

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-410-0005-0025  
Satulakiventie 111, 36600 Pälkäne  
Koko tila  
Kiinteistön nimi RIUTTANKÄRKI  
Pinta-ala 11120 m<sup>2</sup>  
Kaavatilanne Ei kaavaa  
Rakennettu kerrosala 131 m<sup>2</sup>

**TOIMENPIDE** Yhden asunnon asuinrakennuksen rakentaminen korvaamaan kiinteistöllä oleva vapaa-ajanrakennus.

Lisäselvitykset Toimenpide: käyttötarkoitusmuutos  
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.

#### 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
	CV	1 kpl
	Tutkintotodistus	1 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Hakemus vireilletullessa	1 kpl
	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl

**ESITTELIJÄN TEKSTI** Aioittu rakennuspaikka on n. 1,1 ha:n suuruinen tila Riuttankärki 635-410-0005-0025. Tila on muodostettu vuonna 1970 suoritettussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-410-5-22 ja merkitty rekisteriin 9.1.1970. Toimituksessa muodostettiin tilat RN:o 5:25 ja 5:26.

29.4.2024 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia on

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1971 valmistunut vapaa-ajanrakennus 100 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 1970 valmistuneet sauna 20 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennus 11 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 131 k-m<sup>2</sup>.

## RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien lupaa muuttaa vapaa-ajan käytössä olevan kiinteistön käyttötarkoitus vakituiseen käyttöön soveltuvaksi ja korvata kiinteistöllä sijaitseva rakennus uudella asuinrakennuksella 11 956 m<sup>2</sup> tilalla Riuttankärki 635-410-5-25 hyväksytään.

## 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, Pälkäneen 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 mukaan kiinteistöltä on tarkoitus purkaa vanha loma-asunto 100 k-m<sup>2</sup> ja rakentaa uusi vakituiseen käyttöön soveltuvat asuinrakennus 150 k-m<sup>2</sup> ja sen talousrakennus 50 k-m<sup>2</sup>. Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty suunniteltu uusi ohjeellinen rakennusala, jonka sisään uudet toimenpiteet sijoittuvat.

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.

### 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.):

"Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka. Uutta rakennuspaikkaa ei

muodosteta. Kiinteistö sijaitsee melko lähellä kuntakeskusta ja sille on olemassa oleva tieyhteys.

Koska kyseessä on jo rakennuspaikaksi muodostunut kiinteistö, jolla on rakennuksia, ei sen muuttuminen vakituiseen asumiseen tarkoitetuksi rakennuspaikaksi nyt haettavalla rakennuksen sijoittelulla ja rakennusoikeuden määrällä, aiheuta muutosta tai haittaa kulttuurimaisemaan.

Poikkeamisen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutusta alueen tulevaan maankäytönsuunnitteluun eikä sillä ole vaikutusta naapureihin. Alueen rakennuskanta on harvaa, eikä poikkeamisen mukainen rakentaminen muuta rakentamisen tiheyttä alueella. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti voidaan varmistaa, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät, koska poikkeamisen mukainen toimenpide kohdistuu pääosin vanhan rakennuksen rakennusalueelle eikä haetulla toimenpiteellä ole vaikutusta esimerkiksi rantamaisemaan.

Vanhan loma-asunto puretaan. Sen rakenteiden on todettu sisältävän haitta-ainetta (tetrakloorianisoli). Haitta-aineen poistaminen korjaamalla ei ole mahdollista ilman erittäin mittavaa uudelleenrakentamista eikä korjaaminen näin ollen ole tarkoituksenmukaista.

Uusi asuinrakennus 150 k-m<sup>2</sup> tullaan rakentamaan pääosin vanhan rakennuksen paikalle. Se on kooltaan vain vähäisesti vanhaa suurempi. Sen kerrosluku on I ja se sijoittuu selvästi rakennusjärjestyksen sallimaa kauemmaksi rannasta. Rannan puusto tullaan säilyttämään. Uuden rakennuksen ympäristössä puusto säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Talousrakennus sijoittuu tontin takaosaan eikä näy järvelle.

Poikkeamisessa ei haeta rakennusjärjestyksen mukaista maksimaalista yhteenlaskettua pysyvän rakennuspaikan rakennusoikeutta (300 k-m<sup>2</sup>), vaan selvästi pienempi kokonaisrakennusoikeus 219 k-m<sup>2</sup> (asuinrakennus 150 k-m<sup>2</sup>, talousrakennus 50 k-m<sup>2</sup> ja olemassa oleva sauna 19 k-m<sup>2</sup>). Vanha purettava rakennus tullaan joka tapauksessa uusimaan. Uuden ympärivuotiseen käyttöön rakennettavan ja nykyaikaisen nykymääräykset täyttävän asuinrakennuksen voidaan katsoa parantavan rakennuspaikan energiatehokkuutta. Lisäksi rakentamisen yhteydessä tarkistetaan vanha jätevesijärjestelmä ja se korjataan tai uusitaan tarpeen mukaan. Tällä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus kiinteistön ympäristökuormitukseen."

### **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 100 m<sup>2</sup> suuruinen lomarakennus (rakennuslupa vuodelta 1971 ja 1973). Rakennus on tarkoitus purkaa rakenteiden vaurioiden johdosta ja korvata rakennus uudella vakituiseen käyttöön soveltuvalla asuinrakennuksella. Rakennuspaikalla on myös olemassa olevia talousrakennuksia, sauna 20 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennus 11 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Satulakiventielle. Jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakennusluvun yhteydessä arvioitavaksi. Myös talousveden soveltuvuus tulee rakennusluvassa esittää.

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 voisi olla rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Vapaa-ajan käytössä kiinteistön rakennusoikeus olisi rakennusjärjestyksen mukaisesti 7 % rakennuspaikanpinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m<sup>2</sup>. Hakija on esittänyt suunnitelmassa rakennusoikeuden määräksi 219 k-m<sup>2</sup>, jossa ei ole huomioitu talousrakennuksen käyttämää rakennusoikeutta 11 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä haettu rakennusoikeuden määrä olisi kuntatietojärjestelmän tietoihin perustuen 231 k-m<sup>2</sup>. Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan rakennusoikeus lisääntyy (61 k-m<sup>2</sup> ja n. 35 %) vähäistä enemmän, mutta kun huomioidaan kiinteistön suuri pinta-ala ja rakennusten sijoittuminen riittävän etäälle rantaviivasta, sitä ei voida vielä pitää merkittävänä.

Kiinteistöstä kaakkoon, tilalle 635-415-1-175 on myönnetty 28.4.2006 § 28 rakennuslupa 2006-0035 loma-asunnon laajentamiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen asuinrakennukseksi. 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 635-415-1-175 rakennusluvun käyttötarkoituksen muutoksen pysyvään asumiseen, rakennusvalvontaviranomaisen 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-asetusta tai rantaosayleiskaavaa. 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 edellä lausuttu sekä jo rakennuspaikaksi muodostuneen rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö, voidaan todeta, että lomarakennuskäytössä olevan rakennuksen korvaaminen vakituiseen käyttöön soveltuvalla asuinrakennuksella ja kiinteistön 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** Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakemuksen mukainen poikkeaminen myönnetään ja hakemus hyväksytään.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 13.05.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.  
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 13.06.2024.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 14.06.2025 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 14.05.2024

Valitusviranomaisen, 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensim-mäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lä-hettää 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)