

D/96/10.03.00.06/2023

Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle 892-403-2-60

Rakennushanke ja kerrosala:

Uuden omakotitalon ja autokatoksen/-tallin rakentaminen. Vanha vapaa-ajan asuinrakennus muutetaan saunaksi tai puretaan. Loma-asunto rakennuspaikan (RA) käyttötarkoituksen muutos asuinkäyttöön (AP). Esitetty asuinrakennuksen kerrosala n.176m² ja autotallin n.64m².

Kiinteistölle kulku tapahtuu Kalliovuorentien kautta. Etäisyys kiinteistöltä Uuraisten keskustan palveluihin on 14-15 km. Rakennuspaikkaa ei liitetä kunnalliseen vesi- ja viemäri-verkostoon, vaan vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan kiinteistöllä.

Kaavallinen tilanne:

Kallio VII-tilan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen **Uuraisten kunnan vesistöjen rantayleiskaava** (muutos ja laajennus). Poikkeaminen kohdistuu kaavanmukaiselle loma-asuntoyksikön (RA) alueelle.

RA-merkinnän selostus:

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Numero osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään 2-kerroksisen loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 kem².

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. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen tai rakentamista koskevaan ilmoitukseen.

Rakennusrajoitus, josta poiketaan:

Hakemuksessa haetaan poikkeamista MRL 43 §:n säädöksestä (yleiskaavan määräyksistä poikkeaminen) sekä rakennusjärjestyksen määräyksistä.

Poikkeamista haetaan kaavan käyttötarkoituksesta RA (loma-asuntojen alue), rakennuspaikan pinta-alavaatimuksesta (3500 m²) sekä rakentamisen rantaetäisyydestä (35 m vakituinen asunto, 15 metriä sauna).

Mikäli vanha vapaa-ajan asuinrakennus (hakemuksen mukaan 51 m²) muutetaan saunaksi ja sen kerrosala ylittää sallitun (25 kem²), tulee poiketa myös saunarakennuksen sallitusta kerrosalasta.

Uuden vakituisen asunnon etäisyys rannasta on asemapiirroksen mukaan noin 32 metriä. Nykyinen vapaa-ajan asunto on tarkoitus joko purkaa tai muuttaa käyttötarkoitus saunaksi. Tämän rakennuksen etäisyys rannasta on noin 10 metriä. Rakennusjärjestyk-

sen mukaiset sallitut etäisyydet ovat vakituiselle asunnolle 35 metriä ja saunalle 15 metriä.

Poikkeamisella haettu rakennusoikeus määräytyy Pientalovaltainen alue -merkinnän (AP) mukaan seuraavasti: Alue on tarkoitettu ympärivuotisten erillispientalojen rakentamiseen. Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikan minimikoko on 3500 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 2-kerroksisen, kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, saunan ja talousrakennuksia. Asuinrakennus on sijoitettava vähintään 35 metriä rannasta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 450 kem².

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole huomauttamista hankkeeseen.

Ympäristösihteerin lausunto:

Ympäristösihteerin puoltaa hakemusta seuraavalla tarkennuksella: Kiinteistö ei sijoitu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, eikä luokitellulle pohjavesialueelle. Kiinteistö sijaitsee Kalliojärven rannalla, joten vesistön läheisyys on otettava huomioon jätevesijärjestelmää suunniteltaessa. Hakemuksen mukaan kiinteistölle tulisi kaksivesijärjestelmä, jossa WC-vedet johdettaisiin umpisäiliöön ja harmaille jätevesille tulisi oma puhdistamo. Talousvesi otettaisiin omasta porakaivosta. Lopullinen jätevesijärjestelmä tulee ratkaista rakennusluvan yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää jätevesijärjestelmän ja purkupaikan sijainti ja etäisyydet vesistöön, rakennuksiin, porakaivoon, rajaan, ojaan ja tiehen.

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 rakennuspaikan muodostaminen ja kohdetta tarkastellaan vakituisena asuntona rakennuslupakäsittelyssä.
3. Kallio VII-tila sijoittuu Kalliojärven rantaan. Kalliojärven rantaan on yleiskaavassa osoitettu yksi vakituinen asuinrakennuspaikka (AP), lisäksi lähiseudulla on useita muitakin vakituisia asuntoja. Näin ollen hanke ei poikkea merkittävästi lähialueen rakentamisesta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
4. Hakemuksen mukaan talousvedelle on porakaivo ja jätevedet on hoidettavissa kaksivesijärjestelmällä; WC-vedet pullokaivoon ja harmaille vesille puhdistamo.
5. Kallio VII-tilan alueella ei ole tiedossa arvokkaita, suojeltavia luontokohteita eikä suojeltavaa rakennuskantaa.
6. Kiinteistölle johtaa jo rakennettu tie. Pääsytien kunto tulee olla ympärivuotisesti ajettavissa hälytys- ja huoltoajoneuvoilla.

Edellä mainituin perusteluin hakemuksen mukainen poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei aiheuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei aiheuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. 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: päätös hakija, KS-ELY