

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-417-0003-0037

Kiinteistön nimi Koko tila  
Pinta-ala Päivärinne  
Kaavatilanne 2481 m<sup>2</sup>  
Rakennettu kerrosala Ei kaavaa  
75 m<sup>2</sup>

**TOIMENPIDE** Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Lisäselvitykset Toimenpide: käyttötarkoitusmuutos  
Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot  
Kokonaisala: 59m<sup>2</sup>  
Kerrosala: 59m<sup>2</sup>

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

#### ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija kuullut itse naapureita.

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

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

Liitteet Naapurin kuuleminen 1 kpl  
Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl  
Asemapiirros 1 kpl  
Hakemus vireilletullessa 1 kpl  
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä 1 kpl

**ESITTELIJÄN TEKSTI** Aiottu rakennuspaikka on 2481 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Päivärinne 635-417-3-37. Tila on muodostettu vuonna 2009 suoritettussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-417-3-21 ja merkitty rekisteriin 10.9.2009. Toimituksessa yhdistettiin tilat RN:o 3:21 ja 3:13.

12.9.2023 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajina ovat.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee luvilla 53-73-R ja 77-34-R rakennetut loma-asunnot ja luvalla 56-99-R rakennettu saunarakennus.

#### RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien lupaa muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi rakennuspaikalla noin 2500 m<sup>2</sup> tilalla Päivärinne 635-417-3-37 hyväksytään.

Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta myönnetään sillä edellytyksellä, että rakennusluvan yhteydessä myös rakennuksen VTJ-PRT 102033614W käyttötarkoitus muutetaan talousrakennukseksi sekä mahdollisesti luvattomasti laajennetut rakennukset luvitetaan. Kiinteistön sallittu rakennusoikeus 170 k-m<sup>2</sup>.

## 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, Pinteleen kulttuurimaisema. 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 kiinteistön rakennukset ja jätevesijärjestelmät. Hakemuksen mukaan muutettavan vapaa-ajanasuinrakennuksen kerrosala on 59 m<sup>2</sup>.

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 säädetystä kiellosta.

Käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennusjärjestyksen kohdan 3.3 määräyksen mukaan enintään 7 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 neliometriä. Asuntokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumiseen liittyviä talousrakennuksia.

### 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.):

"Olemassa oleva rakennus on jo nyt kotikuntalain mukaisesti asuinkäytössä. on asunut kiinteistössä vuodesta 2016 alkaen.

- Digiviraston osoitetietojärjestelmässä -eli hakijoiden vanhempina-kotikuntalain mukaiseksi kotikunnaksi on merkitty Pälkäne, myös virallinen postiosoite on juuri tämä. Mikään ei siis käytännössä muutu. Haetulla muutoksella ei ole minkäänlaista vaikutusta maankäytön suunnittelun lähtökohtiin, eikä se siten voi haitata kaavoitustakaan.

- Vesi- ja jätevesihuolto on asianmukaisesti järjestetty, kiinteistön puhdasvesi Pälkäneen vesiosuuskunta ja jäteveden kuljetus umpisäiliöstä Pirkanmaan jätehuollon toimesta.

- Rakennettu ympäristö ei muutu, eikä käyttötarkoituksen muutos johda jatkossakaan lisärakentamiseen.

- Tällä rakennuspaikalla loma-asunnon rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaan on tällä hetkellä 170 k-m<sup>2</sup>. Jotta varmistetaan fyysisen ympäristön pysyminen muuttumattomana, hakija esittää että tämä enimmäiskerrosala kirjataan myös poikkeamispäätöksen ehtoihin.

- Rakennusjärjestyksen mukaan ja rakennuspaikan koosta johtuen, vakituisen asunnon ollessa kyseessä tulisi muutoin rakennusoikeus olemaan 173.7 k-m<sup>2</sup> (+2%)

- Osoitteessa (KT: 635-417-3-19, ) on jo ennestään luvan mukaista pysyvää asutusta, kyseessä ei ole siis "uusi päänavaus"

- Muutos ei ole MRL 171 § 2. momentin vastainen, eikä vaikuta millään tavalla fyysiseen ympäristöön eikä siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muullekaan järjestämiselle

- Hakijoiden vanhemmilla (, postiosoite ) on elinikäinen käyttö ja nautinta oikeus kiinteistöön"

### 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

Rakennuspaikan käyttämä kerrosala on hakijan esittämän suunnitelman mukaan 119 k-m<sup>2</sup> ja kuntatietojärjestelmän mukaan 94 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle on rakennettu kuntatietojärjestelmän mukaan 44 m<sup>2</sup> suuruinen lomarakennus (rakennuslupa vuodelta 1953), jolle haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuspaikalla on myös olemassa olevia talousrakennuksia joiden käyttötarkoitus tarkastetaan, kun varsinaista

rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle haetaan. Rakennuspaikalle ei esitetä uudisrakentamista. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Hepolahdentieltä ja kiinteistö on liittynyt Pälkäneen vesiosuuskuntaan. Jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee käyttötarkoituksen yhteydessä arvioitavaksi.

Ranta-alueilla vakituisen asumisen rakentamispaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7% rakennuspaikasta, kuitenkin enintään 300 m<sup>2</sup>. Kiinteistön rakennusoikeus kasvaa käyttötarkoituksen muutoksen myötä ja olisi rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan 174 k-m<sup>2</sup>. Vapaa-ajan käytössä kiinteistön rakennusoikeus olisi rakennusjärjestyksen mukaisesti 7 % rakennuspaikanpinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m<sup>2</sup>. Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan rakennusoikeuden lisääntymistä (4 k-m<sup>2</sup> ja 2%) ei voida pitää merkittävänä. Edelleen hakijat ovat ilmoittaneet hakemuksessaan haluavansa rajata kiinteistön rakennusoikeuden 170 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistöstä pohjoiseen, tilalle 635-417-3-19 Pälkäneen rakennuslautakunta on myöntänyt 24.11.1961 rakennuslupan 93/61 asuinrakennuksen rakentamiseen. Loma-asunnon muutos pysyväksi asunnoksi pitäisi ratkaista ensikädessä ranta-asemakaavalla. Kiinteistön omistajat eivät voi kuitenkaan itse laadituttaa ranta-asemakaavaa, koska heidän omistama kiinteistö ei muodosta MRL:n 74 §:n 2. mom mukaista tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Muut alueen kiinteistöt eivät ole osoittaneet tarvetta kaavan laatimiselle. Myöntäessään kiinteistölle 635-417-3-19 rakennuslupan asuinrakennuksen rakentamiseen, rakennuslautakunnan on täytynyt todeta alue sellaiseksi, että siellä voidaan järjestää pysyvää asutusta.

Vaatus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta on saanut MRL:n soveltamisessa keskeisen aseman rantarakentamiseen liittyvässä kaavoitus- ja poikkeamismenettelyissä. Vaatus maanomistajien tasapuolisesta ja yhdenvertaisesta kohtelusta sovellettaessa MRL:n kaavoitus ja lupasäännöksiä johdetaan perusoikeutena voimassa olevasta Suomen perustuslain 6 §:stä, jonka 2 momenttiin sisältyy syrintäkielto.

Lainkohdan mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Perustuslaki siis edellyttää, että keskenään samassa asemassa olevia luvan hakijoita on lähtökohtaisesti kohdeltava yhdenmukaisella tavalla. Olisi tasapuolisuusvaatimuksen vastaista, että tällaisten hakijoiden kohdalla joillekin sallitaan vakituinen asuminen ja jollekin toiselle ei.

Koska hankkeessa on kyse jo rakennuspaikaksi muodostuneen kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamisesta, sen ei voida myöskään katsoa aiheuttavan haittaa alueen kulttuurimaisema-arvoihin. Poikkeamisella on vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön.

Rakennus sijaitsee rakennuspaikalla, jolla ei ole voimassa olevaa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaava. Näin sillä ei voida katsoa olevan vaikutusta alueen maankäyttöön. Rakennuksella ei voida katsoa olevan vaikutusta myöskään alueen muiden maanomistajien maankäyttöön ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukseen,

koska käyttötarkoituksen muutos ei rajoita alueen muiden maanomistajien mahdollisuutta rakentaa omalla kiinteistöllä.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä jo asuinkäytössä olevan vapaa-ajan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen pysyvään asumiseen sekä sen, että käyttötarkoituksen muutoksella tuetaan rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä, voidaan todeta, että lomarakennuskäytössä olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

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 27.11.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.  
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 28.12.2023.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 29.12.2024 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 28.11.2023

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)