

D/32/10.03.00.06/2022

Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle 892-405-1-390

Rakennushanke ja kerrosala: Vanhan leirikeskuksen päärakennuksen (94m²) käyttötarkoituksen muutos asuinkäyttöön. Päärakennus on rakennusrekisterissä tällä hetkellä seura- ja kerhorakennuksena. Lisäksi samalla haetaan lupaa uusina rakennettavalle talousrakennukselle (80m²) ja saunalle (25m²). Päärakennus ja lisärakennukset sijoittuvat asemakaavaluonnoksen mukaiselle AO-tontille, jonka pinta-ala on 3247m². Koko kiinteistön pinta-ala on 13,5ha.

Rakennusrajoitus, josta poikkeamista haetaan:

Hakemuksessa haetaan poikkeamista MRL 43 §:n säädöksestä (yleiskaavan määräyksistä poikkeaminen). Poikkeamista haetaan kaavan käyttötarkoituksesta RT (matkailupalveluiden alue) ja rakentamisetäisyydestä rantaan.

Nykyisen päärakennuksen (vakituiseksi asunnoksi muutettava rakennus) etäisyys rannasta on noin 20 metriä. Uuden saunarakennuksen etäisyys rannasta on noin 15 metriä ja talousrakennuksen noin 45 metriä.

Voimassa olevan yleiskaavan sekä yleiskaavamuutoksen mukaan alueella tulee noudattaa rakennusjärjestyksen mukaisia etäisyyksiä. Rakennusjärjestyksen mukaiset sallitut etäisyydet rannasta ovat vakitukselle asunnolle 35 metriä ja saunalle 15 metriä.

Kaavallinen tilanne

Akonniemi-tilan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uuraisten kunnan vesistöjen rantayleiskaava (muutos ja laajennus). Poikkeaminen kohdistuu kaavanmukaiselle matkailupalveluiden alueelle (RT).

RT-merkinnän selostus:

Matkailupalveluiden alue

Alue varataan matkailutoimintoja varten. Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 450 kem². Alueesta ei saa muodostaa erillisiä rantarakennuspaikkoja.

Ote kaavan yleismääräyksistä:

Rakennusten sijoittumisesta rantaan nähden, niiden ympäristöön sopeuttamisessa, rakennuspaikkojen muodosta, koossa, rakennusoikeudessa ja hoidossa noudatetaan Uuraisten kunnan rakennusjärjestystä, ellei yleiskaavamerkinnöillä tai määräyksillä toisin ole osoitettu.

Yleiskaavamuutos

Akonniemen alueella on vireillä yleiskaavamuutos, jonka tavoitteena on osoittaa Akonniemen alueelle asemakaavoitettava pientalovaltainen asuntoalue. Yleiskaavamuutoksen ehdotus on ollut nähtävillä 19.8.-20.9.2021. Poikkeamishakemusta koskeva alue on osoitettu yleiskaavamuutoksessa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jossa on yksi rakennuspaikka. Yleiskaavamuutoksessa alueelle ei ole osoitettu enää matkailupalveluiden aluetta (RT), koska alueella toiminut entinen seurakunnan leirikeskuksen toiminta on päättynyt ja alueen rakennukset on pääosin purettu.

Yleiskaavamääräysten mukaan *rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden 2-kerroksisen kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, saunan ja talousrakennuksia. Asuinrakennus on sijoitettava vähintään 35 m etäisyydelle rannasta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 450 kem².*

Asemakaavoitus

Akonniemen alueella on käynnissä myös asemakaavoitus, jonka tavoitteena on osoittaa alueelle n.15-20 kpl uusia omakotitalotontteja. Kaavahankkeen luonnosaineisto II oli nähtävillä 2.12.2021-10.1.2022. Asemakaavaluonnoksessa poikkeamishakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (kortteli 203 tontti 2). Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta tontilla on noin 650 kem². Kaavan yleismääräysten mukaisesti päärakennuksen ja talousrakennusten lisäksi alueelle saa rakentaa erillisen rantasaunan, jonka enimmäiskerrosala on 40 kem². Asemakaavan mukaan rakentamisen pienin sallittu etäisyys rannasta on noin 10 metriä. Rantaan on osoitettu asemakaavassa n. 10 metriä leveä istutettava osa, jossa rakentaminen ei ole sallittu.

Hakemuksessa esitetyt perustelut, lisätiedot ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista:

"Haetaan poikkeuslupaa muuttaa olemassa oleva hirsirunkoinen leirintäalueen päärakennus asuinrakennukseksi. Lisäksi haetaan lupaa rakentaa noin 80 m² talousrakennus ja 25 m² rantasauna. Päärakennus on liitetty vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon". Asemapiirrokseseen on merkitty tieto, että kaikki rakennukset liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

"Tämän hetkinen kaavamerkintä RT, josta haetaan poikkeamaa. Hankkeella ei ole häiritsevää vaikutusta muiden järven käyttöön, eikä ole maisemallisesti merkittävä."

Kiinteistölle kulku tapahtuu Akonniementien yksityistien kautta. Etäisyys kiinteistöltä keskustan palveluihin on n. 4 km. Rakennuspaikka sijoittuu rantayleiskaavassa kaavoitetun AP-1 rakennuspaikan välittömään läheisyyteen.

Naapurien kuuleminen

Hankkeessa on kuultu rajanaapureita, eikä heillä ole huomauttamista hankkeeseen.

Ympäristösihteerin lausunto

Ympäristösihteerini puoltaa hanketta seuraavilla tarkennuksilla:

Kiinteistö sijaitsee Vesiosuuskunta Uuraisten vahvistetulla vesihuollon toiminta-alueella. Asemapiirroksen mukaisesti rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Akonniemen alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2020 Ympäristöpalvelut Latvasilmuosk toimesta. Luontoselvityksessä leirikesuksen alueella havaittiin muutamia viiksisipiipaysilöitä, joiden levähdyspaikkoja voi olla lomakylän rakennuksissa. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisesti lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Mikäli päärakennuksen muutostöissä ilmenee lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, näitä ei tule hävittää tai heikentää; asiassa on huomioitava Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunto 21.4.2021 (KESELY/1510/2019). Luontoselvi-

tyksen mukaisesti lepakoille voi tarjota vaihtoehtoisia päivehtimispaikkoja esimerkiksi lepakoille sopivilla puihin riipustettavilla pöntöillä.

Aluearkkitehdin lausunto

Aluearkkitehti puoltaa haettua poikkeamislupaa samoilla perusteilla kuin poikkeamisen perusteluihin on kirjattu.

Poikkeamispäätösesityksen perustelut

1. Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella rantarakennusyksiköiden määrä ei nouse. Ratkaisu ei ole rantayleiskaavan emätilaselvityksen tai mitoitus- ja suunnitteluperusteiden vastainen.
2. Poikkeamisella mahdollistetaan yleiskaavan käyttötarkoituksesta poikkeaminen, mutta kaavamerkintä ei muutu poikkeamisen myötä. Poikkeamisen myötä mahdollistetaan vakituisen asunnon muodostaminen ja kohdetta tarkastellaan vakituisena asuntona rakennuslupakäsittelyssä.
3. Rakennuspaikka sijoittuu Akko-järven rantaan Akonniemeen. Alueella on vireillä yleiskaavamuutos ja asemakaavoitus. Poikkeaminen on nähtävillä olleiden yleiskaavamuutosehdotuksen ja asemakaavaluonnoksen mukainen. Akonniemen alueelle on kaavoituksella tavoitteena mahdollistaa pientaloalueen muodostuminen. Näin ollen hanke ei poikkea olemassa olevasta eikä suunnittelusta lähialueen rakentamisesta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
4. Hakemuksen mukainen kohde on jo toteutunut pihapiiri.
5. Kaikki rakennuspaikan rakennukset tullaan liittämään alueella järjestettyyn vesi- ja viemäriverkkoon.
6. Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan (4. luku Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella) mukaan rakennuspaikan tulee olla vähintään 2000 m², mikäli kiinteistö on liitettyä yleiseen viemäriverkkoon. Poikkeamishakemuksen rakennuspaikka täyttää tämän vaatimuksen.
7. Asuinrakennuksen etäisyys (n. 20m) rantaviivasta ei ole Uuraisten kunnan rakennusjärjestyksen (5. luku Rakentaminen ranta-alueella) mukainen 35m. Saunan ja talousrakennuksen etäisyydet ovat rakennusjärjestyksen mukaiset. Asemakaavassa voidaan kuitenkin osoittaa rakennusjärjestyksestä poikkeavia rantarakentamisetäisyyksiä. Akonniemen asemakaavaluonnoksessa sallittu etäisyys on noin 10 metriä.
8. Kiinteistölle johtaa jo rakennettu tie. Pääsytien kunto tulee olla ympärivuotisesti ajettavissa hälytys- ja huoltoajoneuvoilla. Mikäli alueelle hyväksytään asemakaava, tulee alueen katuverkosto kunnan rakennettavaksi ja ylläpidettäväksi.

Edellä mainituin perusteluin hakemuksen mukainen poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamisesta. Haettu poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut säännökset: MRL 43 §, MRL 171 §, Rakennusjärjestys, luvut 4. ja 5.

Teknisen johtajan ehdotus: Ympäristöjaosto myöntää haetun poikkeusluvan.

Päätös: Ympäristöjaosto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Toimenpiteet: hakijalle, ELY:lle