

Poikkeamispäätös tilalle 562-480-1-12

Ympäristölautakunta 07.12.2021 § 143
576/10.03.00.01/2021

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Ala-Keskinen 562-480-1-12, palstan pinta-ala n. 5030 m².

Rakennushanke:

Saunarakennuksen 23 k-m², rakentaminen.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Haetaan lupaa 23 k-m² suuruisen erillisen saunarakennuksen rakentamiseen.

Vahvistamattomalla rantaosayleiskaavalla on kyseiselle rakennuspaikalle merkitty rakennusoikeus. Tontin koko on yli 5000 m² ja suunnitellun saunarakennuksen kerrosala on 23 k-m². Täten hanke on nykyisen rakennusjärjestyksen mukainen eikä täten vaikuta valituksen alaisen rakennusjärjestyksen ja rantaosayleiskaavan käsittelyä.

Naapurien kuuleminen:

Hakijan toimesta on kuultu rajanaapureina tilojen 562-480-1-6, 562-480-2-171 ja 562-480-1-5 omistajia. Rajanaapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Rakentamisrajoitus /selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 mom.

Lähtökohdat:

Hankkeessa on kyse maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 mom tarkoitetusta rajoituksesta rakentaa ~~Längelmäveden~~ Lahnajärven (kokouksessa tehty korjaus) ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty kaavan käyttämistä rakennusluvan myöntämisperusteena.

Poikkeamista haetaan 23 k-m² suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen n. 5030 m² suuruiselle rakentamattomalle tilan 562-480-1-12 Lahnajärven ranta-alueella olevalle palstalle. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Luukkaantie nimiseltä yksityistieltä. Vesihuolto ja jätevesien käsittely toteutetaan rakennuspaikalla.

Rakennuspaikkana oleva tilan 562-480-1-12 Lahnajärven palsta on valtuuston 14.9.2020 hyväksymässä, mutta valituksenalaisessa Oriveden rantaosayleiskaavaehdotuksessa osoitettu uudeksi omarantaiseksi loma-asunnon rakennuspaikaksi RA.

Emätilaselvityksen mukaan emätilalla Keskinen 443-436-1-140X alueella olevilla tiloilla on eri vesistöillä neljä olemassa olevaa rakennuspaikkaa ja kaksi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Emätilaselvityksen mukaan emätilalle 443-436-1-140X kuuluva laskennallinen rakennusoikeus Lahnajärvellä tilalla 562-480-1-6 on siirretty yleiskaavaehdotuksessa tilan 562-480-1-12 palstalle. Kaavan

suunnitteluperusteiden mukaisesti mahdolliset uudet rakennusoikeudet on ensisijaisesti pyritty osoittamaan rakennuspaikoiksi tarkoitetuille tiloille. Tila 562-480-1-12 ja 562-480-1-6 sekä muita tiloja emätilan alueella on sittemmin muodostettu 13.6.2017 rekisteröidyssä lohkomisessa.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen sekä ei lainvoimaisen valtuuston hyväksymän rantaosayleiskaavaehdotuksen mukaan ranta-alueella yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 7% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja pohjapinta-ala enintään 35 m² ja saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee tällöin olla vähintään 15 m.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on maaseutualuetta, joka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Alueeseen kohdistuu lisäksi merkintä Sinivuoren alueen luonnon monimuotoisuuden ydinalueesta. Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset ja luontoarvoiltaan maakunnallisesti edustavat luontokokonaisuudet. Alueet ovat osa maakunnan ekologista verkostoa. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä tai käyttöä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen tai loma-asumiseen.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros, ote maakuntakaavasta sekä ote rantaosayleiskaavaehdotuksesta ja kaavan emätilaselvityksestä.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hylkää haetun poikkeamisen 23 k-m² suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen.

Perustelut

Ottaen huomioon ei lainvoimainen rantaosayleiskaavaehdotus, hanke voi aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kaavan mitoituserusteiden mukaisesti kyseessä on emätilalla ja tilalle rantaosayleiskaavaehdotuksessa Lahnajärven ranta-alueelle osoitettu ainoa uusi loma-asunnon rakennuspaikka. Ranta-alueiden suunnitteluperusteiden ja oikeuskäytännön mukaan poikkeamismenettelyllä ei voida ratkaista ainoaa laskennallista rakennuspaikkaa.

Rakennusoikeuden tulee perustua lainvoimaiseen kaavaan, joten hankkeeseen suostuminen voi vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

Hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla valitusosoituksen mukaisesti Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.
