

Lupatunnus LP-635-2021-00728
Kiinteistötunnus 635-455-1-111
Kiinteistön osoite Haikanmaantie 335
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Lomarakennuksen laajentaminen
Poikkeamiset Poiketaan Pälkäneen rakennusjärjestyksen säännöstä 3.2 Rakennuksen ja rakennelman sijoittaminen ja sopeutuminen.

Hanke edellyttää poikkeamista Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen määräyksestä rakennuksen sijoittamisesta alle 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Naapurien kuuleminen Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti. / Ei huomautuksia.

Lähtökohtatiedot **KAAVOITUSTILANNE**
Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella ja alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m².

RAKENNUSHANKE

Hakemus koskee olemassa olevan lomarakennuksen (VTJ-PRT 103111441H) laajentamista. Rakennuspaikalla sijaitsee lomarakennus, jota esitetään laajennettavaksi rakennuksen rannan puolelle. Laajennuksen kerrosala on n. 22 k-m². Laajennettu rakennus sijoittuu rakennusjärjestyksen määräyksen vastaisesti noin 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusoikeus ei ylity.

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 35 k-m², VTJ-PRT 103111441H
- Saunarakennus 14 k-m², VTJ-PRT 103111440F
- Talousrakennus 17 k-m²

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 66 k-m².

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöstä 635-455-1-111 (Kaukoma). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on 9810 m² ja se on rekisteröity 1.1.2007. Hakija on 1.12.2025 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

Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että hakemuksen mukaisesta kiinteistöistä on muodostunut jo rakennuspaikka, joten luvan myöntäminen ei vaarannan 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.):

Hakemuksen mukaan rakennuspaikalla sijaitseva lomarakennus on ahdas ja rakennuksen laajennus mahdollistaa sen käytön vastaamaan perheen tarpeita. Maastollisesti rakennuksen laajentaminen on mahdollista vain rannan puolelle, koska rakennuksen muu puoli rajoittuu jyrkän rinteeseen. Laajennus jatkaa rakennuksen olemassa olevaa muotoa ja sulautuu maisemaan.

Viranomaisen arvio:

Rakennuspaikka on rakennettu ja kyseessä on olemassa olevan lomarakennuksen pienimuotoinen laajennus. Laajennuksen sijoittaminen rannan puolelle perustuu rakennuspaikan maastollisiin olosuhteisiin ja olemassa olevan rakennuksen muotoon. Rakentaminen ei muuta rakennuspaikan käyttötarkoitusta eikä vaikuta merkittävästi rantamaisemaan. Hankkeen vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset eikä laajennuksen toteuttamista takamaastoon voida pitää tarkoituksenmukaisena jyrkästä rinteestä johtuen. Näin ollen poikkeamiselle voidaan katsoa olevan erityinen syy.

Valmistelija
Päätättäjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

Päätöksen perustelut

Hanke koskee olemassa olevan lomarakennuksen laajentamista rakennuspaikalle, joka sijaitsee ranta-alueella. Alueella ei ole kaavaa, mutta esitettyä rakentamista voidaan pitää alueidenkäyttölain 72 §:n 3 momentin 5 kohdan mukaisena vähäisenä laajentamisena. Laajennus sijoittuu rakennusjärjestyksen edellyttämän rantaetäisyyden alle, jolloin siitä tulee poiketaan.

Laajennus on kooltaan vähäinen ja se sijoittuu rakennuksen jatkeeksi. Rakennuksen muoto ja materiaali säilyvät yhtenäisinä ja rakentaminen voidaan sovittaa maisemaan. Kyse ei ole uudesta rakennuspaikasta, eikä rakentaminen muuta rakennuspaikan käyttötarkoitusta tai alueen maankäyttöä.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska kyseessä on olemassa olevan rakennuksen laajennus, jolla ei ole vaikutuksia alue- tai yhdyskuntarakenteeseen. Rakennuspaikka ei sijoitu suojellulle alueelle tai luonnon kannalta merkittävään kohteeseen, eikä rakentaminen vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelutavoitteiden saavuttamista. Kyseessä on vähäinen laajennus, joka ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettuna poikkeamista puoltavana erityisenä syynä hakemuksessa esitetyt maastolliset olosuhteet ja olemassa olevan rakennuksen kohtuullinen laajentaminen sekä edellä esitetyt seikat voidaan todeta, että rakennuksen laajentamisen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai 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

18.12.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

23.12.2025

Muutosta haettava

viimeistään 29.1.2026

Päätös lainvoimainen

30.1.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 30.1.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamislupan, 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 mukaisesti 1150 euroa. Lasku lähetetään erikseen.

Maksu muodostuu seuraavasti:

7.1 Poikkeamislupa: **750 €**

8.1 Naapureiden ja muiden asianosaisten kuuleminen 8 x 50 €/kuultava, kuitenkin enintään 400 €: **400 €**

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)