

Lupatunnus LP-635-2025-00015
Kiinteistötunnus 635-426-2-18
Kiinteistön osoite Parinkalliontie 58
Hakija

Toimenpide

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen

Poikkeamiset

Alueidenkäyttölain 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

Kiinteistö sijaitsee Parinsalon rantakaava-alueella RA loma-asuntojen korttelialueella. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 170 m² kerrosalaa.

- Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.
- Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat.
- Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.
- Talousrakennusten ja saunarakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 132 k-m², VTJ-PRT 1037719165
- Saunarakennus 30 k-m², VTJ-PRT 1037719143
- Talousrakennus 16 k-m², VTJ-PRT 1037719176

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on **178 k-m²**.

Hakemuksessa haetaan lupaa olemassa olevan vapaa-ajan asunnon VTJ-PRT 1037719165 käyttötarkoituksen muuttamiseen pysyvään asumiseen.

VESI- JA JÄTEVESI

Kiinteistöä ei ole liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Talousvesi otetaan omasta porakaivosta ja jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti.

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.):

Rakennukset on suunniteltu hyvin ja ovat nykyaikaisia, joten käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta lisää rakennustoimenpiteitä.

Käyttötarkoituksen muutoksella pystytään välttämään vähintäänkin viikottainen ajaminen vakituisen ja vapaa-ajan asunnon välillä, joka luonnollisesti kuormittaa ympäristöä. Vakituinen asunto sijaitsee Tampereella.

Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa toisesta asunnosta luopumisen kokonaan vähentäen kotitalouden ympäristökuormaa.

Hakijan esittämät perustelut ovat luonteeltaan lähinnä henkilökohtaisia. Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan poikkeamisen tueksi ei ole esitetty erityistä syytä.

Valmistelija
Päätätjaja

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

Päätös

Evätty

Päätöksen perustelut

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

Kunta on teettänyt koko kunnan aluetta käsittävän, 15.1.2024 valmistuneen edullisuusvyöhyketarkastelun. Tarkastelun tavoitteena oli tutkia pysyvän asumisen mahdollisuuksia Pälkäneen kunnan ranta-alueilla. Selvityksessä pyrittiin tunnistamaan ne ranta-alueet, joilla vakituinen asuminen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen olisi yhdyskuntarakenteen ja kuntatalouden kannalta järkevintä. 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. Tavoitteena oli löytää alueet, jotka ovat suotuisia vakituisen asumiseen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen ja antaa suosituksia kaavoituksen tai rakennusjärjestyksen keinoin.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö ei ole saavuttanut vaadittavaa pistemäärää kunnan suorittamassa edullisuusvyöhyketarkastelussa ja on näin ollen jätetty edullisuusvyöhykealueen ulkopuolelle. Tämä voidaan tulkita osoitukseksi siitä, että kyseinen sijainti ei ole soveltuva pysyvään asumiseen ja saattaa aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen mukaisen rakennuspaikan muuttamisesta asuinkäyttöön aiheutuu nykyistä käyttöä laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen muun muassa yhdyskuntarakenteen, vesihuollon ja alueiden käytön taloudellisuuden sekä palvelujen saatavuuden huomioon ottamiseksi. Mikäli hakemukseen suostuttaisiin, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tämä voisi johtaa suunnittelemattomaan pysyvän asutuksen lisääntymiseen alueella.

Kun otetaan huomioon edellä lausuttu, kiinteistön sijoittuminen edullisuusvyöhyketarkastelun ulkopuolelle ja maanomistajien yhdenvertaisuuden kohtelun vaatimus, hakemuksen hyväksyminen aiheuttaa ympäristö- ja muita vaikutuksia yhdyskuntarakenteen hajautumisen johdosta. Hankkeen tueksi ei ole maankäytöllistä erityistä syytä ja hankkeeseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Päätöksen antaminen

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen

Päätöspäivämäärä

2.4.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

7.4.2025

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 14.5.2025

Päätös lainvoimainen

15.5.2025

Lunastus

Samalla rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.1 §:n ja 14.2 § mukaisesti 375 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, joului- 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)