

Poikkeamispäätös / Sarviniemi 291-413-0003-0053

Rakennuslautakunta 14.06.2023 § 55

Valmistelija

Rakennustarkastaja, puh. 0400 246 453

Kiinteistön omistajat hakevat poikkeamislupaa toisen asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuksen rakentamiseen kaavan AM-alueen läheisyyteen. Kaava mahdollistaa kahden asuinrakennuksen rakentamisen alueelle, mutta kaavan osoittama alue ei ole riittävän kokoinen kaikkien tarvittavien rakennusten rakentamiseen. Kiinteistöllä on ennestään yksi asuinrakennus. Yleiskaava ei rajoita suoraan AM-alueen rakennusoikeuden määrää.

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön pinta-ala on 1811240 m² ja se sijaitsee Päijänteen rannalla Sarviniemessä, osoitteessa Sarviniementie 102, 17800 Kuhmoinen.

Rakennus sijaitsisi alueella, josta olisi hyvät kulkumahdollisuudet kirkonkylän palveluihin, 6-7 km. Rakennuspaikka sijaitsee kohdassa, josta lähimpään naapuriin on matkaa noin 350 metriä. Hankkeen seurauksena kenenkään naapurin oikeudet eivät vaarannu.

Hallintosäännön mukaan poikkeamisluvan myöntää kunnanhallitus. Peruskartta ja rantayleiskaava ote sekä asemapiirros liitteenä.

Hakemusta on perusteltu seuraavasti:

Hakijan kotitalon alueella on rantayleiskaavassa kaavamerkintä AM, joka tarkoittaa maatalan talouskeskusta ja sen mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa mm. kaksi asuinrakennusta. Nykyisellään alueella on vain yksi asuinrakennus ja kaavamerkinnän rajauksen ahtauden vuoksi toisen asuinrakennuksen sijoittamiselle luontevaa, yksityisyyden mahdollistavaa paikkaa ei ole mahdollista rajauksen sisältä löytää. Suuri osa vanhoista talousrakennuksista on jäänyt rajauksen ulkopuolelle ja uusi asuinrakennus sijoittuisi samalla tavoin sen ulkopuolelle, rantayleiskaavan M-alueelle Sarviniementien ja siltä monille vapaa-ajanasunnoille johtavan Lyhiköntien risteyksen tuntumaan. Ajateltu rakennuspaikka on maastonmuodoiltaan hyvin vaihtelevaa kallioista metsää, joka metsätalouden harjoittamisen kannalta on hankala ja merkityksetön. Rakennuspaikalle Sarviniementieltä johtava jyrkästi laskeva tie jäisi pois käytöstä ja uusi tehtäisiin läheisen pellon viereen loivempaan ja paremmin maastoon istuvana. Rakennuspaikkana ajateltu alue on hyvä, sillä rakennus voitaisiin perustaa kalliolle ja ympäristöä voimakkaasti muuttavia kaivutöitä ei olisi tarpeen tehdä. Käyttövesi otettaisiin porakaivosta ja jätevedet voitaisiin johtaa pellon laitaaan sijoitettavaan imeytysjärjestelmään. Sähköliittymä rakennukselle olisi mahdollista tehdä Sarviniementien lähellä kulkevalta sähkölinjalta. Lähellä oleva vanha kunnossa oleva lato tulisi toimimaan rakennuksen puu- ym. varastotilana. Uuden rakennuksen kerrosala olisi maksimissaan 125 k-m².

Rakentamisella ajatellulla paikalla ei ympäristön kannalta ole suurta vaikutusta, sillä rakennuspaikka ei ole varsinaista luonnonympäristöä vaan sen läheisyydessä on liikennettä ja pellon muokkaukseen liittyvää toimintaa. Ympäristö ja maisema on tyyppillistä ihmisen muokkaamaa agraarikulttuurin sävyttämää ja siinä on nähtävissä maatalouden tarpeeseen rakennettuja rakennuksia ja rakenteita. Ympäristön sävyin käsitelty, paikan maastoon istutettu ja riittävän etäälle läheisestä lahdesta sijoitettu rakennus sulautuisi maisemaan huomaamattomasti ja mahdollistaisi hakijan asettumisen tuttuun ympäristöön lähelle lapsuudenkotiä mutta kuitenkin omaan rauhaan omaa elämää rakentamaan. Rakennuksen esitetty sijainti mahdollistaisi täysipainoisen työskentelyn maatilalla.

Päätösehdotuksen perustelut:

Kiinteistöllä on olemassa rakennusoikeus toisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Päätilan välittömästä läheisyydestä ei ole löydettävissä järkevää rakennuspaikkaa. Ehdotettu rakennuspaikka sopii hyvin rakentamiseen ja sijoittuu osaksi maatilalla rakennettua ympäristöä. Kallio-olosuhteet mahdollistavat luontoa säästävän rakennusmenetelmän käyttämisen. Räjätystöitä jouduttanee tekemään korkeintaan putkikanaaleille. Uuden rakennuspaikan lähelle on myös valmiina tie (vaikka tien paikkaa siirrettäisiin vähän paremmin toimivaan paikkaan) sekä sähköliittymä.

Hakemuksen tueksi on esitetty erityisiä syitä. Hankkeesta ei aiheudu haittaa ympäristölle eikä se aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle (mm. maa- ja metsätaloudelle) tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Samuli Manninen
Ehdotus	Lausuntonaan rakennuslautakunta puoltaa poikkeamislupahakemusta lisäyksellä, että rakennuspaikan ja rannan väliin on jätettävä riittävä suojapuustovyöhyke ja rakennus on suunniteltava hyvin ympäröivään maastoon istuvaksi. Rakennusjärjestyksen mukaisesti ranta-alueelle sijoittuvana rakennuspaikkana sille saa rakentaa enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m ² .
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 19.06.2023 § 140
183/10.03.01.00/2023

Asemapiirros on liitteenä 1 ja ote peruskartasta on liitteenä 2.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Valtteri Väyrynen
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää kiinteistön Sarviniemi 291-413-0003-0053 omistajille luvan toisen asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuksen rakentamiseen kaavan AM-alueen läheisyyteen.

Rakennuspaikan ja rannan väliin on jätettävä riittävä suojapuustovyöhyke ja rakennus on suunniteltava hyvin ympäröivään maastoon istuvaksi. Rakennusjärjestyksen mukaisesti ranta-alueelle sijoittuvana rakennuspaikkana sille saa rakentaa enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m².

Hakemuksen tueksi on esitetty erityisiä syitä. Hankkeesta ei aiheudu haittaa ympäristölle eikä se aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle (mm. maa- ja metsätaloudelle) tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Päätöslomake on liitteenä 3. Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.