

## Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 24-0194-R, Harraantie 10, 790-410-4-72

YMPLTK 06.08.2024 § 92  
515/10.03.00.01/2024

### Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Johtava rakennustarkastaja on päätöksellään 3.7.2024 myöntänyt kiinteistölle 790-410-0004-0072 rakennusluvan kaksikerroksisen talousrakennuksen, siihen liittyvän maanalaisen kellarin sekä maalämpökaivojen rakentamiseen. Talousrakennus korvaa tulipalossa tuhoutuneen rakennuksen.

Rakennuspaikalla on voimassa Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteinen yleiskaava (2010), jossa rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, merkinnällä AO-1/s. Suojelumääräyksen mukaan alue on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristön ominaispiirteiden säilyminen tulee turvata. Uudis- ja korjausrakentaminen, teiden rakentamis- ja korjaamistoimenpiteet sekä alueen ympäristöhoito tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k.-m<sup>2</sup>. Kiinteistöt 790-410-4-72 ja 790-410-6-27 yhdistettiin yhdeksi kiinteistöksi 790-410-4-1, SUVITOIIVOLA. Pinta-alaksi muodostui 5100 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudeksi 510 k.-m<sup>2</sup>. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennusluvan mukainen uudisrakennus olisi 267 k.-m<sup>2</sup> ja kiinteistön kokonaiskerrosala uudisrakennuksen jälkeen 528 k.-m<sup>2</sup>.

Oikaisuvaatimuksen jättäjät, kiinteistöjen omistajat:



Kotovainio / 4-41  
Harraa / 4-63  
Vannela / 5-10  
Leppäniemi / 4-67  
Viitaniemi / 4-43  
Leppäranta / 4-53

Oikaisuvaatimus allekirjoitettu 18.7.2024.

Oikaisuvaatimuksen liitteet:

- Liite 1 Ilmoitus naapurin rakennushankkeesta
- Liite 2 Rautaveden länsirannan osayleiskaava (1-3)
- Liite 3 Rakennusjärjestyksen liitekartta
- Liite 4 Kiinteiden muinaisjäännösten aluerajaus
- Liite 5 Vanha navetta ja Harraanranta
- Liite 6 Kuvia ranta-alueesta
- Liite 7 24-0194-R lupapäätös (1-5)
- Liite 8 24-0194-R lupapiirustukset (1-5)

Oikeudesta oikaisuvaatimuksen tekemiseen rakennuslupapäätöksestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). MRL 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen

asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus).

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n tarkoittamalla tavalla valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; 4) kunnalla; sekä 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jätetyn oikaisuvaatimuksen osalta on todettava, että yllä mainituilla perusteilla rakennuslupaa koskeva valitusoikeus on vain kiinteistön 790-410-4-1 rajanaapureilla, eli kiinteistöjen 790-410-4-63 / 790-410-1-16 / 790-410-3-2 / 790-410-5-10 / 790-410-7-39 / 790-410-4-41 omistajilla. Sen sijaan kiinteistöjen 790-410-4-67 / 790-410-4-43 / 790-410-4-53 omistajilla ei ole puhevaltaa asiassa, joten heidän osaltaan oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

### **Oikaisuvaatimus**

Lupapäätöksen mukaisesta rakennushankkeesta on luovuttava ja rakennustarkastajan tekemä rakennuslupapäätös on kumottava. Hakemuksen mukainen hanke on vastoin voimassa olevaa osayleiskaavaa sekä rakennusjärjestyksen määräyksiä. Lupapäätöksessä ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaista menettelytapaa, eikä asiassa ole tehty tarvittavia vaikutusten arviointeja suhteessa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin eikä rakennusluvan myöntämisen edellyttämää suunnittelutarveratkaisua. Lupakäsittelijät ovat ylittäneet toimivaltansa poikkeamalla rakentamista koskevista säännöksistä.

### **Oikaisuvaatimuksen yhteydessä esitetyt perustelut ja ympäristölautakunnan vastaukset perusteluissa esitettyihin asiakohtiin:**

1. Poikkeamisia säännöksistä perusteluineen ei ole esitetty hankkeen kuvauksessa, joten poikkeamista ei olisi pitänyt käsitellä lupaviranomaisille kuuluvana toimenpiteenä.

Ympäristölautakunta toteaa, että tulipalossa tuhoutuneen tilalle toteutettavan pohjapinta-alaltaan ja muodoltaan alkuperäistä vastaavan rakennuksen rakentaminen ei edellytä perusteluja.

2. Talousrakennuksella tarkoitetaan yleisesti varastoja, vajoja tai muita aputiloja sisältäviä, usein lämmittämättömiä yksikerroksisia ja pinta-alaltaan pienempiä rakennelmia. Nyt myönnetyn luvan mukaan kyseessä on kuitenkin lämmitetty, suurikokoinen, 8 metriä korkea asuin kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaisia rakenteellisesti asuinrakennuksen vaatimukset täyttäviä tiloja mm wc ja lämmitetyt ikkunalliset huoneet sisältävä rakennus. Lupapäätös olisi pitänyt käsitellä, kuten vastaavan kokoisen asuinrakennuksen lupa ja näkemyksemme mukaan menettelytapa on siten ollut virheellinen.

Ympäristölautakunta toteaa, että lainsäädännössä talousrakennuksella tarkoitetaan asuinrakennuksen pääasiallista käyttöä palvelevia rakennuksia. Luvassa käsiteltävässä rakennuksessa on tekninen tila /lämpökeskus, josta lämpö johdetaan kanaalilla päärakennukseen. Varastot alhaalla ja ullakon varasto palvelevat varastotiloina. Harrastetila toimii hakijoiden vapaa-aika tilana ja wc-tilan sijoittaminen talousrakennukseen on sallittua. Rakennus on näillä perusteilla tulkittava talousrakennukseksi.

3. Yleiskaavamerkinnän mukaan rakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Myös tältä osin hanke on yleiskaavan vastainen.

Ympäristölautakunta toteaa, että oikaisuvaatimus on hyväksyttävissä yleiskaavamääräyksessä esitetyn rakennuksen enimmäiskerrosalan (200m<sup>2</sup>) ylittävältä osalta, ja että toteutettava talousrakennus saa olla kooltaan enintään 200 kerrosneliömetriä. Tällä muutoksella rakennuslupa on kaavan mukainen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden yksittäisen rakennuksen osalta.

4. Yleiskaavassa rakennuspaikkaa koskee alueellinen suojelumerkintä /s, alue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuslupa on myös tältä osin suojelumerkinnän vastainen, eikä asianmukaista vaikutustenarviointia hankkeen vaikutuksista valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ole esitetty.

Ympäristölautakunta toteaa, että rakennushankkeella toteutetaan palaneen navettarakennuksen tilalle pohjapinta-alaltaan, hahmoltaan ja kattomuodoltaan vastaava rakennus. Rakennushanke tulee nähdä palamisen seurauksena kulttuuriympäristöön syntyntä vauriota korjaavana ja ympäristöä säilyttävänä toimenpiteenä. Sastamalan kaupungin maankäyttöjohtaja/kaavoitus on todennut lausunnossaan, että korvaava uudisrakentaminen säilyttää maiseman perinteisen ilmeen ja rakeisuuden. Rakennushanketta voidaan pitää kaavan ympäristöä säilyttävien tavoitteiden mukaisena. Nyt käsillä olevassa uudessa lupahakemuksessa rakennuksen väritystä ja julkisivun jäsentelyä on tarkistettu museon ohjauksessa, joka parantaa edelleen rakennuksen sopeutumista arvokkaaseen ympäristöön. Lisäksi lausunnossa on todettu, että Sastamalan kaupungin maankäyttö/kaavoitus pitää hanketta voimassa olevan osayleiskaavan määräysten ja kaavan tavoitteiden mukaisena. Pirkanmaan maakuntamuseo on todennut lausunnossaan seuraavaa: Maakuntamuseo katsoi, että myönnetyn rakennusluvan mukainen uudisrakennus ei kaikilta osin ollut em. kaavamääräysten mukainen tai VAMA-alueen rantamaisemaan sopeutuva. Tästä

syystä esitettiin, että kiinteistöllä säilytetään maaseudun pihapiireille tyypillinen päärakennuksen ja talousrakennusten hierarkkista suhdetta kuvaava väriyty maalaamalla uudisrakennus punamullan väriseksi. Lisäksi esitettiin, että koko ullakkokerroksen päätyseinän kokoista ikkunaa pienennetään järvelle näkyvän heijastavan pinnan vähentämiseksi. Uusissa suunnitelmissa rakennuksen ulkoveriiksi on merkitty punamulta ja ikkunan kokoa on supistettu huomattavasti. Näiltä osin maakuntamuseolla ei ole suunnitelmasta enää huomautettavaa.

Edellä esitetyin perusteluin rakennushanketta on arvioitu kaupungin ja maakuntamuseon toimesta. Hanke on annettujen arvioiden perusteella alueellisen suojelumerkinnän mukainen.

5. Vaikka yleiskaavassa on erityisesti mainittu sen käyttäminen rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiseen rantarakentamiseen, on alue siitä huolimatta osoitettu suunnittelutarvealueeksi rakennusjärjestyksen liitekartassa. Erillistä suunnittelutarveratkaisua ei käsityksemme mukaan ole tehty tai lupakäsittelyssä muutenkaan arvioitu rakentamisen vaikutuksia kulttuuriympäristön arvojen säilymiselle. Lupapäätöksen mukainen rakentaminen johtaa merkittävään rakentamiseen, jolla on haitallisia vaikutuksia kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymiseen.

Ympäristölautakunta toteaa, että asemakaava-alueilla ja lainvoimaisten yleiskaavojen osalta rakennusluvat myönnetään edellä mainituissa kaavoissa annettujen määräysten perusteella. Suunnittelutarveratkaisuja ei ole tarpeen käyttää lainvoimaisten kaavojen alueilla. Sastamalan kaupungin rakennusjärjestyksessä oleva suunnittelutarvealuekartassa osoitetut suunnittelutarveratkaisut pitävät sisällään lainvoimaisia yleiskaava-alueita, asemakaava-alueita ja ranta-asemakaava-alueita. Suunnittelutarveratkaisuja edellytetään vain kaavojen ulkopuolisilla alueilla. Nyt käsillä olevan Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan osalta on vielä todettava, että se ohjaa kaava-alueen rakentamista hyvin yksityiskohtaisesti.

MRL 44§ Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena. Oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Edellä esitetyin perustein on todettava, että lainsäädäntö ei edellytä suunnittelutarveratkaisun käyttöä nyt käsillä olevassa rakennushankkeessa.

6. Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen vaarantuminen. Rakennusluvan mukainen rakentaminen sijoittuu Rautaveden kansallismaisemaan ja valtakunnallisesti arvokkaaseen

Karkku-Tyrvää maisema-alueeseen ja merkittävään kulttuuriympäristöön sekä kiinteiden muinaisjäännösten aluerajaukseen. merkittävästi kookkaampana ja korkeampana, harjan korkeusasema yli 2 metriä vanhan navetan korkeusasemaa ylempänä sekä kokonaistilavuus yli 200 m<sup>3</sup> suurempana eikä rakentamisessa ole muutenkaan huomioitu yleiskaavamääräyksen edellyttämällä tavalla uudisrakennuksen sopeuttamista kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Nähdäksemme ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseksi uudisrakennuksen tulisi mukailla mahdollisimman tarkasti vanhan rakennuksen ulkomuotoa, materiaaleja ja yksityiskohtia sekä olla käyttötarkoitukseltaan aiemman tilanteen mukaisesti talousrakennus, eikä päärakennusta kookkaampi toinen asuinrakennus. MRL 171 §:n 2 mom. nojalla poikkeamista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä tai määräyksestä ei saa myöntää toimenpiteelle, joka aiheuttaa haittaa kaavan toteutumiselle tai vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Ympäristölautakunta toteaa, että rakennushankkeella toteutetaan palaneen navettarakennuksen tilalle pohjapinta-alaltaan, hahmoltaan ja kattomuodoltaan vastaava rakennus. Rakennusteknisistä syistä rakennusluvassa ei ole edellytetty uudisrakennuksen sijoittamista vanhan mukaisesti osittain maan alle. Tästä johtuen uudisrakennus tulee hieman korkeammalle (noin 1 m) kuin alkuperäinen navettarakennus. Rakennushanke tulee nähdä palamisen seurauksena kulttuuriympäristöön syntyneitä vauriota korjaavana toimenpiteenä. Maankäyttöjohtaja/ kaavoitus on todennut lausunnossaan, että Korvaava uudisrakentaminen säilyttää maiseman perinteisen ilmeen ja rakeisuuden. Rakennushanketta voidaan pitää kaavan ympäristöä säilyttävien tavoitteiden mukaisena. Nyt käsillä olevassa uudessa lupahakemuksessa rakennuksen väritystä ja julkisivun jäsentelyä on tarkistettu museon ohjauksessa, joka parantaa edelleen rakennuksen sopeutumista arvokkaaseen ympäristöön. Lisäksi lausunnossa on todettu, että Kaavoitus pitää hanketta voimassa olevan osayleiskaavan määräysten ja kaavan tavoitteiden mukaisena. Pirkanmaan maakuntamuseo on todennut lausunnossaan seuraavaa: Maakuntamuseo katsoi, että myönnetyn rakennusluvan mukainen uudisrakennus ei kaikilta osin ollut em. kaavamääräysten mukainen tai VAMA-alueen rantamaisemaan sopeutuva. Tästä syystä esitettiin, että kiinteistöllä säilytetään maaseudun pihapiireille tyypillinen päärakennuksen ja talousrakennusten hierarkkista suhdetta kuvaava väritys maalaamalla uudisrakennus punamullan väriseksi. Lisäksi esitettiin, että koko ullakkokerroksen päätyseinän kokoista ikkunaa pienennetään järvelle näkyvän heijastavan pinnan vähentämiseksi. Uusissa suunnitelmissa rakennuksen ulkoväriksi on merkitty punamulta ja ikkunan kokoa on supistettu huomattavasti. Näiltä osin maakuntamuseolla ei ole suunnitelmasta enää huomautettavaa.

Edellä esitetyin perustein rakennushankkeen sijoittumisen noin yhtä metriä korkeammalle ei voida nähdä vaarantavan kulttuuriympäristön arvoja. Kulttuuriympäristöä palauttavan

rakennushankkeen voidaan sen sijaan nähdä parantavan kulttuuriympäristön tilaa.

#### 7. Rakennusjärjestyksen säädösten vastaisuus.

MRL:n 14 § 4 momentin mukaan ”Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.” Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa määrätään kaavamerkintää AO-1 koskien, että ”Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.” Tässä ei (kuten ei muidenkaan kaavamerkintöjen osalta) erityisesti käsitellä muita talousrakennuksia kuin saunoja, toisin sanoen yleiskaavassa ei ole määrätty muista talousrakennuksista MRL 14 § 4 momentissa tarkoitettulla tavalla.

Tältä osin ympäristölautakunta toteaa, että asemakaava-alueilla ja lainvoimaisten yleiskaavojen osalta rakennusluvut myönnetään edellä mainituissa kaavoissa annettujen määräysten perusteella. Nyt käsillä olevan Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan osalta on todettava, että se ohjaa kaava-alueen rakentamista hyvin yksityiskohtaisesti, eikä näin ollen edellytä rakennusjärjestyksen määräysten soveltamista.

Edellä esitetyin perusteiden on todettava, että rakennuslupa on ollut mahdollista myöntää MRL 44§:n mukaisesti, eikä lupakäsittely ole edellyttänyt MRL 14§:n mukaisesti rakennusjärjestyksen määräysten soveltamista.

#### Rakentamisen aloittamisoikeus

Rakentamiselle voidaan myöntää aloittamisoikeus rakennuksen perustusten rakentamiselle ennen kuin tämä päätös on saanut lainvoiman 0 euron vakuutta vastaan. Perustelu: Hankkeen rakennusluvan haku on käynnistynyt 8.3.2024. Hankkeen viivästymisen seurauksena rakentamisajankohta kohdistuu syksyyn ja on perusteltua, että rakentaminen perustusten osalta käynnistyy mahdollisimman pian.

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola.

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

#### Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä kiinteistöjen 790-410-4-63 / 790-410-1-16 / 790-410-5-10 / 790-410-4-41 omistajien oikaisuvaatimuksen rakennukselle myönnetyn neliömäärän osalta muuttamalla lupaa siten, että talousrakennus saa olla kooltaan enintään 200 kerrosneliometriä. Rakentajan tulee toimittaa muutetun luvan mukaiset suunnitelmat ennen rakentamista. Muilta osin rakentajan on noudatettava 3.7.2024 myönnetyn rakennusluvan määräyksiä ja lupaehtoja. Kellarin rakennustyöt voidaan suorittaa

Pirkanmaan maakuntamuseolta saadun ohjeistuksen mukaisesti. Rakentamisen saa aloittaa ennen päätöksen lainvoimaisuutta. Muihin oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin ympäristölautakunta on esittänyt vastauksensa edellä selostusosassa, eivätkä nämä anna aihetta rakennuslupapäätöksen 3.7.2024 muuttamiseen muilta osin.

Kiinteistöjen 790-410-4-67 / 790-410-4-43 / 790-410-4-53 omistajien osalta oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta. Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätös**

Lisätietoja

Johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola puh. 040 665 7982i