

Poikkeamishakemus koskien kiinteistön 936-401-3-85 Honkarinne kokonaisrakennusoikeutta

LUPALV 23.05.2024 § 25
187/10.03.00.02/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Kimmo Jokinen

Rakennuspaikka -ja sen sijainti:

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Raskintie 378, 34800 Virrat.
Kiinteistötunnus kohteella on 936-401-3-85. Kiinteistön omistaa [REDACTED]

Esitetty toimenpide ja perustelut:

Poikkeamista haetaan kokonaisrakennusoikeuden ylittämiseen, sekä vesivessan rakentamiseen. Hakijoilla on tarkoitus rakentaa uusi vapaa-ajan asunto 120 k-m². Jätevesijärjestelmänä toimii umpisäiliö.

Perusteluina hakija on esittänyt, että tontti sijaitsee loma-asuntojen korttelialueella ja vieressä on loma-asuntojen lisäksi maa- ja metsätalousaluetta. Alueella ei ole erityisiä luonnonsuojelutavoitteita tai suojeltuja rakennuksia joiden suojeluun uudisrakennuksen kerrosalan ylitys vaikuttaisi.

Kaavan mukaan alueella täytyy säilyttää rakentamaton osa luonnollisessa tilassa. Tontilla olevat rakennukset on aseteltu ja suunniteltu niin, että niitä ei järven tai tien suunnalta oikeastaan näe, joten uudisrakennuksen kohdalla kiinnitetään myös erityistä huomiota rakennuksen paikalle sovittamiseen sijoituksen ja arkkitehtuurin keinoin. Rakennuspaikalta kaadetaan mahdollisimman vähän puita rakennuksen tieltä ja rakennus suunnitellaan ja pyritään asettelemaan tontin maaston ja puuston mukaan sopivaan kohtaan niin, että niistä ei aiheudu ympäristö- tai näköhaittaa. Tontille ei olla uudisrakennuksen lisäksi enää rakentamassa talousrakennusta, joten rakennusten määrä pysyy samana kuin naapuritonteilla.

Lisäksi uudisrakennukseen saadaan paremmat ja ekologisemmat tekniset järjestelyt lämmitykselle ja vedelle, sekä nykymääräykset täyttävät jätevesijärjestelyt.

Kiellot, rajoitukset ja kaavallinen tilanne:

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

Rakentamistilanne:

Tontin pinta-ala on 7600 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty saunarakennukseen 25 m² ja savusaunarakennukseen 15 m², rakennusoikeutta on siis käytetty yhteensä 40 m². Esitetyn, uuden vapaa-ajan asunnon kanssa rakennusoikeus ylittyisi 40 m².

Naapurin kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit kiinteistöiltä 936-401-3-84, 936-401-3-123 ja 936-401-3-127. Naapureilla ei ole rakentamiseen 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.

Uudisrakennus sijaitsee loma-asuntojen korttelialueella. Rakennus on arkkitehtuurisesti aseteltu ja suunniteltu niin, että sitä ei järven tai tien suunnalta oikeastaan näe. Rakentamisen myötä kiinteistölle saadaan paremmat ja ekologisemmat tekniset järjestelyt lämmitykselle ja vedelle.

Kiinteistöllä vaikuttava rantakaava on vahvistettu vuonna 1988 ja verrattuna uusille rantakaavoille annettaville rakennusoikeuksille, kiinteistölle muodostuva kokonaiskerrosala (160 m²) pysyy kohtuudessa, ottaen huomioon kiinteistön koon.

Rakennus ei myöskään oletettavasti aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, 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 keskustelun jälkeen.
Lisätietoja	Rakennustarkastaja Kimmo Jokinen, kimmo.jokinen@virrat.fi
Jakelu	Hakijat Pirkanmaan ELY-keskus Rakennusvalvonta