

Poikkeamislupa kiinteistölle 831-430-3-68 vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseksi

Tekla 09.09.2021 § 81
173/10.03.00.02/2021

Valmistelija

Mikko Litmanen, rakennustarkastaja
p. 040 167 6610
mikko.litmanen@taipalsaari.fi

Kaavallinen tilanne

Maakuntakaava: Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä alueelle.

Yleiskaava: Pien - Saimaan osayleiskaava

Loma-asuntoalue (RA)

Alue varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset.

Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m²

Yleiset määräykset:

- Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- tai peltoalueille.

Uudet rakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevien rakennusryhmien yhteyteen. Varsinkin loma-asunnon sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maaston sopivuuteen ja riittävän suojapuuston jäämiseen rantaviivan ja rakennusten väliin.

Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

- Tavanomaisten omarantaisten lomarakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan myöntää tämän osayleiskaavan perusteella.

- Rakennuspaikat tulee merkitä maastoon korttelialueittain ennen rakennusluvan myöntämistä, siten kuin siitä on erikseen säädetty. Kun rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- tai toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää asiasta vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.

- Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava joka rakennushankkeen yhteydessä erikseen. Rakennuspaikan koko ja maaperän laatu vaikuttavat jätevesien käsittelytavan valintaan. Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.

- Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät. Vesihuoltosuunnitelma ja mahdollisen vesikäymälän rakentaminen on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi. Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua ja muitakaan haittoja synny.

- Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 20 m lähemmäksi rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin. Kompostit ja kompostoitavat käymälät on sijoitettava vähintään 20 m päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.

- Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 10 - 15 m päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon jo rakennuspaikkaa muodostettaessa. Metsänhoidossa noudatetaan metsäkeskus Tapion antamia metsänhoito-ohjeita ja SL-, VR-, M-1 ja MU-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia.

Asemakaava: Alueella ei ole voimassa asemakaavaa

Rakennusjärjestys

Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan nähden: Asuinrakennus ja vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosala on enintään 80 m² vähintään 25 metriä

Hakijan perustelut poikkeamiselle:

Uuden, suunnitellun loma-asunnon sijainti alle 25m keskivedenkorkeudenmukaisesta rantaviivasta. Vaadittua etäisyyttä ei pystytä täyttämään missään kohtaa kiinteistöä sen koon ja muodon vuoksi. Suunniteltu sijainti on kiinteistön maanpinnan korkeusasemien vuoksi ainoa mahdollinen. Uusi loma-asunto on tarpeellinen, koska vanha ei ole tiloiltaan ja rakenteeltaan soveltuva ympärivuotiseen vapaa-ajan viettoon. Haetaan myös poikkeamaa rakennusoikeuden vähäisestä ylityksestä. Ylitys 9m². Umpisäiliön sijoittuminen 20m lähemmäs rantaviivaa. Säiliön sijainti ainoa mahdollinen huomioiden kiinteistön muodon, säiliön huollon ja tyhjennyksen sekä suunnitellun vesikaivon sijainnin huomioon ottaen.

Asian selvittäminen:

Poikkeamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain (myöh. MRL) 72 § mukaisesta ranta-alueella rakentamisesta, sekä MRL:n 116 § mukaisista rakennuspaikkaa koskevista vaatimuksista, sekä haetaan kunnan rakennusjärjestyksen rantaetäisyyttä koskevasta määräyksestä, rakennusoikeuden vähäisestä ylityksestä ja umpisäiliön sijoittamisesta.

Rakennuspaikka on yleiskaavassa varattu lomarakennusten alueeksi. Kyseessä on vanha rakennettu lomarakennuspaikka, jonka pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 1720 m². Kiinteistö on aikakaudelleen tyypillinen kooltaan pieni rantamökkipaikka. Kiinteistöllä sijaitsee jo rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus (mökki) ja talousrakennus.

Rakennuspaikka täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (myöh. MRL) 116 §:n vaatimukset. Kaavanmukainen rakennusoikeus on näin ollen 150 k-m².

Hankkeessa on rakennuspaikalle tarkoitus rakentaa uusi vapaa-ajan asuinrakennus (67,5 k-m²) + kellarikerros (113,8 k-m²) sekä purkaa vanha talousrakennus (9 k-m²). Kiinteistöllä oleva vanha loma-asunto (35 k-m²) saneerataan ja muutetaan saunarakennukseksi. Haetun rakentamisen jälkeen rakennuspaikan kokonaiskerrosala tulee olemaan 95 k-m².

Kunnassa on yleisesti ollut käytössä 5 % -sääntö (rakennusjärjestys), joka koskee rakennuspaikkoja joiden pinta-ala on alle 2000 m². Tämän 5 % -säännön mukaan kiinteistöllä on rakennusoikeutta 86 k-m². Tämän lisäksi on myönnetty vähäisiä ylityksiä 10 % rakennusoikeuteen.

Vähäisen 10 % ylityksen mukaan kyseisellä kiinteistöllä muodostuisi rakennusoikeutta 95 k-m².

Kyseisen rakennusoikeuden ylityksen ei voida siis katsoa olevan niin merkittävä, ettei sitä voisi poikkeamismenettelyllä myöntää.

Hakija on kuullut naapurit poikkeamisen johdosta. Muistutuksia poikkeamisesta on jätetty kaksi kappaletta.

Kiinteistön 831-430-3-171 omistaja on jättänyt ehdollisen muistuksen, missä on viitattu hankkeen merkittäviin poikkeamiin rakennusjärjestyksessä.

Lisäksi hän on kertomansa mukaan tiedustellut loma-asunnon rakentamista Keurupadanlahden toiselle puolelle, mutta kunnan kanta tähän ollut kielteinen. Mikäli rakentaminen sallitaan tähän hakemuksessa osoitetulle kiinteistölle, niin tulee poikkeamia sallia tasapuolisuuden nimissä myös lähialueen muille kiinteistöille.

Vastineena naapurin muistutukseen annetaan seuraavaa:

Keurupadanlahden puolelle ei voi myöntää poikkeuslupaa, koska kaava estää tämän. Kaavassa alue on merkitty M-alueeksi.

Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätalousalueeksi.

Rakentamismääräykset;

Alueella on salittu rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettu haja-asutusluontoinen rakentaminen lukuunottamatta 200 m syvyistä rantavyöhykettä.

Rakennuslain 31 § nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä

rakentaminen kielletty. Poikkeuksena on yleiskaavan vahvistamishetkellä olemassa olevan tilan asuinrakennukseen liittyvän enintään 25 km²

saunarakennuksen rakentaminen. Poikkeus koskee vain rantavyöhykkeellä sijaitsevia asuttuja tiloja, joille ei ole merkitty rakennusoikeutta.

Lisäksi ko.paikalle ei ole kaavassa merkittynä yhtään lomarakennuspaikkaa.

Kiinteistön 831-430-3-195 omistaja on jättänyt kielteisen muistuksen, jossa on viitattu hankkeen merkittäviin poikkeamiin rakennusjärjestyksessä.

Lisäksi tällä poikkeamispäätöksellä linjataan yhdenvertaisuuden nimissä alueen ranta-rakentamisen ja rakennusjärjestyksen joustavuutta.

Vastineena naapurin muistutukseen annetaan seuraavaa:

Alueella on voimassa oleva yleiskaava, joka ohjaa rakentamista.

Lisäksi kunnalla on rakennusjärjestys, mikä tarkentaa ja ohjeistaa rakentamista koko Taipalsaaren alueella.

Poikkeuslupahakemuksessa mainuttua rakennuspaikkaa ei voi verrata alueen muihin rakennuspaikkoihin. Välittömässä läheisyydessä ei ole vastaava kapeaa niemeä, jossa sijaitsee vanha rakennuspaikka.

Uusi vapaa-ajan asuinrakennus tulee sijoittumaan lähimmillään noin 12 metrin päähän rantaviivasta. Kaavan mukaisen rakennuspaikan olosuhteet ovat sen kaltaiset, etteivät ne mahdollista rakennuksen sijoittamista rakennusjärjestyksessä vaaditulle etäisyydelle. Rakennustarkastaja ja lupavalmistelija ovat käyneet paikalla toteamassa tilanteen.

Purettava talousrakennus on tyypillinen rakennus, joiden purkamisen ei voida katsoa vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallio on antanut lausunnon, joka on ehdollinen. Lausunnossa on mainittu, että poikkeuslupa on mahdollista myöntää tarkan ja maisemaan hyvin soveltuvan suunnittelun perusteella. Maanomistaja on rakennuspaikan ostaessaan 2018 tiennyt kohteen mahdolliset rajoitukset rakentamisen suhteen. Pienelle ja vaikeasti rakennettavalle kohteelle ei ole kunnan rakennusvalvonnan pakko myöntää poikkeamislupaa.

Edellä selostetun perusteella ei haettu poikkeaminen aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hankkeen ei voida katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lisäksi poikkeamisen myöntämiseen on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n edellyttämä erityinen syy.

Esittelijä

Rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Edellä esitellyin perustein tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen.

Päätös

Hanne Seppäläinen esitti, että asia jätetään pöydälle ja käydään paikan päällä tekemässä katselmus.

Päätettiin, että tekninen lautakunta tekee katselmuksen kohteessa ja käsittelee asian seuraavassa lautakunnan kokouksessa.