

**Poikkeamishakemus loma-asunnon, sauna- ja talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistölle  
Nieminen 936-409-7-82**

LUPALV 21.09.2023  
363/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Kimmo Jokinen

**Rakennuspaikka -ja sen sijainti:**

Rakennuspaikka sijaitsee rantaosayleiskaava-alueella korttelissa 7, tontti nro 54. Kiinteistötunnus 936-409-7-82. Kiinteistön omistaa [REDACTED]

**Esitetty toimenpide ja perustelut:**

Poikkeamista haetaan Koro-Oikanselän kaavasta, koska siitä puuttuu maininta, että sen perusteella voidaan myöntää rakennusluvat.

Poikkeamista haetaan loma-asunnolle 85 k-m<sup>2</sup>, saunalle 25 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennukselle 20 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden ylitys (10 m<sup>2</sup>) katsotaan perustelluksi rakennuspaikan suurella pinta-alalla, 9900 m<sup>2</sup>, ja lomarakennuksen 80 m etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Asiasta on ennestään, vanhaksi mennyt päätös PIRELY/7221/2015.

**Kiellot, rajoitukset ja kaavallinen tilanne:**

Rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa RA merkinnän, eli omarantaisen loma-asunnon paikalle. Tontin rakentamista määrää tontilla olevan rantaosayleiskaavan mukaiset merkinnät.

Rantaosayleiskaava on vahvistunut oikeusvaikutuksettomana, joten rakentamiselle tulee hakea poikkeamislupa. Kaavamääräysten mukaisesti kokonaisrakennusoikeutta on 120 k-m<sup>2</sup>.

**Rakentamistilanne:**

Tontin koko on 9900 m<sup>2</sup>. Tontilla ei sijaitse tällä hetkellä rekisterissä olevia rakennuksia, eikä ole näin ollen muodostunut rakennuspaikaksi.

Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 120 m<sup>2</sup>, josta nyt käytettäisiin vapaa-ajan asuntoon 85 k-m<sup>2</sup>, saunarakennukseen 25 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennukseen 20 k-m<sup>2</sup>. Haettava rakennusoikeus siis ylittyisi kaavamääräyksistä 10 k-m<sup>2</sup>.

**Naapurin kuuleminen:**

Hakija on kuullut naapurit kiinteistöiltä 409-5-227, 409-7-359, 409-7-343 ja 409-7-344.

Naapureilla ei ole ollut asiaan 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.

Koronselkä- Oikanselkä rantaosayleiskaavassa kiinteistö 936-409-7-82 on osoitettu omarantaiseksi loma-asuntoalueeksi (RA). Rakentaminen tapahtuu kaavanmukaisella RA-alueella. Rakennusoikeuden ylitys (10 m<sup>2</sup>) katsotaan perustelluksi rakennuspaikan suurella pinta-alalla 9900 m<sup>2</sup> ja lomarakennuksen 80 metrin etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Aiheesta on aiemmin annettu Pirkanmaan ELY:n myönteinen päätös (PIRELY/7221/2015). Kyseinen päätös on kuitenkin vanhentunut.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle (MRL 171§ 1 kohta)

Kohteella ei ole MRL 171 §:n 2 momentin mukaisia luonnonsuojelullisia tarpeita, eikä sillä ole MRL 171 §: 3 kohdassa esitettyjä vaikutuksia.

**Sovelletut oikeusohjeet:**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 44§, 45§, 171§ ja 174§, Virtain rakennusjärjestys, kaavamääräykset ja Virtain kaupungin rakennusvalvontataksa.

**Maksut:**

Virtain kaupungin rakennusvalvontataksan 10 §:n mukaan 610 €.

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