

Lupatunnus LP-635-2025-00063
Kiinteistötunnus 635-402-5-14
Kiinteistön osoite Pirjolanvainio 11
Hakijat [REDACTED]
[REDACTED]

Toimenpide Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen
Poikkeamiset Alueidenkäyttölaki 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).
Naapurien kuuleminen Kiinteistö 635-402-0010-0023 on huomauttanut hankkeesta 9.4.2025 päivätyn ja sähköpostiin toimitetun lausunnon mukaisesti seuraavasti.

- Rajanaapurina hyväksyn tällä hetkellä olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseksi asunnoksi Xxxx xxxx ja Xxxxxx Xxxxx hakemuksen pohjalta.

- Sen sijaan en aiemmin ole nähnyt liitteenä esitettyä asemapiirrosta. Olen ostanut vuonna 2020 Xxxxx xxxxx ja Xxxxxxx omistuksessa olleen 5300 m² suuruisen kiinteistön Huvikumpu 635-402-10-23 Pirjolanvainio 9, 36640 Iltasmäki. Alueen rajat löytyvät maastosta, toimitusasiakirjoista sekä kiinteistötietojärjestelmästä

Poikkeamislupaharkinnassa on otettu huomioon naapurin antama lausunto. Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että huomautuksessa ei ole tuotu esiin mitään sellaista, joka vaikuttaisi poikkeamisluvan käsittelyyn ja harkintaan.

Lähtökohtatiedot

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistön sijaitsee Harhala Pintele ranta-asetakaavassa RA loma-asuntojen korttelialueella. Tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohti saa olla enintään 180 m² ja loma-asunnon kerrosala enintään 115 m². Erillisen saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala saa olla enintään 25 m² saa sijoittaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

- Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.
- Ranta-asetakaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena, avoimessa maastossa on tehtävä suojaistutuksia. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.
- Lahovia jätteitä varten on rakennetta komposti.
- Asuinrakennusten, loma-asuntojen ja saunojen jätevedet on käsiteltävä valtioneuvoston astuksen (542/2003) mukaisesti.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 116 k-m², VTJ-PRT 102550293Y
- Saunarakennus 25 k-m², VTJ-PRT 102550292X
- Talousrakennus 38 k-m², VTJ-PRT 1025502940

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 179 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa olemassa olevan vapaa-ajan asunnon VTJ-PRT 102550293Y käyttötarkoituksen muuttamiseen pysyvään asumiseen

VESI- JA JÄTEVESI

Kiinteistön talousvesi Etelä-Pälkäneen vesiosuuskunnan verkostosta. Jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakentamisluvan 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.):

Kyseinen vapaa-ajan asunto täyttää kaikki nykyajan vakituisen asumisen vaatimukset, kuten vesijohto- ja viemäröintijärjestelmät, lämmitysratkaisut sekä rakenteellinen ja tilallinen varustelutaso. Asunnossa on näin ollen kaikki edellytykset ympärivuotiseen asumiseen.

Tavoitteena on siirtyä vakituiseen asumiseen kyseisessä kohteessa, mikä mahdollistaisi luopumisen kahden asunnon mallista (Valkeakoski-Pälkäne). Tämä vähentäisi päivittäistä autoilua kahden paikkakunnan välillä, jolloin myös hiilijalanjälkemme pienenee merkittävästi. Ratkaisu edistäisi omalta osaltamme kestävä kehitystä ja ympäristöystävällisempää elämäntapaa.

Valmistelija
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen sillä edellytyksellä, että

- rakennuspaikalle tulee järjestää käyttökelpoinen pääsytie pelastus- ja muille huoltoajoneuvoille
- jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä.

Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kyse olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta pysyvään asumiseen Harhala Pintele ranta-asemakaavan RA loma-asuntojen korttelialueella.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin seitsemän kilometrin etäisyydellä Onkkaalan keskustassa (kauppa, koulut ja päiväkotit)

Kiinteistön lähiympäristöön, n. 500 metrin etäisyydelle, on muodostunut kohtuullisesti vakituista asumista, jota voidaan pitää puoltavana seikkana lupaharkinnassa.

Rakennuspaikka on saanut tarvittavan pisteytyksen kunnan teettämässä edullisuusvyöhyketarkastelussa. Koko kunnan kattavan selvityksen tavoitteena oli tunnistaa ne ranta-alueet, joilla vakituinen asuminen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen olisi yhdyskuntarakenteen ja kuntatalouden kannalta järkevintä.

Selvityksen avulla määriteltiin periaatteet poikkeamispäätösten myöntämiseksi. Työn toteutuksessa huomioitiin ympäristötekijät, palveluiden saavutettavuus sekä kunnallistekniset verkostot. Lisäksi selvityksessä käytettiin paikkatietoa-analyysejä, jossa arvioitiin ranta-alueiden nykyinen asutusrakenne, sijainti suhteessa taajamiin ja palveluihin, koulukuljetusreitit, tie- ja vesihuoltoverkostot sekä mahdolliset ympäristön häiriötekijät ja arvokkaat maisema-alueet.

Tämän perusteella voidaan katsoa, että paikka on sopiva pysyvään asumiseen eikä sen 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. edullisuusvyöhykkeelle 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

7.5.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

12.5.2025

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 18.6.2025

Päätös lainvoimainen

19.6.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 19.6.2027 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.

Tiedoksi

Hakija

Huomatuksen tekijä

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 §). Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan.

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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähtetin 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)