

**Poikkeamislupa / Rauhaniemi-Matintuomio asemakaavan korttelin 806 tontti 10 /
Forssantie 358**

YMPAR 10.09.2025
246/10.03.00.01/2025

Rauhaniemi-Matintuomio asemakaavan kortteliin 806 tontille 10 haetaan poikkeamislupaa kiinteistölle rakennettavan uuden asuinrakennuksen kattomallia ja ulkoverhousmateriaalia koskien, sekä tontille aiotun saunarakennuksen sijoittamiseksi rakentamisalueen ulkopuolelle, rannan istutettavalle alueelle.
Kaavatontti muodostuu kahdesta kiinteistöstä 834-441-1-11 KUUSISTO (1700 m²) ja 834-441-6-49 KUUSISTO II (3724 m²).

Hakijan selostus poikkeamisesta:

*Saunarakennuksen rakentaminen 29 m². (tontti 10/6:49)
Asuinrakennuksen rakentaminen. (tontti 10/1:11)*

Perustelut poikkeamiselle – Rantasaunan rakentaminen istutettavalle alueelle

Haemme poikkeamislupaa rantasaunan rakentamiseen kiinteistölle [834-441-6-49], vaikka rakennuspaikka sijoittuu asemakaavassa istutettavaksi viheralueeksi.

Esitämme seuraavat perustelut poikkeamislupahakemuksemme puolesta:

1. Alueen nykytila ja vaikutus maisemaan

Alue, jolle rakennus suunnitellaan, on nykyisellään nurmikkoa eikä siellä ole luonnontilaista puustoa tai kasvillisuutta. Rakentaminen ei siis edellytä puiden kaatamista tai maaston muokkausta.

Rakennushankkeen yhteydessä alueelle tullaan istuttamaan puustoa ja pensaita, mikä tukee kaavan tavoitteita maisemoinnin ja istutusten osalta.

2. Rakentamisen maisemallinen soveltuvuus ja vähäisyys

Sauna suunnitellaan pienimuotoiseksi ja huolellisesti ympäristöön soveltuvaksi. Rakennus sijoitetaan maastollisesti mahdollisimman huomaamattomaan kohtaan, siten että avoin näkymä vesistöön säilyy eikä se hallitse rantaviivaa. Käytettävät materiaalit ja värit ovat luonnonläheisiä (esim. puu, tumma väritys).

3. Ympäristövaikutusten minimointi

Rakennus liitetään kunnalliseen viemäriverkostoon, jolloin jätevesien käsittely on toteutettu ympäristön kannalta parhaalla mahdollisella tavalla. Rakentamisessa tullaan huomioimaan rantavyöhykkeen herkkyys, ja rakennus sijoitetaan riittävän etäälle vesirajasta.

4. Alueen käytön rinnastettavuus naapurikiinteistöihin

Samalla ranta-alueella useilla viereisillä kiinteistöillä on vuosien aikana rakennettu rantasaunoja. Suunniteltu rakennuspaikka ei tule muodostamaan poikkeuksellista tai haitallista näkymää alueen yleisilmeeseen. Haettava poikkeaminen ei täten heikennä kaavan toteuttamisedellytyksiä tai aiheuta ristiriitaa olemassa olevan rakentamisen kanssa.

5. Kaavan tavoitteiden säilyminen

Vaikka kyseessä on istutettava alue, rakentaminen ei estä kaavan tavoitteen toteuttamista; viheryhteyttä ja maisemaa kehitetään kasvillisuutta lisäämällä ja rakentamisen laajuus pidetään vähäisenä. Rakentaminen tapahtuu yksityisellä tontilla eikä heikennä yleistä virkistyskäyttöä tai liikkumisreittejä.

Yhteenvedo:

Rantasaunan rakentaminen tukee kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä, eikä se heikennä kaavan tavoitteita, alueen maisemakuvaa tai ympäristön laatua. Hankkeen vaikutukset ovat vähäisiä ja hallittavissa, ja toteutus tehdään vastuullisesti sekä kunnallistekniikkaan liittäen. Naapurikiinteistöjen vastaavat ratkaisut tukevat hankkeen hyväksyttävyyttä, eikä siitä aiheudu haittaa naapureille tai yleiselle edulle.

Perustelut poikkeamislupan hakemukselle

Haemme poikkeamislupaa omakotitalon rakentamiseen kiinteistölle: [834-441-1-11], koska suunniteltu uudisrakennus poikkeaa asemakaavamääräyksestä julkisivumateriaalin ja kattomuodon osalta. Kaava edellyttää, että rakennuksen tulee olla pääosin puuverhoiltu. Suunnitellussa rakennuksessa julkisivuverhouksena käytetään rapattua kivipintaa, jota täydennetään laajoin puupinnoin. Puu on keskeisessä roolissa erityisesti sisääntulon ja julkisivujen ilmeessä. Näin rakennus säilyttää alueelle ominaisen materiaalihierarkian ja visuaalisen ilmeen, huolimatta siitä että osa julkisivuverhouksesta on rapattua pintaa. Tavoitteena on yhdistää ajaton arkkitehtuuri alueen maisemallinen ilme huomioiden.

Lopputuloksen halutaan olevan yhteneväinen alueen muun ympäristön kanssa. Materiaalivalinnoilla pyritään lopputulokseen, missä myös energiatehokkuuden maksimointi on pystytty huomioimaan. Rakennuksen pitkäikäisyys, huoltovapaus ja ekologisuus ovat olleet avainasemassa rakennusmateriaalien valinnoissa.

Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen tulee olla harjakattoinen. Suunnitellussa talossa kattomuoto muodostaa toispuoleisen harjamaisen profiilin, joka näkyy selkeästi rakennuksen päädyssä ja julkisivussa. Kyseessä on nykyaikainen tulkinta harjakatosta, joka noudattaa harjakaton peruseräilyä, mutta muotoilultaan tuo arkkitehtuurin tähän päivään.

Kattoratkaisussa on otettu huomioon alueen tuuliolosuhteet, auringonsuunta ja sadevesien hallinta, mikä tukee rakennuksen kestävä ja tarkoituksenmukaista suunnittelua.

Lähialueelle on jo rakennettu useita vastaavan tyyppisiä rakennuksia, joissa on käytetty rapattuja pintoja ja moderneja kattoratkaisuja, mukaan lukien asymmetrisiä tai minimalistisia harjakattoja. Suunniteltu rakennus sulautuu luontevasti ympäröivään rakennuskantaan eikä riko alueen ilmettä tai maisemallista kuvaa. Pikemminkin se jatkaa alueen viime vuosina muodostunutta rakennustapaa ja täydentää sitä laadukkaalla arkkitehtuurilla.

Yhteenvedona haluamme todeta että poikkeaminen kaavamääräyksistä ei johda haitallisiin vaikutuksiin alueen maisemalliseen kokonaisuuteen. Suunniteltu rakennus:

- Kunnioittaa kaavan alkuperäisiä tavoitteita materiaalien ja kattomuodon osalta*

- Säilyttää alueen ilmeen ja sopeutuu ympäristöönsä
 - Edistää korkealaatuista rakentamista ja energiatehokkuutta
 - Ei aiheuta haittaa naapureille eikä heikennä alueen arvoja
- Edellä mainittujen seikkojen pohjalta haemme lupaa poiketa kaavan edellyttämästä puuverhoilun määräyksestä ja perinteisestä harjakaton muodosta, esitetyllä tavalla.*

Asemakaavassa tontti sijoittuu asuinpientalojen alueelle (AP-1), jolla uudisrakennusten tulee olla harjakattoisia ja pääjulkisivumateriaalina käyttää lautavuorausta. Olemassa olevat vanhat alueen alkuperäiset puurakennukset tulee ensisijaisesti säilyttää ja kunnostaa alkuperäisen tyylin mukaisina. Lisärakennuksissa ja pihajärjestelyissä tulee huomioida vanha rakennuskanta ja miljöö sekä säilyttää alueen luonne. Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu 15 % tontin pinta-alasta, ja rakennus voi sisältää kellarin tasolla puolet pääkerroksen kerrosalasta ($\frac{1}{2}kl$) tai ullakon tasolla puolet pääkerroksen pinta-alasta ($lu\frac{1}{2}$). Rantatonttia koskee lisäksi asemakaavan määräys alimman rakentamiskorkeuden +98,2 m (N60) osalta sekä velvoite huomioida perustamistavassa mahdollinen veden tulviminen. Rannassa on veloitettu säilyttämään vähintään 15 m² leveä suojapuutos, ellei maisemasta tai alueen ominaisuuksista muuta johdu.

Hakijan tavoitteena on rakentaa lapekattoinen ja julkisivuiltaan pääasiassa rapattu, mutta puupaneeleilla ja -rimoituksilla rytmitetty asuinrakennus. Samassa korttelissa vastaavanlainen asuinrakennus on vastaavilla kaavamerkinnoilla olevalle tontille 5 jo rakennettu, mikä puoltaa poikkeamista.

Saunarakennuksen osalta tontin ranta-alue on osoitettu kaavassa mittavasti istutettavaksi alueeksi, sillä tämä alue on tulvarajan 98,2 m alapuolella. Kunnan joissakin muissa kaavoissa on kuitenkin osoitettu tällaisille alaville ranta-alueille rantasaunan paikkoja, edellyttäen että muutoin huomioidaan kaavan määräykset mm. tulvimisesta. Rakentamislain tultua voimaan tapahtuu näiden saunojen rakentaminen ilman rakentamislupaa niin kaavoittamattomilla kuin kaava-alueilla, mutta tässä tapauksessa kaavasta pitää kuitenkin hakea poikkeamislupaa rannan rakentamista rajaavan istutettavan alueen vuoksi. Mikäli saunarakennukselle myönnetään poikkeamislupa sijoittua lähemmäs rantaa kuin kaava määrittää, on päätöksellä ennakkotapauksen luonne ja näin ollen asia on ympäristölautakunnan päätösvallassa. Jatkossa myönteisen ennakkopäätöksen perusteella vastaaville tonteille voidaan myöntää vastaava poikkeamislupa viranhaltijan toimesta.

Kaavatontin rakennusoikeus on 814 m², jonka puitteissa haettu rakentaminen on mahdollista.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)

Päätöksen lapsivaikutukset: Ei

Yritysvaikutusten arviointi (Kvalt 66 §, 20.12.2010):

Vaikuttaako yritysten kilpailutilanteeseen: Ei

Onko päätöksellä vaikutuksia yritysten määrän kehittymiseen: Ei

Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen: Ei

Onko palvelu mahdollista ulkoistaa: Ei

Valmistelija: Kaavoittaja Miika Tuki, puh 050 4643274

Esittelijä: Tekninen johtaja

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa myönteisen poikkeamislupapäätöksen uuden asuinrakennuksen ja saunarakennuksen rakentamiseksi Rauhaniemi-Matintuomio asekaavan korttelin 806 tontille 10 liitteenä olevan erillisen poikkeamispäätösehdotuksen mukaisesti.

Päätös: