

Lupatunnus LP-635-2025-00146
Kiinteistötunnus 635-424-4-41
Kiinteistön osoite Kajaanlahdentie 40
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 Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti. / Ei huomautuksia.
Lähtökohtatiedot **KAAVOITUSTILANNE**
Kiinteistön sijaitsee Niitty-Seppälän ja Orisniemen ranta-asemakaavan RA loma-asuntojen korttelialueella. Ranta-asemakaavamääräysten mukaan erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme. Rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohti on 100 m², ellei kaavassa ole toisin määrätty.

- Ranta-asemakaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennusten ja rannan välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto. Erillisen saunan etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m.
- Lahovia jätteitä varten on rakennettava komposti. Loma-asuntojen ja saunojen jätevedet on käsiteltävä Pälkäneen kunnan rakennusvalvonnan viranomaisten hyväksymällä tavalla.
- RA- ja RM -alueille ei saa rakentaa vesikäymälöitä. Kuivakäymälät on sijoitettava Pälkäneen kunnan rakennusvalvonnan viranomaisten hyväksymällä tavalla vähintään 40 m:n etäisyydelle talousvesikaivoista, komposteista ja jätevesien imeyttämisyjärjestelmistä.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 110 k-m², VTJ-PRT 102157545N
- Saunarakennus 29 k-m², VTJ-PRT 103832781J

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 139 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa olemassa olevan vapaa-ajan asunnon VTJ-PRT 102157545N käyttötarkoituksen muuttamiseen pysyvään asumiseen.

VESI JA JÄTEVESI

Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen vesijohdon toiminta-alueella. 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.):

Vakituisesti asunnoksi muuttaminen tukisi kiertotaloutta ja vähähiilisyiden edistämistä erityisesti siten, että matkustaminen loma-asunnon ja vakituisen asunnon välillä poistuisi tai vähenisi merkittävästi. Lisäksi loma-asunnon muuttuminen vakituisesti asuinpaikaksi mahdollistaisi nykyisin vaadittavan vakituisen asunnon muuttamisen toiseen tarkoitukseen. Nykyisin vakituksena asuntona käytettävistä asunnoista olisi mahdollista

luopua, jolloin hakijoiden talouksien tuottamat päästöt vähenisivät kokonaisuutena katsoen.

Valmistelija
Päätösjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Päätöksen perustelut

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

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

Valtaosa alueen rakennuskannasta on nykyisin vakituksessa asuinkäytössä. Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos on siten alueen kehityksen ja vakiintuneen käytön mukaista, eikä se johda ympäristöön soveltumattomaan maankäyttöön tai muuta alueen luonnetta olennaisesti.

Vakituiseksi asunnoksi muuttaminen tukee kiertotalouden ja vähähiilisyyden tavoitteita. Muutos vähentää tai poistaa kokonaan matkustamisen tarpeen nykyisen vakituksien asunnon ja vapaa-ajan asunnon välillä, mikä pienentää liikenteen aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä. Samalla se mahdollistaa nykyisen vakituksien asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen tai siitä luopumisen, jolloin hakijan talouden kokonaispäästöt vähenevät.

Koska kyseessä on jo rakennuspaikaksi muodostunut kiinteistö, käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa alueen kulttuurimaisema-arvoille eikä merkittäviä ympäristö- tai maisemavaikutuksia.

Vakituksien asumisen lisääntyminen alueella tukee paikallisten palveluiden säilymistä ja vahvistaa alueen elinvoimaisuutta. Se edistää myös yhdyskuntarakenteen hallittua tiivistymistä, mikä on kuntien kestävän kehityksen tavoitteiden mukaista.

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 pysyvään asumisen edullisuusvyöhyketarkastelussa ns. edullisuusvyöhykkeen välittömään läheisyyteen ja edellä lausuttu sekä hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, voidaan todeta, että vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen 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 §).

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)