

Poikkeamispäätös tilalle 562-424-3-53

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 108
551/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Tila Sarkkila 562-424-3-53, tilan pinta-ala on 6,012 ha ja rakennuspaikan pinta-ala noin 2,3 ha.

Rakennushanke:

Asuinrakennuksen toisen kerroksen muuttaminen asuintiloiksi (n. 155 k-m²).

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Haetaan poikkeusta kaavan mukaisen kerrosalan ylityksestä. Poikkeusta haetaan asuinrakennuksen toisen kerroksen n. 155 m²:n kerrosalan ylitykselle.

Voimassa olevan rantayleiskaavan mukaan kiinteistön suurin sallittu rakennettu kerrosala saa olla 300 m². Rantakaavassa on merkintä AO/s ja asuinrakennuksen kohdalla SR R5.7. Tila on ollut maatilakiinteistönä ennen kaavan laadintaa ja kaavassa se on muutettu asuinrakennuskiinteistöksi. Rakennukset on rakennettu kymmeniä vuosia ennen kaavan valmistumista ja nykyisin rakennettu kerrosala on yhteensä 1 140 m². Tästä alasta asuinrakennuksen osuus on 350 m² ja muiden rakennusten 790 m²."

Hakemuksen mukaisen hankkeen rakennustyöt ovat jo valmistuneet ja lupia haetaan jälkikäteen. Toisen kerroksen rakennustyöt on tehty vuosina 2003 ja 2004.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajat hankkeeseen liittyen. Naapurimaanomistajat eivät ole jättäneet huomautuksia hankkeesta.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Hankkeessa poiketaan Oriveden rantaosayleiskaavan (tullut voimaan 25.1.2023) mukaisesta rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta ja kerrosluvusta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Kailahden rannalla, Sarkkilan alueella. Alueella ei ole kaupungin vesi- tai viemäriverkostoa. Rakennuspaikka sijaitsee Siitaman kylätien läheisyydessä.

Kaavatilanne:

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on *Maaseutualue* ja kuuluu lisäksi *Maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Siitaman kylä ja kulttuurimaisema*. Maakuntakaavassa *Maaseutualue*-merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja

metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan, yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö -merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Merkinnän 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 vaihemaakuntakaavan *Elonkirjo ja energia* -kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.11.-1.12.2024. Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa ei ole osoitettu alueelle tai sen läheisyyteen sellaisia muutoksia tai merkintöjä, joilla olisi merkittävää vaikutusta käsiteltävään poikkeamishakemukseen.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 25.1.2023) alue on merkitty *Maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi* sekä *Kylähelmeksi S: Siitama*. Strategisessa yleiskaavassa ei anneta *Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt* -merkinnän alaisille alueille oikeudellisesti velvoittavia suunnittelu- tai kehittämismääräyksiä. Oriveden strategisen yleiskaavan yleismääräyksiensä mukaan on kuitenkin mm. *yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tarkistettava ajantasainen tieto erilaisista arvoalueista (ml. paikalliset arvoalueet)*.

Kylähelmet S -merkinnällä on osoitettu kylät, joiden kehittämistä ohjataan rantojen yleiskaavalla. Kylähelmien vetovoimatekijöiksi on tunnistettu maaseutumainen asuminen ja miljö, vesistöjen läheisyys, yhteisöllisyys sekä mahdollisuudet matkailuelinkeinojen ja virkistykseen kehittämiseen maa- ja metsätalouden rinnalla. Nämä tekijät tulee huomioida kylähelmien maankäytön suunnittelussa. Määräys on oikeusvaikutteinen kehittämismääräys.

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 25.1.2023) rakennuspaikka on osoitettu *erillispientalojen alueeksi (AO 1)* joka sijaitsee *Ranta-alueella*. AO 1-merkinnän mukaan alue on tarkoitettu vakituiseen asutukseen ja alueelle saadaan muodostaa enintään yksi omarantaisten erillispientalojen rakennuspaikka. Rakennuspaikka on toteutunut ennen kaavan laatimista.

Rakennuspaikkaa määräävät rantaosayleiskaavassa myös merkinnät *Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s)*, *Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (mky)* sekä *Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde (SR R 5.7)*. /s-merkinnän mukaan alueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (mky)-merkinnällä rantaosayleiskaavassa on osoitettu maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kyläkuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä

ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

SR R 5.7 -merkinnällä on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennusryhmiä. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdan 9.5 numerointiin. Merkinnällä on osoitettu Sarkkilan sotilasvirkatalo.

Kohteen arvoluokitus on I ja kaavaselostuksen inventoitujen rakennetun ympäristön kohteiden arvoluokkien määritelmien mukaisesti kyseisen arvoluokan kohteissa *”vanha rakennuskanta tulee säilyttää ja rakennusten kunnosta huolehtia rakennusperinnön hoidon menetelmillä.*

Kohdekuvauksissa esitetyt rakennukset tulisi suojella kaavamerkinnällä.

Alueille tulisi välttää uudisrakentamista. Elinkeinoon tarvittava ja siihen liittyvä uudisrakentaminen voidaan sallia, mikäli se toteutetaan vanhan rakennuskannan ja maisemarakenteen ehdoilla”. Kaavaselostuksessa rakennuksen arvostusperusteiksi on tunnistettu rakennusperinteinen, historiallinen (muulla kuin asutushistoriallisella tavalla), rakennusryhmällä on itsenäinen arvo ja kohde kuuluu Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt 1993-luetteloon.

Rantaosayleiskaavan yleismääräykset ohjaavat rakennuspaikan rakentamista mm. seuraavilla määräyksillä:

- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista sekä sauna- ja talousrakennuksia.
- Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m².
- Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Rakennuspaikka rajautuu rantaosayleiskaavassa *maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen (MA)*, joka on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen.

Rantaosayleiskaavasta poikkeamisen edellytykset

Tila on toiminut maatalon talouskeskuksena ennen kaavan laadintaa ja rantaosayleiskaavassa se on merkitty erillispientaloalueen rakennuspaikaksi. Alueen rakennukset on rakennettu rakennuspaikalle ennen kaavan valmistumista. Alueen rakennuskantaan sisältyy asuinrakennus, eläinrakennus, vanha asuinrakennus, aitta ja sauna. Rakennuspaikan rakennettu kerrosala on yhteensä 1 140 m² (mukaan lukien poikkeamishakemuksen mukainen toisen kerroksen kerrosala). Tästä alasta asuinrakennuksen osuus on 350 m². Toisen kerroksen vaatimiin rakennustöihin ei ole haettu rakennuslupaa.

Hakemuksen mukainen hanke sijoittuu Oriveden rantaosayleiskaavassa merkittyyn Sarkkilan sotilasvirkataloon, jonka arvoluokitus on I. Kerrosalan lisäys on tehty olemassa olevan rakennuksen vaipan sisäpuolelle, ja lisäys ei juurikaan aiheuta vaikutuksia alueen ympäristöön ja maisemaan. Rakennuksen kerrosalaa on lisätty säilyttäen vanha rakennuskanta ja kerrosalan lisäys on tehty vanhan rakennuskannan ja maisemarakenteen ehdoilla. Asuintilojen lisäys rakennuspaikalle hakemuksen mukaisesti arvioidaan edistävän myös maakuntakaavan toteutumista, sillä *Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö-* merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan tulee mm. alueen rakentamisessa ja käytössä turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön

arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Hankkeen tulkitaan edistäneen kohteessa rakennusperinnön arvojen edelleen kehittämistä ja säilymistä. Kohteen säilyminen käytössä edesauttaa sen arvojen säilymistä. Poikkeamisluvan käsittelyssä ei käsitellä hankkeen rakennusteknistä toteutusta tai sen laatua.

AO-rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 300 m². Rakennuspaikan poikkeuksellisen suuri laajuus ja olemassa oleva rakennuskanta huomioiden, arvioidaan rantaosaleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden olevan kohtuuttoman pieni kyseiselle rakennuspaikalle. Rakennuspaikan rakennusoikeus on ylittynyt jo rantaosaleiskaavan laadinnan aikana. Näin ollen alueen toteutunut rakennuskanta on ylittänyt rantaosaleiskaavan mukaisen alueen rakennusoikeuden jo kaavan tullessa voimaan.

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on yhteensä 985 m². Kokonaisrakennusoikeuteen ei lueta asuinrakennuksen toisen kerroksen n. 155 m²:n kerrosalaa, sillä se on toteutettu ilman asianmukaisia lupia. Rantaosaleiskaavan yleismääräysten mukaan, mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus poikkeavat yleismääräyksissä mainitusta 300 k-m², voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Hakemuksen mukaisen hankkeen kerrosala on rakennuspaikan kokonaisalasta (985 k-m²) noin 16 %. Rantaosaleiskaavan yleismääräys huomioiden, poikkeamista haetaan siis 16 % rakennusoikeuden ylitykselle verrattaessa rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennuspaikalla ei rantaosaleiskaavan tullessa voimaan ole ollut enää jäljellä lisärakennusoikeutta, sillä rantaosaleiskaavan määräykset rajaavat AO-rakennuspaikan rakennusoikeutta sekä rantaosaleiskaavan yleismääräykset mahdollistavat rakennusoikeuden ylittävien rakennuspaikkojen osalla lähinnä rakennusten peruskorjaamisen ja uudelleenrakentamisen.

Valmistelijat arvioivat, että vaikka asuinrakennuksen toisen kerroksen muutokset olisivat olleet tehty rakennusluvan mukaisesti, lopputarkastettu ja otettu käyttöön rantaosaleiskaavan laadinnan aikana, ei sen tuomalla kerrosalan lisäyksellä olisi ollut olennaista vaikutusta rantaosaleiskaavan sisältöön kyseisen rakennuspaikan osalta. Huomioiden, että hakemuksen mukaiset rakennustyöt on toteutettu ennen rantaosaleiskaavan voimaantuloa, hankkeen vaikutus rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen on vähäinen, rakennusalan lisäys on toteutettu olemassa olevan asuinrakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle ja poikkeaminen ei johda rakennuspaikan rakennusten pohjapinta-alojen muutoksiin, arvioidaan poikkeamisen myöntäminen rantaosaleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden kokonaismäärän ylittämiseksi perustelluksi.

Hakemuksen mukaiset rakennustyöt eivät olisi vaatineet poikkeamisluvan hakua kaavasta vuosina 2003-2004, sillä alueella ei ollut voimassa olevaa oikeusvaikutteista kaavaa. Sen sijaan ne olisivat vaatineet poikkeamisluvan hakemisen ranta-alueen suunnittelutarpeesta (MRL 72 §). Työt olisivat vaatineet lisäksi muiden rakentamiseen oikeuttavien lupien hakemisen ja saamisen.

Mikäli poikkeamislupaa kohteelle ei myönnettäisi, aiheuttaisi se hakijalle kohtuutonta haittaa. Tässä tapauksessa kaupungin rakennusvalvontaviranomainen eli ympäristölautakunta voisi vaatia luvattomien rakennusten ja rakenteiden purkamista. Kyseisen vaihtoehdon arvioidaan aiheuttavan hakijalle kohtuutonta taloudellista haittaa, sillä

hankkeen rakennustöihin on sijoitettu merkittäviä kustannuksia, joiden lisäksi purkaminen aiheuttaisi kiinteistön omistajalle merkittäviä kustannuksia. Hakemuksen mukaisten rakenteiden purkaminen todennäköisesti aiheuttaisi myös mahdollisesti rakennuksen kunnan heikkenemistä sekä rantaosayleiskaavan mukaisten rakennussuojeluarvojen merkittävää heikentymistä.

Edellä esitettyjen seikkojen näkökulmasta valmistelijat katsovat poikkeamisluvan myöntämisen kohteen rakennushankkeissa menetellyistä tavoista huolimatta perustelluksi. Poikkeamisluvan myöntäminen edesauttaa rakennushistoriallisesti arvokkaan kohteen säilymistä ja käyttöä. Poikkeamisluvan myöntämisellä vältetään myös hakijalle kohtuuttomaksi muodostuva tilanne sekä vaatimukset. Muutoinkin hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan myöntäminen on rantaosayleiskaavan yleismääräyksen mukaista sekä edesauttaa rantaosayleiskaavan toteutumista erityisesti rakennussuojelun sekä kulttuurihistoriallisen ympäristön säilymisen kannalta.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista. Asuinrakennuksen toisen kerroksen käyttöönoton seurauksena rakennuksen kerrosluku kasvaa kahteen. Rakentaminen on tapahtunut olemassa olevan rakennusmassan sisäpuolella, eikä rakennuksen kerrosluvun kasvu vaikuta käytännössä mitenkään alueen ympäristöön tai maisemaan. Poikkeamisen myöntäminen rantaosayleiskaavan yleismääräyksessä määritellystä kerrosluvusta arvioidaan olevan perusteltua, sillä sen vaikutus maisemaan tai ympäristöön on vähäinen. Rantaosayleiskaavan toinen yleismääräys myös mahdollistaa rakennusten peruskorjaamisen ja uudelleen rakentamisen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä, johon voidaan hanketta verrata olemassa olevan vaipan sisällä tapahtuvan rakentamisen myötä, vaikka rakennuksen kerrosala näin toimien nouseekin.

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 §:n kaltaisiin vaikutuksiin, eikä poikkeamisen myöntämiselle ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista estettä.

Esityslistan liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros sekä ote rantaosayleiskaavasta.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen asuinrakennuksen toisen kerroksen muuttamiseksi asuintiloiksi (n. 155 k-m²).

Perustelut

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamiseen eikä se johda merkittävään rakentamiseen. Poikkeamisluvalla edistetään rakennushistoriallisesti arvokkaan kohteen käyttöä ja säilymistä käytössä, joten poikkeamisluvan myöntäminen edistää rakennussuojelun ja rantaosayleiskaavan merkintöjen toteutumista tältä osin.

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

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle ja poikkeamisluvan hakijalle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
