

Lupatunnus LP-635-2025-00337
Kiinteistötunnus 635-421-4-32
Kiinteistön osoite Uusi-Mälkiläntie 68
Hakijat [REDACTED]
[REDACTED]

Toimenpide

Poikkeamiset

Asuinrakennuksen rakentaminen

Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty yleiskaavan käyttämisestä rakennuslupan perusteena. Koska hanke koskee uuden asuinrakennuksen ja siihen liittyvien rakennusten rakentamista sekä uuden rantarakennuspaikan muodostamista kaavoittamattomalle rantavyöhykkeelle, edellyttää se poikkeamista alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin rakentamisrajoituksesta.

Naapurien kuuleminen

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.

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rannalla olevan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m². Ranta-alueilla vakituisen asumisen rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikasta, kuitenkin enintään 300 m².

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikka muodostetaan noin 2 ha:n suuruisesta määräalasta, joka sijaitsee kiinteistön rannanpuoleisessa osassa pellolla. Määräala on tarkoitus lohkoa myöhemmin omaksi kiinteistöksi. Rakennukset sijoittuvat olemassa olevan yksityistien varrelle, pellon yläreunaan ja muodostavat uuden, selvästi rajautuvan pihapiirin.

Hakemuksen mukaan uudisrakentaminen käsittää:

- omakotitalon, n. 150 m²
- talousrakennuksen, n. 60 m²

Lisäksi uudelle rakennuspaikalle jää olemassa oleva saunarakennus.

Samalla kiinteistöllä sijaitsee ennestään:

- Asuinrakennus 112 k-m², VTJ-PRT 101638488W
- Talousrakennus 90 k-m², VTJ-PRT 101638489X

Nämä rakennukset sijaitsevat rantavyöhykkeen ulkopuolella, eivätkä ne kuluta rantarakennusoikeutta.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöstä 635-421-4-32 (Virtaranta). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on 44400 m² ja se on rekisteröity 5.3.2010. Hakijat ovat 25.10.2025 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön omistajia.

VESI JA JÄTEVESI

Rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakennuslupan yhteydessä arvioitavaksi. Talousveden riittävydestä ja soveltuvuudesta kotitalouskäyttöön tulee esittää selvitys rakentamislupan yhteydessä, jos ei ole mahdollisuutta liittyä kunnan verkostoon.

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.

Hakemuksen kohteena olevan tilan vuoden 1953 emätilalla 635-421-4-14 on ollut muunnettua rantaviivaa noin 50 m ja emätilasta on muodostettu yksi rantaan rajoittuvaa rakennuspaikkaa (635-421-4-32). Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset sijaitsevat rantavyöhykkeen ulkopuolella, eivätkä ne kuluta rantarakennusoikeutta. Rakennusvalvontaviranomainen katsoo, että nyt muodostettava uusi rantarakennuspaikka on ns. kantatilan perusrakennusoikeus.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamislupan 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.):

Hakijan on perustellut hakemuksen toteamalla, että alueella ei ole asemakaavaa

Viranomaisen arvio:

Erityisenä syynä voidaan pitää sitä, että kiinteistön pinta-ala mahdollistaa kahden erillisen rakennuspaikan muodostamisen siten, että olemassa oleva pihapiiri säilyy ennallaan ja uusi rakennuspaikka voidaan muodostaa selkeästi omaksi kokonaisuudekseen rantavyöhykkeelle. Kantatila ei ole käyttänyt rantarakennusoikeutta.

Valmistelija
Päätäjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin.

- Rakennuspaikan lohkominen tulee suorittaa ja merkitä kiinteistörekisteriin ennen rakentamislupan myöntämistä.
- Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän ratkaisu tulee esittää ja hyväksyttävä rakentamislupan yhteydessä.
- Talousveden riittävyys ja soveltuvuus kotitalouskäyttöön tulee osoittaa ennen rakentamislupan myöntämistä, jos liittyminen kunnan verkostoon ei ole mahdollista.
- Rannan ja rakennusten välinen suojapuusto on säilytettävä.

Päätöksen perustelut

Hanke koskee uuden rakennuspaikan muodostamista kiinteistön rantavyöhykkeelle sekä omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista tälle rakennuspaikalle. Rannassa sijaitseva rantasauna jää uudelle, muodostettavalla rakennuspaikalle. Rakennuspaikka sijoittuu pellolle kiinteistön rannanpuoleiseen osaan ja rakennuksille on järjestettävissä kulkuyhteys. Olemassa olevat rakennukset sijaitsevat rantavyöhykkeen ulkopuolella eikä hanke siten lisää kiinteistön rantarakentamisen kokonaismäärää suhteessa nykytilaan.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle. Kiinteistö on pinta-alaltaan riittävän toisen rakennuspaikan muodostamiseen ja uusi rakennuspaikka rajautuu selkeästi peltomaisemaan. Muodostettava rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset rakennuspaikan pinta-alasta ja rantaviivan pituudesta. Ratkaisu ei johda rantarakentamisen hallitsemattomaan lisääntymiseen.

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Käytettävissä olevan aineiston perusteella rakennuspaikalla ei ole suojeltuja luontotyyppejä tai arvokkaita elinympäristöjä ja rakentaminen voidaan toteuttaa siten, että rantavyöhykkeen puusto ja

rannan luonnonmukainen ilme säilyvät.

Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelutavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai kulttuuriympäristökohteita, joihin hankkeella olisi haitallisia vaikutuksia. Rakennusten mittakaava ja sijoittelu ovat tavanomaisia maaseutumaisessa rantarakentamisessa.

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Uudisrakentaminen muodostaa yhden, selkeästi rajautuvan pihapiirin, eikä sillä ole sellaisia liikenne-, melu- tai maisemavaikutuksia, joita olisi pidettävä merkittävinä.

Rakennuspaikka ei sisälly kunnan teettämässä ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelussa määriteltyyn varsinaiseen edullisuusvyöhykkeeseen, sillä alue ei ole saanut tarkastelussa edellytettyä vähimmäispistemäärää. Tarkastelun perusteella määräraja on kuitenkin aivan vyöhykerajauksen välittömässä läheisyydessä, noin 100 metrin etäisyydellä, eikä se sijoitu selvästi heikommille tai asumisen kannalta poikkeuksellisen rajoittuneelle alueelle. Rakennuspaikka sijaitsee pääosin vakituisesta asutuksesta muodostuneella alueella, jossa useat naapurikiinteistöt ovat ympärivuotisessa käytössä ja tukeutuvat samaan tie- ja palveluyhteyksien kokonaisuuteen.

Vaikka rakennuspaikka ei kuulu varsinaisen vyöhykkeen sisälle, sen fyysiset ominaisuudet, saavutettavuus sekä alueen toteutunut rakentamiskehitys vastaavat olennaisilta osin vyöhykkeeseen kuuluvia alueita. Alueella ei ole sellaisia maasto- tai ympäristötekijöitä, jotka poikkeaisivat epäedullisesti vyöhykkeen sisäpuolisista kohteista, eikä rakentaminen muuta alueen käyttöä tai ympäristöä olennaisesti nykyisestä. Edellä esitetyn perusteella voidaan katsoa, että rakennuspaikka soveltuu pysyvään asumiseen ja että suunniteltu rakentaminen voidaan toteuttaa ilman haitallisia ympäristö-, maisema- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen ei myöskään poikkea alueen olemassa olevasta asutus- ja maankäyttörakenteesta, vaan täydentää sitä luontevalla tavalla

Ottaen huomioon RakL 57 §:ssä tarkoitettuna poikkeamista puoltavana erityisenä syynä kiinteistön pinta-alan ja sen soveltuvuuden kahden erillisen rakennuspaikan muodostamiseen sekä edellä esitetyt seikat ja että hanke voidaan sovittaa ranta-alueelle ilman merkittäviä maisemavaikutuksia, voidaan todeta, että uuden rakennuspaikan muodostaminen ja asuin- ja talousrakennuksen rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Se ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 rakentamislupan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Jatkotoimenpiteet

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamislupan 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)