

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-429-0001-0169  
Rutasillantie 44, 36640 Iltasmäki  
Koko tila  
Kiinteistön nimi PARVOO  
Pinta-ala 9380 m<sup>2</sup>  
Kaavatilanne Ei kaavaa  
Rakennettu kerrosala 40 m<sup>2</sup>

**TOIMENPIDE** Yhden asunnon asuinrakennuksen rakentaminen korvaamaan kiinteistöllä oleva asuinrakennus.

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi  
Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot  
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa  
Kokonaisala: 150m<sup>2</sup>  
Kerrosala: 150m<sup>2</sup>

**POIKKEUS** Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä on suunnittelun tarve.

Pälkäneen kunnan RakJ 3.2 Rakennuksen ja rakennelman sijoittaminen ja sopeutuminen ympäristöönsä ja maisemaan kohdan mukaan rakennus 35-150 k-m<sup>2</sup> tulee sijaita 25 m:n etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

## ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija kuullut itse naapureita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukainen alkukatselmus ei ole tarpeen.

Hakemuksesta saatiin yksi muistutus. Pirkanmaan ELY-keskus on asiasta lausunut naapurin kuulemisen yhteydessä. Lausunnon mukaan ELY-keskus tulee kuulla uudelleen rakennuksen suunnitelmien valmistuttua kokonaan, rakennusluvan yhteydessä. Edellen lausunnossa korostetaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f §:n mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta. Alueen valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä maantien liikenteelle.

Hakija ei antanut vastinetta saatuun lausuntoon.

Liitteet	Naapurin kuuleminen	2 kpl
	Lausunto	1 kpl
	Ote kiinteistörekisteristä	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
	Valokuva	3 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Hakemus vireilletullessa	1 kpl
	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl
	Karttaote	1 kpl

## ESITTELIJÄN TEKSTI

Aioittu rakennuspaikka on 9380 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Parvoo 635-429-1-169. Tila on muodostettu vuonna 1994 suoritetussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-429-1-154 ja merkitty rekisteriin 30.5.1994. Toimituksessa muodostettiin tilat RN:o 1:168 ja 1:169. Hakija on 7.3.2023 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1973 valmistunut asuinrakennus. Kunnan käytössä olevan vanhan rekisterikartan perusteella kiinteistöllä sijaitsee luvalla 73-69-R rakennettu loma-asunto. Lupaa ei kunnan arkistosta kuitenkaan löytynyt. Rakennusvalvontaviranomainen ei pysty todentamaan vanhasta luvasta rakennuksen oikeaa käyttötarkoitusta, mutta lupatunnuksen LA69.73 perusteella on todennäköistä, että kyseessä on loma-asunto. Lupakäsittelyä käyttötarkoituksen muuttamisesta ei ole.

## RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 150 m<sup>2</sup> suuruinen asuinrakennus noin 9380 m<sup>2</sup> suuruiselle tilalle Parvoo 635-429-1-169 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennusluvan yhteydessä huomioidaan ELY:n lausunnoissa esitetyt seikat sekä esitetään tarvittava meluntorjuntasuunnitelma sekä rannan suojapuusto säilytetään.

Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta ja rakennusjärjestyksen määräyksestä myönnetään.

## PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

### Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

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

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty suunniteltu uusi ohjeellinen rakennusala. Hakemuksen mukaan uuden asuinrakennuksen kerrosala on 150 m<sup>2</sup>. Tilalta puretaan toimenpiteen yhteydessä vanha asuinrakennus.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista kaavaa ja rakentaminen tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitettulla ranta-alueella, joten hanke edellyttää poikkeamislupaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa säädetyistä kielloista.

Poikkeamista (MRL 171 §) haetaan myös rakennusjärjestyksen 3.2 kohdan mukaisesta määräyksestä, jossa rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee 25 metriä rakennettaessa 35-150 k-m<sup>2</sup> rakennus. Asuinrakennuksen etäisyys rantaan on esitetty lähimmillään noin 20,5 metriä. Rakennuspaikan muoto (kapea) ja Rutasillantie tuo haastetta rakennuksen sijoittamiseen.

### **Poikkeamisen edellytykset**

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Erityistä syytä ei ole määritelty tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen esitöissä, mutta rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan oikeus- ja lupakäytännössä vakiintuneen tulkinnan mukaan erityisen syyn on liityttävä jollain tavoin maankäytön tavoitteisiin ja MRL:n tavoitteiden toteutumiseen. Hakijaan liittyvät henkilökohtaiset syyt tai taloudelliset syyt eivät ole erityisiä syitä. Erityisillä syillä hakija myös osoittaa, että hanke on toteutettavissa vaarantamatta kaavasta, säännöksistä tai määräyksistä johtuvia päämääriä, joihin säännönmukaisella menettelyllä pyritään.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):

"Kiinteistöllä on vanha huonokuntoinen pahoin homehtunut asuinrakennus, joka on tarve korvata uudella asuinrakennuksella. Asuinrakennus on korjauskelvoton.

Uusi asuinrakennus on tarkoitus sijoittaa etureunaltaan vanhan asuinrakennuksen tavoin 20,5 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Asuinrakennus toteutetaan kohtuullisen kapearunkoisena.

Poikkeusta perustellaan maaston muodolla, kuten oheiset valokuvat osoittavat nykyisen rakennuksen takaa maasto nousee kohtuullisen jyrkästi siirtämällä rakennusta taakseppäin jouduttaisiin rinteestä poistamaan suhteettoman paljon maaamassoja. Nykyisen rakennuksen paikalle sijoittamalla saadaan rakennus toteutettua tarpeettomasti nykyisiä maaston muotoja rikkomatta sekä rakennusaikainen massatasapaino pidettyä tasapainossa."

### **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 vaaranna vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

### Johtopäätökset

Rakennuspaikalle on rakennettu kuntatietojärjestelmän mukaan 40 m<sup>2</sup> suuruinen asuinrakennus, joka aiotaan purkaa. Rakennuspaikan käyttämä kerrosala esitetyn suunnitelman mukaan 150 k-m<sup>2</sup>. Ranta-alueilla vakituisen asumisen rakentamisaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7% rakennuspaikasta, kuitenkin enintään 300m<sup>2</sup>.

Ottaen huomioon rakennuspaikan aiemman käytön vakituksena asuinrakennuksena sekä rannan ja tien välisen kapeahkon kannaksen voidaan katsoa, että korvaava rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 171 §, 173 § ja 174 §  
MRA 85 §, 86 § ja 88 §

### PÄÄTÖS

Ehdotuksen mukainen.

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakemuksen mukainen poikkeaminen myönnetään ja hakemus hyväksytään.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 21.06.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.  
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 24.07.2023.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 25.07.2024 asti. Poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.

Valmistelija Arttu Jokinen  
johtava rakennustarkastaja

Tiedoksi Hakija  
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

## VALITUSOSOITUS

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valituskirjelmä on toimitettava Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antamispäivä 22.06.2023

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
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

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. 2019 alkaen on 260 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)