

Lupatunnus LP-635-2025-00329
Kiinteistötunnus 635-434-2-63
Kiinteistön osoite Konkintie 57
Hakijat [REDACTED]
[REDACTED]

Toimenpide Asuinrakennuksen rakentaminen
Poikkeamiset 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 erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

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.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle ei kohdistu rakentamista rajoittavia merkintöjä.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Omakotitalo 159 k-m², VTJ-PRT 102903529N

Hakemuksessa esitetään vanhan asuinrakennuksen purkamista ja uuden 120 k-m² suuruisen omakotitalon rakentamista.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöstä 635-434-2-63 (Heikinmaa). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on 3730 m² ja se on rekisteröity 12.11.1973. Hakijat ovat lainhuutotietojen mukaan kiinteistön omistajia.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeus on siten 261 k-m².

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei ylitä rakennusjärjestyksen mukaista rakentamisen enimmäismäärää.

VESI JA JÄTEVESI

Rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella. Hakemuksessa on kuitenkin esitetty, että rakennuspaikalla on mahdollisuus liittyä vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Liittymismahdollisuus ja vesihuollon toteuttamistapa varmistetaan rakentamislupavaiheessa.

Mikäli liittyminen verkostoihin ei ole mahdollista, tulee kiinteistön vesihuolto järjestää kiinteistökohtaisesti voimassa olevien säännösten mukaisesti.

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 kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jossa vanha asuinrakennus korvataan uudella asuinrakennuksella. Hanke ei muodosta uutta rakennuspaikkaa eikä siten vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

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.):

Hakijan mukaan uudisrakentamista ei toteuteta rakentamattomalle rakennuspaikalle, vaan hankkeessa hyödynnetään olemassa olevaa omakotitalon rakennuspaikkaa kylärakenteessa.

Vanhan huonokuntoisen rakennuksen purkaminen ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen parantaa rakennettua ympäristöä. Rakentaminen ei edellytä uuden tieyhteyden tai kunnallistekniikan rakentamista.

Viranomaisen arvio

Hakija on esittänyt poikkeamisen erityisenä syynä olemassa olevan rakennuspaikan hyödyntämisen ja huonokuntoisen asuinrakennuksen korvaamisen uudella asuinrakennuksella.

Rakennuspaikalla sijaitsee olemassa oleva asuinrakennus, joka hakemuksen mukaan on ollut pitkään käyttämättömänä ja huonokuntoinen. Hankkeessa vanha rakennus puretaan ja rakennuspaikan käyttö jatkuu nykyistä vastaavana asumiskäyttönä.

Kyseessä on olemassa olevan rakennuspaikan korvaava rakentaminen, jossa hyödynnetään aikaisemmin muodostunutta rakennuspaikkaa ja olemassa olevaa pihapiiriä.

Rakennuspaikan aikaisempi käyttö, olemassa olevan rakennuskannan korvaaminen sekä rakennuspaikan säilyminen nykyisessä käyttötarkoituksessaan muodostavat rakentamislain 57 §:ssä tarkoitetun erityisen syyn poikkeamisen myöntämiselle.

Valmistelija
Päätösjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin:

- Vanha asuinrakennus on purettava ennen uuden asuinrakennuksen käyttöönottoa.
- Vesihuollon toteuttamistapa on esitettävä rakentamislupavaiheessa.

Päätöksen perustelut

Hanke sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle ranta-alueella, jossa vanha asuinrakennus puretaan ja uusi rakennetaan samaan käyttötarkoitukseen. Kyse ei ole uuden rakennuspaikan muodostamisesta eikä ranta-alueen aikaisempaa voimakkaammasta hyödyntämisestä.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kylärakenteeseen ja hyödyntää jo muodostunutta rakennuspaikkaa. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikalla tai sen vaikutusalueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelullisia arvoja tai suojelukohteita. Hanke ei siten vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennetun ympäristön näkökulmasta kyse on olemassa olevan rakennuspaikan korvaavasta rakentamisesta. Rakennuspaikalla oleva huonokuntoinen rakennus poistuu ja uusi rakennus sijoittuu olemassa olevaan ympäristöön. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakentamisen määrä on rakennuspaikan kokoon ja ympäröivään alueeseen nähden tavanomainen. Rakentaminen ei muuta alueen käyttötarkoitusta eikä lisää alueen käyttöä tavalla, jota voitaisiin pitää vaikutuksiltaan merkittävänä. Naapurien kuulemisessa ei ole esitetty huomautuksia.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 72 §
Rakentamislaki 57 §, 64 § ja 67 §

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan kuulutuksen jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon (RakL 70 §).

Päätöspäivämäärä

18.6.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

24.6.2026

Muutosta haettava

viimeistään 31.7.2026

Päätös lainvoimainen

1.8.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 1.8.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Lunastus

Samalla rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan mukaisesti 1 150 euroa. Lasku lähetetään erikseen.

Maksu muodostuu seuraavasti:

- 7.1 Poikkeamislupa: 750 €
- 8.1 Naapureiden ja muiden asianosaisten kuuleminen 9 kpl x 50 €/kpl, kuitenkin enintään 400 €

Tiedoksi

Hakija
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, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähettämällä 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)