

Poikkeamispäätös tilalle 562-440-4-73,

Hakijan perustelut poikkeamisille

(Kursivoidut tekstin osa ovat lupakäsittelijän tekemiä huomioita hakijan perusteluihin.)

-

Asuinrakennus ja talvisauna, poikkeamiset säännöksistä perusteluineen:

1. Loma-asunnon rakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asumiseen.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuskokonaisuus on suunniteltu omakotitalolle asetettujen määräysten ja rakenteiden mukaisesti, sekä täyttämään ympärivuotisen asumisen edellytykset, huomioiden samalla esteettömyys.

Kiinteistölle johtaa hyväkuntoinen tie, jonka viimeisen vajaan kilometrin yksityistieosuudelle on saatavissa ympärivuotinen ylläpito. Pelastuslaitos ja Eräjärven Vapaapalokunta ovat käyttäneet jo aiemminkin kyseessä olevaa tietä, tarvitessaan pääsyn Enonselän vesialueille.

Jätevedet tullaan hoitamaan rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot täyttävällä käsittelyjärjestelmällä. Lähin aluejätepiste on 3,5 kilometrin päässä.

Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyke on tietä pitkin noin kilometrin päässä. Kiinteistöllä on valokuitu-, sähkö- ja vesiosuuskunnan vesiliittymä valmiina. Eräjärven koulu ja päiväkotit ovat 3 km päässä, Eräjärven kyläkeskus ja kauppa 4 km päässä. Kiinteistön omistajien päivätyöt mahdollistavat etätyöskentelyn Eräjärveltä käsin.

2. Rakennusjärjestyksessä määritellyn kiinteistön rakennusten yhteenlasketun suurimman sallitun kokonaiskerrosalan ylitys

Hankkeessa poiketaan kokonaisrakennusoikeudesta. Perusteluna on kiinteistön tuleva mahdollinen toiminta pysyvän asumisen käytössä ja sitä kautta isompi tilantarve kuin olisi pelkällä lomarakennuksella. Työelämä vaatii kummankin omistajan taholta etätyöskennellessä kotoa käsin erilliset työhuoneet.

Siirryttäessä Tampereella sijaitsevasta lähes 300 krs-m² omakotitalosta asumaan Eräjärvelle, ei rantaosayleiskaavan määrittelemä 144 krs-m² kokonaiskerrosala tarjoa lähellekään samoja olosuhteita vakituiseen asumiseen.

3. Rakennusjärjestyksessä (rantaosayleiskaavassa) määritellyn suurimman sallitun kokonaiskerrosalan ylitys 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta

Itse asuinrakennus sijaitsee rakennusjärjestyksen (rantaosayleiskaavaan) mukaisesti 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta, mutta sallittu kerrosala 80 krs-m² ylitetään 12 krs-m². Talvisauna on rantaviivasta noin 30 metrin etäisyydellä, mutta saman vesikattorakenteen alla pääarakennuksen kanssa. Asuinrakennus on 92 krs-m² ja talvisauna 55 krs-m², yhteensä 147 krs-m².

Rakennusjärjestyksen vaatimalla 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta, todellisten asumisjärjestelyiden vaatima kerrosala tulisi jäämään kivihaarjanteen taakse notkoon, jolloin järvimaisema jäisi haarjanteen taakse piiloon. Jos tämä rakennusala sijoitettaisiin rakennusjärjestyksen mukaisesti 30 metrin etäisyydelle, olisi jääkautinen kivimuodostelma tuhoava rantamaiseman tavoittamiseksi.

Sijoitettaessa yli 80 krs-m² rakennus Rakennusjärjestyksen (*rantaosayleiskaavan*) mukaisesti tällä kiinteistöllä 30 metrin etäisyydelle rannasta ja vähentäen tästä tilasta 4 metriä pohjoispuolen kaavamerkinnältään M-alueen puoleiselta rajalta, jää tilaa rakentamiselle 11 metriä syvä alue.

Tuolla alueella kulkee itäpäässä kiinteistölle 4-67 (Maijala) johtava tiealue ja länsiosassa tätä aluetta on lisää kivikko, mutta matalampaa. Yli 80 krs-m² rakennuksen sijoittaminen tälle kiinteistölle rakennusjärjestyksen mukaisesti olisi käytännössä lähes mahdotonta.

Asuinrakennuksen suunnittelun avuksi tilattiin Drone-kuvaus, joka mahdollisti suunnittelun niin, että isoimmat kivet ja kallioiden rajapinnat ovat olleet koko suunnitteluprojektin ajan nähtävissä tulevan rakennuksen ympärillä auttamassa sijoittelussa. Kiviharjanteen suojeleminen on ollut koko suunnittelun lähtökohta ja tavoitteena on ollut tehdä kivijärkäleistä uniikki korostus rakennuksen ulkoarkkitehtuurille periaatteella, mitä et raaski hävittää korosta sitä entisestään.

Rakennuksen jakamisella saman katon alla kahteen osaan pyritään noudattamaan rakennusjärjestyksen pinta-ala määräystä suhteessa rantaetäisyyteen ja samalla maastouttamaan rakennus alistumaan kiviharjun muodolle. Asuinrakennus nauttii rantamaisemasta, kun taas talvisauna saa maisemansa rakennuksen ja kiviröykkiön väliin jäävän terassin pesämaisuudesta ja sen tasosta ylös nousevista lohkeista. Mistään suunnasta katsoen kokonaisuus ei tule olemaan liian hallitseva.

Viemällä toissijaisia toimintoja, kuten talvisauna pesuhuoneineen, pyykkihuollon, teknisen tilan, työhuoneen ja harrastetilan, kauemmas rantaviivasta, kevennämme koko rakennuskokonaisuutta. Hankkeen suunnittelussa on otettu huomioon esteettömyys, jolloin asuinrakennuksen ja talvisaunan välillä olevan portaikon ja luiskan päällä on perusteltua olla katos koko matkalta. Tästä seuraa, että nämä kaksi rakennusta ovat kytketty yhteen saman vesikattorakenteen välityksellä.

4. Poiketaan rakennusjärjestyksessä sallitusta minimirajaetäisyydestä

Talvisaunan etäisyys viereisen metsäkiinteistön (määräalan) rajasta kiinteistön pohjoissivusta on 2,2 metriä. Talvisaunan muoto ja sijainti lukittiin siirtolohkarekumpareen perusteella. Tässä sijainnissa rakennuksen ja kivikumpareen väliin jää riittävästi tilaa liikkumiseen ja pesämäinen pihanosa muodostaa suojaosan tilan vilvoitteluun saunan jälkeen.

6. Poiketaan rantaosayleiskaavan määräyksestä sallia kiinteistölle vain yksi sauna.

Talvisaunalle haetaan poikkeuslupaa rantaosayleiskaavan yhden saunan määräyksestä. Perusteluna tavoite saada kiinteistöstä vakituisen asumisen tarpeet täyttävä kokonaisuus. Talviaikaan kesäkäyttöön tarkoitettu rantasauna ei tarjoa ympärivuotista peseytymismahdollisuutta. Enonselän ranta on tässä kohtaa aina tuulinen, tuuli pääsee puhaltamaan kaakko-, etelä- ja lounaissuunnista esteettömästi useiden kilometrien pituudelta. Talviaikaan rantasauna ei ole millään tasolla kutsuva paikka, eikä sijaintinsa puolesta mahdollistaisi esteetöntä kulkua rakennukseen.

Talvisaunarakennus ja sen lounaispuolelle jäävä siirtolohkareharju muodostavat pesämaisen tuulilta suojaosan ulkotilan. Lohkareseinämä on tarkoitus valaista pimeään vuoden aikaan saunan sisäänkäynnin terassilaudoituksen ja kiviseinämän rajapinnasta ylöspäin ja näin korostaa kivien jylhyyttä ja kauneutta. Esteetön liikkuminen on myös helpompi järjestää turvallisesti rakennusten välissä olevan katoksen ja luiskan ansiosta.

7. Poiketaan rantaosayleiskaavan maa- ja metsätalousaluetta (M) koskevasta rakennuskiellosta, sijoittamalla jätevesien käsittelykenttä tälle kiinteistön osa-alueelle

Hankkimalla lisämaata määräalan muodossa kiinteistön metsän puolelle saatiin mahdollisuus sijoittaa jätevesien käsittelyjärjestelmä kauemmaksi rantaviivasta ja siirtolohkarealueesta. Rakentamisen sallivalla kiinteistön osalla taas jätevesien käsittelyjärjestelmä olisi jouduttu tilanahtauden vuoksi sijoittamaan kiinteistön läpi kulkevan rasitetien alle, jolloin kentän etäisyys rannasta olisi noin 30 metriä. Rakennuskieltoalueella etäisyys kaksinkertaistuu ja lisäksi kentän kohta voidaan rauhoittaa liikenteeltä ja pitää puustovapaana.

Rantasauna, poikkeamiset säännöksistä perusteluineen:

1. Poiketaan rakennusjärjestyksessä (*rantaosayleiskaavavassa*) sallitusta rantasaunan enimmäispohja-alasta

Uuden rantasaunan pohja-ala ylittyy 8,5 m² sallitusta 20 m²'tä.

Sallitun pohja-alan ylityksellä ei ole mainittavaa merkitystä näkymään järven suunnalta. Pohja-alan ylityksellä mahdollistetaan rakennuksen toiminnallisuuden parantuminen pukuhuone/pesutilan kohdalla. Purettava rantasauna on rakenteellisesti huonossa kunnossa ja sen tilat ovat epäkäytännölliset. Vanha sauna on pieni ja peseytyminen siellä on vaarallista ahtauden ja kuumen pataveden vuoksi.

Kiinteistön ranta on kauttaaltaan kivikkoinen ja liikkuminen uimaan on vaikeasti liikkuvalla henkilölle haasteellista tai mahdotonta. Esteettömyyttä ajatellen uuteen saunarakennukseen tulee tilava löylyhuone ja peseytymistila erikseen, jolloin liikuntaeste ei estä rantasaunalla kesäaikaan saunomista.

2. Rakennusjärjestyksessä määritellyn kiinteistön rakennusten yhteenlasketun suurimman sallitun kokonaiskerrosalan ylitys

Hankkeessa poiketaan kokonaisrakennusoikeudesta. Perusteluna on kiinteistön tuleva mahdollinen toiminta pysyvän asumisen käytössä ja sitä kautta isompi tilantarve kuin olisi lomarakennuksella.

3. Poiketaan rakennusjärjestyksessä sallitusta minimirajaetäisyydestä

Rantasaunan lännen puoleisen seinän etäisyys määräalan rajasta on noin 3,3 m eli alittaa 1,7 metrillä sallitun 5 metrin etäisyyden.

Etäisyyden ylitys suhteessa määräalan rajaan mahdollistaa saunan vastakkaisella sivulla olevien isojen siirtolohkareiden säilymisen. Nykyinen saunarakennuksen kohta on 60 vuotta sitten räjäytetty sen ajan tilantarvetta ajatellen. Uusi sauna tullaan sovittamaan takana olevan kallioseinämän ja sivuilla olevien isojen lohkaraiden ja naapurirajan väliin. Emme koskisi enää kallioon ja lohkaraisiin. Määräalan puolella rajaa ei ole rantaosayleiskaavan mukaan rakennuspaikkaa ja tällä kohtaa rantaa kallio kaartuu jo aivan rantaviivan tuntumaan, jolloin katsomme, ettei 4 metrin etäisyyden alitus ole haittaava tekijä.

4. Poiketaan rakennusjärjestyksessä (*rantaosayleiskaavassa*) määritellystä minimi etäisyydestä keskiveden linjasta

Suunnitellun uuden rantasaunan etäisyys keskiveden linjasta on sama kuin paikalta poispurettavalla vanhalla 1960-luvulla rakennetulla rantasaunalla.

Saunan takana nousee kallioseinä ylös, lähelle saunan harjakorkeutta. Saunarakennuksen ja kallion väliin tarvitaan maa-aluetta mahdollistamaan edes jossain määrin pintavesien ohjaaminen rakennuksesta pois päin.