

Kuortaneen kunta, ympäristöosasto
rakennustarkastaja Katja Karonen
katja.karonen@kuortane.fi

Viite Lausuntopyyntö 19.12.2024

Asia KUORTANE Seppälänniementie 28, poikkeamisen hakeminen

Seinäjoen museoille on Lupapisteen kautta saapunut lausuntopyyntö, joka koskee poikkeamisen hakemista Kuortaneella osoitteessa Seppälänniementie 28. Tilan nimi on Raivio ja kiinteistön tunnus on 300-401-43-139. Suunnitelman mukaan Raivion tilasta lohkottaisiin noin 2000 m² määräala ja erotettaisiin se itsenäiseksi tilaksi. Määräalaan rakennettaisiin alueen takaosaan maaperältään kallioiseen ja metsikköiseen kohtaan 150 m² kokoinen, yksikerroksinen loma-asunto.

Kiinteistö sijaitsee Kuortaneenjärven rannalla Seppälän alueella, jossa Länsirannantien molemmin puolin avautuu historiallinen nauhamainen asutus sekä viljelymaisema. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA) *Kuortaneenjärven kulttuurimaisemat*. Tällaisilla alueilla suunnittelumääräyksessä todetaan, että *"Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon maisema-alue kokonaisuutena, sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Avoimen, yhtenäisen peltoalueen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijoittamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota"*.

Kiinteistöön tai sen välittömään läheisyyteen ei liity valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY), mutta Seppälänniemeä vastapäätä, Kuortaneenjärven toisella puolella sijaitsee RKY-alue *Ruonan kylä ja Haapaniemen pappila*.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on tullut voimaan 20.1.2025. Maakuntakaavassa Länsirannantien mutkaan, josta Seppälänniementie erkane, on merkitty maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Seppälän asutus*: *"Alueen suunnittelussa ja ylläpidossa on huomioitava arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön sekä luonnonperinnön turvaaminen. Tarkemmassa suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata sekä edistää kylä- ja kaupunkikuvan*



rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen ja ympäristön kehittäminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen". Lausunnolla oleva kiinteistö ei sijaitse maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella, mutta sen läheisyydessä.

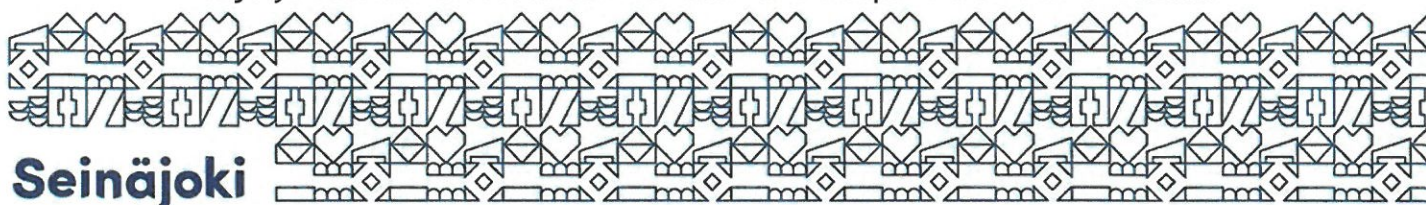
Kiinteistö sijaitsee vuonna 2021 hyväksytyn Kuortaneenjärven pohjoisosan osayleiskaavan alueella, aivan kaavan eteläreunassa. Kiinteistö kuuluu MA-1 -alueelle, joka on arvokas peltoalue. Tällaiset alueet ovat kaava-alueen kulttuurimaiseman kannalta keskeisimmät, avoimena säilytettävät pelto- ja ranta-alueet. Kaavamääräyksen mukaan tällaiset alueet tulisi säilyttää rakentamattomina, mutta pienimuotoinen rakentaminen sallitaan jo olemassa olevien rakennettujen rakennuspaikkojen yhteyteen tai maatalouskeskuksen yhteyteen. Kyseessä oleva kiinteistö on kuitenkin kokonaan rakentamaton.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kuortaneen kunta on uudistamassa rakennusjärjestystään vastaamaan 1.1.2025 Rakennuslain voimaantuloa. Vuonna 2022 hyväksytyssä rakentamisjärjestyksessä ja vireillä olevassa rakennusjärjestysehdotuksessa rakentamisesta ranta-alueella määrätään, että avoimeen maastoon rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakennusjärjestysehdotuksen luvut 7 ja 8 ohjaavat rakentamista muun muassa ranta-alueilla ja arvokkailla maisema-alueilla. Määräysten mukaan loma-asumisen rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus ja sauna ja talousrakennus. Vapaa-ajan asunnon suurin sallittu kerrosmäärä on yksi ja suurin sallittu rakennusoikeus on 15 %. Arvokkaaseen kulttuurimaisemaan rakennettaessa on rakentamisen tapahduttava alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan ja alueen rakennuskantaan niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät.

Poikkeuslupahakemuksen perusteluissa todetaan, että suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee lohkottavan alueen takaosassa, jossa on kalliokumpare ja metsikköä, joten aluetta ei ole mahdollista käyttää viljelysmaana. Perusteluiden mukaan rakennuspaikka on lisäksi etäällä

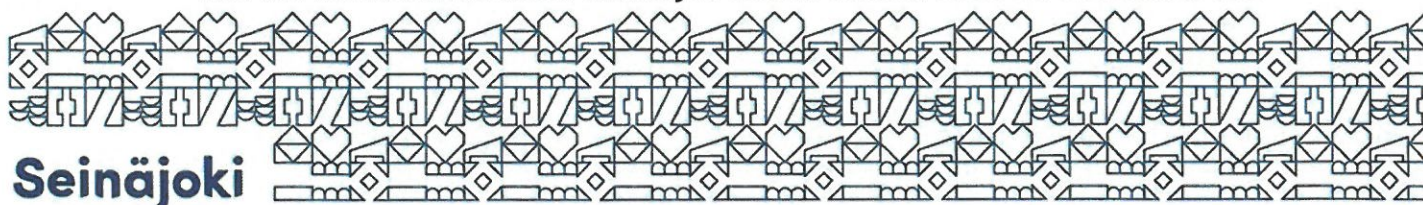


rantaviivasta (n. 70 metriä) jolloin viljelysmaa-rantamaisema ei muutu. Rakentaminen ei hakijan mukaan tulisi vaikuttamaan MA-1-alueen maisemanäkymään, sillä rakentaminen ei sijoitu peltoalueelle. Rakentaminen tulotaisiin toteutettamaan viereisen kiinteistön RA-2 -määräyksen mukaisesti. Tällä kaiketi viitataan poikkeuslupahakemuksen alaisen kiinteistön eteläpuolella sijaitsevien kiinteistöjen RA-2 -merkintään, joka liittyy vuonna 2010 hyväksyttyyn Kuortaneen Länsirannan osayleiskaavan merkintään: *RA-2 Loma-asuntoalue. Maisemallisesti herkit ranta-alueet*. Kyseessä olevan kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa enintään kaksi yhden huoneiston loma-asuntoa, varastorakennuksen ja enintään kaksi rantasaunaa. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 60 m² ja rakennuksen tulee olla yksikerroksinen. Tämän lisäksi kyseisessä kaavassa RA-2 -alueeseen on liitetty /s-merkintä, joka edellyttää alueella ympäristön säilyttämistä, sillä alue on valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen osa. Rakennettaessa tulee ottaa huomioon kulttuurimaiseman arvot ja rakennusperinteen säilyttäminen, jolloin uudisrakentaminen on sovitettava maisemaan.

Seppälän alueella ja Seppälänniemen rantavyöhykkeellä on jo runsaasti loma-asutusta, joten rantaviiva on suurilta osin rakennettu. Poikkeushakemuksen alaisen kiinteistön eteläpuolella on jo rakennettu kiinteistö sekä siitä vielä etelään kiinteistö, johon on osoitettu uusi rakennuspaikka. Myös kohteen pohjoispuolella on runsaasti olemassa olevaa loma-asutusta.

MRL:n 73 §:n ranta-alueiden loma-asutusta koskevien yleiskaavan erityisten sisältövaatimusten mukaan on katsottava, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja että luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon. Ranta-alueille tulee sisältövaatimusten mukaan jäädä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Museo onkin huolissaan MRL:n 73 §:n sisältövaatimusten täyttymisestä ja etenkin siitä, jääkö Seppälänniemeeseen riittävästi sisältövaatimusten mukaista yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Museo ei sinällään vastusta rakentamista, sillä hyvällä suunnittelulla paikalle voisi saada arvomaisemaan ja lähistön rakennettuun ympäristöön sopivan pienen loma-asumuksen. Hakemuksen liitteissä ei ole hankkeeseen liittyviä rakennussuunnitelmia. Jos hanketta päätetään edistää, museo katsoo, että lomarakennuksen suunniteltu koko (150 m²) on liian suuri, sillä vieressä olevilla kiinteistöillä loma-asuntojen suurin sallittu koko on huomattavasti



tätä pienempi. Museo suosittelee, että mahdollinen rakentaminen toteutettaisiin esimerkiksi vuoden 2021 yleiskaavan RA-5-merkinnän (Loma-asuntoalue, Maisemallisesti erityisen herkäät ranta-alueet) määräysten mukaisesti. Lisäksi rakennukset tulee sijoittaa nyt suunnitelmissa määritellylle alueelle, metsäsaarekkeen ja kallioisen kohdan yhteyteen ja puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Näin saataisiin pidettyä alueen nykytilanne mahdollisimman muuttumattomana ja maisemalliset vaikutukset saataisiin minimoitua. Rakennuksen korkeusasemaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota. Pihatie naapurikiinteistöön tulisi toteuttaa niin, että siitä ei koidu maisemahaittoja. Mahdollisista rakennussuunnitelmista tulee pyytää museon lausunto.

SEINÄJOEN MUSEOT, ALUEELLINEN TOIMINTA



Eeva Korvola
aluetyön päällikkö



Susanna Hietämäki
ma. rakennustutkija

Tiedoksi

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Museovirasto

