

Poikkeamispäätös tilalle 562-410-1-54

Ympäristölautakunta 07.12.2021 § 142
579/10.03.00.01/2021

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Kaurisrinne 562-410-1-54, pinta-ala 3520 m²

Rakennushanke:

Saunarakennuksen 30 k-m², kerrosluku I rakentaminen.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Poikkeaminen ranta-asemakaavasta

Rakennusalan rajalle sijoittuvan saunarakennuksen kerrosala on 30 k-m² ja pohjan pinta-ala 50 m².

Rakennus sijoittuu osittain ranta-asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle.

Etäisyys rannasta (22,5 m) on yli kaksinkertainen verrattuna pienimpään kaavassa sallittuun saunarakennuksen etäisyyteen (10 m).

Rakennuspaikan muodostava tila on maaston muodoltaan osin

jyrkähköäkin rinnettä. Tämä seikka rajoittaa rakennettavien rakennusmassojen kokoa ja mallia sekä niiden sijoittelua tilalla oleville

maastollisesti tasaisimmille osille. Ranta-asemakaavan mukaista

kokonaisrakennusoikeutta on tästä syystä tarkoituksenmukaista jakaa eri rakennuksille, jolloin sijoittelussa voidaan ottaa paremmin mm.

maisemavaikutukset huomioon kuitenkin siten, että alueen rakennusoikeus on mahdollista hyödyntää. Lomarakennukselle varattua rakennusoikeutta on siten tarkoituksenmukaista siirtää rakennettavan saunan kerrosalaan.

Nyt rakennettavaan saunaan ei rakenneta loma-asunnoksi, vaan varsinainen lomarakennus on tarkoitus rakentaa myöhemmin.

Saunarakennuksen muoto ja sijainti on valittu jyrkkään kivikkoiseen rinnemaastoon sopivaksi. Saunarakennus sijoittuu luontaiselle tasanteelle kahden jyrkemmän kivikkoisen osuuden väliin. Pitkänomainen muoto soveltuu kapealle tasanteelle ja mahdollistaa rakennuksen luontevan liittymisen maastoon ja vähentää maaston muokkauksen tarvetta.

Saunarakennuksen ja rannan välillä säilytetään runsas suojapuusto.

Saunarakennus maastoutuu rinteeseen korkeiden puiden katveeseen.

Saunarakennuksen koko ja sijoittelu ei aiheuta haittaa järvimaisemalle.

Ratkaisu on kokonaisuutena luontoon ja ympäristöön sopiva ja siten rantakaavan hengen mukainen eikä sen näin ollen nähdä aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle. Poikkeamisen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön on vähäinen.

Naapurien kuuleminen:

Hakijan toimesta on kuultu rajanaapureina tilojen 562-410-1-51, 562-410-1-53 ja 562-410-1-43 omistajia, eikä heillä ole ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Rakentamisrajoitus /selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 mom.

Lähtökohdat:

Hankkeessa on kyse maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 mom tarkoitetusta rakentamisesta vastoin ranta-asetusta.

Rakennuspaikkana oleva tila sijaitsee Längelmäveden rannalla Neulaniemessä Korrin ranta-asetusta-alueella, joka on vahvistettu Pirkanmaan ympäristökeskuksessa 15.2.2001 ja 4.6.2002. Tila muodostaa korttelissa 6 olevan yksikerroksisen loma-asunnon (RA) rakennuspaikan no 1, joka on rakentamaton.

Ranta-asetuksen mukaan loma-asuntojen korttelialueen RA rakennuspaikoilla kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 150 k-m².

Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 20 k-m² saa rakentaa vahvistuvan kerrosalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta.

Kaavamääräyksen mukaan vesikäymälöiden rakentaminen tulee perustua erikseen hyväksyttävään suljettuun viemärintiratkaisuun. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä sauna-, pesu- ja muiden jätevesien maahan imeyttämistä koskevista tarpeellisista laitteista, joiden vähimmäisetäisyys on 20 m rantaviivasta.

Vesihuolto ja jätevesien käsittely toteutetaan rakennuspaikalla ja kulku rakennuspaikalle tapahtuu tieoikeuden mukaisesti Mielaimentie nimiseltä rakennetulta yksityiseltä.

Valtuuston 14.9.2020 hyväksymässä, muttei lainvoimaisessa Oriveden rantaosayleiskaavaehdotuksessa rantakaava-alueet on osoitettu alueiksi, joilla on voimassa lainvoimainen ranta-asetus.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on maaseutualue, joka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelmääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros, ote ranta-asetuksesta ja ote maakuntakaavasta.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen pohjapinta-alaltaan 50 m² suuruisen ja 30 k-m² suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen hakemuksen mukaisesti.

Perustelut

Kyseessä on ranta-asetuksessa oleva rakentamaton loma-asunnon rakennuspaikka. Ottaen huomioon hakijan esittämät perustelut haetulle poikkeamiselle on rakennuksen sijoittaminen ranta-asetuksen määräyksistä ja rakennusalueesta poikkeamiseen maisemallisesti ja maastollisesti perusteltua.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Huomioiden ranta-asetus, laadittava rantaosayleiskaavaehdotus ja maakuntakaava hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikka on rakentamaton loma-asunnon rakennuspaikka ranta-

asemakaavassa, joten hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava rakennuslupaa.

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.
