

Lupatunnus

LP-635-2021-00506

Kiinteistötunnus

635-402-9-226

Kiinteistön osoite

Timpurinkuja 6

Hakijat

[REDACTED]
[REDACTED]

Toimenpide

Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asuinrakennukseksi

Poikkeamiset

Alueidenkäyttölaki 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Hanke edellyttää poikkeamista Harhalan asemakaavan määräyksistä siltä osin, että tontti on asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), mutta nyt haetaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vakituisesti asuinrakennukseksi.

Naapurien kuuleminen

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti. / Ei huomautuksia.

Lähtökohtatiedot

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistö sijaitsee Pälkäneen kunnan Harhalan asemakaava-alueella, korttelissa 13 tontilla 1. Tontti on osoitettu RA-1 -merkinnällä (loma-asuntojen korttelialue).

Asemakaavamääräysten mukaan:

- rakennuslalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon ja saunarakennuksia,
- rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 140 k-m²,
- rakennusten tulee muodostaa mittasuhteiltaan sopusointuinen pihapiiri, joka sopeutuu ympäristöön,
- rakennusten ulkoasun, materiaalien ja väriyksen on sovelluttava maisemaan,
- tontille on varattava vähintään yksi autopaikka.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 143 k-m², VTJ-PRT 103768181N
- Talousrakennus 0 k-m², VTJ-PRT 1038181951

Yhteensä kiinteistöllä käytetty rakennusoikeus on 139 k-m², kun kerrosalaan laskettavasta alasta on vähennetty maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 3 momentin mukainen ulkoseinien paksuus.

Kiinteistöllä on vuonna 2018 rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus, jonka kerrosala on 143 k-m². Rakennus on rakennettu voimassa olevien rakentamismääräysten mukaisesti. Energiatehokkuuden osalta rakennukselle on laadittu energiatodistus, jonka E-luku on 124 ja energialuokka B. Hakemuksessa esitetään rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vakituisesti asuinrakennukseksi.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöistä 635-402-9-226 (Timpurinunelma). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on 2137 m² ja se on rekisteröity 25.10.2017. Hakijat ovat 24.9.2025 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistöjen omistajia.

VESI- JA JÄTEVESI

Kiinteistö on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

EMÄTILATARKASTELU

Koska kyseessä on asemakaava-alue, emätilatarkastelua ei ole tarpeen tehdä.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamislupan myöntäminen on mahdollista vain, jos rakentamislain 57 §:ssä säädetyt 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.):

Hakijoiden mukaan kiinteistön ympäristössä on useita vakituksia asuinrakennuksia, joten käyttötarkoituksen muutos sopeutuu alueen nykyiseen maankäyttöön. Rakennus on liitetty kunnan vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennus on rakennettu vuonna 2018 täyttäen rakentamismääräykset, kuten esteettömyys-, ilmanvaihto- ja energiatehokkuusvaatimukset.

Valmistelija
Päätättäjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Päätöksen perustelut

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

Hanke koskee vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vakituisesti asuinrakennukseksi Harhalan asemakaava-alueella. Rakennus on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkostoon ja sen kerrosala 139 k-m² alittaa asemakaavan salliman enimmäisrakennusoikeuden 140 k-m².

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista asemakaavasta poiketen ei rakentamislain 57 §:n 3 momentin mukaan katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennuksen koko pysyy kaavan sallimissa rajoissa, eikä muutos johda lisärakentamiseen.

Rakennuspaikka on jo rakennettu ja sen käyttö pysyvään asumiseen ei lisää rakentamisen määrää eikä muuta alueen ympäristöolosuhteita. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa luonnonsuojelullisesti arvokkaita kohteita, joten hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennus on valmistunut vuonna 2018 ja se sopeutuu olemassa olevaan pihapiiriin sekä Harhalan asemakaava-alueen rakennettuun ympäristöön. Käyttötarkoituksen muutos ei muuta rakennuksen ulkoasua eikä vaaranna rakennetun ympäristön suojelutavoitteita.

Rakentamislain 57 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen ei katsota vaikutuksiltaan merkittäväksi rakentamiseksi eikä sellaiseksi, joka aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikka on jo käytössä ja liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin, joten muutoksella ei ole olennaisia ympäristövaikutuksia.

Rakennuspaikka on saanut tarvittavan pisteytyksen Pälkäneen kunnan teettämässä ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelussa (2024). Selvityksen perusteella Harhalan alue kuuluu kunnan edullisimpaan vyöhykkeeseen, jossa vakituisen asumisen edistäminen on yhdyskuntarakenteen ja kuntatalouden kannalta perusteltua. Selvityksessä on huomioitu ympäristötekijät, palveluiden saavutettavuus, kunnallistekniset verkostot, paikkatietoanalyysi nykyisestä asutusrakenteesta sekä maiseman ja ympäristön arvot. Näiden perusteella paikka on todettu soveltuvaksi pysyvään asumiseen, mikä muodostaa poikkeamiselle RakL 57 §:ssä tarkoitetun erityisen syyn.

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	Alueidenkäyttölaki 72 § Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67 § ja 70 §
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan kuulutuksen jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon (RakL 70 §).
Päätöspäivämäärä	9.10.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	14.10.2025
Muutosta haettava	viimeistään 20.11.2025
Päätös lainvoimainen	21.11.2025
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 21.11.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.
Jatkotoimenpiteet	Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Rakentamislupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa.
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)