

## Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 24-0124-R, Harraantie 10, 790-410-4-72

YMPLTK 11.06.2024 § 85  
436/10.03.00.01/2024

Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Johtava rakennustarkastaja on päätöksellään 30.4.2024 myöntänyt kiinteistölle 790-410-0004-0072 rakennusluvan kaksikerroksisen talousrakennuksen, siihen liittyvän maanalaisen kellarin sekä maalämpökaivojen rakentamiseen. Talousrakennus korvaa tulipalossa tuhoutuneen rakennuksen.

Rakennuspaikalla on voimassa Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteinen yleiskaava (2010), jossa rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, merkinnällä AO-1/s. Suojelumääräyksen mukaan alue on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristön ominaispiirteiden säilyminen tulee turvata. Uudis- ja korjausrakentaminen, teiden rakentamis- ja korjaamistoimenpiteet sekä alueen ympäristöhoito tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k.-m<sup>2</sup>. Kiinteistöt 790-410-4-72 ja 790-410-6-27 yhdistettiin yhdeksi kiinteistöksi 790-410-4-1, SUVITTOIVOLA. Pinta-alaksi muodostui 5100 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudeksi 510 k.-m<sup>2</sup>. Myönnetty rakennusluvan mukainen uudisrakennus on 182 k.-m<sup>2</sup> ja kiinteistön kokonaiskerrosala yhteensä 437 k.-m<sup>2</sup>.

Naapurikiinteistöjen omistajat, [REDACTED] sekä [REDACTED], ovat tehneet oikaisuvaatimuksen 16.5.2024. Oikaisuvaatimuksen liitteenä:

- [REDACTED] pyytämä lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.
- [REDACTED] havainnekuvat [REDACTED] talousrakennuksen sijoittumisesta maisemaan.
- Pirkanmaan maakuntamuseon oikaisuvaatimus

Naapurit esittävät oikaisuvaatimuksessaan seuraavat vaatimukset: Naapurin kuuleminen kiinteistöön 790-410-6-27 rajoittuvien naapureiden osalta. Kerrosalan ja rakennuksen tilavuuden pienennystä. Rakennuksen harjakorkeuden laskemisesta vastaamaan tuhoutuneen rakennuksen harjakorkeutta, joka heidän näkemyksensä mukaan on 3 metriä. Rakennuksen lattiapintaa tulee myös laskea vastaamaan tuhoutuneen rakennuksen lattiatasoa. Uudisrakennuksen rannanpuoleisen päädyn maastoa on suunnitelmassa tarpeettomasti korotettu 1,5-2 metriä maan alle sijoittuvan kellarin vuoksi. Maastoleikkauksen perusteella toteutus vaatii kasaamaan kellarin päälle kummun maa-aneksista. Vaatimuksena on, että luovutaan maaston tarpeettomasta muokkauksesta ja myös pintavesien valuminen naapureiden kiinteistöille on estettävä. Rakennuspaikka sijaitsee kiinteiden

muinaisjäännösten rajausalueella, joka edellyttää Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntoa ja huomiota kaivutöiden suorittamisessa. Lupapäätöksessä on rakennustöiden aloittamiseen annettu lupa ennen lainvoimaisuutta ja ilman vakuita. Rakennuksen julkisivuväriytyksesi tulee muuttua maisemaan sopivaksi tummaksi värikykiseksi kuten tuhoutuneessa rakennuksessa. Päätyikkunoiden kokoa tulee huomattavasti pienentää ja sivuräystäsdetaljia on muutettava vastaamaan perinteistä kevyttä avoräystäsmallia. Rakennuspaikan osayleiskaavamerkintä on AO-1 / s. Maankäytön lausunnossa mainitaan virheellisesti, että rakennuspaikkaa koskee kaavassa merkintä, jossa todetaan, että rakennuspaikalla on olemassa maatilan talouskeskus tai muu pysyvä asunto. Vaatimuksena on oikaista virhe, että rakennuspaikan käyttö ei mitenkään liity maatalouden harjoittamiseen. Vaatimuksessa vielä todettu, että lupakäsittelyn ohjeistuksessa pääkäyttötarkoitukseltaan varastotiloiksi laskettavien kylmien tilojen jättäminen kerrosalan ulkopuolelle on MRL 115 § vastainen. Myös yleiskaavan määräyksiin kulttuurihistoriallisesti herkillä maisema-alueella ei ole kiinnitetty riittävää ja harkittua huomiota. **Ohjeistuksena** lausutaan, että uudisrakennuksen ei tarvitse noudattaa tuhoutuneen rakennuksen pohjamittoja ja kattomuotoja vaan rakennus tulee suunnitella ja käsitellä sallitun kerrosalan mukaisesti rakennuspaikan ja ympäristön vaatimukset huomioiden. **Vaatimuksena** lausutaan, että lupapäätös ja siihen liittyvät suunnitelmat hylätään ja uusi lupakäsittely suoritetaan MRL:n sekä osayleiskaavassa rakennuspaikalle esitettyjä määräyksiä noudattaen.

Vastine oikaisuvaatimukseen

Lupakäsittelyn yhteydessä kiinteistöt yhdistettiin ja yhdistämisen myötä rajanaapuriksi muodostunutta kiinteistöä 790-410-5-10 ei kuultu.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 133 §

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on, jollei maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentista muuta johdu, annettava rakennuslupahakemuksesta tieto naapureille ja varattava heille vähintään seitsemän päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan lähettää tavallisena kirjeenä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:ssä määritellään kerrosala, mitä sillä tarkoitetaan ja lisäksi määritellään kerroksen, kellarin ja ullakon käsitteitä sekä mitä tiloja lasketaan kerrosalaan luettaviksi. Suunnitelmassa ullakkokerroksen tilat ei vastaa ominaisuuksien ja

yhteyksien vuoksi pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja tämän vuoksi ei muodosta kerrosalaa.

Kellarikerros sijaitsee kokonaisuudessaan maanpinnan alapuolella ja kerrokseen ei muodostu pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Sastamalan kaupungin rakennusjärjestyksessä eikä lainvoimaisessa osayleiskaavassa ei ole kieltoa kellarin rakentamiselle. Kellarin rakentaminen ei muodosta korostettua kumpua ja nostaisi uudisrakennuksen korkeutta, kuten vaatimuksen liitteenä olevissa havainnekuvissa oli esitetty. Maansiirtoa joudutaan tekemään, vaikka kellaria ei rakennettaisikaan. Tuhoutuneen talousrakennuksen korkeusasema on ajan kulumisen vaikutuksesta ja mahdollisista maankäytön muutoksista johtuen alhainen. Ilman kellarin rakentamistakin sokkelin korkeusasema on rakennettava tämän päivän määräyksiä noudattaen ja maasto muotoiltava pintavesien hallinnan toteuttamiseksi.

Lupaharkinnassa on otettu huomioon osayleiskaavan kaavamerkinnot ja käytössä olevan aineiston tutkimisen jälkeen arvioitu, että kaavoituksen lausunto riittää. Museoviraston kartassa alue on rajattu kiinteän muinaisjäännöksen alueeksi ja alueelta löydetty muinaisjäännös, joka merkitty punaisella pisteellä. Piste on kohdistettu rakennusalueen pohjoispäähän ja ei kohdistu suoraan rakennuspaikkaan. Se, että Pirkanmaan maakuntamuseolta ei ole pyydetty lausuntoa, ei tee kuitenkaan turhaksi muinaismuistolain asettamia velvollisuuksia.

**Yhteenveto ja esitys:**

Rakennustyöt on keskeytetty ja Pirkanmaan maakuntamuseo on suorittanut rakennuspaikalla arkeologisen maastotarkastuksen. Maastotarkastuksessa tarkastetaan ja dokumentoidaan rakennussuunnitelman johdosta kaivetut alueet. Kellarikerroksen perustukset on kaivettu ja kaivannon seinämien mahdollisen sortumavaaran takia on kysytty maakuntamuseolta lupaa suorittaa kellarin perustustyöt, jossa arkeologiset havainnot on suoritettu. Museon linjauksena murskeenajon ja perustusten rakennustyöt voi tässä vaiheessa suorittaa.

Kiinteistön omistajat ovat päätyneet poistamaan nykyisen hankkeen ja käynnistämään uuden hankkeen päivitettyillä suunnitelmilla. Hankkeessa kuullaan uudelleen naapurit ja pyydetään tarvittavat lausunnot. Museo ottaa lausunnon saatuaan kantaa tarkemmin talousrakennuksen ja kellarin rakentamissuunnitelmaan ja siihen, edellyttävätkö suunnitelmaan liittyvät, vielä tekemättä olevat kaivutyöt arkeologisia tutkimuksia esim. kaivutyön arkeologista valvontaa.

Valmistelija johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta päättää kumota tehdyn viranhaltijapäätöksen 24-0124-R.  
Kellarin rakennustyöt voidaan suorittaa Pirkanmaan maakuntamuseolta saadun ohjeistuksen mukaisesti.

**Päätös**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola 040 665 7982  
etunimi.sukunimi@sastamala.fi