

Lupatunnus LP-635-2025-00260
Kiinteistötunnus 635-420-9-30
Kiinteistön osoite Hausalo
Hakija

Toimenpide Vapaa-ajan asuinrakennuksen laajennus
Poikkeamiset Koska rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla rantavyöhykkeellä, hanke edellyttää alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentista poikkeamista. Hanketta ei voida pitää saman pykälän 5 kohdan mukaisena vähäisenä laajentamisena, vaan sen toteuttaminen vaatii poikkeamisluvan. Lisäksi hanke edellyttää poikkeamista Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen 3.3 §:n määräyksistä, sillä vuokra-alueen pinta-ala on 2000 m², jolloin sallittu rakennusoikeus on 140 k-m². Laajennuksen jälkeen käytetty rakennusoikeus on 144 k-m², joten rakennusoikeus ylittyy 4 k-m².

Naapurien kuuleminen Hankkeesta on ilmoitettu naapureille rakentamislain 63 §:n mukaisesti. Naapurin kuuleminen on liitetty hakemukseen (1.9.2025), eikä hankkeesta ole jätetty huomautuksia.

Lähtökohtatiedot **KAAVOITUSTILANNE**
Rakennuspaikka sijaitsee Hausalossa, kaavoittamattomalla ranta-alueella. Alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa. Rakentamista ohjaa Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään seitsemän prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 k-m². Vuokra-alueen pinta-ala on 2000 m², joten sallituksi rakennusoikeudeksi muodostuu 140 k-m².

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on asemapiirroksen ja hakemuksen mukaan rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 47 k-m²
- Varasto 18 k-m²
- Sauna 7 k-m²
- Liiteri 16 k-m²
- Kesähuone 24 k-m²

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 112 k-m².

Hakemuksessa esitetään vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamista kuistilla ja lasihuoneella (32 k-m²). Laajennuksen jälkeen päärakennuksen kerrosala on 79 k-m² ja rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus 144 k-m², mikä ylittää sallitun rakennusoikeuden vain vähäisesti (4 k-m²).

Rakennuspaikkana on määräala tilasta Koivunen, kiinteistötunnus 635-420-9-30. Kiinteistörekisterin mukaan kokonaispinta-ala on 30,60 ha ja se on rekisteröity 21.4.1981.

Rakennuspaikkaa koskee vuokraoikeus (laitostunnus 635-420-9-30-L6), joka on kirjattu Maanmittauslaitoksessa 4.11.2020. Vuokrasopimus on tehty 8.6.2020 ja se on

a. Vuokra-alueen

Vuokranantajana on

ja vuokralaisena

VESI- JA JÄTEVESI

Alue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Jätevesien käsittely tulee järjestää kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus arvioidaan rakentamisluvan yhteydessä.

EMÄTILATARKASTELU

Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että hakemuksen mukaisesta kiinteistöstä on

muodostunut jo rakennuspaikka, eikä luvan myöntäminen vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

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.):

Hakija on esittänyt erityiseksi syyksi rakennuksen toiminnallisuuden parantamisen. Osa olemassa olevista rakennuksista on huonokuntoisia ja laajennus parantaa rakennuksen käytettävyyttä. Rakennusoikeuden ylitys on määrältään vähäinen ja sijoittuu olemassa olevaan pihapiiriin.

Valmistelija
Päätättäjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamista kuistilla ja lasihuoneella. Hanke on vaikutuksiltaan vähäinen ja olemassa olevaa rakennuskantaa täydentävä. Rakennusoikeuden ylitys (4 k-m²) on vähäinen ja kohtuullinen. Poikkeaminen ei muuta alueen käyttötarkoitusta eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Laajennus sopeutuu olemassa olevaan pihapiiriin, eikä sillä voida katsoa olevan sellaisia vaikutuksia, jotka merkittävästi heikentäisivät maisema- tai ympäristöarvoja. Haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ei synny. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa suojelukohteita, eikä hanke vaaranna luonnonsuojelun tavoitteita. Myöskään rakennetun ympäristön suojeluarvot eivät vaarannu, koska laajennus liittyy olemassa olevaan rakennukseen. 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 olemassa olevan rakennuskannan käyttökelpoisuutta.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 72 §; Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67 § ja 70 §; Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys 3.2 ja 3.3.

Päätöksen antaminen

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

Päätöspäivämäärä

11.9.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

16.9.2025

Muutosta haettava

viimeistään 23.10.2025

Päätös lainvoimainen

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)