

D/150/10.03.00.06/2024

**Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle 892-403-9-61**

**Hakemuksen tietoja:**

”Rakennetaan omakotitalo, talousrakennus ja sauna. Rakennusoikeus 250 m<sup>2</sup>. Vanhat mökki 44 m<sup>2</sup> ja aitta 9 m<sup>2</sup> rakennukset puretaan. Tontilla on ennestään vesiosuuskunnan vesi- ja viemäri, johon uudet rakennukset liitetään.

Poiketaan Uuraisten rantayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen kohdan 5.1 edellyttämässä omakotitalon noin 35 metrin ja rantasaunan noin 15 metrin etäisyysvaatimuksesta rannasta. Omakotitalon etäisyys rantaviivasta on noin 16 m ja talousrakennusten etäisyys noin 11 m.

Hakemuksen asemapiirros on piirretty em. liitteiden rajapituuksilla. MML:n karttapaikan kartan Moisiantien puoleinen rajalinja poikkeaa lohkomiskartan linjasta noin 7 m lähemmäksi rantaa. Hakemuksen asemakuvassa olevien rakennusten sijoittelulla on pyritty siihen, että rakennukset ovat varmuudella hakijoiden tontilla, mutta mahdollisimman kaukana rannasta.

Tontti on 2300m<sup>2</sup> suuruinen ja rantaviivaa on n. 80 m. Tontin kapean muodon vuoksi kaavan mukainen etäisyys rantaviivasta ei voi toteutua omakotitalon ja talousrakennusten osalta. Olemme suunnitelleet rakennukset rantaviivan suuntaisesti paikalla olevan kesähuvilan linjausta noudattaen, joka on rakennettu aikanaan rantaviiva, tulvimisraja ja ilmansuunta huomioiden. Olemme myös suunnitelleet rakennukset muodoltaan kapeiksi, jolloin voidaan saavuttaa mahdollisimman pitkä etäisyys rantaviivaan.

Tontilla on rantaviivan suuntainen, korkea kynäs, jonka päälle olemme suunnitelleet rakennukset. Korkeusero ko. sijainnilla on keskivedenpintaan noin 4 metriä, eli tulvimisvaaraa ei ole.

Tontilla on vesi- ja viemäriliittymä ja olemme ottaneet huomioon omakotitalon sijoittelussa olemassa olevan jätevesipumppaamon ja tulovesijohdon paikan. Lisäksi on huomioitu vesiosuuskunnan ohjeistus jätevesipumppaamon ja omakotitalon huoltovälistä, joka on 5m.

Lisäksi kokonaisuus ja maanpinnan muoto huomioiden autokatoksen sijainti on tarkkaan harkittu ja punnittu asemapiirroksen suunnitelmaan. Suunnitelman sijainnilla auto on mahdollista lähtiessä ja tullessa kääntää oman tontin puolella.

Konsultoimme tuntemaamme kaavoitusarkkitehtiä, jonka näkemykset tukivat suunnitelmiamme.”

**Rakennusrajoitus, josta poikkeamista haetaan:**

Kyseessä on poikkeaminen MRL 43 §:n määräyksestä (yleiskaavasta poikkeaminen) sekä kunnan rakennusjärjestyksen luvusta 5.1. (Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella).

Poikkeamista haetaan rakennuspaikan kokovaatimuksesta (3500 m<sup>2</sup>) ja rakentamisetäisyysvaatimuksista rantaan nähden (35 m asuinrakennukselle, 25 m talousrakennukselle, 15 m saunalle).

**Kaavallinen tilanne ja rakennusoikeus:**

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, Uuraisten kunnan vesistöjen ranta-osayleiskaava, joka on tullut voimaan 4.10.2010. Kiinteistön itä- ja kaakkoispuolella on voimassa Moisioin ranta-asemakaava (v. 1982, violetti viivoitus yleiskaavassa).

RA/AP-alueen kaavamääräys: Loma-asuntoalue/erillispientalojen alue. Alue on tarkoitettu loma-asuntojen tai ympärivuotisten erillispientalojen rakentamiseen. Numero osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 2-kerroksisen asuin- tai lomarakennuksen, saunan ja talousrakennuksia.

ma-merkinnän määräys: Maakunnallisesti arvokas Kyynämöisten kulttuurimaisema. Rakentamisessa ja maankäytössä tulee ottaa huomioon se, etteivät toimenpiteet heikennä alueen maisema-arvoja.

Yleismääräyksistä ote: Rakennusten sijoittumisesta rantaa nähden, niiden ympäristöön sopeuttamisessa, rakennuspaikkojen muodosta, koossa, rakennusoikeudessa ja hoidossa noudatetaan Uuraisten kunnan rakennusjärjestystä, ellei yleiskaavamerkinnöillä tai -määräyksillä toisin ole osoitettu.

RA/AP-alueelle rakennettaessa tulee noudattaa rakennuspaikan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia määräyksiä tontikoosta sekä sallitusta enimmäiskerrosalasta ja rakennusten erityisvaatimuksista rannan suhteen.

Rakennettaessa yleiskaavan mukaista vakituisen asunnon rakennuspaikkaa, sovelletaan siis AP-merkinnän mukaisia määräyksiä:

Rakennuspaikan minimikoko on 3500 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 2-kerroksisen kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, saunan ja talousrakennuksia. Asuinrakennus on sijoitettava vähintään 35 metriä rannasta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 450 kem<sup>2</sup>.

### **Rakennusjärjestyksen määräyksiä:**

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijätköön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään noin 45 metriä. (rak.järj. 4.1.)

Rakennusjärjestyksen mukaisesti etäisyydet rantaan:

- vakituisen asunnon 35 m
- loma-asunto/talousrakennus 25 m
- sauna (maks. 25 m<sup>2</sup>) 15 m
- huvimaja, grillikatos, muut rakennelmat (maks. 10 m<sup>2</sup>) 10 m

Lisäksi asunnon alimman lattiatasen tulee olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatasen oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. (rak.järj. 5.1.)

### **Naapurien kuuleminen:**

Hankkeessa on kuultu rajanaapureita. Yksi naapureista jätti seuraavan huomautuksen hakemukseen:

Kiinteistön 892-403-9-61 Moisioin tien puoleiset rajapyykit puuttuvat ( pyykki 2 ja 4 ),jotka määrittävät mm. Pursiaisten ja Piesaloiden rajaa. Kiinteistön rajasta ei voida täten varmistua. Hakijat Anna-Mari ja Jouni ovat asiasta tietoisia ja asiasta on keskusteltu heidän kanssaan. Olemme hakeneet rajankäyntiä ja pyytäneet sen kiirehtimistä. MML:n kutsu toimitukseen 2024-736967 on ti 13.8.2024 klo 9.30 Moisiointiellä Aarikan kohdalla. Tällä poikkeuslupahakemuksella annamme naapurin kuulemisen siihen, että poiketaan etäisyysvaatimuksesta rannan ja rakennusten välissä siten, että rakennetaan lähemmäksi rantaa. Emme vastaa siitä, mikäli rakennus ei mahdu nyt suunnitellusti tontille. Edelly-

tämme, että ennen rakentamisen aloittamista rajankäynti on tehty ja pyykkien paikoista on varmistuttu. Näin varmistutaan rakennusten sijoittumisesta tontille ja riittävästä etäisyydestä tontin rajan (Moisiontien viereisen rajan) ja rakennusten välissä.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa ja huomautuksen jättäneet eivät vastustaneet haettua poikkeuslupaa, joten näin ollen se ei vaikuta päätöksen tekoon.

### **Aluearkkitehdin lausunto:**

Aluearkkitehti puoltaa haettua poikkeamislupaa. Alla esitetyt huomiot tulee ottaa huomioon:

Maanmittauslaitos suorittaa kiinteistölle rajankäynnin elokuussa 2024. Kiinteistön takarajaan tällä hetkellä liittyvän epävarmuuden vuoksi rantarakentamisetäisyyksiin ei voi sitovasti ottaa kantaa. Asemapiirustuksen ja aluearkkitehtipalveluiden kesäkuussa 2024 tekemän maastomittauksen perusteella suunnitellut rakennukset on sijoitettavissa asemapiirustuksessa esitettyä lähemmäksi Moisiontietä.

Rakennusten tarkempi sijainti ratkaistaan rakennuslupavaiheessa maanmittauslaitoksen rajankäynnin jälkeen. Tavoitteena tulee olla, että rakennukset sijoittuvat mahdollisimman etäälle rannasta (asuinrakennus vähintään 20 m, talousrakennus ja sauna vähintään 15 m).

Koska uusi rakentaminen sijoittuu pitkälle matkalle kiinteistön takaosaan, tulee rakennusten värikyseen sekä rantapuustoon ja sen pysyvyyteen kiinnittää erityistä huomiota maisemavaikutusten vähentämiseksi.

Kiinteistö kuuluu maakunnallisesti arvokkaalle Kynnämöisten kulttuurimaisema-alueelle. Rakentamisessa ja maankäytössä tulee ottaa huomioon se, etteivät toimenpiteet heikennä alueen maisema-arvoja.

Yleiskaavamääräysten mukaisesti rakennusoikeus AP-paikalla on 450 kem<sup>2</sup>. Aluearkkitehdin näkemys on, että kiinteistön pinta-ala ja muoto huomioiden rakennuspaikalle ei ole sijoitettavissa AP-merkinnän mukaista 450 kem<sup>2</sup> rakennusoikeutta, ellei rakennuspaikka laajene nykyisestä. Poikkeamispäätöksessä tulee ottaa kantaa rakennuspaikan tulevaan rakennusoikeuteen.

### **Perustelut:**

1. Rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuu suunnitellun rakentamisen myötä vapaaajan asunnosta vakituiseksi. Yleiskaavamerkinnän mukaisesti alueelle on mahdollista sijoittaa myös vakituista asumista.

2. AP-merkinnän mukainen rakennusoikeus on 450 kem<sup>2</sup>. Poikkeamishakemuksessa esitetty rakennusmäärä on 250 kem<sup>2</sup>.

3. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle rantarakennusyksikölle, jossa syvyys on vain 20-45 metriä. Rantaviivan pituus on noin 82 metriä. Aarikka-kiinteistö rajoittuu takareunasta Moisiontiehen, joten rakennuspaikan laajentaminen tai rakennuksien sijoittaminen etäämmälle rannasta ei ole mahdollista.

4. Uudisrakentamisella korvataan kaksi vanhempaa rakennusta (vanha mökki ja aitta), jotka puretaan uudisrakentamisen yhteydessä. Purettavista rakennuksista aitta sijoittuu noin 10 metrin ja mökki noin 18 metrin etäisyydelle rannasta. Asemapiirroksessa esitetyt uusien rakennusten rakentamisetäisyydet rantaan; asuinrakennus 16 m, sauna 11 m ja

talousrakennus 11 m. Asuinrakennuksen osalta etäisyysvaatimus on 35 metriä, joten poikkeamaa vaatimukseen nähden on 19 metriä. Saunan ja talousrakennuksen etäisyydet on 11 metriä. Talousrakennuksen etäisyysvaatimus on 25 m, ja saunan 15 m. Kiinteistön takarajaan liittyvän epävarmuuden vuoksi rakennusten tarkempi sijainti ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Tavoitteena tulee olla, että rakennukset sijoittuvat mahdollisimman etäälle rannasta.

5. Rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

6. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa arvokkaita, suojeltavia luontokohteita eikä suojeltavaa rakennuskantaa.

Edellä mainituin perusteluin hakemuksen mukainen poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

**Sovelletut säännökset:**

MRL 43 §

MRL 171 §

Rakennusjärjestys, luvut 4. ja 5.

Valmistelija/lisätietoja: tekninen johtaja Tiina Löytömäki p. 0400643890

**Teknisen johtajan ehdotus:**

Ympäristöjaosto myöntää haetun poikkeusluvan esittelytekstissä esitetyt huomiot huomioiden:

Rakennettavat rakennukset tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle rannasta asuinrakennus vähintään 18 m, talousrakennus 15 m ja sauna vähintään 13 m.

Rakennusoikeus suhteutettuna rakennuspaikan kokoon on 300 kem 2.

**Päätös:** Ympäristöjaosto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

**Toimenpiteet:** päätös hakijalle, ELY