

Poikkeamispäätös tilalle 562-442-1-57

Ympäristölautakunta 22.08.2023 § 68
444/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Kaava-suunnittelija Tea Jylhä, kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Honkala 562-442-1-57, pinta-ala 7777 m²

Rakennushanke:

Saunarakennuksen (30,5 k-m²) rakentaminen ja rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Saunarakennuksen sallitun kerrosalan ylitys 5,5 m²:llä. Kiinteistöllä on tarkoitus harjoittaa hyvinvointiin liittyvää yritystoimintaa. Saunarakennuksessa tarvitaan asiakasryhmille tarpeeksi suuri kokoontumistila / pukeutumistila ja riittävän kokoinen WC sekä löylyhuone.

Naapurien kuuleminen:

Hakija sekä osin kaupunki on kuullut naapurimaanomistajia eikä heillä ole ollut hankkeeseen huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Hankkeessa poiketaan rantaosayleiskaavan rakennusoikeudesta sekä käyttötarkoituksesta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla Hietalahden alueella. Rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 16.2.2022) rakennuspaikka on loma-asuntojen aluetta. Rakennuspaikalla on tarkoitus harjoittaa yritystoimintaa ja siten koko rakennuspaikalle haetaan poikkeamista kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Käyttötarkoitukseksi haetaan hyvinvointi- ja matkailupalveluja.

Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla kyseisellä rakennuspaikalla enintään 300 m². Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m² suuruinen saunarakennus. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m² - 35 m², tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Muille enintään 80 k-m² rakennuksille on kaavassa osoitettu 20 m vähimmäisetäisyys rantaviivasta.

Asemapiirroksen mukaan saunan rakennettava kerrosala on 30,5 k-m² ja pohjapinta-ala on 55 m². Suunniteltu kerrosala ylittää kaavassa sallitun enimmäiskerrosalan 5,5 k-m²:llä ja pohjapinta-ala sallitun enimmäisalan 20 m²:llä. Uusi saunarakennus on asemapiirroksessa sijoitettu 18 metrin päähän rannasta. Rakennuspaikalla ei ole olemassa olevia rakennuksia.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on maaseutualuetta. Kesällä 2023 nähtävillä olleessa vaihemaakuntakaavan luonnoksessa ei ole esitetty muutoksia alueen kaavamerkintöihin tai -määräyksiin.

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.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen rakennusoikeuden ylitykseen sekä käyttötarkoituksen muutokseen ehdolla, että rakentamisessa tulee muutoin noudattaa rantaosayleiskaavan määräyksiä mm. rakennusten soveltuvuudesta ympäristöön sekä puuston säilyttämisestä tai istuttamisesta rakennusten ja rannan välisellä alueella.

Perustelut

Käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta hakemuksen mukaiseen palvelutarkoitukseen ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia ympäristöön. Poikkeamiselle on erityinen elinkeinon harjoittamiseen liittyvä syy. Käyttötarkoituksen huomioon ottaen poikkeaminen kaavan mukaisesta saunan rakennusoikeudesta ja pohjapinta-alasta ei ole merkittävä. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylity. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä merkittävää vaikutusta maisemaan.

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

Päätösehdotus hyväksyttiin.
