

Lupatunnus

LP-635-2025-00052

Kiinteistötunnus

635-431-2-36

Kiinteistön osoite

Lietistentie 141

Hakija



Toimenpide

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen

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 rakennuslupan 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.

- Huomauttaisin naapuritontin omistajana, että ko. tonttia ympäröi lähekkäin kaksi loma-asumiseen käytettävää tonttia ja on tärkeää, että loma-asuminen, yksityisyys ja rauha ei häiriinny. Puollan nykyisten omistajien tontin poikkeamislupaa, mutta toivoisin, että poikkeamislupa koskettaisi vain nykyisiä omistajia Xxxxxx ja Xxxxx Xxxxxx, sillä heidän kanssa voin kokemuksesta todeta, että naapuritonteilla loma-asuminen ei häiriinny. Mahdollisen omistajan vaihdoksen yhteydessä samaa ei voida taata ja tällaisessa tilanteessa toivoisin, että poikkeamislupaa haettaisiin ja arvioitaisiin tarvittaessa uudestaan.*

Hakija on antanut vastineen 6.3.2025.

- Kotirauhan suoja koskee sekä vapaa-ajan että vakituista asumista. Tällä huomautuksella ei liene vaikutusta lupa-anomuksemme käsittelyyn.*

Poikkeamislupaharkinnassa on otettu huomioon naapurin antama lausunto ja siihen annettu vastine. Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että Rikoslain 24 luvun 1 §:n mukaisen kotirauhan valvomisessa toimivaltainen viranomainen on poliisi, eikä asiaa arvioitaessa on merkitystä onko kysymyksessä vapaa-ajan asuinrakennus vai asuinrakennus.

Lähtökohtatiedot

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella ja alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle ei kohdistu merkintöjä ja alueelle ei ole osoitettu aluumerkintöjä.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 129 k-m², VTJ-PRT 1038742519
- Saunarakennus 35 k-m², VTJ-PRT 102855879K
- Talousrakennus 12 k-m², VTJ-PRT 102855881M

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 176 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa olemassa olevan vapaa-ajan asunnon VTJ-PRT 1038742519 käyttötarkoituksen muuttamiseen pysyvään asumiseen.

VESI- JA JÄTEVESI

Kiinteistöä ei ole liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Jätevedet käsitellään hakemuksen mukaan kiinteistökohtaisesti.

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 vaarannan vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamisluvan 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.):

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti poikkeamisluvan hakeminen seuraavista erityisistä syistä:

- *Tontin koko 5660m²*
- *yhdessä kerroksessa oleva loma-asunto on rakennettu pitkäikäisillä ja laadukkailla materiaaleilla.*
- *Sokkeli paikalla valettu 900mm kuitulujitteinen Perustava Oy:n tekemä sokkeli,*
- *Julkisivu lamellihirsi 240 x 260, päätykolmiot hirsipaneelia 25 x 260,*
- *Vesikatto konesaumattu peltikate (Peltityö Pöyhönen)*
- *välipohjassa 500mm Ekovilla puhallusvilla*
- *varaava Tiilerin uuni/leivinuuni*
- *lattiat paikalla valetut 100mm betoni lattiat, teräsverkko lujitteinen*
- *kaikissa tiloissa vesikiertoinen lattialämmitys (Warmia)*
- *maalämpö pumppu jossa 138m syvä maalämpö kaivo (Thermia)*
- *maalämpöpumpussa myös varalämmön lähteenä sähkövastus*
- *koneellinen ilmanvaihto jossa lämmön talteenotto (Vallox)*
- *ikkunat Tiivi-4 kerros lasi*
- *sisätiloissa esteettömyys huomioitu, kulku sisätiloissa jossa ovien leveys 90 cm, ei ole kynnyksiä*
- *yksityinen tiekäyttöoikeus*
- *sähköliittymä v 2015*
- *oma rengaskaivo (veden laatu tutkittu säännöllisesti, edellisen 5 vuoden aikana jo kahteen kertaan, kaivoveden laatu erinomainen), kaivosta tulee runsaasti vettä*
- *talousvesi ns. painevesi / vesipisteet (5 kpl) sisätiloissa*
- *WC-vedet 2 x 5 kuution umpisäilöön. Harmaavedet biologisen käsittelyn jälkeen imeytetään maastoon. Pirkanmaan jätehuolto tyhjennys 2 x vuosi.*
- *paloturvallisuus huomioitu savupiipun ja tulisijan rakentamisessa, Piippu Härmä Airin eristetty pelti piippu*
- *palovaroittimet 4 huoneessa, jotka on kytketty sähköverkkoon*

Hakijan esittämät perustelut ovat luonteeltaan lähinnä henkilökohtaisia.

Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan poikkeamisen tueksi ei ole esitetty erityistä syytä.

Valmistelija
Päätätaja

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätös

Päätöksen perustelut

Eväty

Hankkeessa on kyse olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta pysyvään asumiseen alueella, jossa ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa yleis- tai ranta-asemakaavaa.

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 paikkatietoaanalyysiä, 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 suunnittele mattomaan 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

Päätöksen antaminen

Päätöspäivämäärä

Päätöksen kuulutuspäivä

Oikaisuvaatimus jätettävä

Päätös lainvoimainen

Lunastus

Tiedoksi

Rakentamislaki 57 §

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen

2.4.2025

7.4.2025

viimeistään 14.5.2025

15.5.2025

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

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)