

Poikkeamispäätös tilalle 562-413-1-192

Ympäristölautakunta 09.11.2023 § 96
567/10.03.00.01/2023

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: määräala tilasta Hakamäki 562-413-1-192, pinta-ala noin 2700 m²

Rakennushanke:

Omakotitalon (210 k-m²) ja autotallin/varaston (130 k-m²) rakentaminen.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

”2 kerroksisen omakotitalon (210 neliötä) ja autotallin/varaston (130 neliötä) rakentaminen.”

Naapurien kuuleminen:

Osin hakija ja osin kaupunki on kuullut naapurimaanomistajat. Yksi rajanaapuri huomauttaa, että hanke ei saa häiritä naapurikiinteistön reuna-alueen täysimääräistä hyödyntämistä esimerkiksi piha-alueena tai kulkuyhteytenä. Naapureilla ei ollut muuta huomautettavaa hankkeesta.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Rakennushankkeen käyttötarkoitus poikkeaa asemakaavasta. Lisäksi hankkeessa poiketaan rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta käsittelevästä lisämääräyksestä 38 §.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka on asemakaavassa maatalousaluetta (Mv), jolle saa vähintään 1 ha:n alueelle rakentaa maatalousrakennuksia.

Nykyisin rakennuspaikka on tavanomaista metsätalouskäytössä olevaa metsämaata. Alueella kasvaa koivu- ja lehtipuuvältaista taimikkoa. Suomen metsäkeskuksen metsänkäyttöilmoitusten mukaan alueen metsä on uudistettu noin vuonna 2011, joten alueella kasvavan taimikon ikä on noin 10-12 vuotta. Alueen metsä ja puusto on siten hyvin nuorta.

Rakennuspaikka sijaitsee vanhan asemakaavan (vuodelta 1966) alueella, jolta rakennusoikeutta koskevat määräykset puuttuvat. Tällöin rakennusoikeudesta määrätään Oriveden rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta käsittelevässä lisämääräyksessä 38 §.

Rakennusjärjestyksen mukaan maanviljelys- tai metsätalousalueeksi kaavassa osoitetulle (MV, MM) sekä maatilatalouskeskuksen alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näille alueille saa rakentaa myös maatilatalouskeskukseen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuslautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään yksi hehtaari.

Strategisessa yleiskaavassa rakennuspaikka on tiivistyvä ja kohentuva keskustajama -merkinnän alueella. Määräyksen mukaan keskustajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja asemien seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä.

Maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Naapurimaanomistaja on esittänyt kantanaan, että hanke ei saa häiritä naapurikiinteistön reuna-alueen täysimääräistä hyödyntämistä esimerkiksi piha-alueena tai kulkuyhteytenä. Esitetyillä suunnitelmilla ei ole vaikutusta naapurikiinteistön käyttöön. Asemapiirroksen mukaan etäisyys lähimmästä rakennuksesta naapurin rajaan on 5 metriä, joka on enemmän kuin esimerkiksi asemakaavoituksessa monesti rajaetäisyytenä käytettävä neljä metriä. Suunnitelmalla ei siten ole erityistä vaikutusta naapurikiinteistön käyttämiseen.

Alueella on vireillä Rinnakkaistien asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kesäkuussa 2023 ja kaavaluonnos on tulossa nähtäville näillä näkymin marras-joulukuussa 2023. Valtatien 9 tiesuunnitelmaan liittyvän rinnakkaisyyden ratkaisut ovat tarkentuneet tiesuunnittelun ja kaavahankkeen edetessä. Poikkeamishakemuksen mukaisen rakennushankkeen suunnittelussa on otettu huomioon samaan aikaan edenneen asemakaavahankkeen ratkaisut ja eteneminen. Rakennushanke sijoittuu kokonaisuudessaan suunnitellun katualueen ulkopuolelle. Näin ollen rakennushankkeella ei ole vaikutusta Rinnakkaistien asemakaavahankkeeseen.

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 asemakaavasta.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen omakotitalo- ja talousrakennushankkeen toteuttamiseksi.

Perustelut

Hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) edellytykset poikkeamiseen, ei johda MRL § 171 lueteltuihin vaikutuksiin sekä on kaupungin pitkän aikavälin alueen kehitystavoitteiden kannalta perusteltua. Lupahakemuksessa haetun rakentamisen määrä on merkittävästi vähäisempi, kuin asemakaava ja rakennusjärjestys alueelle maatalouskäyttöön liittyen mahdollistaisi. Rakennuspaikan lähiympäristö on rakentunutta omakotialuetta, jonka rakennuskanta on mittakaavaltaan melko samankaltaista haetun rakentamisen kanssa, joten rakennushanke

sopeutuu ympäristön yhdyskuntarakenteeseen hyvin. Haettu rakentaminen toteuttaa hyvin kaupungin strategisessa yleiskaavassa alueelle osoitettua merkintää tiivistävä ja kohentuva keskustaajama. Myös maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Poikkeamisella ei aiheuteta haittaa tai vaikuteta myöskään naapurikiinteistön käyttämisen mahdollisuuksiin.

Poikkeaminen ei näin ollen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole haitallista vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön, eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava rakennuslupaa.

Tämä päätös annetaan julkisanon 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.
