

Poikkeamispäätös tilalle 562-479-1-207

Ympäristölautakunta 22.08.2023 § 69
445/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Kaava-suunnittelija Tea Jylhä, kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Karhu 562-479-1-207, pinta-ala 5821 m²

Rakennushanke:

Autokatosrakennelman (82 k-m²) muuttaminen autotallirakennukseksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Autokatosrakennelman muuttaminen lämpöiseksi autotalliksi, rakentamalla seinien ja yläpohjan lämmöneristys suunnitelmien mukaisesti ja asentamalla suunnitelmien mukaiset nostokäyntiovet sekä ikkunat. Lämmöneristys ei täytä nykyisiä lämmöneristys vaatimuksia."

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 ranta-asemakaavan rakennusoikeudesta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla Vilkinniemen ranta-asemakaavan (hyväksytty 16.10.2006) alueella. Ranta-asemakaavassa rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialuetta. Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen loma-asunnon ja erillisen enintään 25 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 125 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 25 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen ja erillisen käymälän. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Saunan minimietäisyys rantaviivasta on 20 m ja muiden rakennusten 30 m. Kaavan mukaan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Rakennuspaikalla on asemapiirroksen mukaan loma-asunto (125 k-m²) sauna (25 k-m²) sekä autokatosrakennelma (82 m²). Ympäristölautakunta on 26.1.2016 § 11 myöntänyt poikkeamisluvan loma-asunnon muuttamiseen vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Kaavan mukainen rakennusoikeus (150 k-m²) täyttyy asuinrakennuksen ja saunarakennuksen yhteenlasketusta kokonaispinta-alasta. Autokatoksen muuttuessa kokonaiskerrosalaan laskettavaksi autotallirakennukseksi, olisi rakennuspaikan kokonaiskerrosala yhteensä 232 k-m², joka ylittäisi kaavassa sallitun enimmäiskerrosalan 82 k-m²:llä.

Vilkinniemen ranta-asemakaavan viereisillä ranta-alueilla on voimassa rantaosayleiskaava (hyväksytty 16.2.2022). Rantaosayleiskaavan mukaan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla

korkeintaan 7 % (tehokkuuslukuna 0,07) rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m². Lisäksi talousrakennusten (mukaan lukien saunan) rakennusoikeus saa olla 50 % kokonaisrakennusoikeudesta. Koko kiinteistön pinta-alan huomioiden kyseisellä rakennuspaikalla olisi rantaosayleiskaavan mukaan 300 k-m² rakennusoikeutta. Saunan ja autotallirakennuksen yhteenlaskettu kerrosala 107 k-m² on alle 50% rantaosayleiskaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta.

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 rantakaavasta.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen ranta-asemakaavan rakennusoikeudesta.

Perustelut

Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä merkittävää vaikutusta maisemaan. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka ja rakennusoikeuden ylitys ei ole merkittävä ottaen huomioon rantaosayleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen rakentamisen määrää koskeva määräys. Poikkeamisella mahdollistetaan Oriveden rantaosayleiskaavan linjan mukainen rakentaminen rakennuspaikalla. 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	Päätösehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------------
