

Lupatunnus

Kiinteistötunnus

Kiinteistön osoite

Hakijat

LP-635-2025-00323

635-408-1-176

Kukkosentie 83

Toimenpide

Suunnittelun vaativuus

Ilmoitetut suunnittelijat

Poikkeamiset

Asuinrakennuksen rakentaminen

Pääsuunnittelija

ARK-rakennussuunnittelija

Pääsuunnittelija

ARK-rakennussuunnittelija

Tavanomainen

Tavanomainen

Pertti Juhani Rautiainen, rakennusmestari

Jenna Haapala, rakennusinsinööri

Rakentaminen tapahtuu ranta-alueella, jolla ei ole asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Hanke edellyttää poikkeamista Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentista, jonka mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty yleiskaavan käytöstä rakennuslupan perusteena.

Naapurien kuuleminen

Lähtökohtatiedot

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta

KAAVOITUSTILANNE

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

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Asuinrakennus 140 k-m², VTJ-PRT 101967204M

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 140 k-m².

Hakemuksessa esitetään uuden 150 m² suuruisen asuinrakennuksen, 25 m² suuruisen saunarakennuksen ja 80 m² suuruisen talousrakennuksen rakentamista. Kiinteistöllä sijaitseva vanha asuinrakennus puretaan ennen uuden rakentamista.

Asuinrakennus sijoittuu yli 25 metrin ja saunarakennus 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöstä 635-408-1-176 (Hietaranta). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on 3378 m² ja se on rekisteröity 9.6.2022. Hakijat ovat 13.10.2025 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön omistajia.

VESI- JA JÄTEVESI

Hakemuksessa on esitetty, että alueella on käytettävissä vesijohto ja viemäri, mutta rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Mikäli liittäminen verkostoihin ei ole mahdollista, jätevesien käsittely tulee toteuttaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus arvioidaan rakennuslupavaiheessa.

Mikäli kiinteistöä ei voida liittää kunnan vesijohtoverkostoon, hakijan on esitettävä selvitys talousveden saatavuudesta, riittävydestä ja soveltuvuudesta kotitalouskäyttöön rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

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 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 ei ole esittänyt poikkeamiselle erillisiä perusteluja. Hakemus sisältää hankkeen kuvauksen ja suunnitelmat, mutta ei Rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua erityisen syyn esittämistä.

Viranomaisen arvio

Koska hakija ei ole esittänyt perusteluja, viranomainen arvioi poikkeamisen edellytykset kokonaisuutena hakemustaiteiston, suunnitelmien ja sovellettavan lainsäädännön perusteella.

Hanke koskee vakiintuneen rantarakennuspaikan korvaavaa rakentamista, jossa vanha asuinrakennus puretaan ja uusi rakennetaan samaan pihapiiriin. Rakennusten sijainti täyttää rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimukset, eikä rakentaminen muuta rannan käyttötarkoitusta, rantaluontoa tai maisemallisia ominaisuuksia.

Rakennuspaikalle voidaan järjestää joko kiinteistökohtainen vesihuolto tai liittyminen vesihuoltolaitoksen verkostoihin, mikäli se osoittautuu teknisesti mahdolliseksi. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia.

Edellä mainitut seikat muodostavat rakentamislain 57 §:ssä tarkoitetun erityisen syyn poikkeamisen myöntämiselle.

Valmistelija
Päätäjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin:

- Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä on esitettävä rakentamislupavaiheessa, mikäli liittäminen viemäriverkostoon ei ole mahdollista.
- Talousveden saatavuus ja laatu on osoitettava rakentamislupavaiheessa, mikäli liittäminen vesijohtoverkostoon ei ole mahdollista.
- Vanha asuinrakennus on purettava ennen uuden käyttöönottoa.

Päätöksen perustelut

Hanke sijoittuu olemassa olevalle rantarakennuspaikalle, jossa vanha asuinrakennus puretaan ja uusi rakennetaan samaan pihapiiriin. Kyse ei ole uuden rakennuspaikan muodostamisesta tai rannan aikaisempaa voimakkaammasta hyödyntämisestä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen eikä muuta alueen pääasiallista käyttötarkoitusta tai maankäytön perusratkaisuja. Hanke ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Etäisyydet rantaan täyttävät rakennusjärjestyksen vaatimukset, eikä alueella ole havaittu suojeltuja luontotyyppisiä tai arvokkaita elinympäristöjä. Rakentaminen voidaan toteuttaa ilman, että ranta tai vesistö kärsii toiminnasta aiheutuvista vaikutuksista. Hanke ei siten vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennetun ympäristön näkökulmasta alueella ei ole suojeltuja rakennuksia, kulttuurihistoriallisia arvoja tai ympäristökokonaisuuksia, joihin rakentaminen vaikuttaisi haitallisesti. Uudet rakennukset sijoittuvat olemassa olevaan pihapiiriin ja sopeutuvat ympäristöön mittakaavansa ja etäisyysvaatimusten täyttymisen vuoksi. Hanke ei siten vaikeuta rakennetun ympäristön suojelutavoitteiden toteutumista.

Rakentamisen mittakaava on tavanomainen rantarakennuspaikalle eikä lisää alueen käyttöä tai ympäristökuormitusta tavalla, jota voitaisiin pitää vaikutuksiltaan merkittävänä. Rakennusten määrä, koko ja sijoittuminen eivät muuta rantaympäristön luonnetta tai aiheuta laaja-alaisia maisema-, melu- tai virkistyskäyttöön kohdistuvia vaikutuksia. Naapurien kuulemisessa ei ole esitetty huomautuksia. Hanke ei siten johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon RakL 57 §:ssä tarkoitettuna poikkeamista puoltavana erityisenä syynä rakennuspaikan olemassa olevan pihapiirin korvaavan rakentamisen tarpeen sekä edellä esitetyt seikat voidaan todeta, että hankkeen toteuttaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelutavoitteita, ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muihin merkittäviin haitallisiin vaikutuksiin.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 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 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)