

Poikkeamispäätös koskien kiinteistön 936-404-9-73 rakennusoikeutta

LUPALV 18.04.2024 § 14
143/10.03.00.02/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Kimmo Jokinen

Rakennuspaikka -ja sen sijainti:

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Lahtisentie 25, 34930 Liedenpohja. Kiinteistötunnus kohteella on 936-404-9-73. Kiinteistön omistaa [REDACTED].

Esitetty toimenpide ja perustelut:

Poikkeamista haetaan kiinteistölle jo rakennetulle varastolle/puuvajalle. Rakennus vie rakennusoikeudellista kerrosalaa ja täten ylittää tontille myönnetyn kerrosalallisen määrän, lisäksi rakennus sijaitsee kaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella. Varasto/puuvaja on kerrosalaltaan 27 m².

Perusteluna hakija on esittänyt, että varastorakennus on pohjapinta-alaltaan melko pieni eikä osaltaan heikennä tontin käytettävyyttä. Kulkureitit vapaa-ajan asunnolle pysyvät avoimina ja autoille on riittävästi paikoitustilaa. Varastorakennuksen etäisyys rantaviivaan on n. 57m.

Lisäksi varastorakennus on ulkoväreiltään ja muodoltaan vastaava muuhun rakennuskantaan verrattuna, värytys on maltillinen ja maastoon sopiva. Varastorakennus ei erotu muista rakennuksista ja sen ympäristö sokkelista ulospäin on käsittelemätöntä kuivaa metsämaata, ylimääräisiä piha-alueita ja kulkureittejä ei ole tehty.

Kiellot, rajoitukset ja kaavallinen tilanne:

Rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevassa Lahtinen – Tärmättä rantakaavassa RA merkinnän alle, eli loma-asuntoalueelle. Tontin rakentamista määrää tontilla vaikuttavan rantakaavan mukaiset merkinnät.

Rakentamistilanne:

Tontin pinta-ala on 1970 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 100 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty vapaa-ajan rakennukseen 79 m² ja saunarakennukseen 21 m², rakennusoikeutta on siis käytetty varasto/puuvajaa huomioon ottamatta yhteensä 100 m². Varasto/ puuvajan kanssa rakennusoikeus on ylitetty 27 m², jota ei voida pitää enää vähäisenä poikkeamisena kaavamääräyksistä. Oikeustapauksissa vähäisen poikkeamisen määränä on pidetty enintään n. 8-10 % ylitystä kokonaisrakennusoikeudesta.

Naapurin kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit kiinteistöiltä 936-404-9-74, 936-404-9-72 ja 936-404-9-83. Naapureilla ei ole asiaan huomauttamista.

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.

Olemassa oleva varasto-/ puuvajarakennus sijaitsee kiinteistön takalaidassa ja sen etäisyys rantaviivaan on n. 57 metriä. Rakennuksen vaikutusta ympäristöön voi kuvailla vähäiseksi, ottaen huomioon sen käyttötarkoitus, koko ja sopeutuminen maisemaan.

Kiinteistöllä vaikuttava rantakaava on vahvistettu vuonna 1981 ja verrattuna uusille rantakaavoille annettaville rakennusoikeuksille, kiinteistöllä oleva kokonaiskerrosala (127 m²) pysyy kohtuudessa.

Rakennus ei myöskään oletettavasti aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista (117§).

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Maksut:

Virtain kaupungin rakennusvalvontataksan 10 §:n mukaan 610 €.

Esittelijä	Ympäristösuunnittelija
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 lainvoimainen poikkeamispäätös.
Päätös	Lupapalvelulautakunta hyväksyi ehdotuksen. Pentti Tikkanen osallistui kokoukseen Teamsin välityksellä tämän pykälän käsittelyn jälkeen.
Lisätietoja	Rakennustarkastaja Kimmo Jokinen, kimmo.jokinen@virrat.fi
Jakelu	Hakija

Pirkanmaan ELY-keskus
Rakennusvalvonta