

Lupatunnus LP-635-2025-00212
Kiinteistötunnus 635-451-3-74
Kiinteistön osoite Vankoniementie 86
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Vapaa-ajan asuinrakennuksen laajennus
Poikkeamiset Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Naapurien kuuleminen Rakennusjärjestys 3.2 Rakennuksen ja rakennelman sijoittaminen ja sopeuttaminen ympäristöönsä ja maisemaan kohdan mukaan, rakennuksen (35-150 k-m²) etäisyys tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta 25 m:ä.

Lähtökohtatiedot Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti. / Ei huomautuksia.
KAAVOITUSTILANNE
Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella ja alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

Voimassa olevan Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 3.3 mukaan, ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m². Rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 50 metriä.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle ei ole osoitettu aluemarkintöjä.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 40 k-m², VTJ-PRT 103053994C
- Saunarakennus 15 k-m², VTJ-PRT 103053993B

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 55 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa vapaa-ajan asunnon VTJ-PRT 103053994C laajentamiseksi 60 k-m², siten että rantaetäisyys ei pienene.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöstä 635-451-3-74 (Hämösmäki). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on 5000 m² ja se on rekisteröity 1.1.2007. Hakija on 6.8.2025 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.

EMÄTILATARKASTELU

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate pyritään turvaamaan niin sanottua emätilaperiaatetta noudattamalla. Tämän mukaisesti lupamenettelyssä tutkitaan emätilan käyttämä rakennusoikeuden määrä. Emätilaksi katsotaan yleensä se tila, joka on ollut olemassa rakennuslain (379/1958) tullessa voimaan 1.7.1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus katsotaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi.

Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että hakemuksen mukaisesta kiinteistöistä on

muodostunut jo rakennuspaikka, joten luvan myöntäminen ei vaaranna vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

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.):

Poikeataan rantaetäisyydestä vähäisesti, tulee olemaan laajennusosa n. 20-22 m:n päästä rannasta, kuitenkin kauempana kuin nykyisessä loma-asunnossa.

Valmistelija
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamista n. 60 k-m²:llä. Laajennus toteutetaan siten, että rakennuksen etäisyys rantaviivasta ei nykyisestä pienene. Kiinteistö sijaitsee järven rannalla, mutta laajennusta voidaan kokonaisuutena pitää mittasuhteiltaan kohtuullisena ja rantamaisemaan sulautuvana, eikä sillä voida katsoa olevan sellaisia vaikutuksia, jotka heikentäisivät alueen maisema- tai ympäristöarvoja.

Hanke sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle ja on luonteeltaan alueen olemassa olevaa vapaa-ajan asuinrakennuskantaa täydentävää rakentamista. Rakentaminen ei muuta alueen käyttötarkoitusta eikä aiheuta lisärasitusta liikenteelle. Laajennettuna rakennus sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan, eikä hanke vaaranna ranta-alueiden yleistä käyttöä tai aiheuta haittaa naapureille.

Haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ei synny, koska kyseessä on olemassa olevan rakennuspaikan maltillinen laajennus, joka ei edellytä alueen maankäytön muutoksia. Luonnonsuojelun tavoitteet eivät vaarannu, sillä laajennus ei kohdistu luonnontilaisille alueille eikä aiheuta muutoksia rannan käytölle. Myöskään rakennetun ympäristön suojeluarvot eivät vaarannu, koska rakennuspaikalla ei ole suojelukohteita eikä hanke muuta alueen rakennettua ympäristöä olennaisesti. Laajennus ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

14.8.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

18.8.2025

Muutosta haettava

viimeistään 24.9.2025

Päätös lainvoimainen

25.9.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 25.9.2027 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)