

Poikkeamislupahakemus koskien Jukkala 8:109 kiinteistöä

Tekninen lautakunta 12.11.2024 § 13
163/10.03.00.02/2024

Valmistelija rakennustarkastaja Niko Kolari, Kermanrannantie 7, 79700 Heinävesi,
puh. 0505771440, email: niko.kolari@heinavesi.fi

Hakijat

Laine ja Hanna

Rakennuspaikka

Kunta Heinävesi
Kylä Kypäräjärvi
Tila ja RN:o Jukkala 8:109
Kaava Rantaosayleiskaava
Pinta-ala 2120 m²

Hakemus

Vapaa-ajan asunnon rakentaminen

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikka sijaitsee rantaosayleiskaava-alueella. Alue on kaavassa merkinnällä ARA eli asuin- tai loma-asuntoalue. ARA-alueella saa sijoittaa yhtä rakennuspaikkaa kohden yhden loma-asunnon tai vaihtoehtoisesti yhden ympärivuotisen asuinrakennuksen sauna- ja talourakennuksineen. Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.

Rakennuspaikan käytössäolotilanne ja ominaisuudet

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsee vanha lomarakennus, kooltaan 73 k-m². Hakijan tarkoituksena on korvata vanha lomarakennus uudella, noin 96 k-m² kokoisella lomarakennuksella. Rakennuspaikka on kooltaan 2120 m² ja täyttää MRL 116 § rakentamispaikalle asetettavat vaatimukset rantaetäisyyttä lukuunottamatta.

Rakentamisrajoite, josta poikkeamista haetaan

Heinäveden kunnan rakennusjärjestyksen määrittämät etäisyydet rantaviivasta eivät täyty.

Selostus poikkeamisesta

Haetaan poikkeusta Heinäveden rakennusjärjestyksen määräykseen, koskien rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta. Yli 80 k-m, mutta alle 100 k-m loma-asunnon tulisi sijaita 30 metrin päässä rannasta ja rakennettava loma-asunto tulee sijaitsemaan lyhimmillään noin 13 metrin päässä rannasta.

Hakijan esittämät perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee niemessä ja tontin muoto ei mahdollista uuden rakennuksen sijoittumista riittävälle etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikalla on vanha lomarakennus, joka puretaan ja paikalle on tarkoitus rakentaa uusi.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapuri on jättänyt huomautuksen hankkeesta. Jätetyssä huomautuksessa mainitaan, yksilöityinä asiakohtina:

1. Julkisivupiirustuksessa ei ole esitetty julkisivun värejä ollenkaan. Ottaen huomioon rakennuspaikan erityisympäristö kapeassa niemessä, on tällä merkitystä rakennuksen sulautumisesta maastoon. Vähimmäisetäisyydet rantaan ei täyty, joten tämäkin vaikuttaa oleellisesti julkisivuväriytykseen. kts kunnan rakentamistapaohje; "Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen."

2. Kuinka harmaavesien maasuodattimen poistoveden imeytyminen varmistetaan ottaen huomioon kallion tontti ja sen erityis piirteet kapeassa niemessä.
3. Kuinka varmistetaan em. suodattamon jäteveden laadun valvonta?
4. Kohteelle haettaneen poikkeuslupa, koska vähimmäisetäisyydet vesistöön ei täyty. Lainausta: "Loma-asunto; etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 k-m², yli 80 k-m², tulee etäisyyden olla vähintään 30 m

Heinäveden kunnan voimassa olevan hallintosäännön 24 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää kunnan toimivaltaan kuuluvista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista poikkeamisluvista.

Rakennustarkastajan esitys

Rakennustarkastaja esittää, että lupa myönnetään hakemuksen mukaisesti.

Rakennustarkastaja on tutustunut rakennuspaikkaan ja sen olosuhteisiin paikalla.

Perustelut

Hakemuksen mukainen poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia..

Perusteena edellä mainituille ovat, että kyseessä on jo rakennettu lomarakennuspaikka, jossa nykyisen korvattavan loma-asunnon sijainti ja kokoluokka eivät nykyisestä merkittävästi muutu. Rakennuspaikalle on järjestetty kulkuyhteydet, eikä nykyisen lomarakennuksen korvaaminen uudella aiheuta muita haitallisia ympäristövaikutuksia. Uuden rakennuksen jätevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvalla voimassa olevien määräysten mukaisesti. Rakennusluvassa huomioidaan rakennusjärjestyksen edellyttämä maisemallinen soveltuvuus ja rakennuksen väriyty.

Päätöksen voimassaolo

Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Tätä päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava vastaavan ajan kuluessa.

Esityslistan oheismateriaalina kaavaote ja asemapiirros.

Esittelijä

Tekninen johtaja Luostarinen Mikko

Päätösehdotus

Heinäveden kunnan Tekninen lautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan rakennustarkastajan esityksen mukaisesti. Perusteena on seuraavat:

- rakennuspaikka täyttää MRL 116 § asetetut vaatimukset rantaetäisyyttä lukuunottamatta
- tontti on voimassa olevassa kaavassa varattu lomarakennuksen rakennuspaikaksi
- hakemuksen mukainen rakentaminen koskee tontilla jo olevan lomarakennuksen korvaamista uudella, jolloin hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai lisärakentamiseen
- poikkeaminen rantaetäisyyttä koskevasta vaatimuksesta on perusteltu tontin muodon ja ominaisuuksien osalta

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.