

Poikkeamislupa kiinteistölle 171-407-2-63

Tekninen lautakunta 15.12.2022
216/10.03.00.02/2022

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342

Kiinteistön [REDACTED] omistaja hakee poikkeamislupaa 70 m²:n loma-asunnon ja 25 m²:n rantasaunan rakentamiseksi Joroisten Saimaan alueen rantayleiskaavan mukaiselle M-alueelle.

Kiinteistöllä sijaitsee ennestään yksi loma-asunto yleiskaavan mukaisella vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalla. Kiinteistön koko on 2,54 ha ja sillä on hyvin rakennettavaa/kovapohjaista rantaviivaa n. 300 m. Hakijalla on lisäksi omistuksessaan kolme muuta kohdekiinteistöön rajoittuvaa kiinteistöä, joista yhdellä, [REDACTED], on rantaviivaa 75 m. Ko. kiinteistölle ei ole rakennettu eikä osoitettu rakennusoikeutta.

Kunnan poikkeamislupaohjeen kohdan 3. Uusi rakennuspaikka yleiskaavoitetulla rantavyöhykkeellä M-alueella, mukaan kokonaan uusia rakennuspaikkoja ei voida yleiskaavan M-alueille muodostaa, ellei kyseessä ole yleiskaavan laadinnassa tapahtuneen virheen korjaamisesta.

Hakijan mukaan kaavan laadinnassa on tapahtunut virhe ja kiinteistölle tulisi myöntää toinen loma-asunnon rakennuspaikka. Kahdella rantakiinteistöllä on rantaviivaa yhteensä n. 375 m jolloin rakennuspaikkoja tulisi hakijan mukaan olla 2 (5 kpl/km*0,375 km = 1,9 paikkaa). Hakija on laatinut virheestä oheismateriaalina olevan selvityksen.

Tekninen johtaja laaditti ns. emätilaperiaatteeseen perustuvan rakennusoikeuslaskelman FCG Oy:llä. Emätilalaskelman perustana on hakemuksen kohteena olevan kiinteistön ns. emätila v. 1959 (eli mistä kiinteistöstä ao. kiinteistö on lohkottu). Kun rantaviivan mitoituksessa otetaan vielä huomioon ns. oikaistu ja muunnettu rantaviiva saadaan emätilan rantaviivan pituudeksi 4,9 km, oikaistuksi rantaviivaksi 3,5 km ja muunnetuksi rantaviivaksi 2,8 km. Rakennusoikeuksien määrä on laskettu kertomalla muunnettu rantaviiva ns. mitoitusnormilla sekä ns. rakennettavuuskertoimella. Mitoitusnormi on vaihdellut kaavaa laadittaessa lukujen 3, 3,5, 4,5, 6 ja 7 rakennuspaikkaa/km välillä. Mitä rakennettavuuskerrointa ko. emätilalla on käytetty, ei ole tiedossa. Emätilan osalta rantaviivan rakennettavuus vaihtelee kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella melko paljon. Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön kohdalla rakennettavuus on arviolta alueen paras. Kun emätilan muunnettu rantaviiva kerrotaan vielä emätilan arvioidulla keskimääräisellä rakennettavuuskertoimella 0,8 saadaan emätilan lopulliseksi mitoitusrantaviivaksi 2,24 km. Mitoitusnormilla 3,5 Kuhlajärven alueella ja muualla 6, saadaan emätilan rakennusoikeudeksi 12,69 eli 13 rakennuspaikkaa. Näistä kaavassa on osoitettu 11 kpl ja laskennallista rakennusoikeutta olisi näin käyttämättä 2 rakennuspaikkaa.

Emätilan alueella on rakentamattomia lohkokiinteistöjä, joista yksi on aikaisemmin muodostunut kuin hakijoiden omistuksessa olevat muut kiinteistöt. Kullekin lohkokiinteistölle tulee osoittaa rakennusoikeus, ennen kuin voidaan jollekin lohkokiinteistölle osoittaa toista rakennuspaikkaa. Em. rakennusoikeuslaskelma mahdollistaa rakennusoikeuden osoittamisen myös vanhimmalle lohkokiinteistölle. Hakijoiden omistuksessa on toiseksi vanhin erotettu lohkokiinteistö.

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön sekä sen emätilan osalta rakennusoikeuslaskelman ja kaavassa esitetyn rakennusoikeuden välillä voidaan katsoa olevan ristiriita. Emätilalla on todellista rantaviivaa 4,5 km. Rantaviiva on hyvin rikkonaista, minkä johdosta oikaistusta rantaviivasta jää käytännössä osin tai kokonaan kuuden rakennetun rakennuspaikan ranta-alueet rakennusoikeuslaskennan ulkopuolelle, mikä on lähtökotaisesti ristiriitaista (Jo rakennetuista alueita ei muodostu laskennallista rakennusoikeutta, mutta rakennuspaikat vähentävät emätilan laskennallisen rakennusoikeuden määrää). Lisäksi hakijoiden omistamilla tiloilla on rantaviivaa yhteensä niin paljon, että niiden yhteenlaskettu laskennallinen rakennusoikeus mahdollistaisi toisen rakennuspaikan osoittamisen.

Edellä olevilla perusteilla voidaan tulla johtopäätökseen, että kaavan laadinnassa on tapahtunut virhe tai vähintäänkin emätilan mitoitusrantaviiva ja mitoitusnormi on tulkittu ristiriitaisella tavalla.

Edellä olevilla perusteilla tullaan edelleen johtopäätökseen, että kiinteistölle [REDACTED] voidaan myöntää yksi uusi lomarakennuspaikka. Lupa ei em. perusteilla vaaranna maaomistajien yhdenvertaista kohtelua, ei vaikeuta mahdollista tulevaa kaavoitusta, eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja ja kyseinen ranta-alue soveltuu hyvin rakentamiseen.

Poikkeamislupahakemus, asemapiirustus, ote yleiskaavasta, kartta hakijan maanomistuksesta alueella, hakijan selostus virheestä sekä FCG Oy:n lausunto ovat oheismateriaaleina.

Esittelijä

Tekninen johtaja Petri Miettinen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää myöntää kiinteistölle [REDACTED] poikkeamisluvan 70 m²:n loma-asunnon ja 25 m²:n saunan rakentamiseksi hakemuksen mukaisesti ehdolla, että:

1. syntyvä uusi rakennuspaikka osoitetaan Joroisten Saimaan alueen yleiskaavaan kaavamuutoksella kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamislupapäätöksen lainvoimaisuuspäivämäärästä. Kaavamuutoksen kustannuksista vastaa poikkeamisluvan saaja.
2. poikkeamislupa on voimassa yhden vuoden päätöksen antopäivästä, jonka aikana hakijan on haettava rakennuksille rakennuslupa.

Päätöksen perustelut:

Tekninen lautakunta päättää poikkeamisluvista hallintosäännön kohdan § 27 kohta 9 mukaan.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei vaaranna maaomistajien yhdenvertaista kohtelua, ei vaikeuta kaavoitusta, ei haittaa luonnonsuojelun toteutumista ja ko. ranta-alue soveltuu hyvin rakentamiseen.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen.
