

Poikkeamislupahakemus vapaa-ajan rakennuksen rakentamiseksi Karitie 26d

Khall 07.10.2024 § 183
188/10.03.00/2023

Yksityishenkilöt hakevat poikkeamista vapaa-ajan rakennuksen (pinta-ala enintään 52 m²) rakentamiseksi tilalle Leppäranta (636-466-0005-0048). Poikkeamista tarvitaan kaavoittamattomalle ranta-kiinteistölle rakentamiseksi.

Kiinteistön pinta-ala on lainhuutotodistuksen mukaan 1300 m². Rakennuspaikan osoite on Karitie 26d 21900 Yläne. Kohde sijaitsee kaavoittamattomalla Pyhäjärven kalikannokan ranta-alueella, jossa kiinteistö rajoittuu pohjoisivultaan Pyhäjärveen. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 722 m².

Rakennuspaikalla on uuden rakennuksen tieltä purettava vapaa-ajan asunto (44 m²) sekä talousrakennus (19m²). Rakennuspaikan rakennetun kerrosalan kokonaismääräksi muodostuisi asemapiirustuksen mukaan 72 k-m².

Kaava- / rakentamismääräykset:

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueelle rakennettaessa saa rakentaa loma-asunnon rakennuspaikalle yhteensä 140 m² tai 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, sisältäen vapaa-ajan rakennuksen, 25 m²:n saunan, 20 m²:n vierasmajan ja 30 m²:n talousrakennuksen. Rakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla uusilla rakennuspaikoilla vähintään 30 m, rantasaunan etäisyys saa olla 15 m ja alin rakentamiskorkeus vähintään 1,2 m, rantasaunassa 1,0 m ylävesirajaa korkeammalla. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä.

MRL:n 72 §:n mukaan 3 momentin poikkeuksia lukuun ottamatta rannoille ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Rajanaapureita, joiden edun kannalta on tarpeellista, on hankkeen johdosta kuultu hakijan toimesta.

Hakijan perustelut:

Kiinteistö sijaitsee Kalikannokalla, osoitteessa Karitie 26d, Pöytyä. Kiinteistöllä on purettavaksi aiotun mökin lisäksi piharakennus, jossa varastotilat sekä kuivakäymälä. Mökin pohjapinta-ala on 44 m², jonka lisäksi sen kylkeen on rakennettu katettu terassi, 12 m².

Mökki on rakennettu 1960-luvulla ja alkaa olla käyttöikänsä päässä. Talon kivijalka on painunut maan alle. Tähän yhdistettynä keväällä pihamaalle nousevat jäät ja tulvavedet ovat suureksi haitaksi mökin rakenteille ja sitä myötä käyttöturvallisuudelle.

Uuden mökin suunniteltu kerrosala on 51,5m². Ulkoseinämitat ovat 7,5m x 7m, jonka lisäksi järven puoleisessa päädyssä on saman vesikatteen alla 2m leveä terassi. Mökki on tarkoitus perustaa pilarien varaan, Pöytyän kunnan rakennusjärjestyksen rakentaminen ranta-alueella -luvun, kohdan 5.1 mukaan vähintään 1,2 metriä ylävesirajaa korkeammalle.

Uuden mökin suunniteltu sijainti on suurimmaksi osaksi vanhan mökin kohdalla. Etäisyys rantaan ja vesirajaan suurenee. Etäisyys naapurin, 5-60, rajaan (pyykit 3-4) pienenee, säilyttäen kuitenkin rakennusjärjestyksessä mainitun 5 metrin etäisyyden rajaan. Etäisyys naapurin, 5-76, rajaan (pyykit 3-5) pienenee hieman olemassa olevasta etäisyydestä 6 m, säilyttäen kuitenkin rakennusjärjestyksessä mainitun 5 metrin etäisyyden rajaan.

Uuden mökin sijoittaminen vanhan mökin paikalle säilyttää rakennuspaikan luonnonmukaisuuden, sillä ranta-alueen kasvillisuus pystytään pääosin säilyttämään. Uuden mökin julkisivumateriaalina on puu, värisävynä käytetään maastoon mukautuvaa ja luonnollista sävyä. Mökki on tarkoitus liittää alueella toimivaan vesi- ja viemäriverkostoon.

Johtavan rakennustarkastajan lausunto:

Rakennuksen rakentamista perustellaan esitettyyn paikkaan nykyisen rakennuksen asumis- tai korjauskelvottomuudella. Rakentamisen toteutus asemapiirroksen mukaisesti ei ylitä rakennusjärjestyksen mukaista rakennuspaikan sallittua 72 m². Uudisrakennuksen etäisyys ei täytä vaadittua 25 metrin etäisyyttä rantaviivasta rakennuspaikan koosta johtuen.

VS-ELY-keskus ei kuitenkaan näe lausunnossaan 17.9.2024 vapaa-ajan asunnon sijoittuminen suunnitellulle paikalle merkittävästi heikentävän Pyhäjärven Natura-alueen suojeluperusteena olevia luontoarvoja.

Hanke on laajuudeltaan toteuttamiskelpoinen. Uusi rakennus on pääsääntöisesti tieltä purettavan vanhan rakennuksen paikalla. Kyseessä on uuden rakennuksen rakentaminen, joka ennen rakennuslupakäsittelyä vaatii kunnanhallituksen toimivaltaan kuuluvan poikkeamis päätöksen.

Suunniteltu rakentaminen ei muutoin poikkeakaan MRL:n 72 §:n rakennuskieltoa lukuun ottamatta MRL:n, MRA:n tai rakennusjärjestyksen määräyksistä.

Suunniteltu rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä tai haittaa ympäristölle ja on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai virkistykseen tavoitteiden toteuttamista.

Ehdotan poikkeamisen myöntämistä saunarakennuksen rakentamiseksi.

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää tilalle Leppäranta, kiinteistötunnus 636-466-5-48, poikkeamisluvan haetun mukaisen vapaa-ajan rakennuksen rakentamiseksi. Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen 15.10.2024. Päätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä päivästä lukien, jolloin päätös saavuttaa lainvoiman.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.