



KIINTEISTÖ

Kiinteistötunnus	635-457-0001-0261
Tilan nimi ja rekisterinumero	RANTAPELTO 1:261
Kiinteistön pinta-ala	2 000 m ²
	Äikkääntie 188
Osoite	Äikkääntie 188, 36760 LUOPIOINEN
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Ranta-asemakaava

TOIMENPIDE

Talousrakennuksen rakentaminen

29 k-m² suuruisen vierasmajaksi käytettävän talousrakennuksen rakentaminen.

Lisäselvitys

Rakennuspaikalla sijaitsee ennestään kolme erillistä rakennusta: loma-asunto, sauna ja varasto. Vierasmajan rakentamisen jälkeen rakennuspaikalla on neljä erillistä rakennusta.

Poikkeamista haetaan Äikkäänlahden ranta-asemakaavan rakennusten enimmäislukumäärää koskevasta määräyksestä. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala jää hankkeen toteuttamisen jälkeen kaavan salliman 80 k-m² enimmäiskerrosalan alapuolelle, joten rakennusoikeudesta ei poiketa.

Luvan valmistelija Johtava rakennustarkastaja Jokinen Arttu

ASIAN KÄSITTELY

Vireille tulo 13.4.2026

KUULEMINEN

Naapureita on kuultu osin kunnan ja osin hakijan toimesta. Hakija on toimittanut rakennusvalvonnalle selvityksen suorittamistaan kuulemisista. Kuulluilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

PERUSTELUT

HAKEMUS

Hakemus koskee 29 k-m² suuruisen vierasmajan rakentamista kiinteistölle 635-457-1-261 RANTAPELTO, osoitteessa Äikkääntie 188.

Vierasmaja on tarkoitettu rakennuspaikan loma-asuntoa palvelevaksi lisämajoitustilaksi. Rakennukseen ei sijoiteta keittiötä tai keittotilaa eikä siitä muodosteta itsenäistä loma-asuntoa.

HAKIJAN ESITTÄMÄ ERITYINEN SYY

Hakijan mukaan rakennuspaikalle tarvitaan lisämajoitustilaa keväästä myöhäiseen syksyyn tapahtuvaa käyttöä varten. Vierasmajan sijoittaminen toimii samalla näkösuojana viereisen rakennuspaikan suuntaan. Naapurit ovat hakijan mukaan suhtautuneet hankkeeseen myönteisesti.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikan pinta-ala on 2 000 m². Rakennuspaikalla sijaitsee ennestään loma-asunto, sauna ja varasto.



Uusi vierasmaja sijoittuu hakemukseen liitetyn asemapiirroksen mukaisesti olemassa olevaan rakennettuun pihapiiriin ja kaavan osoittamalle rakennusalueelle.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala jää vierasmajan rakentamisen jälkeen ranta-asemakaavan salliman 80 k-m² enimmäiskerrosalan alapuolelle.

KAAVOITUSTILANNE

Alueella on voimassa Äikkäänlahden ranta-asemakaava. Rakennuspaikka sijoittuu kaavan RA-korttelialueelle.

RA-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme ja niiden yhteenlaskettu kerrosala enintään 80 k-m².

Kaavan yleismääräyksen mukaan kaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

Hankkeessa rakennuspaikan käyttötarkoitus, rakennuspaikkojen lukumäärä ja kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus eivät muutu. Poikkeamista tarvitaan ainoastaan rakennuspaikalle sallittujen erillisten rakennusten enimmäislukumäärästä siten, että rakennusten lukumäärä kasvaa kolmesta neljään.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita. Kuulluilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET JA PERUSTELUT

Rakentamislain 57 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista taikka johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hanke sijoittuu olemassa olevalle rakennetulle loma-asumisen rakennuspaikalle. Vierasmaja on kooltaan vähäinen ja rakennuspaikan loma-asuntoa palveleva, sille alisteinen rakennus. Rakennuspaikan käyttötarkoitus ei muutu eikä hankkeella muodosteta uutta rakennuspaikkaa tai itsenäistä loma-asuntoa.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala jää kaavan salliman 80 k-m² enimmäiskerrosalan alapuolelle. Poikkeaminen ei siten lisää ranta-asemakaavassa rakennuspaikalle osoitettua rakennusoikeutta, vaan kyse on kaavan salliman rakentamisen jakautumisesta neljään erilliseen rakennukseen kolmen rakennuksen sijasta.

Vierasmaja sijoittuu olemassa olevaan pihapiiriin ja kaavan osoittamalle rakennusalueelle. Poikkeaminen ei muuta ranta-asemakaavan maankäytöllistä perusratkaisua eikä rakennuspaikan käyttötarkoitusta. Hankkeen ei tämän vuoksi arvioida aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen ei myöskään lisää rakennuspaikkojen tai itsenäisten loma-asuntojen määrää eikä anna rakennuspaikalle kaavassa osoitettua suurempaa rakennusoikeutta. Näin ollen poikkeamisen ei arvioida vaarantavan maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Hankkeen koko, käyttötarkoitus ja sijoittuminen olemassa olevalle rakennetulle rakennuspaikalle huomioon ottaen poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön



suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Vierasmajan rakentamista voidaan pitää rakennuspaikan olemassa olevaa loma-asumiskäyttöä tarkoituksenmukaisesti täydentävänä rakentamisena. Kun lisäksi otetaan huomioon, ettei kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus, rakennuspaikkojen määrä tai itsenäisten loma-asuntojen määrä lisäännä ja vierasmaja säilyy päärakennukselle alisteisena, voidaan hankkeelle katsoa olevan rakentamislain 57 § 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Poikkeamisluvan ehdolla, jonka mukaan vierasmajaan ei saa sijoittaa keittiötä tai keittotilaa eikä rakennusta saa käyttää itsenäisenä loma-asuntona, varmistetaan hankkeen säilyminen päätöksessä arvioidun mukaisena loma-asuntoa palvelevana vierasmajana.

Edellä mainituin perustein poikkeaminen ei aiheuta rakentamislain 57 § 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

KÄSITTELYMAKSU

Päätöksestä peritään Pälkäneen kunnan rakennusvalvontataksan kohdan 7.3 mukainen 600 euron poikkeamislupamaksu.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 58 §
Rakentamislaki (751/2023) 42 §, 57 §, 64 §, 79 § ja 187 §
Äikkäänlahden ranta-asemakaava ja sitä koskevat kaavamääräykset
Pälkäneen kunnan rakennusvalvontataksa 1.3.2026, 7.3 §
Pälkäneen kunnan hallintosääntö 28 §

TOIMIVALLAN PERUSTE

Pälkäneen kunnan hallintosääntö 28 §

VALMISTELIJA

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314
arttu.jokinen@palkane.fi

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää myöntää poikkeamisluvan 29 k-m² suuruisen vierasmajan rakentamiseksi kiinteistölle 635-457-1-261 RANTAPELTO hakemukseen liitetyn asemapiirroksen mukaisesti.

Poikkeaminen myönnetään Äikkäänlahden ranta-asemakaavan RA-korttelialuetta koskevasta rakennusten enimmäislukumäärää koskevasta määräyksestä siten, että rakennuspaikalla saa olla neljä erillistä rakennusta kaavamääräyksen mukaisen enintään kolmen rakennuksen sijasta.

Poikkeamisluvan ehtona on, että vierasmajaan ei saa sijoittaa keittiötä tai keittotilaa eikä rakennusta saa käyttää itsenäisenä loma-asuntona. Rakennuksen tulee säilyä rakennuspaikan loma-asuntoa palvelevana ja sille alisteisena vierasmajana.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä rakentamislain 187 § mukaisesti kahden vuoden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.