

Poikkeamispäätös tilalle 562-419-9-108

Ympäristölautakunta 29.11.2022 § 92
571/10.03.00.01/2022

Valmistelija Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Viuhkoranta 562-419-9-108, pinta-ala 6290 m²

Rakennushanke:

Uuden vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuksen (213 m²) rakentaminen loma-asuntojen korttelialueelle.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

” Loma- asuntojen korttelialue. Haetaan asuinrakennus ympäri vuotiseen/vakituiseen käyttöön. Rakennusoikeus 100+20. Olemassa oleva saunarakennus 21m². Nyt rakennettavan asuinrakennuksen kerrosala on 213m².Tontti on jyrkkää rinnettä, joka vaati korkeaa sokkeliä järvelle. Nyt tuo kellaritila otetaan hyötykäyttöön ja näkymät myös kellaritiloihin, joten tulee kerrosalaan laskettavia tiloja.

Rakennusjärjestyksen mukaan etäisyys rannasta 40m. Nyt rakennuksen nurkka on 28-30m rannanpuoleisesta rajasta, rantaviivasta etäisyys on 32-36m. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen etäisyys rajasta 5m. Nyt rakennetaan rajaan kiinni, ottaen palo- osastoinnit huomioon. Perustukset ja routaeristeet pidetään omalla puolella.

Kaavan mukaan harjakatto. Nyt katto piiloutuu otsan taakse ollen pulpettikatto, mahdollisimman vähäeleinen. Tontilla oleva saunarakennuksen katto on pulpettikatto, joten tyylillisesti rakennukset ovat yhteneväiset keskenään.

Uusi rakennus istutetaan tontille ottaen huomioon korkeuserot ja pinnanmuodot. Ulkovärin olessa tumma, rakennus ei erotu tarpeettomasti järvellepäin. Rakennus sulautuu metsämaisemaan.”

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §: Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Hanke poikkeaa rantakaavan käyttötarkoituksesta, enimmäisrakennusoikeudesta sekä rakentamistavasta (kerrosluku ja kattomuoto).

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Kylänlahden rannalla Pitkäjärven kylässä. Rakennuspaikalla on sauna (21 m²) ja rakennusvalvonnan tietojen mukaan keskeneräinen savusauna (10 m²). Tiesyhteys rakennuspaikalle on Kortmanintieltä.

Rakennuspaikalla on voimassa Natukan-Lepolan rantakaava (vahvistettu 6.6.1996). Kaavassa rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialuetta. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisen loma-asunnon, erillisen saunarakennuksen ja makuuaitan, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla

enintään 100 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksen ja erillisen käymälän. Erillisen saunan, makuuaitan ja talousrakennuksen kunkin kerrosala saa olla enintään 20 m². Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennuksen sijainnin tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennusta ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa lukuun ottamatta erillistä saunaa, jonka saa rakentaa 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonmukaisena. Oleva puusto ja muu kasvillisuus erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä alueella tulee pyrkiä säilyttämään. Alueelle rakennettavien rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Pinta-materiaalin tulee olla puuta ja kattomuodon harjakatto. Suurin sallittu kerrosluku on I.

Kiinteistön läheisille rakennuspaikoille on myönnetty käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi seuraavasti: kiinteistölle 562-419-9-117 vuonna 2019 (ympäristölautakunta 29.1.2019 § 9), kiinteistölle 562-419-9-116 (ympäristölautakunta 27.9.2022 § 79) ja kiinteistölle 562-419-9-118 vuonna 2022 (ympäristölautakunta 27.9.2022 § 80). Lisäksi kiinteistöjen 562-419-9-116 sekä 9-118 rakennuspaikoille on myönnetty poikkeamislupa kaavassa sallitun kokonaisrakennusoikeuden ylittämiseen (ympäristölautakunta 21.1.2020 § 6 ja 22.9.2020 § 92). Kylänlahden rannalla sekä Pitkäjärven kyläalueella rakennuspaikan läheisyydessä on vakituista asutusta ja rantaosayleiskaavassa kyläalueelle on osoitettu lisää vakituiseen asumiseen soveltuvia pientalovaltaisia asuntoalueita.

Oriveden rantaosayleiskaavan (tullut voimaan 16.2.2022) laadinnan yhteydessä on tehty vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu ja sen mukaan rakennuspaikka sijaitsee vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä.

Rakennusjärjestyksen mukaan tietyillä kaavoittamattomilla alueilla (perustuu rantaosayleiskaavan edullisuusvyöhyketarkasteluun) voi vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m²
- rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
- rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Kaavoittamattomille alueille laadittujen ehtojen täyttymistä voidaan tarkastella myös, kun harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia kaavoitetuilla alueilla. Poikkeamishakemuksen käsittelyssä huomioidaan rakennuspaikan soveltuvuus vakituiseen asumiseen.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Pitkäjärven-Päilahden kulttuurimaisema). Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maakuntakaavassa alue on myös maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava

alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut hankkeesta lausunnon, jossa se katsoo, että hanke on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Lausunnossa kuitenkin mainitaan, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennuksen ja rannan välisen puuston säilyttämiseen sekä tontin kasvillisuuden säilymiseen luonnonmukaisena.

Rantakaavan mukaan rakennuspaikalla on yhteensä 120 m² rakennusoikeutta, josta on käytetty 31 m². Poikkeamishakemuksen mukaisen rakentamisen johdosta rakennusoikeus ylittyisi 124 m²:llä eli rakennusoikeus rakennuspaikalla olisi kaksinkertainen kaavan sallimaan verrattuna. Rantakaavan rakennusoikeuden mukainen tehokkuusluku rakennuspaikalla on 0,019 ja suunnitellun rakentamisen tehokkuus on 0,039. Rakennusjärjestyksen (tullut voimaan 22.12.2021) sekä Oriveden rantaosayleiskaavan (tullut voimaan 16.2.2022) mukaan rakennusoikeus rantarakennuspaikalla on 7 % (tehokkuuslukuna 0,07) rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m², josta asuinrakennuksen osuus voi olla enintään 240 m². Rakennusjärjestyksen sekä rantaosayleiskaavan määräyksiin verraten suunniteltu rakennusoikeus ei ole merkittävän suuri.

Rakennusjärjestyksen mukaan yli 80 m²:n, mutta alle 200 m²:n suuruisen rakennuksen etäisyyden rantaviivasta on oltava vähintään 30 m ja yli 200 m²:n suuruisen vähintään 40 m rantaviivasta. Hakemuksen mukaan suunnitellun asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta on noin 32 m. Rakennuksen sijoittelussa on otettu huomioon rakennuspaikan olosuhteet ja pinnanmuodot ja pyritty suunnittelussa mahdollisimman vähäisiin maisemavaikutuksiin suuresta rakennusmassasta huolimatta.

Suunniteltu rakentaminen poikkeaa rantakaavasta kattomuodon ja kerrosluvun osalta. Hakija perustelee pulpettikaton käyttöä harjakaton sijaan maisemavaikutuksilla sekä rakennuspaikan rakennusten yhdenmukaisuudella. Rantakaavan mukainen suurin sallittu kerrosluku on I ja rakennusjärjestyksen I½. Suunnitellussa rakennuksessa on kerrosalaan laskettavia tiloja kolmessa kerroksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros, ote rantakaavasta sekä Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

Esittelijä

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen rantakaavan käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta, kerrosluvusta sekä kattomuodosta ehdolla, että hankkeen maisemavaikutusten vähentämiseksi rakennusten ja rannan välillä on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä tai istutettava suojapuustoa tai muuta kasvillisuutta.

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka soveltuu vakituiseen asumiseen ja joka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Rantakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys on suuri, mutta verrattuna viime vuosina voimaan tulleisiin rantaosayleiskaavaan ja rakennusjärjestykseen, rakennusoikeuden määrä on kohtuullinen. Poikkeaminen ei siis aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennuspaikan korkeuserot puoltavat rinneratkaisun käyttöä, joten kaavan yksikerroksisuudesta poikkeaminen on perusteltua. Maisemavaikutukset huomioivalla suunnittelulla korkea rakennusmassa on pystytty sijoittamaan niin, että sen maisemavaikutukset ovat mahdollisimman vähäiset. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava rakennuslupaa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla valitusosoituksen mukaisesti Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.
