

D/166/10.03.00.06/2023

Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle 892-403-3-194

Rakennushanke ja kerrosala:

Olemassa olevan vapaa-ajanrakennuksen (RA) käyttötarkoituksen muutos asuinkäyttöön (AP). Rakennusrekisterissä olevien tietojen mukaan vapaa-ajanrakennuksen kerrosala on 46m² ja talousrakennus 25m². Rakennuspaikan pinta-ala on 3175m².

Kiinteistölle kulku tapahtuu Vehniäntieltä Taipaleentien ja Kaislatien kautta. Etäisyys kiinteistöltä keskustan palveluihin on 16 km. Rakennuspaikkaa ei liitetä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, vaan vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan kiinteistöllä.

Rakennusjärjestyksen mukaiset sallitut etäisyydet ovat vakituisele asunnolle 35 metriä ja saunalle 15 metriä. Rakennuspaikalla täyttyy nämä etäisyysvaatimukset.

Hakemuksen tiedoista ote:

Haemme muutosta talviasuttavan vapaa-ajan asunnon muutoksesta vakituiseksi asuinpaikaksi. Olemme kunnostaneet tien ympärivuotisesti liikuttavaksi ja auratuksi. Vesi tulee omasta kaivosta, pullokaivo wc vesille ja harmaille vesille suodatus ja imeytyskenttä. Jätehuolto toteutetaan jäteastialla Kaislatien alussa sijaitsevaan paikkaan. Asuntoon tehdään lisäeristys talven 23-24 aikana alueella sijaitsee nykyisin jo vakituista asutusta. Haetaan poikkeusta rantayleiskaavan RA-merkinnästä, kiinteistön käyttötarkoituksen muuttuessa AO:ksi.”

Kaavallinen tilanne:

Mustikka-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). Poikkeamista haetaan kaavan käyttötarkoituksesta RA (loma-asun-

tojen alue). Poikkeamista haetaan myös rakennuspaikan pinta-ala vaatimuksesta (AP-rakennuspaikalla 3500 m²).

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 kersala saa olla enintään 450 kem².

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole huomauttamista hankkeeseen.

Ympäristösihteerin lausunto:

Ympäristösihteerin puoltaa hakemusta seuraavalla tarkennuksella: Ei huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta. Kiinteistö ei sijoitu vesihuoltolaitoksen vahvistetulle toiminta-alueelle, eikä luokitellulle pohjavesialueelle. Kiinteistö sijaitsee Naarmijärven rannalla, joten vesistön läheisyys on otettava huomioon jätevesijärjestelmää suunniteltaessa. Hakemuksen mukaan kiinteistölle tulisi kaksivesijärjestelmä, jossa WC-vedet johdettaisiin umpisäiliöön ja harmaille jätevesille tulisi saostuskaivot ja imeytyskenttä. Talousvesi otetaan omasta kaivosta. Lopullinen jätevesijärjestelmä tulee ratkaista rakennusluvan yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää jätevesijärjestelmän ja purkupaikan sijainti ja etäisyydet vesistöön, rakennuksiin, talousvesikaivoon, rajaan 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 muodostaminen ja kohdetta tarkastellaan vakituisena asuntona rakennuslupakäsittelyssä.
3. Mustikka-tila sijoittuu Naarmijärven rantaan. Yleiskaavassa Naarmijärven rantaan sekä lähialueelle on osoitettu vakituisen asunnon rakennuspaikkoja. Näin ollen hankke ei poikkea merkittävästi lähialueen rakentamisesta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
4. Hakemuksen mukainen kohde on jo toteutunut pihapiiri.
5. Yleiskaavamääräysten mukaisesti AP-rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3500 m². Mustikka-tilan pinta-ala on 3175 m². Kiinteistön pinta-ala ei täytä kaavamääräyksen vaatimusta pinta-alasta (3 500 m²), mutta hakemuksella on esitetty, että jätevesien käsittely voidaan hoitaa asianmukaisesti kiinteistöllä tästä huolimatta. Ympäristösihteerin on antanut myös puoltavan kommentin järjestelmille ja niiden toteutus ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

6. Rakennuspaikalla olevien rakennusten etäisyydet rantaviivasta ovat Uuraisten kunnan rakennusjärjestyksen mukaiset.
7. Mustikka-tilan alueella ei ole tiedossa arvokkaita, suojeltavia luontokohteita eikä suojeltavaa rakennuskantaa.
8. 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 vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei vaikeuta 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

Valmistelija/lisätietoja: Tekninen johtaja

Teknisen johtajan ehdotus: Ympäristöjaosto myöntää haetun poikkeusluvan

Päätös: Ympäristöjaosto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Toimenpiteet: päätös hakija, KS-ELY