

Poikkeaminen

19/82.820/2019

YMPLTK § 12

Hakija[REDACTED] **Rakennuspaikka**

Lapinlahti, Ollikkala, RN:o [REDACTED]

Tila: [REDACTED], määräala, pinta-ala n. 0,4378 ha

Osoite: [REDACTED] 73100 Lapinlahti

Hakemus

Asuinrakennuksen (kerrosala 156 m2) rakentaminen.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa: maakuntakaava, kirkonkylän yleiskaava 2030 (2018), asemakaava (rakennuskaava 1993),kaavamerkintä on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Alueelle on hyväksytty alueen rakennustapaohjeet asemakaava lisäksi (1993).

Pohjois-Savon Maakuntakaava, kaava on vahvistunut 7.12.2011. Muutokset on vahvistettu 15.1.2014.

Pohjois-Savon Maakuntakaava 2040 tarkistamisen 1. vaiheen hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi 28.1.2019.

Rakentamistilanne

Määräala n. 4378 m2 koostuu rakennuspaikoista nro 14 ja nro 15, rakennuspaikat ovat rakentamattomia.

Poikkeaminen

MRL 58 § mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Haetaan poikkeamista sijoittaa erillispientalo alueen rakennustapa- ohjeiden vastaisesti poikittain kaavatiehen nähden. Poikkeusta haetaan rakennuksen sijoittumiselle nurkasta kahden(2) metrin etäisyydelle tontista nro 14.

Poikkeamisvalta

Toimivalta poikkeamistarpeiden tutkimiseen ja ratkaisemiseen on Lapinlahden kunnan ympäristölautakunnalla (MRL171 §).

Alueen kuvaus

Rakennuspaikka sijaitsee Lapinlahden kirkonkylässä Väärnin asuntoalueella.

Hakijat ovat ostaneet [REDACTED] kaksi rakennustonttia asemakaavan erillispientalojen korttelialueelta (AO). Hakijoilla on tarkoitus rakentaa asuintalo. Alueen rakennustapaohjeissa asuinrakennukset on sijoitettu tiensuuntaisesti ja talousrakennus poikittain kaavatiehen nähden.

Rakennuspaikan asemakaavamerkintä on AO,I ,e=0,15.

Erityiset syyt

Asuinrakennuksen sijoittelu aurinkoenergian hyödyntämiseksi (toinen lape suoraan etelään). Määräalamme huomioiden esitetyt rakennukset on sijoitettu hakemukseen luonnolliselle rakennuspaikalle siten, että pintavedet ohjautuvat luontaisesti rakennuksista pois päin. Ostimme ison määrääalan, jotta tontille jäisi reilu etu- ja takapiha leikki- ja puutarha-alueeksi tontin turvallisuus huomioonottaen. Hanke ei vaikeuta ympäröivään asutukseen eikä maankäyttöön. Ympäröivät naapurit eivät ole vastustaneet rakennushanketta.

Rakennusjärjestys

Ei ole ristiriidassa rakennusjärjestyksen kanssa.

Kuuleminen ja vastineet

Naapureiden kuuleminen suoritettiin hakijan toimesta ja naapureilla ei ollut huomauttamista hakemuksen johdosta.

Kaavoittajan lausunto (Päivi Silsten)

Jani Savolainen ja Tiina Pasanen hakevat poikkeamista rakentaakseen 1-kerroksisen asuinrakennuksen 156 k-m2 sekä 1-kerroksisen talousrakennuksen 90 k-m2 ja puuliiterin, 18-k-m2 Lapinlahden kunnan kirkonkylällä sijaitsevalle noin 4378 m2 suuruiselle määräalalle Pikku-Liisantien läheisyyteen. Kantatilana on Tuuttila-niminen kiinteistö RN:o 121:13.

Alueella on voimassa Pohjois-Savon Maakuntakaava jossa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Kirkonkylän osayleiskaava 2030 alue on AP-merkinnällä (pientalovaltainen asuntoalue).

Rakennukset rakennetaan alueelle, jossa on voimassa asemakaavana oleva rakennuskaavan muutos ja laajennus. Alue on AO-merkinnällä (erillispientalojen korttelimerkinnällä).

Rakennuspaikat 14 ja 15 täyttävät erillisinä tontteina maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetun ehdon rakennuspaikan koosta.

Kyseessä on taajama-alue Lapinlahden kirkonkylän keskustan läheisyydessä. Haettu rakennuspaikka sijoittuu pelto alueelle rajautuen etelässä puustoiseen alueeseen, länsi osaltaan suojellun rakennuksen pihapiiriin, sekä pohjoisessa rakentamattomaan peltoalueeseen ja idässä rakennetun omakotialueen läheisyyteen.

Haetulle rakennuspaikalle kulkuyhteys on asemapiirroksessa osoitettu Pikku-Liisantieltä asemakaavassa merkitylle tontille 14.

Asemapiirroksessa esitetty rakennuspaikka on asemakaavassa tonttien 14 ja 15 alueella. Haettu rakennuspaikka on tarkoitettu asemakaavassa kahdeksi eri pientalotontiksi 14 ja 15, joten asuintalo, talousrakennus ja puuliiteri tulee rakentaa joko tontille 14 tai 15 asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisesti. Alueella oleva asemakaava on toteutunut merkittävältä osaltaan kaavan mukaisesti. Asemakaava ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 60§:n tarkoittamalla tavalla vanhentunut yksinomaan sen vuoksi, että se on vahvistettu 1993 (KHO:2014:54).

Katson, että haetussa rakennushankkeessa ja asemakaavoituksessa tulee noudattaa maanomistajien tasapuolista ja yhdenvertaista kohtelua. Ely-keskuksen ja Pohjois-Savon Liiton kanssa käydyissä keskusteluissa kaavoitukseen liittyen on selkeästi tullut esille, että taajamarakennetta tulee tiivistää eikä harventaa rakentamisen suhteen.

Puollan asuinrakennuksen rakentamista asemakaava tontille 15. Asemakaava tontille 14 ei voi rakentaa talousrakennusta ja puuliiteriä.

Lisätietoja asiasta antaa rakennustarkastaja Raimo Haverinen, puh. 040 4883751 tai raimo.haverinen(at)lapinlahti.fi.

Oheismateriaalina on sijaintikartta, asemapiirros, kaavakartta ja rakennustapaohjeet.

Rakennustarkastajan ehdotus

Ympäristölautakunnan myöntää poikkeamisluvan asuinrakennukselle seuraavilla ehdoilla ja perusteluilla.

Lupaehdot

Asemapiirroksessa esitetty tieliittymä tulee rakentaa asemakaavan mukaisesti tontin nro 15 kohdalle. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä suunnitelma talousrakennusten sijoittamisesta tontille nro15 tai vaihtoehtoisesti kaikki rakennukset tulee sijoittaa tontille nro 14. Asemapiirroksessa on esitetty rakennuspaikalle nro 14 talousrakennuksia mm.autotalli. Rakennuspaikalle nro 14 ei voida rakentaa asemapiirroksen mukaisia talousrakennuksia. Kaavoittajan lausunnossa esitetyt vaatimukset.

Perustelut

Poikkeamishakemus käsittää asuinrakennuksen rakentamisen rakennuspaikalla rakennustapaohjeista poiketen poikittain kaavatiehen nähden

Poikkeamisen voi maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaan tuolloin myöntää Lapinlahden kunnan ympäristölautakunta mikäli poikkeamisen edellytykset ovat olemassa.

Poikkeamisen edellytyksistä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään muun ohella, että poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei saa myöskään vaikeuttaa luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asuinrakennuksen rakentamisella ei ole haitallisia vaikutuksia rantaluontoon tai -maisemaan. Hakemuksen mukaisen poikkeamisen myöntäminen ei vaikeuta muiden vastaavassa asemassa olevien maanomistajien mahdollisuuksia asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Rakentaminen ei vaaranna maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Haettu asuinrakennuksen rakentaminen ei edellä sanotun perusteella aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Alueella ei ole tiedossa sellaisia luontoon tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja, että aiottu rakentaminen vaikeuttaisi luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisen myöntäminen ei johda myöskään vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kun otetaan huomioon kunnan mahdollisuus liittää rakennuslupapäätökseen tarvittavat ehdot voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti:

Oikeudelliset edellytykset poikkeamisen myöntämiselle ovat siten olemassa.

Kaavoittajan lausunto.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 § ja 174 §

Lapinlahden kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet 1.1.2019

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta.

Poikkeamislupaa vastaava rakennuslupa tulee hakea kahden vuoden kuluessa päätöksen antamisesta.

Päätös

Esittelijä teki muutetun esityksen lupamääräyksiin:

Muutetaan lupaehdot kuuluvaksi seuraavasti:

Haettu rakennuspaikka on tarkoitettu asemakaavassa kahdeksi eri pientalontontiksi 14 ja 15, joten asuintalo, talousrakennus ja puuliiteri tulee rakentaa joko tontille 14 tai 15 asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Kaavoittajan lausunnossa esitetyt vaatimukset.

Asuinrakennuksen kattomuutos voidaan tehdä hakijan esittämällä tavalla.

Päätösehdotus hyväksyttiin.