

Poikkeamispäätös tilalle 562-412-8-46

Ympäristölautakunta 23.04.2024 § 38
204/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaava-suunnittelija Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Untava 562-412-8-46, pinta-ala noin 17 500 m²

Rakennushanke:

Uuden loma-asunnon (90-120 m²) ja erillisen varasto-
/autotallirakennuksen (70-80 m²) rakentaminen sekä olemassa olevan
loma-asunnon purkaminen.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Hakemuksen mukaan:

Olemme ostaneet kiinteistön 562-412-8-46 Orivedeltä. Tavoitteenamme on rakentaa kyseiselle, 1,78 ha:n kokoiselle tilalle loma-asunto ja autotalli-/varistorakennus.

Hakemus koski alun perin myös käyttötarkoituksen muuttamista pysyvään asumiseen sopivaksi, mutta huomioimme asiassa naapureiden huolen asiasta ja jätimme uudessa hakemuksessa käyttötarkoituksen muutoksen ulos hakemuksesta. Tämän vuoksi prosessi tulee uudestaan naapureille kuultavaksi. Edellä mainittuun liittyen suunnittelemme loma-asunnon ympäristöön sopivaksi ja naapurit huomioiden, eli varmistamme tarvittavan näkösuojan huvilalta naapuritontille ja otamme huomioon erityisesti maisemalliset ja ympäristölliset seikat projektissamme.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Hankkeessa poiketaan *Enojärven* (16.12.1983) ranta-asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Kiinteistöllä sijaitsee saunarakennus (n. 27 k-m²) ja loma-asunto. Kiinteistölle halutaan rakentaa uusi loma-asunto (enintään 120 k-m²) ja erillinen talousrakennus (enintään 80 m²), joka toimii varasto-
/autotallirakennuksena. Hakemuksen mukaisten uudisrakennusten valmistuttua, olemassa oleva loma-asunto puretaan.

Olemassa olevan saunarakennuksen ja uudisrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 227 k-m². Ranta-asemakaava sallii näiden rakennusten yhteenlasketuksi kerrosalaksi enintään 90 m².

Naapurien kuuleminen:

Oriveden kaupunki on kuullut yhdessä hakijan kanssa naapurikiinteistöjen omistajia. Rakennushankkeesta saapui yhteensä viisi (5) huomautusta.

Naapureita kuultiin ensimmäistä kertaa rakennushankkeesta, johon sisältyi uudisrakentamisen lisäksi myös käyttötarkoituksen muutos vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Tästä hankkeesta saapui yhteensä kolme (3) huomautusta ja yksi lausunto Pirkanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta (ELY-keskus L-vastuualue).

Kaksi huomautusta puolsi poikkeamisluvan myöntämistä uudisrakentamiselle ja käyttötarkoituksen muutokselle. Toisesta näistä huomautuksista kuitenkin lisäksi pyydettiin, että uudisrakentaminen toteutettaisiin ympäristöön sopivaksi ja puusto sekä kasvillisuus asuinrakennuksen ja rannanvälillä säilytettäisiin.

Yksi huomautuksista vastusti ylimääräisen rakennusoikeuden myöntämistä, käyttötarkoituksen muuttamista sekä asuinrakennuksen sijaintia tontilla. Huomautuksessa mainitaan perusteluiksi muun muassa, että alueella sijaitsee pääosin loma-asutusta, poikkeamislupahakemuksen mukaisesta asuinrakennuksesta on näköyhteys naapurikiinteistölle sekä uudisrakentamisesta aiheutuisi huomattavia maisemallisia haittoja.

ELY-keskuksen L-vastuualueen lausunnossa todetaan, ettei maantien suoja-alueella saa pitää rakennusta ja kun rakennuksen sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen ulkopuolelle ei ELY-keskuksen L-vastuualueella ole huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamisluvan hakijat muokkasivat hakemustaan huomautuksien jälkeen. Hakemuksesta poistettiin käyttötarkoituksen muutos, ja poikkeamista haettiin vain rakennusoikeuden ylittämiseksi. Muutoksen myötä kuultiin naapurikiinteistöjen omistajia uudelleen.

Muokattuun hakemukseen saapui yksi (1) huomautus. Huomautuksessa ei vastusteta poikkeamislupaa multa osin, kuin loma-asunnon suunniteltua sijaintia. Perusteluina on, että rakennuksesta on suora näköyhteys matalammalla sijaitsevan naapurikiinteistön pihapiiriin sekä maisemalliset haitat.

Hakija on jättänyt huomautukselle vastineen. Vastineen mukaan hakija tulee tekemään varsinaisen rakennussuunnittelun huolellisesti ja minimoimaan rakennuksen aiheuttamat haitat muun muassa suuntaamalla rakennuksen ikkunat länteen ja välttämään ikkunoiden sijoittelua naapuritontin suuntaan, huomioimalla suunnittelussa naapurinäkyvyyden ja varmistamaan riittävän puuston määrän säilyttämisen naapuritontin ja rakennuksen välissä.

Naapurikiinteistön omistajilta saapuneet huomautukset, lausunto ja hakijan vastine ovat päätöksen liitteenä kokoukseen osallistuville.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Enojärven Untavan lahden rannalla, Enonkunnantien varressa. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 rakennuspaikka sisältyy *maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä (MK)*. Merkintä ei rajoita alueen käyttöä vakituisen- tai loma-asumiseen. Oriveden strategisessa yleiskaavassa (26.10.2020) alue *kuuluu luonnon ja virkistyksen kannalta merkittäviin alueisiin* ja merkintä mukailee maakuntakaavan merkintää. Kyseiset kaavatasot eivät merkittävästi vaikuta hakemuksen mukaisen hankkeen suunnitteluun.

Rakennuspaikka sisältyy ranta-asetmakaavan *Enojärvi (16.12.1983)* alueelle. Ranta-asetmakaavassa rakennuspaikka sisältyy *loma-asuntojen korttelialueeseen (RA)*. Rakennuspaikalle saa merkinnän mukaan ”rakentaa yhteen kerrokseen yhden perheen loma-asunnon talousrakennuksineen ja saunan, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 90 m².”

Ranta-asetmakaavan RA-merkintä sisältää myös määräyksiä erillisen saunan koosta, rakennusten julkisivumateriaaleista, väriytyksestä, rakennuspaikan rakentamattomien osien hoidosta sekä jätehuollon järjestämisestä. Merkinnässä on myös kieltoja alueen maaston muokkaamisesta ja vesikäymälöiden rakentamisesta, joista voi rakennusvalvontaviranomainen tapauskohtaisesti myöntää rakennusluvan yhteydessä vähäisen poikkeamisen (MRL 175 §).

Rakennuspaikka rajautuu *Oriveden rantaosayleiskaavaan (16.2.2022)* mukaiseen RA-rakennuspaikkaan, jossa kaavan yleismääräykset mahdollistavat rakennusten yhteenlasketun kerrosalan olevan enintään 300 m² tai 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rantaosayleiskaava on laajasti käytössä Enojärvellä, ja mikäli rakennuspaikka sijaitsisi rantaosayleiskaavan alueella, olisi sillä rakennusoikeutta 300 k-m². *Enojärvi (16.12.1983)* ranta-asetmakaavan määräys rakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta arvioidaan kohtuuttomaksi, kun niitä vertaa *Oriveden rantaosayleiskaavaan (16.2.2022)* määräyksiin. Voidaan arvioida, että tältä osin vapaa-ajan asumisen tarpeet sekä rantojen suunnittelun lähtökohdat ovat monilta osin muuttuneet ko. kaavojen laatimisen välisenä aikana.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on pinta-alaltaan huomattavasti suurempi muihin ranta-asetmakaavan rakennuspaikkoihin verrattuna. Hakemuksen mukainen rakennusoikeuden ylitys on arvioutu kohtuulliseksi rakennuspaikan kokoon verrattuna.

Ranta-asetmakaava on yli 40 vuotta vanha. Rakentamiskulttuuri, rakennustavat ja vapaa-ajan asumisen tarpeet ovat huomattavasti muuttuneet kaavan vahvistamisen jälkeen. Vapaa-ajan asuinrakennuksien keskimääräistä kokoa on kasvattanut muun muassa märkätilojen yleistyminen loma-asunnoissa ja varustelutason paraneminen. Ranta-asetmakaavassa ei huomioida muun muassa vesikäymälän rakentamista rakennuspaikoille, ja sen vaikutusta rakennusten rakennusalaan.

Ranta-asetmakaava mahdollistaa loma-asunnon rakentamisen hakemuksessa esitettyyn sijaintiin. Maankäyttöpäällikkö, kaavasuunnittelija ja rakennustarkastaja ovat käyneet hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla. Maastokäynnillä on arvioitu, aiheutuuko hakemuksen mukaisesta suuremmasta loma-asunnosta merkittäviä haittoja naapurikiinteistön maankäytölle, maisemalle tai ympäristölle verrattuna ranta-asetmakaavan mukaiseen loma-asuntoon. Maastokäynnillä ei havaittu tämän kaltaisia merkittäviä haittoja. Voimassa oleva ranta-asetmakaava mahdollistaa jo loma-asunnon rakentamisen haetulle sijaintipaikalle, ainoastaan kerrosalaltaan pienempänä. Kerrosalan nostamisesta verrattuna ranta-asetmakaavan mahdollistamaan rakentamiseen, ei aiheudu ylempänä tässä kappaleessa mainittuja haittoja.

Naapurikiinteistön maankäytölle rakennushankkeella ei ole vaikutusta. Naapurikiinteistön huomautuksessa esiin tuotua huolta naapurikiinteistön pihapiiriin mahdollisesti kohdistuvasta näköyhteydestä on myös arvioitu osana hakemusalueella suoritettua maastokäyntiä. Koska ranta-asetmakaava mahdollistaisi jo rakentamisen haettuun sijaintiin, tarkempaa

asian arviointia ei ole katsottu tarpeelliseksi, sillä poikkeamishakemuksessa käsitellään rakennuspaikan rakennusoikeuden määrää, ei rakentamisen sijoittumista rakennuspaikalla. Lupahakemuksen mukaisen rakentamisen sijoittuminen rakennuspaikalla on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista. Hakija on myös ottanut kantaa vastineessaan keinoihin, joita rakennushankkeen suunnittelussa tullaan käyttämään alueen maisemallisten näkymien tasapainoisuuden säilyttämisen suhteen ja huomautuksessa esiin tuotujen seikkojen huomioimiseksi. Näitä seikkoja on otettu huomioon myös tämän poikkeamisluvan ehtojen määrittelyssä esimerkiksi rakennuksen ikkunoiden aukotuksen suunnan sekä puuston säilyttämisen kautta. Näköyhteyteen sekä maisemallisiin tekijöihin liittyvää arviointia tehdessä on otettu huomioon myös, että tarkoitetun naapurikiinteistön puolella kasvillisuuden määrä on vähäistä ja näin ollen myös naapurikiinteistön osalta mahdollistaa omalta osaltaan huomautuksessa tarkoitettua näköyhteyttä.

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.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantakaavasta.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen uuden loma-asunnon (120 m²) ja erillisen varasto-/autotallirakennuksen (80 m²) rakentamiselle seuraavilla ehdoilla: 1) Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon purkaminen lisätään ehdoksi uudisrakentamisen rakennusluvan myöntämisen ehtoihin. 2) Loma-asunnon aukotuksen tulee julkisivuilla sijaita pääosin länteen, itään ja etelään. Aukotuksen sijoittamista julkisivulle pohjoiseen tulee välttää. 3) Loma-asunnon ja kiinteistön pohjoisrajan välillä tulee säilyttää puustoa mahdollisuuksien mukaan. 4) Loma-asunnon ja rantaviivan välillä on hyvä säilyttää puustoa mahdollisuuksien mukaan.

Perustelu

Poikkeamisluvan myöntäminen mahdollistaa rakennuspaikan paremman käytettävyyden.

Ranta-asemakaava on yli 40 vuotta vanha, eikä se suunnitteluperusteiltaan huomioi mm. vesikäymälöiden rakentamisen ja loma-asuntojen varustetason paranemisen tarpeita. Tältä osin ranta-asemakaavan voidaan arvioida suunnitteluperusteiltaan olevan ilmeisen vanhentunut nykyajan loma-asuntorakentamisen tarpeisiin verrattuna. Rakennusoikeuden

lisäyksen määrä verrattuna ranta-asemakaavaan on kohtuullinen suhteessa rakennuspaikan pinta-alaan. Poikkeaminen mahdollistaa rakennuspaikalla samankaltaisen rakentamisen, kuin suunnitteluperusteiltaan nykyaikaisen Oriveden rantaosayleiskaavan mukaisilla lähistöllä sijaitsevilla rakennuspaikoilla olisi mahdollista.

Poikkeaminen ei 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 julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle sekä muistutuksen jättäneelle naapurikiinteistön omistajille.

Sovelletut oikeusohjeet:
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
