

ASIA	Poikkeamispäätös, MRL 171 §
RAKENNUSPAIKKA	922-414-0002-0014
Kiinteistön nimi	Korpiniementie 148, 37470 VESILAHTI NIEMELÄ
TOIMENPIDE	Saunarakennuksen ja jätevesijärjestelmän rakentaminen, vanhan omakotitalon purkaminen ja vanhan saunarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vajaksi
Lisäselvitys	Hankkeessa puretaan jo puretun vanhan 41 m2 talusrakennuksen lisäksi vanha 61 m2 omakotitalo, muutetaan vanha 10,5 m2 saunarakennus vajaksi sekä rakennetaan uusi 37,9 m2 saunarakennus. Kokonaisuudessaan kiinteistöltä purettavien rakennusten lukumäärä on kaksi kappaletta ja niiden yhteenlaskettu kerrosala on 102 m2. Rakentamisen määrä kiinteistöllä vähenee yhdellä rakennuksella ja 64,1 neliömetrillä.
Poikkeamiset	Hakijan selvitys poikkeamisista perusteluineen: Poikkeaminen Vesilahden rakennusjärjestyksestä (päivitys 22.4.2015, § 16): Haetaan poikkeuslupaa ryhmitellä rakennustyyppien kesken käytettävää rakennusoikeutta rakennusjärjestyksestä poiketen sekä ylittää rakennusjärjestyksessä osoitettu sallittu rakennusoikeus viidellä prosentilla (5%). Rakennusjärjestyksestä poikkeavalle rakennusoikeuden hyödyntämiselle on perusteet, sillä vanha vapaa-ajanrakennus on tehty kauan ennen nykyisen rakennusjärjestyksen voimaantulusta ja se on tehty rakennusjärjestyksen 16 § mukaisen ryhmittelyn mukaan "liian pieneksi" täyden hyödyn saavuttamisen kannalta. Vanhan vapaa-ajan rakennuksen laajentaminen on haastavaa verrattuna makuutilojen tekemiseen uuteen saunarakennukseen, sillä vanhan luonnonkivien varaan perustetun hirsirakennuksen saneeraus on poikkeuksellisen vaativaa, eikä rakennuksen arkkitehtuuriin saa enää sovitettua onnistuneesti uutta laajennusosaa. Vanhan hyväkuntoisen vapaa-ajanrakennuksen purkaminen kokonaan uuden mökin tieltä taas olisi epäekologista tuhlaamista ja rakennusperinnön tuhoamista. On siisärkevintä toteuttaa kasvaville mökkeilijöille makuutilat samalla kun uusimisen tarpeessa oleva vanha saunarakennus korvataan uudella. Samalla tarjoutuu mahdollisuus päivittää kiinteistön jätevesien hallinta niin sanotusti ajan tasalle. Rasitus vesistölle vähenee paremman käymäläratkaisun ansiosta. Hankkeen vaikutus vesistörasituksen näkökulmasta on myönteinen. Hankkeen johdosta kiinteistön ja sen ympäristön yleisilme siistiytyy merkittävästi. Lisäksi rakentamisen määrä kiinteistöllä laskee huomattavasti purettavan 102 kerrosalaneliön ansiosta. Rakennusoikeus on tällä hetkellä ylitetty noin 63,5 %. Rakennusoikeuden ylittämällä (5 %) on uuden saunarakennuksen toimivuudessa suuri merkitys. 6,4 kerrosalaneliometriä on suuressa kuvassa melko merkityksetön määrä Vesilahden ranta-alueiden ekosysteemille, jonka vaikutus voidaan kompensoida tekemällä kiinteistöllä rantaluonnolle elintilaa sovussa vapaa-ajan asumisen kanssa esimerkiksi hyönteishotellien, linnunpönttöjen ja soveliaan kasvillisuuden avulla. Olemme avoimia rakennusluvan ympäristöä huomioiville vaatimuksille. Hakijan näkemyksen mukaan hakemuksessa esitetty ratkaisu täyttää

5.2.1999/132 171 § mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Kuuleminen Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Naapureilla on hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet Todistus hallintaoikeudesta
Asemapiirros
Karttaote
Ote yleiskaavasta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Naapurin huomautus
Julkisivupiirustus
Pohjapiirustus
Hakemus vireilletullessa
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä

Esittelijä Rakennustarkastaja

Esittelijän teksti Hakija hakee lupaa poikkeamiselle rakennusjärjestyksessä osoitettujen rakennusoikeuksien uudelleen järjestelemiseksi sekä kokonaisrakennusoikeuden ylitykselle.

Kiinteistö 922-414-2-14 sijaitsee Pyhäjärven rantaosayleiskaavan alueella, jossa sille on osoitettu RA-rakennuspaikka. Rakennuspaikan koko on 1700 m² ja rakennusoikeutta on rakennusjärjestyksen mukaisesti osoitettu lomarakennukselle 89,25 m², erilliselle saunarakennukselle 21,25 m² ja talousrakennukselle 17 m². Kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 127,5 m². Lisäksi on mahdollista rakentaa yksi enintään 12,75 m² kokoinen kevyt vaja tai katos, jota ei lasketa kerrosalaan.

Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa uusi, 37,9 m² kokoinen saunarakennus ja poikkeamista haetaan sen rakennusoikeuden ylitykselle. Vanha lomarakennus on kooltaan 69 m², talousrakennus 27 m². Vanha 10,5 m² pihasauna muutetaan vajaksi, jolloin se ei kuluta kerrosalaa. Lisäksi kiinteistöltä puretaan vanha 61 m² kokoinen omakotitalo. Rakennusoikeutta on näiden jälkeen käytetty 133,9 m², mikä ylittää sallitun rakennusoikeuden noin 5 prosentilla. Saunarakennuksen koko ylittää sille osoitetun rakennusoikeuden noin 78 prosentilla.

Hakija on kuullut kiinteistön naapurit, joista molemmat ovat huomauttaneet hankkeesta. Huomautuksissa on mainittu, että rakennusoikeuden ylitys ei ole perusteltua ranta-alueella ja että suunnitellusta saunarakennuksesta muodostuisi kiinteistölle toinen vapaa-ajan rakennus.

Perusteluksi lomarakennukselle osoitetun rakennusoikeuden käyttämiselle suuremman saunarakennuksen rakentamiseksi on esitetty, että vanhan lomarakennuksen laajentaminen olisi haastavaa verrattuna makuutilojen rakentamiseen saunarakennuksen yhteyteen ja että vanhan lomarakennuksen säilyttäminen on ekologisempi vaihtoehto kuin sen purkaminen ja uuden, isomman lomarakennuksen rakentaminen.

Hakija on perustellut myös, että rakennusta ei muodostu toista vapaa-ajan asuntoa, koska se ei sisällä keittiötä ja että se on saunarakennus, koska se sisältää saunatilan, peseytymistilat ja vessan sisältävän kylpyhuoneen sisältävän saunatuvan ja alle 1600 mm korkean varastoparven.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hylätä poikkeamishakemuksen rakennusoikeuden ylityksistä.

Päätösehdotuksen perustelut

Esitetyt perustelut lomarakennukselle osoitetun rakennusoikeuden käyttämiselle uuden saunarakennuksen rakentamiseen eivät ole sellaisia MRL 171 §:n tarkoittamia erityisiä syitä, joiden perusteella poikkeamista voitaisiin myöntää. Suunnitellun saunarakennuksen 20,6 m² kokoinen tupa ja 23,9 m² kokoinen parvi, joiden vuoksi rakennuksesta tulee saunarakennukseksi huomattavan suuri ja korkea, eivät palvele rakennuksen pääkäyttötarkoitusta siten, että se katsottaisiin erityiseksi syyksi rakennusoikeuden vähäistä suuremmalle ylitykselle. Tilaratkaisu on luonteeltaan lomarakennusta vastaava siitä huolimatta, että siihen ei ole suunniteltu keittiötä tilan kuitenkin mahdollistaen sellaisen rakentamisen myöhemmin. Kiinteistölle on rakennusjärjestyksen mukaisesti sallittua rakentaa vain yksi lomarakennus. Toisen lomarakennuksen muodostuminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle ja voisi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.