

Poikkeamispäätös tilalle 562-419-2-40

Ympäristölautakunta 26.04.2022 § 37
265/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Mikkola 562-419-2-40, tilan pinta-ala noin 23,53 ha

Rakennushanke:

Rantasaunan laajentaminen

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

*Poikkeamislupaa haetaan saunarakennuksen laajentamiselle muuttamalla olemassa olevaa saunan katettua terassia lämpimäksi tilaksi. Sauna 20 k-m² on saanut rakennusluvan 2.7.2001. Lämpimäksi tilaksi muutettava osuus katetusta terassista osuus on suuruudeltaan 19 k-m².

*Saunarakennus on tehty isosta kelohirrestä. Rakennuksen ulkonäkö, aukotus ja julkisivurakenne eivät muutu. Lämpimäksi muutettava tila on rakennuksen takakulmassa järven suunnasta katsottuna. Rakennus sulautuu hyvin maisemaan sekä väritykseltään että puustomaisen rinteessä olevan sijaintipaikan vuoksi. Rakennus on maastollisesti sijoitettu kallion kupeeseen. Laajentamisella ei ole maisemallisia vaikutuksia.

*Saunatila on alun perin rakennettu suureksi, koska ajatuksena on ollut hyödyntää saunaa myöhemmin myös mahdollisessa matkailuun ja virkistykseen liittyvässä yritystoiminnassa. Tämän vuoksi lämmin saunatupa saunatilan yhteydessä olisi tarpeellinen. Hakijoilla on myös rakenteilla olevan omakotitalonsa yhteyteen tulossa majoitus- ja kahvilatoimintaan soveltuvia tiloja.

*Hakijat harjoittavat elinkeinonaan metsätaloutta ja rakennusalan yritystoimintaa, ja saunatupa toimisi myös neuvottelutilana eri sidostyhmien kanssa.

*Hankkeessa on kyse täydentävästä rakentamisesta olemassa olevalle rakennuspaikalle. Rantaosayleiskaavaan merkityn AO-rakennuspaikan koko on noin 5600 m².

Kiinteistö kuuluu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapureita eikä heillä ole hankkeeseen huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §: Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

Hakemuksen mukainen hanke poikkeaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan saunan kokoa ja rantaetäisyyttä koskevista määräyksistä.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Pitkäjärven kylän Längelmäveden Kylänlahden rannalla. Rantasaunan lisäksi rakennuspaikalla on asuinrakennus (70 k-m²) sekä varistorakennus. Laajennettavan saunan etäisyys rannasta on noin 10 metriä. Laajennuksen jälkeen saunan kerrosala on 39 k-m².

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 16.2.2022) rakennuspaikka on merkitty erillispientalojen alueeksi. Kaavamääräysten

mukaan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m² suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyyskeskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m² - 35 m², tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa Päilahti-Pitkäjärvi kylänauha on merkitty kylähelmeksi, jonka kehittämistä ohjataan rantaosayleiskaavalla. Kylähelmien vetovoimatekijöiksi on tunnistettu maaseutumainen asuminen ja miljö, vesistöjen läheisyys, yhteisöllisyys sekä mahdollisuudet matkailuelinkeinojen ja virkistyskehitämiseen maa- ja metsätalouden rinnalla. Nämä tekijät tulee huomioida kylähelmien maankäytön suunnittelussa.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on maaseutualuetta ja Pitkäjärven-Päilahden maakunnallisesta arvokasta maisema-aluetta (Mam). 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.

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 ja ote rantaosayleiskaavasta.

Esittelijä

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen saunan laajentamiseen.

Perustelut

Hakemuksen mukainen saunan laajentaminen tarkoittaa olemassa olevan terassin lasittamista umpeen, joten saunarakennuksen koko ei kasva eikä se laajene rantaan päin. Laajennuksen vaikutus maisemaan on siis hyvin vähäinen eikä se vaikuta maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Laajentaminen ei aiheuta myöskään muita haitallisia ympäristövaikutuksia. Alueella ei ole tiedossa luonnon- tai rakennetun ympäristön arvoja. Poikkeamiselle on erityinen elinkeinon harjoittamiseen liittyvä syy, joten se ei aiheuta haittaa kaavoitukselle.

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.
