

Lupatunnus LP-635-2025-00076
Kiinteistötunnus 635-434-2-95
Kiinteistön osoite Töyräniementie 78
Hakijat [REDACTED]
[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 rakennusluvan 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 ole osoitettu aluemarkintöjä.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 68 k-m², VTJ-PRT 102903550B
- Saunarakennus 20 k-m², VTJ-PRT 102903549A
- Talousrakennus 37 k-m², VTJ-PRT 102903551C

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on kuntarekisterin tietojen mukaan 125 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa rakentaa vapaa-ajan käytössä olevalle rakennuspaikalle asuinrakennus vakituiseen asuinkäyttöön. Rakennusoikeutta haetaan 180 k-m², jolloin kiinteistön kokonaisrakennusoikeus olisi 305 k-m². Rakentamisen yhteydessä vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen VTJ-PRT 102903550B käyttötarkoitus muutetaan talousrakennukseksi sekä rakennetaan uutta asuinrakennusta palvelevia talousrakennuksia kaksi kappaletta. Kiinteistön omistaja on antanut selvityksen rakennuksen VTJ-PRT 102903551C pinta-alasta, jossa todetaan todellisen kerrosalan olevan 32 k-m². Näin laskien kiinteistön käyttämä kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m².

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. Asutuskäyttöön 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 1,1370 ha ja se on rekisteröity 11.6.2004. Hakijat ovat 14.4.2025 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

VESI JA JÄTEVESI

Rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakennusluvan yhteydessä arvioitavaksi. Talousveden 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.):

- *Kulkuyhteys kiinteistölle on olemassa ja koulureitti turvallinen, etäisyys ala- ja yläkouluihin on noin 6 kilometriä*
- *Kauppaan kiinteistöltä on etäisyyttä noin 6 kilometriä*
- *Lähialueella sijaitsee ympärivuotisesti asuttuja omakotitaloja*

Valmistelija
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen sillä edellytyksellä, että

- rakennettavan asuinrakennuksen kerrosala on enintään 120 k-m²
- rakennuksen VTJ-PRT 102903550B käyttötarkoitus muutetaan talousrakennukseksi
- rakennusten sijoittelussa tulee noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä
- rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää selvitys talousveden riittävydestä ja soveltuvuudesta kotitalouskäyttöön
- rakennuspaikalle tulee järjestää käyttökelpoinen pääsytie pelastus- ja muille huoltoajoneuvoille
- jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä.

Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kyse vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta vapaa-ajan käytössä olevalle rakennuspaikalle. Tilalle rakennetun olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus muutetaan rakentamisen yhteydessä talousrakennukseksi. Rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikan pinta-alan ja rantaviivan etäisyyden osalta.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin seitsemän kilometrin etäisyydellä Aitoon keskustassa (kauppa, koulu ja päiväkotit)

Kiinteistön lähiympäristöön, noin kilometrin 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 paikkatietoanalyysiä, 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

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 §). 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, jouluihin 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. 2025 on 310 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)