

Lupatunnus

LP-635-2025-00296

Kiinteistötunnus

635-445-2-52

Kiinteistön osoite

Virranniementie 7

Hakijat

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Toimenpide

Vapaa-ajan asuinrakennuksen uudelleenrakentaminen purettavan rakennuksen paikalle

Poikkeamiset

Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan ranta-alueelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jota voidaan käyttää rakennusluvan perusteena. Hanke edellyttää siten poikkeamista AKL 72 §:stä.

Rakennusjärjestyksen 3.1 §:n määräyksen mukaan uudelleenrakentaminen saadaan toteuttaa rakennuspaikan pysyessä samana siitä huolimatta, että rakennuspaikan pinta-ala (2470 m²) alittaa ranta-alueen 3000 m² vähimmäisvaatimuksen.

Naapurien kuuleminen

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti.

Kiinteistö 635-445-0002-0093 on huomauttanut hankkeesta 3.9.2025 päivätyn lausunnon mukaisesti seuraavasti:

Naapurina hyväksyn asemapiirustuksen mukaisen rakennushankkeen. Koska rakennushankkeessa ei erikseen mainittu jätevesijärjestelmästä ja mikäli siihen tulee uusi tai liitetään vanhaa, edellytän, että se on voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen kaikilta osin. Lisäksi edellytän, että rakentamisen kaikissa vaiheissa yhteisesti käyttämämme Virranniementie on käyttökuntoinen ja ettei tietä tulevilta vaurioita (mikä on luonnollista että näin tapahtuu) paikata materiaalein, mitkä aiheuttavat rikkoontumista mm. talvikunnossapitolaitteisiimme (lumilinko).

Viranomaisen vastine

Naapurin huomautuksessa on tuotu esille jätevesijärjestelmän asianmukainen toteuttaminen sekä yhteisesti käytetyn Virranniementien kunnossapito rakennustöiden aikana.

Jätevesijärjestelmän osalta todetaan, että rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, joten jätevesien käsittely ratkaistaan kiinteistökohtaisesti. Rakentamislain ja Pälkäneen rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti jätevesijärjestelmän tulee täyttää kaikki voimassa olevat vaatimukset ja se hyväksytään rakentamisluvan yhteydessä.

Yksityistien käytön osalta todetaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on huolehtia siitä, ettei tien käytöstä aiheudu kohtuutonta haittaa muille osakkaille. Mahdolliset rakentamisesta aiheutuvat vahingot on asianmukaisesti korjattava. Tämä velvollisuus perustuu yksityistielakiin ja myös Pälkäneen rakennusjärjestyksen 7 §:ssä säädettyihin työmaajärjestelyjä koskeviin määräyksiin.

Esitetyt huomautukset on siten otettu huomioon lupaehtoja annettaessa, ja ne tullaan huomioimaan rakentamisluvan ja työmaan aikaisessa valvonnassa.

Lähtökohtatiedot

KAAVOITUSTILANNE

Rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella ja alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 k-m².

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 45 k-m², VTJ-PRT 1029280666
- Saunarakennus 17 k-m², VTJ-PRT 1029280677
- Autotalli 22 k-m², (puuttuu kuntarekisteristä)

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 84 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen VTJ-PRT 1029280666 purkamiseen ja sen korvaamiseen uudella, nykyvaatimukset täyttävällä 91 k-m² suuruisella rakennuksella. Hanke sijoittuu vanhalle rakennuspaikalle eikä muuta ympäristön luonnetta.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöistä 635-445-2-52 (2120 m², rek. 15.10.1963) ja 635-445-2-85 (350 m², rek. 20.9.1993); yhteensä 2470 m². Hakijoiden omistus ilmenee 21.8.2025 päivätyistä lainhuutotodistuksista

VESI- JA JÄTEVESI

Alue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Jätevedet tulee käsitellä kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä rakentamisluvan yhteydessä hyväksyttävällä tavalla.

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 säädetyt 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 ei ole esittänyt erityisiä syitä. Viranomainen arvioi poikkeamisen edellytykset ja erityisen syyn päätöksen perusteluissa.

Valmistelija
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen, kun seuraavia ehtoja noudatetaan:

- Uudisrakennus on sijoitettava Pälkäneen rakennusjärjestyksen 3.2 §:n edellyttämiä vähimmäisetäisyyksiä noudattaen.
- Kiinteistön jätevesien käsittely esitetään ja hyväksytetään rakentamisluvan yhteydessä; järjestelmän tulee täyttää kulloinkin voimassa olevat säädökset ja määräykset.

Päätös

Myönnetty

Rakennus- ja ympäristöjaosto myöntää poikkeamisen.

Päätöksen perustelut	Hanke koskee olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen purkamista ja korvaamista uudella samalle rakennuspaikalle. Kokonaiskerrosala 130 k-m² jää selvästi Pälkäneen rakennusjärjestyksen ranta-alueelle salliman 170 k-m² enimmäismäärän alle ja sijoittuminen on hakemuksen mukaisesti olemassa olevaan pihapiiriin vähintään n. 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Näin maisemallinen muutos on vähäinen ja rannan luonnonolosuhteet säilyvät. Alue on kaavoittamatonta ranta-aluetta; hankkeessa ei muodostu uusia rakennuspaikkoja eikä maankäytön perusratkaisu muutu. Tämän vuoksi hanke ei vaikeuta kaavoitusta, kaavan toteuttamista eikä alueiden käytön muuta järjestämistä. Alueella ei ole suojelukohteita tai -alueita eikä kohde sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella. Kun uudisrakennus sijoittuu vanhalle pihapiirille, luonto- ja kulttuuriympäristövaikutukset jäävät vähäisiksi, eikä hanke johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Kiinteistön jätevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä määräysten mukaisesti. 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	Alueidenkäyttölaki 72 §; Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67 § ja 70 §; Pälkäneen rakennusjärjestys 3.1 § ja 3.2 §.
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)