

Lupatunnus

LP-635-2025-00339

Kiinteistötunnus

635-432-1-67

Kiinteistön osoite

Lepakantie 82

Hakijat

[REDACTED]
[REDACTED]

Toimenpide

Vapaa-ajan asunnon laajentaminen.

Poikkeamiset

Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta on tarpeen, koska rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, jolla ei ole asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa ja hakemuksessa esitetään olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentamista vähäistä enemmän.

Naapurien kuuleminen

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta

Lähtökohtatiedot

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella ja alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa. Alueella on siten alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve.

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen (14.12.2016) mukaan ranta-alueella rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 k-m².

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle ei ole osoitettu aluemarkintöjä.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1969 rakennettu ja 1980-luvulla laajennettu vapaa-ajan asunto ja saunarakennus.

- Vapaa-ajan asuinrakennus 60 k-m², VTJ-PRT 102875373D
- Saunarakennus 14 k-m², VTJ-PRT 102875374E

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 74 k-m².

Hakemuksessa esitetään vapaa-ajan asunnon VTJ-PRT 102875373D laajentamista siten, että rakennuksen olemassa oleva katettu terassi ja parveke otetaan sisätilaksi. Laajennus on enintään noin 30 k-m² ja rakennuksen ulkomitat säilyvät ennallaan.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöstä 635-432-1-67 (Kiviranta). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on 4160 m² ja se on rekisteröity 20.12.1994. Hakijat ovat 1.11.2025 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön omistajia.

VESI JA JÄTEVESI

Alue ei sijaitse vesihuollon toiminta-alueella. Käyttövesi otetaan järvestä. Jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisesti siten, että harmaat jätevedet käsitellään asianmukaisella jätevesijärjestelmällä ja wc on biokäymälä. Jätevesijärjestelmän ajanmukaisuus arvioidaan rakentamisluvan 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.):

Hakijan mukaan laajennus kohdistuu kokonaisuudessaan olemassa olevaan rakennukseen ja sen nykyisiin terassi- ja parvekerakenteisiin eikä laajennus muuta rakennuksen ulkomittoja tai sijoittumista rakennuspaikalla. Laajennuksen ei katosta muuttavan merkittävästi rantamaisemaa.

Viranomaisen arvio:

Hakemuksessa esitetyn mukaan laajennus sijoittuu rakennuksen olemassa olevalle terassi- ja parvekealueelle eikä ulotu nykyisen rakennusmassan ulkopuolelle. Rakennuksen sijainti ja ulkomitat säilyvät ennallaan, vaikka rakennuksen kerrosala lisääntyy. Näin ollen hankkeen ei voida arvioida muuttavan rantamaisemaa merkittävästi. Edellä esitetyn perusteiden rakentamislain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy poikkeamiselle on olemassa.

Valmistelija
Päätäjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Päätöksen perustelut

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

Hanke koskee olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentamista ranta-alueella, jolla ei ole asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Laajennus toteutetaan rakennuksen olemassa olevalla terassi- ja parvekealueella siten, ettei rakennuksen sijainti rakennuspaikalla eikä sen ulkomitat muutu, vaikka rakennuksen kerrosala lisääntyy. Rakennuspaikalle ei muodostu uusia rakennuksia eikä rakennuspaikan käyttötarkoitus muutu.

Hanke kohdistuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, ja laajennus toteutetaan rakennuksen nykyisellä terassi- ja parvekealueella ilman, että rakennuksen sijainti tai ulkomitat muuttuvat. Laajennus ei edellytä uusien ranta-alueiden ottamista rakentamiskäyttöön, eikä hankkeen voida näistä syistä arvioida muuttavan rantamaisemaa merkittävästi.

Poikkeaminen ei ohjaa rantarakentamista tavalla, joka vaikeuttaisi alueen mahdollista tulevaa kaavoitusta tai alueiden käytön muuta järjestämistä, koska hanke kohdistuu olemassa olevaan rakennukseen eikä lisää rakennuspaikan rakennusten lukumäärää tai muuta rakennuspaikan käyttötarkoitusta. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettuna poikkeamista puoltavana erityisenä syynä sen, että laajennus sijoittuu rakennuksen olemassa olevalle terassi- ja parvekealueelle eikä ulotu nykyisen rakennusmassan ulkopuolelle, rakennuksen sijainti ja ulkomitat säilyvät ennallaan ja hankkeen ei voida arvioida muuttavan rantamaisemaa merkittävästi, voidaan todeta, että vapaa-ajan asunnon laajentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelutavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai 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

5.2.2026

Päätöksen kuulutuspäivä	10.2.2026
Muutosta haettava	viimeistään 19.3.2026
Päätös lainvoimainen	20.3.2026
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 20.3.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.
Lunastus	Samalla rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.1 § mukaisesti 750 euroa.
Tiedoksi	Hakija Sisä-Suomen Lupa- ja valvontavirasto

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)