

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 171-408-8-69

Tekninen lautakunta 26.01.2023 § 10
13/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342

Bomila Resort Oy hakee poikkeamislupaa 6 majoitusrakennuksen rakentamiseksi Golf-alueen asemakaava-alueelle kortteliin 242. Kaiken kaikkiaan alueelle aiotaan rakentaa yhteensä 9 loma-asuntoa. Poikkeamisen syynä on se, että tonteille RA-2 aiotaan rakentaa erillisiä majoitusrakennuksia poiketen kaavamääräyksestä, jonka mukaan RA-2 rakennuspaikalle saa rakentaa vain yksi- tai kaksiasuntoisen lomarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennusalueen maanomistaja Kartanogolf Oy on vuokrannut tontit Bomila Resort Oy:lle.

Yhden majoitusrakennuksen kerrosala on 26,5 k-m² ja koko rakennettava kerrosala yhteensä 238,5 k-m². Rakennukset sijoittuvat rakennuspaikalle osittain lomittain siten, että jokaisesta niistä on esteetön näköala lounaaseen golf-kentälle. Tontille no. 6, RM-4, sijoittuu 3 rakennusta (yht. 79,5 k-m²). Tältä osin hanke on asemakaavamääräysten mukainen. Seuraavat 6 rakennusta sijoittuvat tonteille 3, 4 ja 5, RA-2, kullekin 2 kpl (53,0 k-m²/tontti), joille asemakaavamääräysten mukaan saa rakentaa vain yhden loma-asunnon sekä talousrakennuksia. Rakennusoikeus näillä tonteilla on 200 k-m².

Asemakaavan mukainen Puttitie sekä vesi- ja viemärointi rakennetaan kunnan ja Kartanogolf Oy:n välisen maankäyttösopimuksen mukaan sen jälkeen kun rakennushankkeen toteutuminen varmistuu. Tällöin kunta saa alueelta vastineeksi tontit 1-3, jotka taas siirretään apporttina Bomila Resort Oy:lle kunnan osuutena yhtiöstä.

Rakennusluvassa on syytä tutkia ja määrätä rakennusten sijoittumisesta rakennuspaikoilla tarkemmin. Rakennuspaikan RM-4 ja RA-2 välinen asemakaavan mukainen tonttien välinen raja on sitova. Rakentaminen välittömästi kiinni tontin rajaan on mahdollista naapurin suostumuksella (joka tässä tapauksessa on kuitenkin saman hakijan hallinnassa) ja palomääräyksiä noudattamalla.

Rakentamisen kohteena olevat tontit sijaitsevat Kartanogolf Oy:n omistaman kiinteistön sisällä eikä naapurin kuleminen ole siten tarpeen. Rakentamisen määrä kerrosneliömetreinä mitaten jää hyvin pieneksi suhteessa rakennusoikeuteen. Kaavan mukaisesta rakennusten lukumäärästä poikkeamisen ei voida katsoa vaikeuttava kaavan toteuttamista.

Oheismateriaaleina poikkeamislupahakemus, asemapiirustus ja kaavakartta Golf-alueen asemakaavan muutoksesta.

Esittelijä

Tekninen johtaja Petri Miettinen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää myöntää kiinteistölle 171-408-8-69 poikkeamisluvan kuuden loma-asunnon rakentamiseksi Golf-alueen asemakaava-alueelle kortteliin 242 tonteille 3,4 ja 5 poikkeamislupahakemuksen mukaisesti.
Perustelut:
Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle

eikä kaavan toteuttamiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (MRL 171§).

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen.
