

Poikkeamispäätös tilalle 562-476-8-38

Ympäristölautakunta 26.04.2022 § 36
264/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Rakennuspaikka: Tienvarsi 562-476-8-38, tilan pinta-ala 1,9407 ha

Rakennushanke:

Lomarakennuksen laajentaminen

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Lupaa haetaan lomarakennuksen laajentamiselle. Lisätilaa otetaan tällä hetkellä puolilämpimästä kuistista (12 m²) ja avokuistista (5 m²).

Puolilämmin kuisti on tällä hetkellä varustettu liukulaseilla.

Lomarakennuksessa vietetään aikaa suuri osa vuodesta. Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto. WC:n jätevedet johdetaan umpikaivoon ja harmaat pesuvedet käsitellään maasuodattamossa. Käyttövesi saadaan omasta porakaivosta. Lämmityksenä on suora sähkölämmitys sekä varaava takka ja kaksi ilmalämpöpumppua.

Hankkeen tarkoituksena on parantaa loma-asunnon käytettävyyttä erityisesti talviaikaan, jolloin sisätiloissa oleskellaan enemmän.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka on Lahovuoren rantakaavassa (vahvistettu 13.7.1992) loma-asuntojen korttelialuetta RA. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 120 k-m², kuitenkin niin, että loma-asunnon enimmäiskerrosala on 80 k-m², saunan 20 k-m² ja talousrakennuksen 20 k-m². Kaavan mukaisen rakennuspaikan koko on noin 3000 m².

Lomarakennuksen kokonaiskerrosala ennen laajennusta on 88 k-m².

Laajennuksen jälkeen rakennuksen kokonaiskerrosala on 105 k-m², joten määrä ylittyy kaavan sallimasta 25 k-m² eli noin 31 %.

Laajennuksen jälkeen kokonaiskerrosala rakennuspaikalla on 117 k-m² (päärakennus 105 k-m² ja sauna 12 k-m²). Pieniä rakennelmia ei lasketa mukaan kokonaiskerrosalaan.

Oriveden voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä sekä rantaosayleiskaavassa rakennuspaikan rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m² ja siitä asuinrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 240 m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on maaseutualuetta, jolla on myös arvokas geologinen muodostuma. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa

tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve. Aluetta koskee myös suojelumääräys: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä.

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 lomarakennuksen laajentamiseen.

Perustelut

Rakennuspaikan kaavan mukainen kokonaiskerrosala ei ylity laajentamisen johdosta, vaikka loma-asunnon kaavan mukainen kerrosala ylittyykin merkittävästi. Kuitenkin verrattuna rakennusjärjestyksen ja rantaosayleiskaavan mahdollistamaan rakentamiseen loma-asunnon koko on edelleen maltillinen. Poikkeaminen ei siis aiheuta haittaa kaavoitukselle. Poikkeamisella ei ole merkittäviä maisemavaikutuksia, koska laajennusosat ovat pieniä ja ne ovat jo katettuja. Poikkeamisella ei ole muita haitallisia vaikutuksia. Olemassa olevan rakennuksen laajentaminen ei vaikuta alueen arvokkaaseen geologiseen muodostumaan.

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.
