

Poikkeamishakemus kiinteistölle 936-409-29-77, autotallin rakentaminen rakennusalueen ulkopuolelle

LUPALV 31.08.2023
338/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Kimmo Jokinen

Rakennuspaikka -ja sen sijainti:

Rakennuspaikka sijaitsee rakennuskaava-alueella korttelissa 29, tontti nro 77. Kiinteistötunnus 936-409-29-77. Kiinteistön omistaa [REDACTED].

Esitetty toimenpide ja perustelut:

Poikkeamista haetaan 96 m² autotallille. Suunniteltu rakennus sijoittuisi rakennuskaavassa määrätyn rakennusalueen ulkopuolelle. Perusteluna hakija on esittänyt, että sallittu rakennusalue tontilla on pieni ja asuinrakennus täyttää sen jo pääosin. Tästä syystä autotallin sijoittaminen sallitulle rakennusalueelle ei ole mahdollista.

Lisäksi maastonmuodollisesti ja pihankäytöllisesti autotallin täytyy sijoittua mahdollisimman lähelle tontin etelänurkkaa. Tällöin asuinrakennuksen ja autotallin väliin saadaan jäämään vielä toiminnallista piha-alueutta ja tontin länsikulmalle nurmialuetta. Tällä sijoittelulla myös hulevedet saadaan ohjattua rakennusten välistä hallitusti pois tekemällä painanne piha-alueelle.

Autotallin lattiakorko tulee olemaan 1 metrin alempana kuin asuinrakennuksen lattia, jolloin autotalli ei tule liian korkealle ympäröivään maastoon nähden.

Kiellot, rajoitukset ja kaavallinen tilanne:

Rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevassa rakennuskaavassa Ao merkinnän eli omakotirakennusten korttelialueelle. Tontin rakentamista määrää tontilla olevan rakennuskaavan mukaiset merkinnät. Tontin rakennusala on määritelty pistekatkoviivalla siten, että rakennus on sijoitettava poikkiviivojen puolelle rajaa.

Rakentamistilanne:

Tontin koko on 1500 m² ja rakentamistehokkuusluku $e=0,25$.

Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 375 m², josta on aiemmin käytetty omakotitalon rakentamiseen 110 m². Rakennusoikeutta on jäljellä 265 m².

Naapurin kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit kiinteistöiltä 409-29-78, 409-29-76, 409-29-64, 409-29-66 ja 409-29-165. Naapureilla ei ole rakentamiseen huomauttamista. Lisäksi Virtain kaupungin tekninen johtaja on antanut lausunnon hankkeen johdosta, teknisellä johtajalla ei ole ollut hankkeeseen huomautettavaa.

Poikkeamisen edellytykset:

MRL 171§ poikkeamisvalta on kunnalla; Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuksen sijoittuminen aiotulle paikalle ei haittaa naapureita, eikä alueen muuta toimintaa. Kyseisellä ratkaisulla rakennus saadaan sijoittumaan tontilla alemmas ja näin ollen se ei tule liian korkealle ympäröivään maastoon nähden. Lisäksi voidaan paremmin hallita tontin hulevesiä, sekä turvata palomääräysten mukaiset etäisyysvaatimukset rakennusten välillä. Rakentaminen ei myöskään oletettavasti aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle (117§).

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117§ ja 171§ ja 174§ Virtain kaupunginrakennusjärjestys ja rakennusvalvontataksa, kaavamääräykset

Maksut:

Virtain kaupungin rakennusvalvontataksan 10 §:n mukaan 610 €.

Esittelijä	Ympäristötarkastaja Hanna Honkanen
Päätösehdotus	Lupapalvelulautakunta päättää edellä esitetyin perusteluin, että poikkeamislupa myönnetään. Poikkeamislupaa vastaava rakennuslupa tulee hakea rakennusvalvontaviranomaiselta vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä lainvoimainen lupapalvelulautakunnan poikkeamispäätös.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin keskustelun jälkeen.
Lisätietoja	Rakennustarkastaja Kimmo Jokinen, kimmo.jokinen@virrat.fi
Jakelu	Hakija Pirkanmaan Ely-Keskus Rakennusvalvonta