

Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle nro 892-403-6-32

Hakemuksen tietoja:

Haemme poikkeuslupaa rantayleiskaavaan siten, että voimme rakentaa kiinteistölle pysyvään asumiskäyttöön tarkoitetun pienen hirsitalon.

Tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle asuinrakennukseksi n. 100 neliön hirsinen omakotitalo. Lisäksi kiinteistölle rakennettaisiin erillinen hirsirakenteinen rantasauna kantovedellä ja puurakenteinen autokatos/varastorakennus. Haetaan poikkeuslupaa rantayleiskaavaan, jolla muutetaan loma-asuminen vakituisen asumiseen.

Perustelut:

- Edeltävällä tontilla on jo olemassa voimassa oleva vakituisen asumisen kaava.
- Nykyiselläkin alueella on ympärivuotista loma-asumista, joten poikkeuslupa ei muuta alueen kaavan toteuttamista.
- Muutos ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia
- Omistamme tämän kiinteistön viereisen tontin, jolla sijaitsee loma-asuntomme. Muutos ei vaikuta meidän, eikä naapureidenkaan kiinteistöihin eikä niiden käyttöön millään erityisellä tavalla.
- Rakennuspaikka ja suunniteltu rakennus soveltuvat vakituisen asumiseen. Tontin koko on 0,5240 ha.
- Suunniteltu rakentaminen täyttää MRL:n vaatimukset. Rakennukset soveltuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.
- Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen tie, eikä sen hoitokustannukset rasita Uuraisten kuntaa. Tiestä vastaa Metsä Group ja ylläpidosta vastaavat tien varrella olevat kiinteistöt yhteisvastuullisesti.
- Puhdas vesi kiinteistölle saadaan sinne tehtävästä porakaivosta.
- Jätevesien käsittelyn järjestäminen toteutetaan voimassa olevien määräysten mukaisesti. Suunnitelmana imeytyskenttä ja sakokaivo.
- Kiinteistö on liitettävissä kunnallisesti järjestettyyn jätehuoltoon.
- Teiden rakentaminen tai vesi- ja viemärintijärjestelyt eivät aiheuta kustannuksia Uuraisten kunnalle.
- Alueella on jo järjestetty koulukuljetus alueella asuville kouluikäisille lapsille ja nuorille, joten tämäkään ei tuo erityisjärjestelyjä Uuraisten kunnalle. Kiinteistölle muuttaa kaksi työkäistä aikuista, lapsemme ovat jo aikuisia.

Rakennusrajoitus, josta poikkeamista haetaan:

Kyseessä on poikkeaminen MRL 43 §:n määräyksestä (yleiskaavasta poikkeaminen) sekä kunnan rakennusjärjestyksen luvusta 5.1. (Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella).

Poikkeamista haetaan käyttötarkoituksesta sekä rakennuspaikan rakentamisetäisyysvaatimuksista rantaan nähden (35 m asuinrakennukselle, asemapiirroksessa 30m).

Kaavallinen tilanne ja rakennusoikeus:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, Uuraisten kunnan vesistöjen rantaosayleiskaava, joka on tullut voimaan 4.10.2010. Rakennuspaikka on osoitettu rantaosayleiskaavassa loma-asuntojen alueena (RA). Poikkeamishakemuksen tavoitteena on saada kiinteistölle pientalovaltaisen alueen rakennusoikeus (AP).

RA-alueen kaavamääräys: 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.

AP-alueen kaavamääräys: 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 m rannasta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 450 kem².

Yleismääräyksistä ote: Rakennusten sijoittumisesta rantaa 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.

Rakennusjärjestyksen määräyksiä:

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään noin 45 metriä. (rak.järj. 4.1.)

Rakennusjärjestyksen mukaisesti etäisyydet rantaan:

- vakituisen asunnon 35 m
- loma-asunto/talousrakennus 25 m
- sauna (maks. 25 m²) 15 m
- huvimaja, grillikatos, muut rakennelmat (maks. 10 m²) 10 m

Lisäksi asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. (rak.järj. 5.1.)

Naapurien kuuleminen:

Hankkeessa on kuultu rajanaapureita. Naapurilla ei ollut huomautettavaa hakemukseen, eivätkä vastustaneet poikkeuslupaa, joten näin ollen ei ole vaikutusta päätöksen tekoon.

Aluearkkitehdin lausunto:

Aluearkkitehti puoltaa haettua käyttötarkoituksen poikkeamislupaa. Alla esitetyt huomiot tulee ottaa huomioon:

Asuinrakennuksen etäisyysvaatimuksesta (35 m) poikkeamiseen ei hakemuksessa ole esitetty erityistä syytä, joten tältä osin aluearkkitehti ei puolla hakemuksessa esitettyä rakentamisetäisyyttä (30 m).

Lisäksi lupapäätöksen ehdoissa on syytä kiinnittää huomiota kiinteistölle johtavan tien kuntoon. Kiinteistölle johtaa jo rakennettu tie, mutta tien kuntoa ei ole poikkeamishakemuksessa esitetty. Pääsytien kunto tulee olla ympärivuotisesti ajettavissa hälytys- ja huoltoajoneuvoilla.

Perustelut:

1. Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella rantarakennusyksiköiden määrä ei nouse. Ratkaisu ei ole rantaosayleiskaavan 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 vakituksena asuntona rakennuslupakäsittelyssä.
3. Peipporanta-tila sijoittuu Pieniveden rantaan. Yleiskaavassa Pieniveden rantaan Peipporanta-tilan pohjoispuolelle on osoitettu vakituisen asunnon rakennuspaikka (AP). Lähialueella on muitakin vakituiseen asumiseen käytettäviä rakennuspaikkoja. Näin ollen hanke ei poikkea merkittävästi lähialueen rakentamisesta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
4. Asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaan on esitetty asemapiirroksessa (28.10.2024) 30 metriä. Kaavamääräysten ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti etäisyyden tulisi olla 35 metriä. Poikkeamishakemuksessa ei kuitenkaan ole esitetty erityistä syytä etäisyysvaatimuksesta poikkeamiseen. Poikkeamisen tulee aina perustua MRL 171 §:n mukaisesti erityiseen syyhyn (esim. maaperä/perustamisolosuhteet, jätevesihuollon järjestämisen mahdollisuus).
5. Rakennuspaikan pinta-ala ja rantaviivan pituus on kaavamääräyksen ja rakennusjärjestyksen määräysten mukainen (rakennuspaikka yli 3500 m², rantaviiva yli 45 m).
6. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa arvokkaita, suojeltavia luontokohteita eikä suojeltavaa rakennuskantaa.

Edellä mainituin perusteluin hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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.

Valmistelija/lisätietoja: tekninen johtaja Tiina Löytömäki p. 0400643890

Teknisen johtajan ehdotus:

Ympäristöjaosto myöntää haetun poikkeusluvan esittelytekstissä esitetyt huomiot huomioiden:

Rakennettava asuinrakennus tulee sijoittaa kaavamääräysten mukaisesti 35 m rannasta.

Lisäksi kiinteistölle johtavan pääsytien kunto tulee olla ympärivuotisesti ajettavissa hälytys- ja huoltoajoneuvoilla.

Päätös: Ympäristöjaosto myönsi haetun poikkeusluvan esittelytekstissä esitetyt huomiot huomioiden.

Rakennettava asuinrakennus tulee sijoittaa kaavamääräysten mukaisesti 35 m rannasta.

Lisäksi kiinteistölle johtavan pääsytien kunto tulee olla ympärivuotisesti ajettavissa hälytys- ja huoltoajoneuvoilla.

Toimenpiteet: päätös hakijalle, ELY