

Poikkeamislupa kiinteistölle 171-412-5-118

Tekninen lautakunta 13.09.2023 § 65
155/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342

Kiinteistön [REDACTED] omistaja hakee poikkeamislupaa 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamiseksi Maaveden ranta-alueelle.

Rakennuspaikalla on voimassa Maavesi-Sysmä-Paro vesistöalueiden rantayleiskaava ja sillä kaavamerkintä RA (loma-asunnon rakennuspaikka). Kiinteistön pinta-ala on kokonaisuudessaan 4,171 ha.

Kiinteistöllä sijaitsee ennestään rantasauna, aitta ja talousrakennuksia. Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 43 m². Rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa omakotitalon lisäksi 20 k-m²:n suuruinen vierasmaja, jolloin rakennusoikeutta olisi rakentamisen jälkeen käytetty yhteensä 263 k-m².

Joroisten kunnan poikkeamislupaohjeen mukaiset vaatimukset täyttyvät. Rakennuspaikan koko on riittävä (yli 5000 m²), omakotitalon rantaetäisyys on riittävä (yli 40 m), vesihuolto rakennetaan kiinteistökohtaisesti ja koska kyseessä on uusi omakotitalo, täyttää rakennus energiamääräysten mukaiset vaatimukset.

Uusi rakennus sijoittuu aivan yleiskaavan mukaisen loma-asunnon rakennuspaikan yläreunaan tai hieman sen rajauksen yli. Rakennuspaikan pohjoispuolella olevat RA tontit on kuitenkin lohkottu suurempana kuin kaava osoittaa siten, että niiden sivu rannasta pois päin on n. 88 m. Näin ollen suunniteltu rantaetäisyys 65 m, olisi yhteneväinen naapuritonttien mahdollisuuksien kanssa.

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Liitteenä asemapiirustus, kartta ja kaavaote.
Oheismateriaaleina hakemus ja pohjakuva.

Esittelijä

Tekninen johtaja Petri Miettinen

Päätösehdotus

Päätösehdotus annetaan kokouksessa.

Päätös

Hakemukseen on liitetty päivitetty rakennusoikeuslaskelma 12.9.

Rakennuspaikalle halutaan rakentaa omakotitalo ja vierasmaja sekä laajentaa olemassa olevaa rantasaunaa. Rakennettu kerrosala olisi rakentamisen jälkeen entiset rakennukset mukaan luettuna 307 k-m².

Hakija on päivittänyt poikkeamislupahakemustaan ja tarkentanut mille asioille poikkeamislupaa haetaan. Poikkeamista haetaan kaavan sallimaan rakennusoikeuteen. Lisärakennusoikeutta haetaan 107 m². Rakennusoikeuslaskelma on esitetty asemapiirustuksessa.

Haetaan poikkeamista kaavan sallimasta rakennuksen käyttötarkoituksesta, jotta tontille voi rakentaa yhden asunnon pientalon loma-asunnon sijaan.

Haetaan poikkeamista kaavan salliman saunan lasitetun terassin pinta-alan vähäisestä ylityksestä. Kaava sallii 20 m² lasitetun terassin, rakennetun lasitetun terassin kerrosala on 23 m².

Loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus on alueella 200 k-m² ja asuinrakennuspaikalla 300 k-m².

Tekninen lautakunta päättää myöntää kiinteistölle [REDACTED] poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa yhden vuoden, jonka aikana hankkeelle on haettava rakennuslupa.

Edellytetään naapurin kuuleminen tehtäväksi uudelleen rakennuslupavaiheessa tarkentuneen hakemuksen johdosta.

Päätöksen perustelut:

Poikkeaminen ei:

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