

## Poikkeamislupa 23-0298-POI

RakYmplk 19.10.2023 § 152  
483/10.03.00/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja 0400-396074

Sirkan rekisterikylään määräalalle tilasta Yläne Rno ■■■ haetaan lupaa poiketa ranta-alueen suunnittelutarpeesta (MRL 72 §) siten, että rakennetaan kaksi asuinrakennusta joiden kerrosala on yhteensä 300 m<sup>2</sup> ja 2 talousrakennusta, kerrosala yhteensä 100 m<sup>2</sup>. Määräala on kooltaan noin 8000 m<sup>2</sup> ja se sijaitsee Myllyjoen ja Levijoen risteämäkohdassa lähellä Sirkkajärveä. Suunnitelmissa poiketaan lisäksi asemakaavan määräyksistä (MRL 58 §) kulkuyhteyksien osalta. Hakemus on tullut vireille 17.8.2023

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut tiloja Sirkanranta Rno ■■■, Kotisirkka Rno ■■■, Törmälä Rno ■■■, Paxuart Rno ■■■ ja Sirkka-Könkään jakokunta ■■■.

Tilat Sirkanranta Rno ■■■, Kotisirkka Rno ■■■, Törmälä Rno ■■■ ja Sirkka-Könkään jakokunta ■■■ ovat jättäneet hankkeesta huomautuksen. Hakija on antanut vastineen huomautuksiin.

Huomautuksissa otetaan kantaa siihen, ettei kiinteistöllä ole kulkuoikeutta kiinteistölle asemakuvassa esitetyllä tavalla, alue on kyläkuvallisesti arvokasta aluetta ja suunnitellulla hankkeella on maisemallisesti sekä kulttuurihistoriallisesti haitallisia vaikutuksia Yleiskaavamääräysten mukaan AP- alueiden maankäyttö tulisi selvittää asemakaavoituksen kautta.

Hakija perustelee hakemusta omakotitalojen rakentamiseksi asemakaavaa uudemman yleiskaavan esittämällä alueen käyttötarkoituksella AP sekä olemassa olevalla tiestöllä ja lähellä olevalla kunnallisteknisillä liittymillä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 § 3 momentin mukaan yleiskaava ei ole voimassa asemakaavoitetulla alueella muutoin kuin ohjeena asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Asemakaavalla on luotava terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, jossa huomioidaan liikennejärjestelyt, rakennettu-, ja luonnonympäristö erityisarvoineen (MRL 54 §)

Yleiskaavamerkintä AP tarkoittaa pientalovaltaista asuntoaluetta. Levin osayleiskaava ei ole rakentamiseen oikeuttava yleiskaava. Yleiskaavamääräyksissä aluevarausmerkinnät AP, C, P, PY, TP, TY, VL, VU, VU-1, RA, RM, LL, ET JA E-1 on tarkoitettu asemakaavoituksella toteutettaviksi. Näillä alueilla on voimassa ennen lainvoimaista asemakaavaa MRL 43.2§ toimenpiderajoitus jonka mukaan puiden kaatamista, maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä ja näihin verrattavaa toimenpidettä, ei saa

suorittaa ilman MRL 128§:ssä tarkoitettua lupaa siten, että heikennetään alueen ympäristöarvoja. Alueet on tarkoitettu säilytettäväksi luonnonmukaisina asemakaava vaiheeseen saakka. Omakotitalojen rakentaminen on maisemaa muuttava toimenpide. Yleiskaavan määräyksissä luonnonmukainen ranta ja rantapuusto on pyrittävä säilyttämään 50 metrin etäisyydellä vesialueen keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Rantamaisemaa muuttavaa toimenpidettä, kuten puiden kaatamista, maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä ja näihin verrattavaa toimenpidettä, ei saa suorittaa ilman MRL 128§:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 § toimenpiderajoitus).

Kiinteistön määräala on yleiskaavan AP – ja VL – aluetta. Suunnitellut rakennuspaikat sijaitsevat yleiskaavan AP –alueelle

Määräalalle haetaan lupaa kahdelle omakotitalolle. Hakemuksen asemakuvan mukaan määräala jaettaisiin kahteen rakennuspaikkaan ja kulku rakennuspaikoille on suunniteltu Harjutieltä asemakaavassa olevan M – alueen kautta. M-alueen omistavat kiinteistöt Törmälä Rno ■■■ ja Kotisirkka Rno ■■■. Asemakaavassa kyseiseen kohtaan ei ole osoitettu tieliittymää eikä hakijalla ole siihen rasitetieoikeutta. Kulkutie on suunniteltu kulkemaan 5 metrin levyisenä noin 20 metrin matkalla tilan Törmälä Rno ■■■ alueella. Tilasta Törmälä Rno ■■■ on asemakaavalla muodostettu korttelin 140 tontti 1.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Niska Matti

Päätösehdotus

Esitän, että lautakunta ei myönnä haettua poikkeamislupaa. Perusteluina esitykselle on, ettei suunnitellulle poikkeamiselle ei ole maankäyttö - ja rakennuslain 171 §:ssä mainittuja edellytyksiä sekä se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja maankäytön muulle järjestämiselle. Kulkuyhteyksien suunnittelu asemakaavoitetun alueen kautta ilman maanomistajien hyväksyntää ja ilman asemakaavassa esitettyä oikeutta kaventaa ja rajoittaa korttelin 140 tontin 1 ja korttelin 141 omistajien mahdollisuutta käyttää asemakaavalla ratkaistujen tonttien käyttömahdollisuuksia. Haetulle poikkeamiselle ei ole esitetty maankäyttöön liittyviä erityisiä syitä. Yksittäisellä poikkeamislupalupapäätöksellä tehty rakennusoikeuden osoittaminen asemakaavoituksella ratkaistavaksi tarkoitettulle alueelle ei ole tasapuolista muita vastaavassa asemassa olevia kiinteistön omistajia kohtaan.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 58 §, MRL 72 §, MRL 42 § 3 mom, MRL 43 § 2 mom, MRL 171 §

Päätös

Esitys hyväksyttiin.