

Poikkeamislupa 23-0145-POI

RakYmplk 26.05.2023 § 71

Valmistelija

lisätietoja rakennustarkastaja p.040039607

Sirkan rekisterikylän tilalle Osuusniemi Rno ■■■ haetaan lupaa poiketa MRL 72 §:n määräyksistä ja rakentaa 170 m²:n suuruinen asuinrakennus ja 120 m² suuruinen talousrakennus Sirkkajärven rantavyöhykkeelle. Tilan koko on maa-alan osalta 10620 m² ja vesialueen osalta 9170 m² ja sillä on rantaviivaa Sirkkajärvessä noin 210 metriä. Hakemus on tullut vireille 6.4.2023.

Hakija on kuullut tiloja Koto Rno ■■■, Honkaniemenranta Rno ■■■, Mäki Rno ■■■ ja Törmä Rno ■■■.

Muistutuksia ei ole jätetty.

Suunniteltu rakennuspaikka on Levin osayleiskaavassa pääosin MU- aluetta (~9600 m²) sekä AP- aluetta (~1000 m²). MU –alue on maa- ja metsätalousaluetta, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta ja AP –alue on pientalovaltainen asuinalue). Asemakuvan tietojen perusteella asuinrakennus sijoittuisi MU – alueelle ja talousrakennus AP – sekä MU -alueelle. Sirkkajärven pohjoispuolen alueella rakennettu ympäristö sisältää asuin- sekä lomarakennuksia talousrakennuksineen. Osayleiskaavan määräyksissä AP- alueet ovat tarkoitettu asemakaavoituksella toteutettavaksi ja MU – alueille mahdollinen rakentaminen kohdistuu virkistykseen ja ulkoiluun liittyviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Alue on yleiskaavassa luokiteltu kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi

Emätilaksi laskettavalla tilalla Osuusniemi Rno ■■■ (rekisteröity 14.3.1933 ja lakannut 30.11.1999) on 4 omarantaista lohkotilaa joista 1 on rakennettu. Tiloilla on rantaviivaa yhteensä noin 370 metriä, josta tulva-arat alueet vähennettynä muodostuu mitoitusrantaviivaa noin 280 metriä. Tämän hetkinen rakennusmitoitus on 3,57 as/km, hakemuksen mukaisen rakentamisen myötä mitoitus nousisi 7,14 as/km ja jos kaikille lohkotiloille rakennettaisiin mitoitus olisi 14,28 as/km. Mitoitusluku nousee huomattavan suureksi.

Alueella on mahdollisuus liittyä vesijohtoverkoston. Alueella ei ole viemäriverkostoa. Kiinteistölle on rasi-tietioikeus Paloniementieltä

Esittelijä

Rakennustarkastaja Niska Matti

Päätösehdotus

Esitän, että lautakunta ei myönnä haettua poikkeamislupaa. Suunniteltu rakennushanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen myöntäminen ei olisi yhdenvertaista muiden vastaavassa asemassa olevien maanomistajien osalta. Osayleiskaavassa AP – alueet on tarkoitettu toteutettavaksi

asemakaavoituksen kautta. MU- alueille ei asemakaavallakaan voisi osoittaa rakennusoikeutta asuinrakentamiseen. Rakentamisen toteuttaminen yksittäisillä poikkeamisluvalla ei turvaa riittävää suunnitteluvaraa asemakaavoitukselle eikä sillä tasapuolisesti voida ratkaista rakentamisoikeutta emätilan lohkotilojen kesken. Kaavoituksessa on otettava huomioon alueellinen tarkastelu joka ei toteudu yksittäisessä poikkeamislupaharkinnassa. Poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset eivät täyty. Hakemuksen perusteeksi ei ole esitetty maankäyttöön liittyviä erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 72 §, MRL 171 §.

Päätös Lautakunta päätti jättää asian pöydälle ja käydä tutustumassa rakennuspaikalle ennen asian käsittelyä.

RakYmplk 21.06.2023 § 90
185/10.03.00/2023

Valmistelija lisätietoja rakennustarkastaja p.0400396074

Asia jätetty pöydälle edellisessä kokouksessa paikalla käyntiä varten.

Esittelijä Rakennustarkastaja Niska Matti

Päätösehdotus Uudistan aiemman esitykseni.

Päätös Oula Vuolli esitti, että Poikkeamislupa myönnetään seuraavin ehdoin,
- Rakennusoikeutta myönnetään 240 m²
- Asuinrakennuksen harjan suunta tulee olla kohtisuoraan tontin koillisrajaan nähden.
- Talousrakennuksen harjansuunta voi olla asuinrakennuksen suuntainen tai kohtisuoraan sitä vastaan.
- Asuinrakennus tulee sijoittaa tontin pohjoiskulman rajapyykiltä muodostuvalle alueelle, jonka sivut ovat 45 m rajalinjan suuntaisesti lounaaseen ja 25 m rajalinjan suuntaisesti kaakkoon.
- Alue on yleiskaavassa luokiteltu kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, joten uudisrakennusten tulee julkisivultaan ja väriltään soveltua rakennettuun ympäristöön.

Perustelut,

- Suunniteltu rakennushanke sijoittuu osin AP-alueelle ja emätilan rakennuskelpoinen maa-alue on pääosin AP-aluetta. Näin ollen hanke noudattaa yleiskaavan kaavamerkintää ja soveltuu rakennettuun ympäristöön.
- Kun tilasta 23:9 poistetaan tulva-alue, käyttökelpoista pinta-alaa jää noin 3800 m². Rakennetun lohkotilan aluetehokkuusluku ~ 0,063 käyttämällä saadaan rakennusoikeudeksi 240 m². Pitämällä tehokkuusluku lähellä 0,06. Mahdollistetaan kaikkien kolmen rakentamattoman lohkotilan tasapuolinen kohtelemine ja alue säilyttää nykyisen luonteensa.
- Suunniteltu rakennushanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Alueella on mahdollisuus liittyä vesijohtoverkoston. Kiinteistölle on rasiitetioikeus Paloniementieltä.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Oula Vuollin esityksen.

Rakennustarkastaja Matti Niska jätti päätöksestä eriävän mieliteen omaan esitykseensä perustuen.