

Poikkeaminen kiinteistölle 403-405-4-115, Pihlajaranta

Teknkv 29.11.2022 § 54
213/10.03.02.00/2022

Valmistelija

Juha-Matti Näykki, tekninen johtaja

Poikkeamislupahakemus koskee Lappajärven kunnassa Tarvolassa sijaitsevaa kiinteistöä Pihlajaranta, 403-405-4-115.

Poikkeamislupahakemus koskee rakennuspaikan rakennusoikeuden nostamista.

Luvan hakijat:

████████████████████

Alueella on oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Poikkeamisen tarve on siinä vaiheessa, kun poiketaan osayleiskaavan rakennuspaikan määräyksistä (MRL 41 §) ja alueella vaikuttavasta rakennusjärjestyksestä.

Alueella vaikuttavassa osayleiskaavassa kerrotaan seuraavasti:

AP-6/3, VÄLJÄ PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Maisemallisesti merkittävällä peltorannalla sijaitseva 1-asuntoisten pientalojen tai loma-asuntojen täydennysrakentamiseen tarkoitettu alue.

- Osayleiskaavan perusteella saa alueelle toteuttaa erikseen osoitetut rakennuspaikat.
- Indeksien jälkimmäinen luku ilmaisee rakennuspaikkojen suurimman sallitun lukumäärän alueella.
- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 135 k-m².

Alueella vaikuttavassa Tarvolanniemen rakennusjärjestyksestä kerrotaan seuraavasti, Alue 1:

Rakentamisen määrä, Asuntorakentamiseen varatulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kokonaiskerrosala saa olla enintään 135 kerrosalaneliometriä. Rakennusjärjestyksessä kerrotaan, että saunarakennuksen koko saa olla 30 m². Varasto- ja saunarakennuksia ei saa rakentaa asuntorakennuksen yhteyteen.

Nykytila:

Pihlajaranta kiinteistöllä on tällä hetkellä rakennettuna asuinrakennus 101 m², talousrakennus 35 m² ja saunarakennus 30m². Saunarakennukselle on myönnetty tilapäinen poikkeuslupa vuonna 1996. Tilapäinen lupa on umpeutunut viiden vuoden kuluessa luvan myöntämisestä. Asuinrakennukselle ja talousrakennukselle on myönnetty rakennuslupa poikkeusmenettelyn kautta vuonna 2001.

Omakotitalo ja talousrakennus, lupavaihe 2001:

Lupavaiheessa vuonna 2001 on ollut mukana kaavoittajan lausunto, jossa on todettu suunnitellun paikan olevan osayleiskaavan ja alueellisen rakennusjärjestyksen periaatteiden mukainen. Lausunnossa on todettu,

että tällöinen hanke ei vähennä naapurikiinteistöjen oikeuksia käyttää kiinteistöjään osayleiskaavassa varattuun tarkoitukseen. Hanke ei ole myöskään tuottanut haittaa kaavoitukselle eikä alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakennuslupa on myönnetty poikkeamispäätöksen kautta.

Tekninen lautakunta on vuonna 2001 tehnyt poikkeamispäätökset omakotitalolle ja talousrakennukselle. Näiden perusteella on myönnetty rakennuslupa (luvat). Päätöksen antopäivä on julkipanon jälkeen 04.07.2001. Poikkeusluvan myöntöhetkellä vuonna 2001 saunarakennus on ollut osana kiinteistölle sijoitettuja rakennuksia, vaikkakin tilapäisellä luvalla.

Saunarakennus, lupavaihe 1996:

Saunarakennukselle on myönnetty rakennuslupa 1996. Lupa on ollut tilapäinen. Lupa on päätynyt 23.05.2001.

Uudessa [REDACTED] poikkeuslupahakemuksessa on naapurit kuultu. Naapurit eivät suhtaudu myönteisesti lupahakemukseen. Liitteissä naapureiden lausunnot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen samassa laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Poikkeaminen ei maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 1 momentin mukaan saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- 4) johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä Tekninen johtaja Juha-Matti Näykki

Päätösehdotus Päätösehdotus annetaan kokouksessa

Kokouksessa annettu päätösehdotus

Tekninen valiokunta katsoo kokonaisharkinnassaan, että saunarakennus on vakiintunut rakennus rakennuspaikalla ollen siellä jo vuodesta 1996. Valiokunta katsoo myös, että aiempi tilapäinen lupa vuodelta 1996 katsotaan puoltavaksi seikaksi asian käsittelyssä.

Tekninen valiokunta katsoo, että aiemman tilapäisen rakennusluvan myöntäminen ei ole aiheuttanut haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen muulle käytölle. Aiempi päätös ei myöskään ole johtanut merkittävään rakentamiseen alueella.

Tilapäisiin rakennuksiin liitetään usein niiden helppo siirreltävyyys paikasta toiseen. Oikeuskirjallisuudessa on tarjottu esimerkeiksi tilapäisestä rakennuksesta putkirunkoiset katsomot sekä ylipainehallit, eli niin sanotut kuplahallit. Tekninen valiokunta katsoo, että [REDACTED] saunarakennus ei varsinaisesti täytä tilapäisen rakennuksen tunnusmerkkejä. Kokonaisarvioinnissa tulee siis kiinnittää huomiota siihen,

onko rakennus esimerkiksi perustuksiltaan, pinta-alaltaan ja rakennusmateriaaleiltaan sellainen, että se erottuu pysyväksi tarkoitettusta rakennuksesta. Valiokunta katsoo, että rakennus on täyttänyt jo aiemmin pysyvän rakennuksen tunnusmerkit. Tilapäisiä rakennuksia usein siirretään, mutta koska rakennuksen katsotaan olevan pysyvän rakennusluokituksen omaava, katsoo valiokunta olevan kohtuutonta rakennuksen, esimerkiksi siirtäminen.

Tekninen valiokunta myöntää [REDACTED] poikkeamisen rakennusjärjestyksestä ja osayleiskaavan merkinnästä viitaten rakennusoikeuteen. Valiokunta myöntää rakennusoikeuden luvun noston kiinteistöllä 170 kerrosneliöön.

Poikkeamisessa syntyneet vaikutukset eivät vaikuta oleellisesti rakennettuun ympäristöön. Myönteinen päätös ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tästä päätöksestä antaa lisätietoja tekninen johtaja Juha-Matti Näykki, puh. 044 3699 505, email etunimi.sukunimi(at)lappajarvi.fi.