

Lupatunnus LP-635-2025-00046
Kiinteistötunnus 635-415-1-175
Kiinteistön osoite Lahdenpohjantie 62
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 rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Naapurien kuuleminen Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti.
Kiinteistö 635-431-2-32 on huomauttanut hankkeesta 5.3.2025 päivätyn ja lupapisteeseen toimitetun lausunnon mukaisesti seuraavasti.

- Asemapiirustukseen ei ole merkitty tilojen rajoja. Ei muuta huomautettavaa.*

Hakija on antanut vastineen 6.3.2025.

- Hakija on keskustellut huomautuksen tekijän kanssa puhelimitse.*

Poikkeamislupaharkinnassa on otettu huomioon naapurin antama lausunto ja siihen annettu vastine.

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:

- Saunarakennus 20 k-m², VTJ-PRT 104215201N

Yhteensä rakennuspaikan käyttämä rakennusoikeus on 20 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa rakentaa vapaa-ajan käytössä olevalle rakennuspaikalle rakennus vakituiseen asuinkäyttöön. Rakennusoikeutta haetaan 300 k-m²

VESI- JA JÄTEVESI

Rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä. 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 paikasta 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.):

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, eikä sellaisen laatiminen yhden rakennuspaikan muodostamiseksi, ole tarkoituksenmukaista. Alueella on muitakin vakituiseen asumiseen rakennettuja kiinteistöjä, joten rakentaminen sopii siten ympäröivään rakennuskantaan.

Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti energiatehokkuus, pienet ympäristövaikutukset ja rakennusmateriaalien ekologisuus huomioon ottaen.

Rakennuspaikka sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella lähellä Onkkaalan kirkonkylää. Rakentamisessa on tarkoitus ottaa ympäristö ja luonto huomioon kaikissa vaiheissa.

Rakentamisella ei ole vaikutuksia rakennetun ympäristön suojelun tavoitteisiin, eikä se johda merkittävään rakentamiseen, eikä sillä ole mitään haitallisia vaikutuksia.

Tarkoituksena on rakentaa vähän energiaa käyttävä nykyaikainen asuinrakennus, jonka hiilijalanjälki olisi mahdollisimman pieni. Suunnittelussa ja toteutuksessa pyritään siihen, että rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman pienet elinkaaren aikaiset hiilidioksidipäästöt.

Valmistelija
Päätätaja

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen sillä edellytyksellä, että

- rakennuspaikan tulee täyttää rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikan pinta-alan ja rantaviivan pituuden osalta.
- rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 300 k-m².
- rakennusten sijoittelussa tulee noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.
- rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää selvitys talousveden riittävyydestä ja soveltuvuudesta kotitalouskäyttöön.
- rakennuspaikalle tulee järjestää käyttökelpoinen pääsytie pelastus- ja muille huoltoajoneuvoille.
- jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä.

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kyse vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta vapaa-ajan käytössä olevalle rakennuspaikalle.

Rakennuspaikan lähellä on muodostunut vakituista asumista, jota voidaan pitää puoltavana seikkana lupaharkinnassa. Koska hankkeessa on kyse jo vapaa-ajan rakennuspaikaksi muodostuneen kiinteistön täydennysrakentamisesta, sen ei voida katsoa aiheuttavan haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 vakituiseen asumiseen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen ja antaa suosituksia kaavoituksen tai rakennusjärjestyksen keinoin.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu tarkastelun mukaisella edullisuusvyöhykealueella. Tämä voidaan tulkita osoitukseksi siitä, että kyseinen sijainti on soveltuva 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 uuden asuinrakennuksen rakentaminen olemassa olevalla rakennuspaikalle 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

2.4.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

7.4.2025

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 14.5.2025

Päätös lainvoimainen

15.5.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 15.5.2027 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

Huomautuksen tekijä

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 lähtetin 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)