



RANTA-ASUMISEN MAANKÄYTTÖLLISET PERIAATTEET

PERIAATTEET KAAVALLISEN TARKASTELUN TUEKSI

YMPÄRISTÖYKSIKKÖ

RYJA 2.4.2025

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	3
2	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN RANTARAKENTAMISTA OHJAAVAT MÄÄRÄYKSET	4
2.1	RAKJ KOHTA 3.1 RAKENNUSPAIKKA	4
2.2	RAKENNUKSEN JA RAKENNELMAN SIOITTAMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖNSÄ JA MAISEMAAN	4
2.3	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ	5
3	RANTA-ALUEIDEN RAKENTAMISEEN JA KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSIIN	
	TARVITTAVAT LUVAT	6
3.1	POIKKEAMISLUPA	6
3.2	RAKENTAMISLUPA	6
4	RANTARAKENTAMISEN MAANKÄYTÖLLISET PERIAATTEET	7
4.1	RAKENNUSPAIKAN OMINAISUUDET	7
4.2	RAKENNUSTEN SIJAINTI JA OMINAISUUDET	8
4.3	RAKENNUSOIKEUS RANTA-ALUEELLA	8
5	OHJEITA	9
6	LIITE 1. PÄLKÄNEEN RANTA-ALUEIDEN EDULLISUUSVYÖHYKEKARTTA	10

1 JOHDANTO

Ranta-alueiden rakentamista ja muutostöitä, kuten rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista, ohjaavat rakentamislain (751/2023) määräykset, rantayleiskaavat, ranta-asemakaavat sekä kunnan rakennusjärjestys. Pälkäneellä ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavia rantaosayleiskaavoja, mutta voimassa olevia ranta-asemakaavoja on 118.

Pälkäneen rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.12.2016. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa kaavoja täydentäviä, paikallisista oloista johtuvia määräyksiä rakentamisesta ja vesihuollon järjestämisestä. Pälkäneellä on käynnissä rakennusjärjestyksen uudistaminen vastaamaan rakentamislain voimaantuloa ja sen on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2025 aikana.

Rakennusjärjestyksen lisäksi kunta voi hyväksyä myös muita periaatteita, kuten rakentamistapaohjeita poikkeamis- ja muun lupaharkinnan tueksi. Pälkäneen rakennusjärjestyksen mukaan kunnan viranomainen voi antaa ohjeita, jotta alueen ominaispiirteet ja paikalliset erityisolosuhteet huomioidaan riittävästi. Lisäksi kunta voi laatia tarvittaessa rakentamistapaohjeita alueille, joilla nähdään tarvetta tarkemmalle yhteiselle ohjeistukselle. Ohjeilla ja periaatteilla voidaan yhtenäistää kunnan omaa lupapolitiikka ja edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Pälkäneellä ranta-asumista koskevien maankäytöllisten periaatteiden on tarkoitus ohjata jatkossa poikkeamislupaharkintaa. Periaatteet toimivat poikkeamisharkinnan tukena ja niiden tarkoitus on selkeyttää ja yhtenäistää käyttötarkoitusten muutosten lupaprosessia.

2 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN RANTARAKENTAMISTA OHJAAVAT MÄÄRÄYKSET

Pälkäneen kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys ohjaa myös rantojen asumista. Rantojen asumista ja rakentamista ohjaavat seuraavat rakennusjärjestyksen määräykset, jotka on todettu sellaisenaan tässä luvussa. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen (KV 14.12.2016 § 73) mukaan:

2.1 RAKJ KOHTA 3.1 RAKENNUSPAIKKA

- Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2 000 m².
- Rannalla olevan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m².
- Rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 50 metriä.
- Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

2.2 RAKENNUKSEN JA RAKENNELMAN SIIJOITTAMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖNSÄ JA MAISEMAAN

Rakennuksen ja rakennelman etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä.

Rakennuksien ja rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee vähintään olla:

- | | |
|---|------|
| ▪ Rakennus, yli 150 k-m ² | 40 m |
| ▪ Rakennus, 35–150 k-m ² | 25 m |
| ▪ Rakennus, enintään 35 k-m ² | 15 m |
| ▪ Sauna, enintään 25 k-m ² + terassi 10 m ² | 10 m |
| ▪ Rakennelmat | 10 m |

- Venevaja 0 m

Rakennuksen julkisivun pituus ranta-alueella saa olla enintään 20 m.

2.3 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

- Ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m².
- Ranta-alueilla vakituisen asumisen rakentamispaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikasta, kuitenkin enintään 300 m².
- Kooltaan alle 1 ha:n saarissa rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m². Saarella olevan rakennuspaikan muodon tulee olla sellainen, että rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimukset rantaviivasta täyttyvät.
- Muihin tarkoituksiin varattujen rakennusten lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuin- tai lomarakennuksen, joka saa olla yksi- tai kaksiasuntoinen.

3 RANTA-ALUEIDEN RAKENTAMISEEN JA KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSIIN TARVITTAVAT LUVAT

Tässä luvussa todettua lupamenettelyä sovelletaan ranta-alueiden rakentamisessa ja käyttötarkoituksen muutoksissa. Ranta-alueella asia ratkaistaan aina tapauskohtaisesti, joko poikkeamisluvalla ja rakentamisluvalla tai pelkällä rakentamisluvalla.

3.1 POIKKEAMISLUPA

Jos alueella on oikeusvaikutteinen rantayleiskaava tai ranta-asemakaava, jossa rakennuspaikka on osoitettu loma-asumiseen eikä vakituiseen asumiseen:

- Poikkeamislupa ja rakentamislupa (Poiketaan kaavan käyttötarkoituksesta AKL 58 §)

Jos rakennuspaikka sijaitsee kaavattomalla ranta-alueella, tarvitaan:

- Poikkeamislupa ja rakentamislupa (Poiketaan rannan suunnittelutarpeesta AKL 72 §)

3.2 RAKENTAMISLUPA

Myönteisen poikkeamisluvan jälkeen, tarvitaan lisäksi rakentamislupa loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Rakennuksen ominaisuuksien mukaan luvutetaan muut tarvittavat asiat. Poikkeamislupa ei takaa rakennuksen soveltuvuutta asuinkäyttöön. Pälkäneellä ranta-alueiden käyttötarkoituksen muutokset ratkaistaan yleensä kaavoituksella tai hakemalla poikkeamislupaa ja rakentamislupaa.

4 RANTARAKENTAMISEN MAANKÄYTÖLLISET PERI- AATTEET

Ranta-alueilla uudisrakentamisessa tai loma-asunnon käyttötarkoitusta muutettaessa on voimassa rakennusjärjestyksen määräysten lisäksi nämä ranta-asumista koskevat maankäytölliset periaatteet.

Ranta-alueella olevien kiinteistöjen käyttöä vakituiseen asumiseen ohjaa liitteenä 1. oleva edullisuusvyöhykekartta. Kartta on suuntaa antava ja se toimii jatkossa lähtökohtana alueiden käytön suunnittelussa, lupaharkinnassa ja kaavamutoksissa. Lähtökohtaisesti edullisuusvyöhykkeelle sijoittuvalla tai siihen rajautuvalla rakennuspaikalla on mahdollista asua myös vakituisesti.

4.1 RAKENNUSPAIKAN OMINAISUUDET

- Vakituiseen asumiskäyttöön muutettavan loma-asunnon rakennuspaikan tulee olla kooltaan ja muodoltaan riittävän suuri, vähintään 2000 m².
- Rakennuspaikalla tulee olla lain mukainen jätevesijärjestelmä tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen, mikäli kunnalliseen jätevesiverkostoon liittyminen ei ole mahdollista.
- Kiinteistölle tulee olla saatavissa riittävästi hyvälaatuista talousvettä.
- Rakennuspaikan tulee sijaita ympärivuotisesti ajettavan tien varrella, pelastus- ja huoltoajoneuvojen saavutettavissa.

4.2 RAKENNUSTEN SIJAINTI JA OMINAISUUDET

- Rakennuspaikalle rakennettavien uudisrakennusten etäisyyksien rantaviivasta tulee olla voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaiset. Kun kyseessä on olemassa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi, tehdään arviointi riittävästä rantaetäisyydestä tapauskohtaisesti.
- Uudisrakennuksen ja käyttötarkoituksen muutoskohteen tulee täyttää voimassa olevan lainsäädännön mukaiset vaatimukset pysyvälle asuinrakennukselle. Jos rakennus on rakennettu aikoinaan vakituisesti asunnoksi ja muutettu välillä loma-asunnoksi, arvioidaan rakennusteknisiä muutostarpeita tapauskohtaisesti.

4.3 RAKENNUSOIKEUS RANTA-ALUEELLA

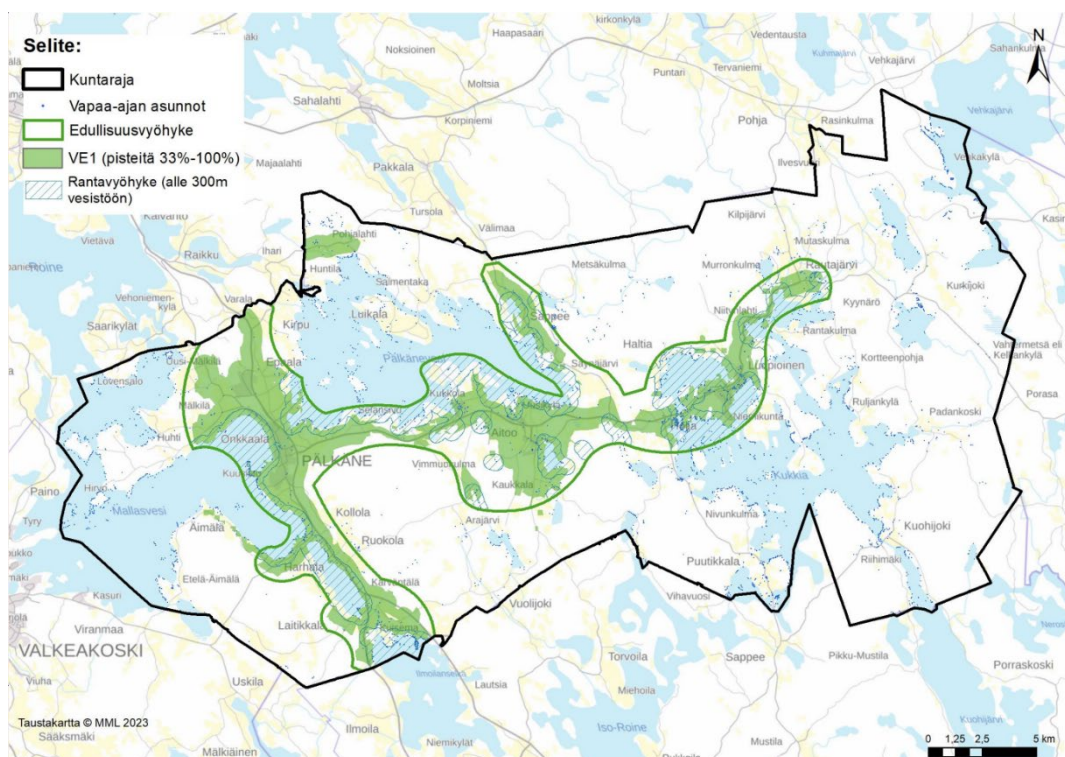
- Rakennuspaikalla on noudatettava rakentamislain ja alueen kaavamääräysten lisäksi rakennusjärjestyksen määräyksiä, jotka koskevat rakennusten ja asuntojen määrää, rakennusoikeutta (rakennusten kerrosalat ja rakennuspaikan kokonaiskerrosala), rakennusten etäisyyksiä rantaviivasta sekä rantamaiseman luonnonmukaisuutta ja puustoa.

5 OHJEITA

Ranta-alueiden rakentamista ja muutostöitä säätelevät useat eri määräykset ja kaavat. Rakentamislain määräykset asettavat yleiset puitteet ja vaatimukset. Lisäksi rantayleiskaavat ja ranta-asemakaavat määrittelevät tarkemmin aluekohtaiset säännöt ja ohjeet. Kunnan rakennusjärjestys täydentää kaavoja antamalla paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita. Määräysten ja ohjeiden tarkoituksena on edistää viihtyisän, korkealaatuisen, terveellisen ja turvallisen ympäristön rakentamista ja ylläpitoa. Samalla pyritään huomioimaan ympäristön ominaispiirteet ja kestävän kehityksen periaatteet.

Jokainen ranta-alueelle suunniteltu muutoskohde vaatii aina tapauskohtaista harkintaa kunnan maankäytön ja rakennusvalvonnan toimesta. Tämä tarkoittaa, että jokainen hanke arvioidaan yksilöllisesti ja tarvittaessa tarjotaan henkilökohtaista neuvontaa. Näin varmistetaan, että kaikki tarvittavat vaatimukset ja ohjeistukset otetaan huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Tämä prosessi auttaa varmistamaan, että ranta-alueiden rakentaminen ja muutostyöt toteutetaan kestäväällä ja ympäristöä kunnioittavalla tavalla.

6 LIITE 1. PÄLKÄNEEN RANTA-ALUEIDEN EDULLISUUSVYÖHYKEKARTTA



Edullisuusvyöhykekartta on suuntaa antava ja sen on tarkoitus toimia jatkossa läh-
tökohtana vakituisen asumisen suunnittelussa, lupaharkinnassa ja kaavoituksessa.

Edullisuusvyöhykekartta löytyy myös kunnan karttapalvelusta:

palkane.karttatiimi.fi