

Poikkeamislupahakemus - kiinteistö 171-403-2-61, Joroisniemi

Tekninen lautakunta 03.03.2022 § 88
39/10.03.00.02/2022

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342

Kiinteistön 171-403-2-61 omistaja hakee poikkeamislupaa loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi Joroisniemellä Joroisselän rannalla Saimaan rantayleiskaavan mukaiselle loma-asunnon rakennuspaikalle (RA).

Rakennuspaikan pinta-ala on 2,8445 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa n. 400 m. Sille on rakennettu 72 m² loma-asunto (hakemuksen kohde), sekä kaksi talousrakennusta, 42 m² ja 35 m², yhteensä 149 m². Loma-asunnon etäisyys rantaviivasta on hakijan mukaan n. 25 m ja tontin takalaidalla kulkevasta rautatiestä n. 50 m. Puuston määrä rakennusten ja rantaviivan välissä on hyvin vähäinen. Rakennuspaikan läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita.

Joroisten kunnan rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 m ja rautateistä vähintään 50 m. Lisäksi rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värykseltään luonnon maisemaan. Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnon mukaisena.

Maankäyttö ja rakennuslain 171 §:n mukaan 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.

Hakemuksen mukaisesti rakennettaessa poikkeamista vaativat asiakohdat ovat seuraavat:

1. vakituinen asuinrakennus loma-asuntojen rakennuspaikalla (yleiskaava)
2. asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta on alle 40 m (yleiskaava, rakennusjärjestys)

Teknisen johtajan arvion mukaan muita vähäistä poikkeamista ja rakennusluvalla tarkasteltavia ja/tai päätettäviä seikkoja ovat:

1. Rantapuuston vähäisyys (yleiskaava, rakennusjärjestys)
 - a. arvio; rantapuuston vähäisyys voidaan korvata määräämällä istutettava suojapuusto
2. Etäisyys rautatiestä n. 50 m (rakennusjärjestys)
 - a. arvio; jos yli 50 m, ei velvoitteita; jos alle 50 m, voidaan määrätä meluntorjuntaa esim. ikkunoiden ääneneristävyyttä parantamalla

Joroisten kunnassa poikkeamislupahakemusten arvioinnissa on käytössä poikkeamislupaohje (kunnanhallitus 22.8.2016 § 149). Maankäyttö ja rakennuslain 171 §:n mukaan 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

Poikkeamista vaativien seikkojen arviointi.

Kohta 1. Vakituinen asuinrakennus loma-asuntojen rakennuspaikalle

Joroisten Saimaan alueen rantayleiskaavassa asuinrakennusten osalta vaaditaan vähintään 5000 m²:n suuruista rakennuspaikkaa. Yleiskaavan vesi- ja jätevesihuoltoa koskevissa määräyksissä vaaditaan, että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavettä ja pintavesiä saastuteta. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri. Rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, maanteistä, naapurin maasta, muista rakennuksista ja rantaviivasta. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla ympärivuotisessa asuinkäytössä vähintään 5000 m². Rantaan rajoittuvan uuden rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä. Rantavyöhykkeellä asuinrakennuspaikalla rakennusoikeus on 300 k-m², ellei alueen kaavassa muuta määrätä.

Joroisten kunnan poikkeamislupaohjeen mukaan käyttötarkoituksen muutos rantavyöhykkeellä koskee useimmiten loma-asunnon muuttamista vakituisiksi asunnoksi, jolloin edellytetään poikkeamista rakennuspaikan käyttötarkoituksen suhteen. Muutoksen erityistä syytä harkittaessa arvioidaan seuraavia seikkoja joko puoltavasti tai kieltävästi:

- alueen yhdyskuntatekninen huolto (vesi- ja jätevesihuolto, jätehuolto)
- rakennuspaikan koko
- rakennusten sijoittuminen riittävälle etäisyydelle rantaviivasta
- liikenne yhteydet (esim. etäisyys yleiselle tielle)

Kiinteistöllä on vesiosuuskunnan vesijohto, WC-vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet imeytetään maaperään. Rakennuspaikan suuri koko mahdollistaa vesihuollon järjestämisen vaatimusten mukaisesti. Jätehuollosta vastaa Keski-Savon jätehuolto LLKY.

Rakennuspaikan koko on riittävä ylittäen vaatimuksen (5000 m²) huomattavasti.

Rakennusten sijoittuminen riittävän etäälle rantaviivasta käsitellään kohdassa 2.

Rakennuspaikalta on matkaa Joroisten kirkonkylään n. 8 km. Suurin osa tiestöstä on tiekunnan ylläpitämää yksityistietä (Joroisniemen kehätie) ja loppuosa (Murtorannantie) on yhteiskäytössä neljän muun rakennetun kiinteistön kanssa. Liikenne yhteyksien voidaan katsoa olevan kohtuullisen hyvät.

Edellä mainitun perusteiden tekninen johtaja arvioi, ettei hakemuksen mukainen rakentaminen loma-asuntojen rakennuspaikalle aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamista vaativien seikkojen arviointi.

Kohta 2. Asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta sekä rakennusten soveltuminen maastoon ja maisemaan

Joroisten Saimaan alueen rantayleiskaavan kaavamääräysten mukaan asuinrakennusten etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 m. Alle 80 m²:n loma-asuntojen etäisyyden on oltava vähintään 30 m ja yli 80 m² vähintään 40 m. Lisäksi määräyksissä mainitaan, että rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m. Loma-asunnon etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m² ja vähintään 40 m kun kerrosala ylittää 80 m².

Poikkeamislupaohjeen mukaan vähäistä suurempaan rantaetäisyyspoikkeamaan on oltava erityisen paivana syy.

Hakemuksen kohteena olevalta kiinteistöltä on poistettu rantapuusto rannan parantamistoimien yhteydessä. Hakijan mukaan ranta-alueelle tullaan istuttamaan korvaava ja näkösuojaa antava uusi puusto.

Hakemuksen kohteena on 72 m²:n (kerrosala) suuruinen loma-asunto. Poikkeaminen yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisista rantaetäisyysvaatimuksista on näin ollen suuri. Kun pohditaan etäisyysvaatimuksien perusteita, havaitaan, että sekä yleiskaavan, että rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimus muuttuu rakennuksen koon kasvaessa. Voidaankin perustellusti pohtia sitä, miksi rakennuksen käyttötarkoitus vaikuttaisi sen sopeutumiseen maastoon ja maisemaan (vrt. yleiskaavamääräys). Erityinen syy rantaetäisyyspoikkeamaan on siis tässä tapauksessa epäolennainen vaatimus.

Edellä mainituin perustein tekninen johtaja arvio, ettei hakemuksen mukainen rakentaminen rantaetäisyysvaatimuksien alittuessa aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rantapuuston vähäisyys tai puuttuminen haittaa rakennusten sopeutumista maastoon ja maisemaan. Koska luvan hakija on kuitenkin ilmoittanut istuttavansa ranta-alueelle uuden suojapuuston, voidaan maisemahaitan katsoa lievenevän ja viimein poistuvan ajan kuluessa. Kun istutettava puusto on riittävän suurikokoista ja sen kasvusta pidetään huolta, merkittäviä maisemavaikutuksia tapahtuu arviolta jo kymmenen vuoden kuluessa.

Tekninen johtaja arvioi, ettei hakemuksen mukainen rakentaminen johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kun rakennusluvassa annetaan riittävät vaatimukset uuden suojapuuston istuttamisesta rantavyöhykkeelle.

Lausunnot ja naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu. Kuulemisen johdosta ei hakemuksesta saatu yhtään huomautusta.

Rakennustarkastajalta pyydettiin lausunto. Rakennustarkastajan lausunto oli kielteinen. Perusteena liian pieni rantaetäisyys, liian vähäinen etäisyys rautatiehen sekä ranta-alueen suojapuuston puuttuminen.

Yleiskaavaote ja asemapiirustus ovat liitteinä.
Poikkeamislupahakemus ja rakennustarkastajan lausunto ovat
oheismateriaaleina.

Esittelijä Tekninen johtaja Petri Miettinen

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 171-403-2-61 loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi seuraavin ehdoin:
1. Rantavyöhykkeen puuston vähäisyys on korvattava istuttamalla riittävä määrä suojapuustoa. Tarkemmat määräykset on annettava rakennusluvalla.
2. Riittävä etäisyys rautatiestä on varmistettava ja tarvittaessa rakennusluvalla määrätään toimenpiteitä meluntorjunnan parantamiseksi.

Poikkeamislupa on voimassa yhden vuoden antopäivästä, jonka aikana hankkeelle on haettava rakennuslupa.

Perustelut:

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätös Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen.
