhaiten soveltuvalla paikalla.

Rakennuspaikan keskiosassa on suuri siirtolohkare ja maasto laskee jyrkästi länteen, minkä vuoksi aitta ei sovellu sijoitettavaksi rakennusosalalle. Aitta sijoittuu samalle linjalle viereisen kiinteistön rakennuksen kanssa ja on tarkoitus toteuttaa ympäristöönsä sopeutuvalla, luontoon sulautuvalla värityksellä.

Valmistelija
Päätättäjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Päätöksen perustelut

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

Kaavan tavoitteena on ohjata rakentaminen ranta-alueella selkeästi osoitetuille rakennusaloille siten, että rakennusten sijoittelu ja määrä pysyvät hallittuina ja rannan luonnonmukainen ilme säilyy. RH₂-korttelialueella sallitaan ainoastaan loma-asunto ja saunarakennus, eikä kaava mahdollista muiden rakennustyyppien sijoittamista rakennuspaikalle.

Haettu aittarakennus sijoittuisi kaavan osoittaman rakennusalan ulkopuolelle ja lähemmäksi rantaa kuin rakennusjärjestyksen mukainen vähimmäisetäisyys edellyttää. Rakennuspaikka on rakentamaton, eikä maaston ominaisuuksilla voida perustella poikkeamista siten, että se muodostaisi rakentamislain 57 §:ssä tarkoitetun erityisen syyn poikkeamiselle.

Poikkeamisen hyväksyminen yksittäistapauksessa loisi vastaavassa asemassa oleville maanomistajille perustellun odotuksen saada samanlainen lupa, mikä johtaisi ranta-alueen hallitsemattomaan täydennysrakentamiseen ja kaavan ohjausvaikutuksen heikentymiseen. Tämä olisi ristiriidassa maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja kaavoituksen tavoitteiden kanssa.

Hanke aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön järjestämiselle sekä vaikeuttaisi kaavallisten tavoitteiden saavuttamista. Näin ollen poikkeamisen edellytykset rakentamislain 57 §:n mukaisesti eivät täyty.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 58 §
Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67 § ja 70 §
Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys

Päätöksen antaminen

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

Päätöspäivämäärä

13.11.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

18.11.2025

Muutosta haettava

viimeistään 29.12.2025

Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

30.12.2025

Tämä päätös on voimassa 30.12.2027 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 ja 14.2 § mukaisesti 375 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)