

<b>ASIA</b>	Poikkeamispäätös, MRL 171 §
<b>RAKENNUSPAIKKA</b>	922-435-0002-0009
Kiinteistön nimi	Vohlaistentie 10, 37500 LEMPÄÄLÄ Vohlainen
<b>TOIMENPIDE</b>	Lomarakennuksen laajentaminen ja peruskorjaus
Poikkeamiset	Hakijan selvitys poikkeamisista perusteluineen:

Tontin kokonaisrakennusoikeus on 142,5 m<sup>2</sup>, joka jakautuu rakennusjärjestyksen mukaan seuraavasti: loma-asunto 99,75 m<sup>2</sup>, saunarakennus 23,75 m<sup>2</sup> ja talusrakennus 19 m<sup>2</sup>. Poikkeamisilla ei ole vaikutusta alueen muuhun maankäyttöön, kaavoitukseen tai luonnonsuojelun tavoitteisiin eikä kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ylitä.

Alueella on runsaasti rantarakentamista, sekä Vesilahden että Lempäälän kunnan puolella. Rakennuksia on sijoitettu aivan vesirajan välittömään läheisyyteen. Rakennuksissa on myös loma-asuntojen lisäksi useampikerroksisia omakotitaloja. Maisemallisesti suunniteltu laajennus ei muuta alueen rakennuskannan yleistä luonnetta ja tai ilmettä.

Olemassa olevan vapaa-ajanrakennuksen osalta poikkeusta haetaan julkisivun ja vesikaton muutokselle, jotta rakennuksesta saadaan turvallinen, terveellinen ja viihtyisä. Peruskorjauksen yhteydessä rakennukseen tehdään tilamuutoksia ja ikkuna-aukotus muutetaan uutta tilaratkaisua palvelevaksi. Mökin laajennukseen poikkeamista haetaan, koska nykyinen rakennus sijaitsee kaavassa määriteltyä vähimmäismäärää lähempänä rantaviivaa.

Ilman laajennosta loma-asunnolle sallittua kerrosalaa ei voida saavuttaa. Kiinteistölle osoitettua loma-asunnon rakennusoikeutta jäisi käyttämättä ilman laajennoksen rakentamista. Rakennusvalvonta on myöskin todennut, että toisen lomarakennuksen rakentaminen tontille ei ole sallittua eikä jäljellä jäävää rakennusoikeutta voida hyödyntää saunarakennuksessa. Täysin uuden laajemman (99,75 m<sup>2</sup>) loma-asunnon rakentaminen puolestaan edellyttäisi nykyinen rakennuksen purkamista, mikä olisi kohtuuton vaatimus ja vastoin kestävä kehityksen tavoitteita. Uudisrakentaminen tontin korkeammalle osalle muuttaisi näkymää järvelle ja naapurustoon ehdotettua ratkaisua merkittävämmän.

Nykyisen rakennuksen laajentamista puoltaa, että lausunnossaan ELY-keskus pitää arvokkaana, että olemassa oleva rakennus säilytetään. Rakennuksen peruskorjaaminen purkamisen sijaan tukee maankäyttö- ja rakennuslain tavoitetta edistää ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehitystä.

Laajennoksella ei ole maisemallisia vaikutuksia. Laajennos jää järveltä katsottuna täysin vanhan rakennuksen taakse. Laajennos sekä tuleva sauna sijoittuvat tiiviisti rinteeseen ja rannan väliseen suojaisaan paikkaan, omaan "taskuunsa". Taskua ympäröivän korkeampien maaston muotojen vuoksi laajennusosa ei merkittävästi näy myöskään idän ja lännen suunnasta. Huomioitavaa on myös, että nykyinen rakennus laajennoksineen sijaitsee järven pintaa olennaisesti korkeammalta, jolloin rakennuksia katsotaan järven suunnasta alaviistosta suunnasta, mikä häivyttää rakennuksia entisestään.

Naapurikiinteistön vastaiselle rajalle istutetaan rakennustöiden jälkeen näkösuojaksi puustoa sekä ympäri vuoden vihreää havukasvillisuutta. Maakaapelitöiden yhteydessä karsittu risukko on ennen peittänyt pääosin näkyvyyden Saarikunnantieltä kiinteistön rakennuksiin (Google Maps havainnointikuva). Isokokoisten kasvien/puuston istutuksilla luodaan uusi näköeste. Täten tämän hetkisestä tilanteesta poiketen, laajennusosa jää pääosin piiloon myös Saarikunnantien suunnalta ikivihreän kasvillisuuden sekä rinnemuodon puolesta.

Laajennos on sijoitettu alkuperäisen rakennuksen seinälinjaan sisemmäksi, jotta viereisen rinteiden maastonmuotoa ei tarvitse leikata. Seinälinjassa sijaitsee jyrkkä maastonmuodon seinämä. Näin voidaan säilyttää säilyttämisen arvoiset isot kivet ja koivut, jotka muun muassa luovat lisänäköestettä laajennokseen niin naapurista kuin järveltä päin katsottuna.

Parvella on alkuperäisesti ennen peruskorjausta ollut yli 1600 mm korkea tilaa. Vesikattoa korotetaan 80 cm ja itälapeelle rakennetaan kattolyhty. Kattoa korotetaan, koska rakennuksen muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön edellyttää ylä- ja alapohjan paksumpaa eristämistä. Lisäksi peruskorjauksessa huolehditaan jatkossa ylä- ja alapohjan riittävästä tuuletuksesta. Katon korotus ei muuta rakennuksen ilmettä ja olemusta, vaan noudattelee vanhan rakennuksen muotoa. Korotuksella parvitila saadaan säilytettyä käyttökelpoisena, ja vastaavassa käyttötarkoituksessa kuin alkuperäisesti.

Kesämökki on ollut hakijan suvun omistuksessa noin 60 vuotta ilman merkittäviä muutostöitä. Hankkeen tavoitteena on nyt muodostaa tontille terveellinen ja turvallinen kokonaisuus, joka palvelee jatkossakin yhteisenä kokoontumispaikkana ja neljän sukupolven tarpeita.

Kuuleminen Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta eikä heillä ole siitä huomautettavaa.

Liitteet Todistus hallintaoikeudesta  
Asemapiirros  
Naapurin kuuleminen  
Karttaote  
Ote yleiskaavasta  
Julkisivupiirustus  
Leikkauspiirustus  
Pohjapiirustus  
Hakemus vireilletullessa  
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä

Esittelijä Rakennustarkastaja

Esittelijän teksti Poikkeamista haetaan vanhan lomarakennuksen laajennukselle ja peruskorjaukselle, jonka yhteydessä julkisivu- ja kattorakenteisiin tulee merkittäviä muutoksia. Suunnitelman mukaan vanhaa 49 m<sup>2</sup> kokoista lomarakennusta laajennetaan yhteensä 51 m<sup>2</sup>, jolloin sen uusi kerrosala on 100 m<sup>2</sup>. Lomarakennus sijaitsee 5 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla 25 metriä, minkä vuoksi vanhan lomarakennuksen laajentaminen edellyttää poikkeamispäätöstä.

Suunnitelmana on laajennuksen lisäksi rakentaa kaavamääräysten mukainen, 23 m<sup>2</sup> kokoinen saunarakennus ja jätevesijärjestelmä. Kiinteistölle osoitettua kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä.

Perusteluina lähellä rantaa olevan rakennuksen laajennukselle on esitetty muun muassa sen olevan ympäristön ja maiseman kannalta parempi vaihtoehto kuin vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden lomarakennuksen rakentaminen. Pirkanmaan ELY-keskus on antanut aiempien suunnitelmien mukaiseen poikkeamiseen lausunnon 18.4.2024. Lausunnossaan ELY-keskus pitää puoltavana asiana sitä, että olemassa oleva rakennus säilytetään.

## PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää:

- 1) hyväksyä rakennukseen suunnitellun 51 m<sup>2</sup> kokoisen laajennuksen sekä ikkunaerkkereiden ja kattolyhdyn rakentamisen ja
- 2) hylätä rakennuksen vanhaan osaan suunnitellun katon korotuksen.

## Päätösehdotuksen perustelut

Vanhan lomarakennuksen julkisivumuutoksille on tilamuutosten ja peruskorjauksen johdosta perustellut syyt. Muutokset ovat rakennuksen pääkäyttötarkoitusta palvelevia ja parantavat MRL 117 §:n mukaisia vaatimuksia. Laajentaminen säilyttäen vanha rakennus on rakennuspaikalla ympäristön ja maiseman kannalta vaikutuksiltaan vähäisempi kuin esimerkiksi sen purkaminen ja uuden lomarakennuksen rakentaminen. Huomioiden rakennuksen sijainti lähellä rantaviivaa laajentamisella ei aiheuta tarpeetonta haittaa rantamaisemaan, koska laajennus jää rakennuksen taakse, yhdistyy vanhaan osaan luontevasti ja edustaa sen kanssa samaa tyyliä.

Hyväksyttävät muutokset eivät:

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Katon korottaminen aiheuttaisi rakennukseen huomattavan korotuksen. Rantarakennusten tulee olla selkeästi yksikerroksisia eikä korkeaa parviratkaisua ole perusteltua rakentaa 5 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Ilman korotustakin parvi saadaan tarkoituksenmukaiseen käyttöön säilyttäen rakennuksen julkisivun alkuperäinen korkeus.