

Poikkeuslupahakemus Eronen Hannu

Tekn.ltk 05.05.2022 § 27
474/00.02.06/2021

Hakija

Eronen Hannu

Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poikkeusta haetaan MRL 171 §:n nojalla

MRL 171 §: Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

MRL 41 §: Yleiskaavamääräykset

Tuusniemen kunnan rakennusjärjestys

Tila ja pinta-ala

Aavaranta 6:156 (857-417-0006-0156), pinta-ala 13351 m2.

Rakennushanke ja sen kuvaus

Poikkeamislupaa haetaan Tuusniemen Tuusniemessä sijaitsevalla Aavaranta 6:156 kiinteistölle rakennetun rantasaunan laajentamiseksi.

Alla hakijan tekstit ja perustelut poikkeamislupahakemuksesta 22-0001-POI:

Pyydämme poikkeuslupaa saunarakennuksen laajennukselle osoitteessa Tuusniementie 137. Saunarakennus on valmistunut ja lopputarkastus pidetty keväällä 2021. Saunarakennus on laajuudeltaan 34 m2 ja sijaitsee rakennusluvan mukaisesti 15m päässä Juojärven rantaviivasta. Tarkoituksemme on laajentaa saunarakennusta 29 kerros-m2, jotta siihen voisimme toteuttaa kelvollisen saunatuvan ja teknisen tilan.

Saunarakennus on varustettu rakennusluvan mukaisilla jätevesijärjestelmillä ja tontilla on oma vesikaivo, jossa veden laatu on tutkitusti erinomainen. Rantaviivaa tontillamme on n. 200 metriä.

Suurelle tontillemme (Aavaranta 6:156) on mahdollista rakentaa omakotitalo myöhemmin vakituiseen asuinkäyttöömme noin 5-7 vuoden päästä liitepiirustuksessa varauksena esitetylle paikalle (vakituinen asunto). Saunarakennus laajennuksineen toimisi edelleen perheemme vapaa-ajan käytössä. Tontillamme on rakennusoikeutta runsaasti, eikä se rajoita mitään suunnitelmiamme.

Rakennustontti sijaitsee jyrkässä rinteessä, jossa korkeusero tontin takarajalla olevan tien ja rannan välillä on yli 10m ja vaakasuora matka on vain 50m. Jyrkin osuus sijoittuu välittömästi olevan saunarakennuksen taakse. Saunarakennus toimii vapaa-ajan käytössämme ja on maastollisesti erinomaisessa paikassa 15m päässä rantaviivasta. Rakennuksen laajentaminen on maisemallisesti ja maaston kannalta paras vaihtoehto.

Laajennus olisi lisäksi luontevaa toteuttaa saunan yhteyteen, koska kaikki tarvittavat järjestelmät (vesi-, jätevesi-, sähköjärjestelmät) ovat valmiina, eikä niitä ole tarpeen muuttaa tai laajentaa.

Näin voimme säilyttää kauniin luonnonmukaisen maaston koskemattomana ilman mittavia kaivuutöitä.

Alueella olevilla naapureilla on lukuisia rakennuksia oleellisesti lähempänä rantaviivaa. Saunarakennuksemme on kuitenkin 15 m päässä rannasta, joten toivomme myönteistä päätöstä poikkeamishakemukseemme.

Kaavoitus tilanne

Alueella on voimassa Tuusniemen kirkonkylän oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kiinteistön rakennukset sijoittuvat kaavan mukaiselle erillispientalojen alueelle (AO/1). Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden tai kahden perheen asuinrakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettava kerrosala saa olla enintään 300 k-m².

Yleismääräyksen mukaan rantasaunan koko saa olla enintään 36 k-m² ja ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettut asuinrakennukset on sijoitettava vähintään 25 m päähän rantaviivasta.

Kiinteistö sijaitsee kaavanmukaisesti veden hankinnalle tarkeällä pohjavesialueella (pv-1) sekä arvokkaalla harjualueella (ge).

Naapurien kuuleminen

Kunta on lähettänyt naapurikuulemiset kiinteistöille:

- Mäntyranta 6:50
- Mäntyranta 2 6:119
- Hyvärilä 1 6:145
- Happola 7:104
- Helylä 7:83

Pyydetyt lausunnot ja vastaukset

Pohjois-Savon Ely-keskukselle on jätetty hakemuksesta lausuntopyyntö 6.4.2022. Pohjois-Savon Ely-keskus on antanut asiassa lausuntonsa asiassa 28.4.2022.

Ennako katselmuks

Tuusniemen teknisen lautakunnan katselmustoimikunta suoritti edellisen poikkeamislupa hakemuksen vireillä ollessa (21-0001-POI) kiinteistöllä ennakkokatselmuksen 2.12.2021. Katselmustoimikunta oli katselmuksella tehtyjen havaintojen ja keskustelujen perusteella myönteisellä kannalla poikkeamislupapäätökseen.

Katselmuksesta tehty muistio on tämän pöytäkirjan liitteenä (Liite 1).

Rakennustarkastajan lausunto

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Tuusniemen Tuusniemessä. Rakennuspaikka sijoittuu kaavan mukaisesti ja kokonaisrakennusoikeutta on 300 k-m². Kiinteistölle on tällä hetkellä rakennettuina sauna 34 m² ja aitta 19 m². Saunarakennuksen yhteydessä on rakennettu määräysten mukainen jätevesien käsittely. Alueella ei ole keskitettyä jätevesien keräystä. Kiinteistön muu jätteiden keräys on hoidettu asianmukaisesti.

Suunniteltu saunarakennuksen laajennusosa tulisi sisältämään mm. tupaosion ja teknisen tilan. Laajennuksen viemärointi liitettäisiin jo olemassa olevaan jätevesien keräykseen/ käsittelyyn.

Kiinteistön asemapiirroksessa on suunniteltu paikka päärakennukselle rinteeseen päälle noin 40 metrin päähän rantaviivasta. Saunarakennuksen laajentaminen olisi mahdollista ainoastaan suunnitelman mukaisesti, kun otetaan huomioon maaston muoto. Jyrkkä rinne, joka alkaa noin 25 metrin päässä rantaviivasta ohjaa laajentamisen suunnitelman mukaiseen paikkaan.

Totean, että saunan laajentaminen 29 m²:llä lisää saunarakennuksen kerrosneliöt lähes puolella ja poikkeaa alueen kaavassa ja kunnan rakennusjärjestyksessä mainitusta saunarakennuksen enimmäiskoosta 36 k-m². Laajentaminen ei ylitäisi kaavan mukaista kokonaisrakennusoikeutta.

Kyseisellä Tuusniemen ranta-alueella on muita saman kokoluokan vapaa-ajan rakennuksia lähellä rantaa juuri maastomuodosta/ jyrkästä rinteestä johtuen, mutta ne on rakennettu jo ennen kaavan laadintaa.

Kiinteistön lisärakentamista tulee suunnitella pääasiassa kiinteistölle laaditun asemapiirroksen pohjalta, johon on merkittynä päärakennuksen paikka. Tämän suunnitelman mukainen rakentaminen on kaavan mukaista. Hakemuksen mukainen saunan laajentaminen ei oleellisesti ole ristiriidassa ympäröivän rakennuskannan kanssa. Rakennusoikeutta kiinteistöllä on vielä reilusti jäljellä.

Kaavamääräyksissä mainittu ge-merkintä (*Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma. Alueen maankäytössä tulee ottaa huomioon sen maisemalliset ja geologiset arvot*) huomioiden rakentaminen on toteutettava ranta-alueella 0-25 metriä rannasta tai kauempana rinteiden päällä noin 40 metrin päässä rantaviivasta, rakennuspaikasta riippuen.

Maisema-arvot huomioiden suunniteltu laajentaminen soveltuisi maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan, se ei vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista, eikä johtaisi merkittävään lisärakentamiseen. Rakentamisessa on otettava huomioon erityisesti maisema-arvojen säilyminen sekä pohjavesialueen vaikutus.

Valmistelija

rakennustarkastaja Arto Vartiainen, puh. 044 720 9018

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta myöntää Hannu Eroselle poikkeamisluvan saunarakennuksen laajentamiseksi hakemuksen mukaisesti. Kiinteistön rakentaminen jatkossa voidaan toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti. Tuusniemen kunnan Tuusniemessä sijaitsevalle tilalle Aavaranta 6:156. Naapurien kuulemisessa ja Ely-keskuksen lausunnossa mainitut asiat on otettu huomioon päätösehdotuksessa.

Hakijan tulee hakea rakentamiselle rakennuslupaa kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Perustelut

Poikkeamismenettely on hoidettu MRL 173 §:n mukaisesti.

MRL 171§:n säännöksistä poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, poikkeaa voimassa olevasta kaavasta ja sen määräyksistä, ei johda merkittävään vastaavanlaiseen rantarakentamiseen.

Poikkeaminen ei muutoin vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunniteltu rakentaminen ei ole ristiriidassa MRL 41, 73, 116, 117 ja 136 § kohtien kanssa.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.