

Poikkeamispäätös kiinteistöille 562-460-2-41 & 562-460-2-47

Ympäristölautakunta 19.03.2024 § 23
137/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaava-suunnittelija Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: tila Rentola 1 (562-460-2-41) & Rentola 2 (562-460-2-47), pinta-ala (1 500 m² + 200 m²)

Rakennushanke:

Loma-asunnon purkaminen Rentolan 562-460-2-41 tilalla ja uuden kerrosaltaan enintään 80 m² loma-asunnon rakentaminen samalle sijainnille. Rakennuspaikka muodostuu myös tilasta 562-460-2-47.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Hakemuksen mukaan:

“Nykyisen mökin tilalle on suunniteltu rakentaa uusi mökki. Mökin varustustasoa halutaan korottaa, sillä maatilamme tärkeä tuotantomuoto on matkailu ja mökkien vuokraus. Tämä hanke tuottaa alueelle hyvinvointia lisääntyvän turismin muodossa ja vahvistaa olemassa olevia maatalouden työpaikkoja.

Mökin lyhyin etäisyys rantaviivasta on 5–6 metriä. Mökin takana on jyrkkä kallioseinämä mikä estää rakentamisen kauemmaksi rantaviivasta.”

Naapurien kuuleminen:

Poikkeamislupaan liittyvien kiinteistöjen naapurikiinteistöt ovat hakijan omistuksessa. Hakijan omistuksessa olevat naapurikiinteistöt ovat pääosin rantaosayleiskaavan mukaisesti maa- ja metsätalousaluetta. Lähimmät naapurikiinteistöjen asunnot, joissa omistaja on muu taho kuin itse poikkeamisen hakija, sijaitsee noin 220–300 metrin etäisyydellä suunnitellusta rakennuspaikasta. Hankkeen luonteen ja edellä esitettyjen etäisyyksien vuoksi ei naapurien kuulemiselle ole tarvetta.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan yleismääräyksistä:

”RA-, RA-1-, AO- ja AO-1- alueilla rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee saunarakennusta lukuunottamatta olla vähintään 20 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m².”

Lisäksi poiketaan seuraavasta määräyksestä:

”Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.”

Lähtökohdat:

Rentolan tilalla 562-460-2-41 halutaan purkaa noin vuonna 1960 vuonna valmistunut loma-asunto ja rakentaa samalle rakennuspaikalle uusi kerrosaltaan enintään 80 m² kokoinen loma-asunto. Olemassa oleva loma-asunto on kerrosaltaan noin 50 m² ja on valmistunut arviolta 1960-luvulla.

Hakemuksen kohteena olevat kiinteistöt sijaitsevat Oriveden rantaosayleiskaavan (voimaantulo 16.2.2022) mukaisella loma-asuntojen alueella (RA). Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on merkitty maaseutualueeksi, ensisijaisesti maa- ja metsätalouden sekä niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Kesällä 2023 nähtävillä olleessa vaihemaakuntakaavan luonnoksessa ei ole esitetty muutoksia alueen kaavamerkintöihin tai -määräyksiin.

Poikkeamista haetaan rantaosayleiskaavan yleismääräyksistä liittyen rakennuksen sijaintiin keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Uusille rakennuksille RA-alueilla rantaosayleiskaavan mukaan tulee olla etäisyyttä 20 m kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m². Poikkeuksena tähän ovat rakennukset, jotka ovat valmistuneet ennen rantaosayleiskaavan voimaantuloa. Tällaisia rakennuksia voidaan yleismääräysten mukaan peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Olemassa olevan rakennuksen peruskorjaaminen ei ole järkevää, koska huonosti toteutettu perustus on roudan vaikutuksesta liikkunut. Rakennuksen kunto on vahvistettu Oriveden kaupungin rakennusvalvontaviranomaisten toimesta kohdekäynnillä.

Nykyinen loma-asunto on koettu tiloiltaan ja varusteiltaan epäkäytännölliseksi majoituskäyttöön. Loma-asunnon varustustasoa halutaan parantaa, jotta sitä voidaan hyödyntää hakijan toimesta matkailu- ja vuokraustoiminnassa. Hankkeella on toteutuessaan potentiaalia tuottaa alueelle hyvinvointia lisääntyvän matkailun muodossa ja vahvistaa olemassa olevia maatalouden työpaikkoja.

Uuden rakennuksen suunnitellun käytön ja varustelutason parantaminen ylittämättä olemassa olevan rakennuksen kerrosalaa aiheuttavat rakennuksen tilasuunnittelulle huomattavia haasteita. Suhteessa vapaa-ajan asunnon tuleviin käyttötavoitteisiin, haettu kerrosalan muutos ei ole kohtuuton.

Rakennuksen sijoittaminen tontille on haastavaa. Tontin korkeuserot ovat suuret. Uuden rakennuksen sijoittaminen kauemmas rantaviivasta tai muualle olemassa olevan rakennuksen rakennuspaikasta on hankalaa, ja aiheuttaa haasteita rakennussuunnittelulle. On perusteltua rakentaa uusi rakennus nykyisen tilalle.

Nykyisen rakennuksen etäisyys rantaviivasta on noin 5-6 metriä. Vaikka uusi rakennus on ulkomitoiltaan suurempi kuin olemassa oleva rakennus, ei sen sijoittuminen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti merkittävästi vaikuta lähiympäristöön tai rakennuksen etäisyyteen rantaviivaan verrattuna rakennuspaikan nykytilanteeseen. Loma-asunnon kerrosalan kasvun myötä rantaosayleiskaavan mukaisesta rakennusoikeudesta olisi käytetty rakennuspaikalla enintään 110 m² (enimmäiskerrosala 119 m²).

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanketta käsitellään ensisijaisesti rakennuspaikkana, jossa haetaan poikkeamislupa yleismääräykselle rakennusten peruskorjaamiselle ja uudelleen rakentamiselle olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä. Varsinkin liitteenä olevassa

asemapiirroksessa esitetyt yhtäläisyydet uuden rakennuksen sijoittumisesta olemassa olevan rakennuksen suuntaisesti samalle sijainnille puoltavat poikkeamisluvan myöntämistä.

Uuden loma-asunnon rakentamisessa tulee kuitenkin huomioida osayleiskaavan määräys siitä, että rakennuksen ja rantaviivan välisellä alueella tulee säilyttää riittävä suojapuusto. Lisäksi yleismääräysten mukaisesti rakentamisessa tulee huomioida Iso-Längelmäveden alin rakentamiskorkeus. ELY:n julkaisussa "Vesihuollon tulvariskit Pirkanmaalla - Raportteja 107/2014" tulvakorkeudeksi ilmoitetaan n2000 + 86,22 m. Alin rakentamiskorkeus määräytyy tulvakorkeuden mukaan. Tämän korkeustason alapuolelle ei tule sijoittaa kastumiselle herkkiä rakenteita.

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.

Hakemuksen mukainen hanke ei johda MRL § 171 kaltaisiin vaikutuksiin, jotka olisivat esteenä poikkeamisluvan myöntämiseen.

Liitteenä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantaosayleiskaavasta.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen rantaosayleiskaavan yleismääräyksestä liittyen rakennuksen rantaetäisyyteen ja rakennuksen uudelleen rakentamiseen ylittäen olemassa olevan rakennuksen kerrosalan.

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jossa kerrosalaltaan enintään 80 m² rakennuksen rakentaminen asemapiirroksen mukaisesti ei huomattavasti vaikuta lähiympäristöön. Poikkeamisen myöntäminen edesauttaa maakuntakaavan toteutumista. Poikkeaminen ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. 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 julkisanon 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

Päätösehdotus hyväksyttiin.
