

Poikkeamispäätös määräalalle tilalla 562-406-6-0

Ympäristölautakunta 27.09.2022 § 81
479/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Määräala tilasta Koivula 562-406-6-0, määräalan pinta-ala noin 6000 m².

Rakennushanke:

Omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Poikkeusta haetaan rantaosayleiskaavassa merkitystä lomarakennuspaikan muuttamista vakituiseen asunnon rakennuspaikaksi. Tarkoituksena olisi rakentaa omakotitalo sekä talousrakennus. Tieliittymä rakennuspaikalle on suunniteltu saatavan siirtämällä olemassa olevaa liittymää.

Rantaosayleiskaavassa paikka on merkitty lomarakennus paikaksi. Rakennuspaikka sijaitsee Oriveden rantaosayleiskaavan ohjeellisella vakituiseen asumisen edullisuusvyöhyke alueella.

Sopivin tieliittymä saadaan siirtämällä olemassa olevaa liittymää.

Olemassa olevat liittymät eivät sovi joko huonon näkyvyyden, pitkän etäisyyden tai olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksen takia.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia. Yhden naapurikiinteistön maanomistajat ovat huomauttaneet: ” Kiinteistöjen rajalle esitetään istutettavaksi kuusiaitaa (pellon osuudelle) näkemäesteeksi puolin ja toisin.”

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §: Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

Hankkeessa on kyse rantaosayleiskaavan käyttötarkoituksesta poikkeamisesta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Laasojärven rannassa. Rakennuspaikalla on olemassa oleva sauna (17 k-m²). Saunalle ei ole varsinaista tieyhteyttä, mutta kiinteistön pellolle on maatalousliittymä Laasolantieltä.

Rakennuspaikalle on mahdollista toteuttaa tieyhteys Laasolantieltä.

Rakennukset on suunniteltu sijoitettavaksi peltoalueelle noin 50 m päähän rannasta. Pellon ja rannan välissä on puustoa, joka asemapiirustuksen mukaan on tarkoitus säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Rakennus liittyy vesijohtoverkostoon. Hakemuksessa ilmoitetaan hankkeen kerrosalaksi 250 k-m². Alueella on vesijohto- ja viemäriverkostoa.

Uutta liittymää varten on haettava lupa ELY-keskukselta. Pirkanmaan ELY-keskus on antanut lausunnon poikkeamishakemuksesta ja lausunut, että hakijan on haettava liittymälupaa ja tarkka liittymän paikka ratkaistaan liittymäluvassa. Lausunnon mukaan paras liittymän paikka on linja-

autopysäkin kohdalla seurantaloon liittymää vastapäätä, koska siinä liittymisnäkemät toteutuvat.

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 16.2.2022) rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA. Kaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on noin 5000 m² ja sillä on rakennusoikeutta 300 m². Kaavassa rakennuspaikka rajoittuu erillispientalojen alueeseen eli vakituiseen asumiseen, jolla on yksi rakennuspaikka. Laasolantien toisella puolella kaavassa on pientalovaltaista asuntoaluetta AP.

Rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty vakituiseen asumiseen edullisuusvyöhyketarkastelu ja sen mukaan rakennuspaikka sijaitsee vakituiseen asumiseen edullisuusvyöhykkeellä.

Rakennusjärjestyksen mukaan tietyillä kaavoittamattomilla alueilla (perustuu rantaosayleiskaavan edullisuusvyöhyketarkasteluun) voi vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m²
- rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
- rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Kaavoittamattomille alueille laadittujen ehtojen täyttymistä voidaan tarkastella myös, kun harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia kaavoitetuilla alueilla. Poikkeamishakemuksen käsittelyssä huomioidaan rakennuspaikan soveltuvuus vakituiseen asumiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantaosayleiskaavasta.

Esittelijä

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen vakituiseen asuinrakennuksen rakentamiseen ehdolla, että rakennus tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää asuinkiinteistön liittymälupa Laasolantielle.

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituiseen asumiseen edullisuusvyöhykkeellä. Poikkeaminen ei siis aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

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.
