

Lupatunnus LP-635-2025-00158
Kiinteistötunnus 635-419-1-81
Kiinteistön osoite Joutesseläntie 79
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Uuden asuinrakennuksen rakentaminen
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 rakennuslupan myöntämisen perusteena.

Naapurien kuuleminen Rakennusjärjestyksen määräys kohta 3.2 Rakennuksen ja rakennelman sijoittaminen ja sopeuttaminen ympäristöönsä ja maisemaan mukaan, rakennus 35-150 k-m² tulee sijaita vähintään 25 m:n etäisyydellä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.
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.
Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa alueelle on osoitettu maakunnallisesti arvokas alue, Pälkäneen kulttuurimaisema.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu kuntarekisterin mukaan:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 18 k-m², VTJ-PRT 102052648W
- Saunarakennus 30 k-m², VTJ-PRT 102052649X

Hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaan rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vanha päärakennus 58 k-m² (puretaan rakentamisen yhteydessä)
- Rantasauna 33 k-m²
- Puuvaja 22 k-m² (puretaan rakentamisen yhteydessä)

Hakemuksessa haetaan lupaa rakentaa vapaa-ajan käytössä olevalle rakennuspaikalle asuinrakennus vakituiseen asuinkäyttöön. Rakennusoikeutta haetaan asuinrakennukselle 134 k-m² ja sitä palvelevalle talousrakennukselle 67 k-m², jolloin kiinteistön kokonaisrakennusoikeus hakemus hyväksymällä olisi 234 k-m².

Rakentamisen yhteydessä vanha vapaa-ajan rakennus VTJ-PRT 102052648W ja puuvaja esitetään purettavaksi.

Käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennusjärjestyksen 3.3. kohdan määräyksen mukaan enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Asuinkäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Kiinteistörekisterin mukaan Ranta-Pyhtälä kiinteistön 635-434-2-95 pinta-ala on 3339 m² ja se on rekisteröity 18.4.2025. Rakennusjärjestyksen määräyksen mukaisesti kiinteistön rakennusoikeus on 234 k-m².

Hakija on 11.6.2025 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

VESI JA JÄTEVESI

Rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee

rakennusluvan yhteydessä arvioitavaksi. Talusveden riittävydestä ja soveltuvuudesta kotitalouskäyttöön tulee esittää selvitys rakentamisluvan yhteydessä.

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 hakemuksen mukaisesta kiinteistöistä on muodostunut jo rakennuspaikka, joten luvan myöntäminen ei vaaranna 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.):

Ranta-alueelle rakentaminen, päärakennuksen rantaetäisyys alittuu osittain, maaston muoto rajoittaa rakennuksen sijoittelua.

Käyttötarkoitus muutetaan loma-asunnosta vakituiseen asumiseen. Perusteluna kiinteistön aiempi pitkäaikainen käyttö vakiasutuksena (tarkempi selvitys kansallisarkiston dokumenteissa Asumistodistus). Lisäksi erityisen hyvin usean kyläläisen tiedossa että kyseiset henkilöt ovat asuttaneet tilaa jo 1900 luvun alusta, mutta tila siirretty heidän omistukseen vasta asumistodistuksen kuvaamana aikana.

Valmistelija
Päätätaja

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen sillä edellytyksellä, että

- hakemuksessa esitetyt rakennukset puretaan
- rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää selvitys talusveden riittävydestä ja soveltuvuudesta kotitalouskäyttöön
- rakennuspaikalle tulee järjestää käyttökelpoinen pääsytie pelastus- ja muille huoltoajoneuvoille
- jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on uuden pysyvään asumiseen tarkoitetun asuinrakennuksen rakentaminen olemassa olevalle vapaa-ajan käytössä olevalle rakennuspaikalle. Rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksen mukaiset vaatimukset rakennuspaikan vähimmäispinta-alan ja rantaviivan pituuden osalta.

Vaikka rakennuspaikka ei ole saanut tarvittavaa pisteytystä kunnan laatimassa edullisuusvyöhyketarkastelussa, hakemuksen tueksi on esitetty erityisiä syitä, jotka kokonaisarvioinnin perusteella puoltavat poikkeamisluvan myöntämistä. Kansallisarkistosta saatu virallinen todistus osoittaa, että kiinteistöllä on ollut vakituista asumista vuosina 1967–1978. Tämän historiallisen asumiskäytön perusteella rakennuspaikka voidaan katsoa aiemmin asuinkäytössä olleeksi, mikä tukee käyttötarkoituksen palauttamista pysyvään asumiseen. Pysyvän asumiskäytön ei voida katsoa muuttavan alueen luonnetta olennaisesti, erityisesti kun otetaan huomioon, että lähialueen rakennuskanta koostuu pääosin vakituiseen asumiseen tarkoitetuista rakennuksista. Kyseessä on lisäksi olemassa oleva rakennuspaikka, minkä vuoksi hankkeella ei voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon, maisemakuvaan,

kulttuuriympäristöön tai ympäröivän alueen yleisilmeeseen.

Rakennuspaikka on jo vakiintunut vapaa-ajan käyttöön ja kyseessä on rakennuspaikaksi muodostuneen alueen täydennysrakentaminen.

Hakemuksessa esitetty rakennuksen sijoittaminen 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta poikkeaa rakennusjärjestyksen edellyttämästä 25 metrin vähimmäisetäisyydestä. Poikkeamista puoltavat rakennuspaikan maaston muodot, olemassa oleva rakennuskanta sekä esitetyllä sijoittumisella rakennus tulee järkevästi osaksi nykyistä pihapiiriä.

Rakennuksen sijoittaminen esitettyyn kohtaan ei heikennä rannan virkistyskäyttöä, eikä vaikuta näkymään järveltä mantereelle päin. Rakentamisella ei ole vaikutusta myöskään arvokkaisiin kulttuurimaisema-alueisiin. Uudisrakennus sopeutuu ympäristöönsä eikä aiheuta merkittäviä maisemallisia tai ympäristöhaittoja.

Ottaen huomioon RakL:n 57 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä sen, että rakennuspaikka on jo muodostunut vapaa-ajan rakennuspaikaksi, se täyttää rakennusjärjestyksen määräykset ja kyseessä on rakennuspaikaksi muodostuneen rakennuspaikan täydennysrakentamista sekä hakijan perustelut vanhasta asuinpaikasta voidaan katsoa, että lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen tueksi voidaan katsoa olevan rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettuja erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 §, 64 § ja 67 §

Päätöksen antaminen

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Mahdollista rakentamislupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa. Tämä päätös annetaan kuulutuksen jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon (RakL 70 §).

Päätöspäivämäärä

18.6.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

23.6.2025

Muutosta haettava

viimeistään 30.7.2025

Päätös lainvoimainen

31.7.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 31.7.2027 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
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)