

Poikkeamishakemus yhden lisärakennuspaikan saamiseksi

328/10.04.02/2020

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 01.06.2020 § 24

Rakennustarkastaja Markku Aro:

Hakija

[REDACTED]

Rakennuspaikka

Haijainen yks, 529-401-1-45, [REDACTED] tila Lahtela, pinta-ala 17 800 m², rakennettu kerrosala 179 m²

Kaavoitustilanne

Yleiskaava Yk-Y9, 2012, merkinnällä AP. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kiinteistön sillä osalla, jossa on yleiskaavan AP-merkintä, ei ole ranta-asemakaavaa.

Rakennushanke

Poikkeamishakemuksella haetaan 1 kpl uusia rakennuspaikkoja. Uudelle rakennuspaikalle halutaan rakentaa yksi asuinrakennus piharakennukseen seuraavasti:

- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 350 kerrosneliömetriä. Kullekin rakennuspaikalle yksi enintään kaksiasuntoinen 1,5-kerroksinen asuinrakennus, enintään 30 kerrosneliömetrin suurinen saunarakennus sekä enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta.
- Asuinrakennusten etäisyydeksi keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta esitetään vähintään 40 metriä.
- Saunarakennuksen, johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai kastosta, etäisyydeksi keskimäärin 15 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.
- Rakentamisessa noudatettaisiin voimassa olevaa kaupungin rakennusjärjestystä ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

Poikkeaminen

Kiinteistöllä on yleiskaava merkinnällä AP, pientalovaltainen asuntoalue. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Hakijan perustelut

Hakija on hakenut kiinteistölle alueellista suunnittelutarveratkaisua. Konsernijaosto on hylännyt hakemuksen 6.4.2020 § 19. Suunnittelutarveratkaisun valmistelussa maankäyttöosasto on ollut valmis puoltamaan yhtä rakennuspaikkaa. Tässä hakemuksessa on haettu yksi uusi rakennuspaikka maankäyttöosaston suunnittelutarveratkaisuhakemuksen valmistelun mukaisesti.

Hanke

1. ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta,
3. on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Kuuleminen

Kaupunki kuullut naapurikiinteistöt. Ei huomautettavaa.

Maankäyttöosaston lausunto

Puoltaa hanketta ehdolla, että alueelle tehdään luontoselvitys.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

MRL 173 § Poikkeamismenettely

MRL 174 § Poikkeamispäätös

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa haettua poikkeamishakemusta ehdolla, että alueelle tehdään luontoselvitys.

Päätösehdotuksen perustelut

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.

Luonnonmaan osayleiskaava ei osoita mitoitusperustetta AP-alueelle, vaan se on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, jolloin mitoitus määräytyisi asemakaavoituksen yhteydessä. Luonnonmaan osayleiskaavan alueella on erilaisia AP-alueita. Hakemusalueella on AP-merkintä ilman indeksiä. Vastaavia kaavamerkinnällä varustettuja omarantaisia AP-alueita Luonnonmaalla on ainoastaan Porhonkallion alueella ja Ukko-Pekan sillan vieressä, nämä alueet on jo asemakaavoitettu. Lupahakemuksen kiinteistöä voidaan kuitenkin verrata jo asemakaavoitettuihin vastaaviin alueisiin, jotka ovat yhdyskuntarakenteessa kiinni. AP-alueen tehokkuuden ei tule olla ainaakaan suurempi kuin kyseisillä vertailualueilla, jotka ovat kiinni yhdyskuntarakenteessa.

Haettu poikkeaminen ei ylitä rakennusjärjestykseen merkittyä rakennusoikeutta, joten hanke ei haittaa kaavoitusta, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Poikkeamista vastaavaa rakennuslupaa on haettava päätöksen voimassaoloaikana (MRL 174 §).

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A2, KHKON 1.6.2020 (säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hyväksyy edellä selostetun poikkeamislupahakemuksen rakennustarkastaja Markku Aron esittämin perustein ja ehdoin.

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.