

Lupatunnus LP-635-2025-00045
Kiinteistötunnus 635-430-1-34
Kiinteistön osoite Siikastentie 45
Hakijat

Toimenpide Poikkeamislupa AKL 58 § 1 mom. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos
Poikkeamiset Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Kaavan määräämä käyttötarkoitus on osoitettu loma-asumiseen.

Naapurien kuuleminen Kunta on kuullut naapurit. Ei huomautuksia.
Lähtökohtatiedot **KAAVOITUSTILANNE**
Kiinteistön sijaitsee Ruotsilan ranta-asemakaavalla RA loma-asuntojen korttelialueella. Alueen tonteille saa kullekin rakentaa yhden loma-asunnon tarpeellisine talusrakennuksineen. Rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan neljä. Rakennusoikeus 120 k-m².

Kaavan yleismääräyksissä määrätään muun ohella, että loma-asuntojen ja saunojen jätevedet on käsiteltävä Pälkäneen kunnan rakennusvalvonnan viranomaisten hyväksymällä tavalla. RA - ja AO -alueiden käymäläjätteet on käsiteltävä viranomaisten hyväksymällä tavalla. Kuivakäymälät, kompostit ja jätevesien imeyttämisyjärjestelmän on sijoitettava vähintään 40 m:n etäisyydelle talousvesikaivoista. Erillisen saunan etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle on osoitettu maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Pinteleen kulttuurimaisema. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu 20 k-m² suuruinen saunarakennus, 100 k-m² vapaa-ajanrakennus sekä toimenpideluvalla autokatos. Vapaa-ajan asunto on laajennettu 1.10.2024 myönnetyllä rakennusluvalla 4 k-m². Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 124 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa vapaa-ajanrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta asuinkäyttöön.

VESI- JA JÄTEVESI

Kiinteistön talousvesi Etelä-Pälkäneen vesiosuuskunnan verkostosta. Jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakennusluvan yhteydessä arvioitavaksi.

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.):

Poiketaan kaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. AKL 58 §:n mukaan, rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen on perusteltua koska,

se tukee kestäväää kehitystä ja vähähiilisyttä rakentamislain 57 §:n 3 mom. mukaisesti. Rakennus sijaitsee hyvin lähellä kunnan palveluita, mikä vähentää liikkumistarvetta kahden kohteen välillä ja siten liikenteen päästöjä.

Käyttötarkoituksen muutos tukee kiertotaloutta, sillä olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen vähentää uusien rakennusmateriaalien tarvetta ja rakennusjätteen syntymistä. Tämä on linjassa vähähiilisen rakentamisen periaatteiden kanssa, koska se pienentää rakennuksen elinkaaren aikaisia hiilidioksidipäästöjä.

Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa myös uusiutuvan energian paremman hyödyntämisen, koska rakennukseen on asennettu aurinkopaneelit, mikä edelleen tukee vähähiilisyttä.

Edellä mainitun perusteella loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen on perusteltua ja tukee kestäväää kehitystä sekä vähähiilisyttä.

Valmistelija
Päätäjä

Rakennustarkastaja Tuomas Tikka
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kyse olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta pysyvään asumiseen.

Kiinteistön molemmilla puolilla ranta-alueella on muodostunut vakituista asumista, jota voidaan pitää puoltavana seikkana lupaharkinnassa. Koska hankkeessa on kyse jo rakennuspaikaksi muodostuneen kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamisesta, sen ei voida myöskään katsoa aiheuttavan haittaa alueen kulttuurimaisema-arvoihin.

Rakennuspaikka on saanut tarvittavan pisteytyksen kunnan teettämässä edullisuusvyöhyketarkastelussa, vaikka on jätetty pois varsinaisesta aluerajauksesta. Tämän voidaan katsoa osoittavan, että paikka on sopiva pysyvään asumiseen eikä sen siten voida katsoa aiheuttavan haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon RakL:n 57 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä rakennuspaikan sijoittuminen ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelussa ns. edullisuusvyöhykkeen välittömään läheisyyteen ja edellä lausuttu sekä hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, voidaan todeta, että lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Se ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Päätöksen antaminen

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Mahdollista rakentamislupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa. Tämä päätös annetaan kuulutuksen jälkeen (RakL 70 §)

Päätöspäivämäärä

5.3.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

10.3.2025

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 16.4.2025

Päätös lainvoimainen

17.4.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 17.4.2027 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 §:n mukaisesti 750 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl

Tiedoksi

Hakija
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muutoksenhakuohje

VALITUSOSOITUS

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituskirjelmä on toimitettava Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

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
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

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, joului- tai 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. 2024 on 270 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)