

Poikkeamislupahakemus saunarakennuksen rakentamiseksi, 291-413-0002-0065

Rakltk § 18

Valmistelija: rakennustarkastaja, puh. 0400 246 453

Poikkeamislupaa haetaan 35 kerrosneliömetrin suuruisen saunarakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Tanhua 291-413-0002-0065. Rakennuspaikka sijaitsee Tanhuassa osoitteessa Tanhuantie 285b, 17800 Kuhmoinen

Aiottu rakennuspaikka on Tanhua ja Pikku Tupasalo ranta-asema-kaavassa osoitettu merkinnällä AO-1 ja merkinnällä M. Kaavamääräys on seuraava:

AO-1 Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, talousrakennuksia ja 2 kpl saunarakennuksia. Uusi asuinrakennus saa olla kooltaan enintään 200 k-m². Erillisen yksikerroksisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 k-m². Erillisiä rakennuksia saa olla rakennuspaikalla enintään 5 kpl. Rakennuspaikan uusien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Uusi asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään 40 m etäisyydelle ja saunarakennus, jonka saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikalla jo olevia vanhoja suojeltavia huvila- ja kirjastorakennusta ei lasketa sallittaviin kerrosaloihin tai rakennusten lukumääriin. Lisäksi saa rakentaa korttelialueelle enintään 15 m² suuruisen savusaunan vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle vähintään 10 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

M Maa- ja metsätalousalue.

Metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa rantamaisemalliset näkökohdat huomioonottaen. Rakennusalamerkinnän alueelle saa rakentaa korttelin 1 AO-1 tarpeisiin venevajan (v) enintään 25 m².

pv Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Toiminta ja rakentaminen alueella ei saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden pilaantumiselle. (Ympäristönsuojelulaki 17 § ja Vesilaki 3:2 §)

Rakennusjärjestys:

Yhden kerrosalaltaan enintään 25 m² ja katetulta pinta-alaltaan enintään 50 m² suuruisen, harjakorkeudeltaan enintään 4,5 m korkean saunarakennuksen saa rakentaa 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Hakemusta on perusteltu seuraavasti:

Useamman pienemmän rakennuksen sijaan on suunniteltu yksi suurempi saunarakennus, joka sijoittuu luontevasti rakennuspaikalla olevalle tasaiselle ja puuttomalle alueelle. Olemassa olevaa puustoa ei tarvitse määräänsä enempää kaataa ja näkymä järveltä säilyy metsäisenä. Puurakenteinen rakennus istuu maisemaan tumman väri-tyksen ansiosta. Rakennus työntyy sijoittelussa hieman maa- ja metsätalousalueelle, mutta sijoittuu pääosin AO-1 alueelle.

Rakennus on esitetty sijoitettavaksi 15 metrin päähän rannasta. Rakennuspaikka ei ole ranta-asemakaavan mukaisella rakennusalueella. Paikalla käydessä pystyi toteamaan, että sijainti on perusteltu, korkeahko rantatörmä vanhoine puineen häivyttää tulevaa rakennuksen maisemaan ja rakennuspaikan takaa jouduttaisiin kaatamaan hyvässä kasvuvaiheessa olevaa puustoa. Sijoittuminen osin M-alueelle on myös perusteltua koska näin rakennusta ei tarvitse kaataa puustoa ranta-alueelta. Koko kiinteistö on 2-luokan pohjavesialueella ja mikäli rakennusta siirretään kauemmas rannasta, rakennus siirtyisi keskemmas pohjavesialueelta. Rakennuspaikan lähin naapurikiinteistön omistajia on kuultu, kuuleminen päättyi 3.5.2021. Naapurin 291-413-0002-0064 raja on noin 105 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta, joten naapurien kuulemista voi tässä tapauksessa pitää ilmeisen tarpeettomana.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171§:n mukaan poikkeamisesta päättää kunta. Poikkeamisluvasta päättää kunnanhallitus.

Ranta-asemakaavakartta, ote rakennusjärjestyksestä, ympäristörihteerin lausunto, karttaote pohjavesialueesta ja asemapiirros ovat esityslistan liitteenä.

Rakennustarkastajan ehdotus: Rakennuslautakunta antaa hakemuksen johdosta puoltavan lausunnon kunnanhallitukselle.

Perustelut: Hakemuksen tueksi on esitetty erityisiä syitä. Hankkeesta ei aiheudu haittaa ympäristölle eikä se aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuslautakunta keskusteli: ongelmalliseksi osoittautui rakennuksen kerrosala ja etäisyys rannasta.

Päätös: Rakennuslautakunta puoltaa ehdollisena haettua poikkeamista. Ehtona on, että rakennus pienennetään kaavanmukaiseksi, kerrosala 25m², sijainti voi olla esitetty.