

Poikkeamispäätös tilalle 562-449-6-146

Ympäristölautakunta 29.11.2022 § 93
570/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Vs. kaavoituspäälikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Kuhala 562-449-6-146, pinta-ala 4035 m²

Rakennushanke:

Asuinrakennuksen (157 k-m²) ja talousrakennuksen (34 k-m²) rakentaminen.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Rakennetaan yksikerroksinen, hirsirakenteinen asuinrakennus sekä talousrakennus. Rakentamisen yhteydessä tontille porataan maalämpökaivo. Olemassa olevien, hyväkuntoisten ja rakennusaikakaudelleen tyypillisten talousrakennusten purkamiselle ei nähdä syytä. Tästä syystä rakennetaan yksi ylimääräinen talousrakennus autotalliksi ja samalla ylitetään vähäisesti kaavan mukainen rakennusoikeus 10 %, jolloin kiinteistön uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 275 k-m²."

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia eikä heillä ole ollut hankkeeseen huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §: Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Hankkeessa poiketaan rantakaavan rakennusoikeudesta sekä rakennusten enimmäismäärästä.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla Eräpyhä-Eräsalo rantakaavan (hyväksytty 29.4.1996) alueella. Ranta-asemakaavassa rakennuspaikka on erillispienalojen korttelialuetta. Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen sekä kaksi muuta talousrakennusta. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Kaavan mukaan rakennuksen sijainnin tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Saunan minimietäisyys rantaviivasta on 10 m ja muiden rakennusten 20 m.

Rakennuspaikalla on asemapiirroksen mukaan sauna (20 k-m²) sekä kaksi talousrakennusta (49 + 15 k-m²). Käytetty kokonaiskerrosala on 84 k-m². Hakemuksen mukaan rakennettava kerrosala on yhteensä 191 k-m². Suunniteltu kokonaiskerrosala on siis yhteensä 275 k-m² eli se ylittää kaavassa sallitun enimmäiskerrosalan 25 k-m²:llä. Kaavan mukainen tehokkuusluku on 0,061 ja suunnitellun laajennuksen jälkeinen tehokkuus on 0,068. Hakemukseen liitetyn asemapiirroksen mukaan kuitenkin suunniteltu kerrosala on yhteensä 266 k-m², jolloin kaavassa sallitun kerrosalan ylitys on 16 k-m² ja tehokkuus 0,066.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla korkeintaan 7 % (tehokkuuslukuna 0,07) rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Rakennusjärjestyksen määräyksen perusteella laskettuna rakennuspaikan rakennusoikeus olisi 282 k-m².

Uusi asuinrakennus on asemapiirroksessa sijoitettu 29 metrin päähän rannasta. Rakennusjärjestyksen mukaan yli 80 m²:n, mutta alle 200 m²:n suuruisten rakennusten on oltava vähintään 30 m rantaviivasta. Rannasta katsottuna asuinrakennus sijaitsee olemassa olevan saunan takana ja uusi talousrakennus asuinrakennuksen takana, joten pieni poikkeaminen rantaetäisyydestä ei aiheuta erityisiä maisemavaikutuksia.

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 rantakaavasta.

Esittelijä

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen asuin- sekä talousrakennuksen rakentamiseen ehdoilla, että

- 1) rakentamisessa tulee pyrkiä noudattamaan myös rakennusjärjestyksen 26 §:ä koskien rakennusten sijoittamista ja etäisyyttä rantaviivasta
- 2) hankkeen maisemavaikutusten vähentämiseksi rakennusten ja rannan välillä on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä tai istutettava suojapuustoa.

Perustelut

Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä merkittävää vaikutusta maisemaan. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka ja suunnitellut rakennukset sijoittuvat etäämmälle rannasta kuin rakennuspaikan olemassa olevat rakennukset. Rakennusoikeuden ylitys ei ole merkittävä ottaen huomioon rakennusjärjestyksen rakentamisen määrää koskevan määräyksen. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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.
