

Poikkeamispäätös tilalle 562-410-1-57

Ympäristölautakunta 12.12.2023 § 111
619/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko, Tekninen avustaja Essi Höysniemi

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Tila Kultanokka 562-410-1-57, pinta-ala 6167 m²

Rakennushanke:

Talousrakennuksen rakentaminen

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Kaavassa olevan kokonaisrakennusoikeuden ylitys. Kaavassa oleva kokonaisrakennusoikeus 140 m² on käytetty ja rakennusoikeuden lisäyksen tarve uuden rakennuksen myötä olisi 70 m².

Myös rakennuksen sijainti olisi kaavassa määritellyn rakennusalan ulkopuolella. Poikkeusluvassa esitetty rakennuksen sijainti olisi kuitenkin huomattavasti parempi luonnolliset maaston muodot ja nykyisen tien sijainti huomioiden. Rakennus sijoittuisi järveltä katsoen nykyisen rakennuksen taakse ja siten maisemalliset vaikutukset olisivat vähäiset.

Poikkeuslupahakemuksen kohteena oleva rakennus palvelisi vakituksena asuntona toimivan asuinrakennuksen päivittäisiä toimintoja sekä myös maatalouselinkeinon toimintaa."

Naapurien kuuleminen:

Hakija omistaa naapurikiinteistöt.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Hankkeessa poiketaan ranta-asemakaavan mukaisesta rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta sekä rakennusalan ja rakennuspaikan rajoista.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla Korri-nimisen ranta-asemakaavan (tullut voimaan 2001) alueella, ja rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Korrintieltä. (Kaavoituspäällikkö on tarkistanut alueella olevan ranta-asemakaavan voimaantulovuoden. Voimaantulovuosi on 2001. Voimaantulovuoden tarkistaminen perustuu ympäristölautakunnan päätökseen koskien tätä poikkeamispäätöstä tilalle 562-410-1-57.) Ranta-asemakaavassa rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialuetta. Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen loma-asunnon ja erillisen enintään 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen, jonka minimietäisyys rantaviivasta on oltava 10m. Näiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Loma-asunnon ja saunan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 k-m² talousrakennuksia. Kaavan mukaan rakennusten tulee olla luontoon ja ympäristöön soveltuvia ja rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä

luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

Rakennuspaikalla on asemapiirroksen mukaan poikkeamisluvalla (ympäristölautakunta 2.2.2021 § 13) loma-asunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi muutettu omakotitalo (121 k-m²) sekä talousrakennus (20 k-m²). Kaavan mukainen rakennusoikeus (140 k-m²) täyttyy asuinrakennuksen ja olemassa olevan talousrakennuksen yhteenlasketusta kokonaispinta-alasta. Uuden talousrakennuksen rakentuessa olisi rakennuspaikan kokonaiskerrosala yhteensä 211 k-m², joka ylittäisi kaavassa sallitun enimmäiskerrosalan 71 k-m²:llä.

Korrin 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. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala 90 k-m² on alle 50% rantaosayleiskaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta.

Suunniteltu talousrakennus sijoittuu kokonaan ranta-asemakaavaan merkityn sitovan rakennusalueen ulkopuolelle ja osin ranta-asemakaavan metsätalousalueella (M-1), jolle ei kaavassa esitetä rakentamista. Metsätalousalueella tulee kaavan mukaan kiinnittää erityistä huomiota alueen luontoarvojen säilymiseen. Kiinteistörajat ja kaavarajat poikkeavat vähäisesti toisistaan ja talousrakennus sijoittuu kiinteistörajojen mukaisesti samalle kiinteistölle olemassa olevien rakennusten kanssa. Suunnitellun talousrakennuksen sijainti on sellainen, että se kytkeytyy rakennuspaikan kokonaisuuteen ja liittyy käytöltään kaavan mukaiseen rakennuspaikkaan.

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 ranta-asemakaavasta.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen talousrakennuksen rakentamiseen.

Perustelut

Poikkeamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön,

rakennettuun ympäristöön tai maisemaan. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka ja rakennusoikeuden ylitys ei ole merkittävä ottaen huomioon rantaosayleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen rakentamisen määrää koskevat määräykset. Poikkeamisella mahdollistetaan Oriveden rantaosayleiskaavan linjan mukainen rakentaminen rakennuspaikalla. Talousrakennus sijoittuu osaksi olemassa olevan rakennuspaikan kokonaisuutta kiinteistörajojen mukaisesti. 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.

Kaavoituspäällikön kokouksessa tekemä lisäys päätösehdotukseen:

Lisäksi ympäristölautakunta oikeuttaa kaavoituspäällikön tarkistamaan esittelytekstiin Korri-nimisen ranta-asemakaavan voimaantulovuoden.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
