

Lupatunnus LP-635-2025-00364
Kiinteistötunnus 635-412-2-20
Kiinteistön osoite Kaitamontie 295
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Saunarakennuksen käyttötarkoituksen muutos loma-asunnoksi ja laajentaminen
Poikkeamiset Alueidenkäyttölaki 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Poikkeaminen asemakaavasta on tarpeen, koska olemassa oleva rakennus sijaitsee kaavan osoittaman rakennusalan ulkopuolella ja sitä esitetään laajennettavaksi sekä käyttötarkoitukseltaan muutettavaksi saunarakennuksesta loma-asunnoksi.

Naapurien kuuleminen Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta
Lähtökohtatiedot **KAAVOITUSTILANNE**
Kiinteistön sijaitsee Pinteleen rantakaava-alueella RA loma-asuntojen korttelialueella. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 100 k-m². Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 k-m², saa sijoittaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Kiinteistö sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Pinteleen kulttuurimaisema).

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Saunarakennus 24 k-m², VTJ-PRT 104268572A
- Savusauna 15 k-m², VTJ-PRT 1019951515
- Saunarakennus 14 k-m², VTJ-PRT 1019951493

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 53 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa olemassa olevan saunarakennuksen VTJ-PRT 104268572A käyttötarkoituksen muuttamiseen loma-asumiseen ja laajentamiseen 12 k-m²:llä. Muutettavaksi esitetylle rakennukselle on myönnetty rakennuslupa 9.5.1961.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöstä 635-412-2-20 (Uotila). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on n. 120 ha ja se on rekisteröity 8.5.1964. Hakija on 21.11.2025 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön omistaja.

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 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.):

Vanha sauna on rakennettu ennen voimassa olevan ranta-asemakaavan laatimista, eikä se sijaitse kaavassa osoitetulla rakennusallalla. Hakemuksessa esitetään, että kaavan mukainen rakennusala on maaston jyrkkyyden ja kaltevuuden vuoksi käytännössä rakentamiseen soveltumaton. Rakennusalan sijoittuminen jyrkälle rantapenkalle sekä

kaltevalle peltoalueelle ja määräys yksikerroksisesta rakennuksesta edellyttäisivät merkittäviä maanmuokkauksia. Hakijan mukaan vanhan rakennuksen korjaaminen ja muuttaminen loma-asunnoksi aiheuttaa vähemmän maisemavaikutuksia ja tukee maiseman säilyttämistä paremmin kuin uuden rakentaminen kaavan rakennusalueelle.

Lisäksi hakija on todennut, että vanhassa rakennuksessa on rakenteellisia puutteita, jotka vaativat peruskorjausta. Sauna on ollut poissa käytöstä vuodesta 2005, eikä rakennus enää palvele alkuperäistä käyttötarkoitustaan. Laajentaminen mahdollistaisi rakennuksen muuttamisen ajanmukaiseksi loma-asunnoksi, jossa olisi keittiö, makuutilat ja wc. Hakijan mukaan korjaaminen ja säilyttäminen ovat kestävän kehityksen mukaisia toimia ja samalla parantavat energiatehokkuutta.

Viranomaisen arvio:

Hakijan esittämät perustelut liittyvät ensisijaisesti rakennuksen käytettävyyteen ja henkilökohtaisiin tarpeisiin. Esitetyt perusteet eivät muodosta rakentamislain 57 §:n tarkoittamaa erityistä syytä poikkeamiselle.

Voimassa olevan ranta-asetuksen mukaan osoittama rakennusala on rakennusvalvontaviranomaisen arvion mukaan pääosin tasainen ja toteutettavissa ilman poikkeuksellisia teknisiä ratkaisuja. Kaavan rakennusala on sijoitettu siten, että rakentaminen on mahdollista ilman kohtuuttomia vaikutuksia ympäristöön tai maastoon.

Rakentamisen ohjaus perustuu kaavaan, jonka tarkoituksena on hallita rakennusten sijoittumista ja suojella ranta-alueen maisemallisia arvoja. Rakennuspaikan olosuhteista tai hankkeen sisällöstä ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden voitaisiin katsoa johtavan kaavaa paremmin toteuttavaan lopputulokseen. Tämän vuoksi poikkeamiselle ei ole todettavissa erityistä syytä rakentamislain 57 §:n tarkoittamalla tavalla.

Valmistelija
Päätättäjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Päätöksen perustelut

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

Hanke koskee olemassa olevan rantasaunan laajentamista ja sen käyttötarkoituksen muuttamista loma-asunnoksi. Rakennus sijoittuu kaavan osoittaman rakennusalan ulkopuolelle ja poikkeaa rantakaavan määräyksistä rakennusalan ja rakennuksen käyttötarkoituksen osalta. Rantakaavassa rakennuspaikalle on osoitettu erikseen rakennusala yksikerroksiselle lomarakennukselle, mutta rakennus sijaitsee kokonaan rakennusalan ulkopuolella lähellä rantaviivaa jolle ei sallita loma-asunnon rakentamista. Lisäksi rakennus on esitetty laajennettavaksi, mikä kasvattaa sen kerrosalaa. Kaava sallii ainoastaan erillisen, enintään 25 k-m² saunarakennuksen sijoittamisen rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennuspaikka sijaitsee rantakaavoitetulla alueella, jonka tavoitteena on ohjata rantarakentamista hallitusti siten, että rakentaminen sopeutuu maisemaan ja säilyttää rannan luonnonmukaisen ilmeen. Poikkeamisen hyväksyminen tässä tapauksessa heikentäisi asemakaavan ohjausvaikutusta ja loisi ennakkotapauksen, joka vaikeuttaisi tasapuolista päätöksentekoa vastaavissa tilanteissa. Kaavan mukaisen rakennusalan väitetty haastavuus ei itsessään muodosta sellaista erityistä syytä, joka oikeuttaisi poikkeamisen kaavasta, erityisesti kun vaihtoehtona olisi rakennuksen toteuttaminen kaavan mukaisella ratkaisulla.

Vaikka rakennuksen säilyttäminen ja energiatehokkuuden parantaminen voivat tukea kestävän rakentamisen tavoitteita, nämä seikat eivät yksinään muodosta poikkeamiselle edellytyksiä rantakaavamääräyksistä.

Ottaen huomioon edellä lausuttu ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus sekä rantakaavan sisältö ja tarkoitus, haetusta poikkeamisesta voi aiheutua rakentamislain 57 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön

muulle järjestämiselle. Poikkeamista ei voida pitää maankäytöllisesti perusteltuna vaihtoehtona kaavan mukaiseen ratkaisuun nähden, eikä hanke siten täytä poikkeamisen edellytyksiä.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 §, 64 § ja 67 §

Päätöksen antaminen

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

Päätöspäivämäärä

5.2.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

10.2.2026

Muutosta haettava

viimeistään 19.3.2026

Päätös lainvoimainen

20.3.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 20.3.2028 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

Lupa- ja valvontavirasto

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)