

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2016-459
Päätöspäivämäärä 31.05.2017

Juha Mara

Rakennuspaikka

111-407-5-3
Pinta-ala 155920.0

Ristijärventie 157
19210 LUSI

Kaava Ei kaavaa

Hakija

Koski Matti Juha Ilmari

Toimenpide

Loma-asunnon rakentaminen. Vanhat rakennukset joko puretaan tai siirretään.

Lausunnot

Kaavoituspäällikkö 29.05.2017 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Selvitys naapureille tiedottamisesta, 7 kpl
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamista haetaan uuden lomarakennuksen 147 k-m² rakentamiselle alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Hanke sijoittuu Lusin (407) kylän tilalle Uusi Vihue (5:3). Tilan pinta-ala on noin 15,6 ha. Todellista rantaviivaa tilalla on noin 340 m.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan poikkeamisen päätösvalta on siirtynyt kokonaisuudessa kunnille 1.4.2016 alkaen (MRL 171 § 18.3.2016/196).

Rakennuspaikalla on olemassa vanha loma-asunto 32 k-m² ja talousrakennukset 6 k-m² ja 8 k-m², jotka puretaan tai siirretään rakennuspaikalta pois.
Rakennuspaikalle on myönnetty saunan rakennuslupa 2017-64 ja sen rakentaminen on vielä kesken.

Hankeessa on esitetty poikkettavaksi rakennusjärjestyksen 34 §:n määräyksestä lomarakennuksen etäisyydestä rantaviivaan. Uudisrakennuksen koko on 50 - 150 k-m², joten rakennusjärjestyksen mukaan sen etäisyyden rantaviivaan tulee olla vähintään 30 m. Uusi loma-asunto on esitetty rakennettavaksi vanhan lomarakennuksen paikalle ja etäisyyttä rantaviivaan jää 25 m.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: Kaikki tontilla 111-407-5-94 (nyt 407-5-3) sijaitsevat rakennukset puretaan tai siirretään. Piirrustuksesta (ilmakuva) näkyy nykyisten rakennusten sijainti sekä uuden lomarakennuksen ja saunamökin tarkoitettu sijainti. Lomarakennuksen sijoittaminen 25 m rantaviivasta mahdollistaa nykyisen mökin sijainnin muodostaman luontaisen rakennuspaikan

käyttämistä. 30 m sijainti rannasta johtaa kaivon siirtämiseen (purkamiseen), sähkölinjan ja ajotien siirtämiseen ja huomattaviin maansiirtotöihin, koska 111-407-5-157 (nyt 407-5-3) on metsätila, jossa ei ole luontaista rakennuspaikkaa ilman mittavia maansiirtotöitä.

Hakija toimitti lisäselvityksen 21.5.2017, jossa poikkeamista on perusteltu seuraavasti; " Poikkeamislupahakemuksessa tavoitellaan rakennusoikeutta 25 metrin etäisyyteen rantaviivasta. Tässä kyseisessä tapauksessa 25 metrin etäisyys rantaviivasta tarjoaa paremman rakennuspaikan sekä rakennusteknisesti, että maisemoinnin suhteen. Kokonaisnäkymä järvelle kasvaa jos rakennetaan 30 metriin rantaviivasta. Näkymä rakennuksen edestä suoraan järvelle ei oleellisesti muutu onko rakennus 25 metrin vai 30 metrin päässä. Kuva IMG 0549. Sen sijaan maisemoinnin kannalta 25 metrin etäisyys rantaviivasta aiheuttaa huomattavasti vähemmän muutosta nykyiseen tilanteeseen, sekä myös vähemmän muutosta rakennuspaikan luonnonmukaisuuteen. Jos rakennetaan 30 metriin rantaviivasta tulee raivata huomattavasti nykyistä puustoa rakennuspaikan tieltä. 30 metrin etäisyys rantaviivasta vaatii myös huomattavaa maansiirtoa, koska alueella kosteikko ja rakennuspaikkaa tulee nostaa korkeammalle. Nämä seikat aiheuttavat selkeää muutosta rakennuspaikan näkyvyyteen rakennuksen pohjois ja itäsuuntaan (takavasemmalle), kuva 0546. Kuva 0551 otettu rakennuksen vasemmalta takanurkalta järveen päin jos rakennetaan 25 metriin rantaviivasta. Kuva 0552 otettu rakennuksen vasemmalta takanurkalta järveen päin jos rakennetaan 30 metriin rantaviivasta. Tästä voidaan havaita kuinka paljon puustoa joudutaan poistamaan, joka nyt antaa luontaista näkösuojaa, jos rakennetaan 30 metriin rantaviivasta. 25 metrin etäisyys rantaviivasta tarjoaa luontaisen rakennuspaikan ja tämä johtaa huomattavasti pienempään tarpeeseen maansiirron sekä puuston raivaamisen suhteen. Samoin hyödynnetään nykyisen lomarakennuksen rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan luonnonmukaisuuden säilyttäminen on myös rakentajan tavoite sekä arvostuksen kohde. Rakennuksen eteen rantaviivaan on jo istutettu 7 koivua. Puiden istutusta rakennuspaikan ympäristöön ja tarkoitus jatkaa kun on rakennusvaihe ohi."

Naapureita on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (MRL 133 §).

Kaavoituspäällikön lausunto 29.5.2016: puoltava.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vastaava rakennustarkastaja

Lupa esitetään hyväksyttäväksi seuraavin ehdoin

Ympäristö- ja rakennuslautakunta myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Uudisrakennuksen ja rannanpuolisen sivun suojapuusto tulee jättää paikoilleen suojaamaan maisemakuvaa.

Uuden rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle arvioidaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hakijan haettava ja saatava rakennuslupa.

Tämä päätös on voimassa yhden (1) vuoden siitä, kun se on saanut lainvoiman.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen ja toimitetaan tiedoksi Hämeen Ely-keskukselle (MRA 88 §).

Perustelut:

Kysymyksessä on rakentaminen jo muodostuneelle rakennuspaikalle. Poikkeamisesta ei ole haittaa kaavoitukselle tai alueen muulle järjestäytymiselle eikä se johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen (MRL 171 §).

Naapureita on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (MRL 133 §).

Uudisrakennuksen rakentaminen esitettyyn paikkaan on perusteltua. Rakennus sijoittuu osittain vanhalle paikalle ja sen etäisyys rantaviivaan ei muutu. Hakijan esittämät perustelut maasto-olosuhteista sekä kaivon ja sähkölinjan siirrosta ovat perusteltuja. Myöskään rantanäkymä ei muutu, vaikka loma-asuntoa siirrettäisiin viisi (5) metriä rannasta poispäin. Rakennusjärjestyksen mukaisen etäisyyteen rakennettaessa vaatisi se kaivon purkamisen, sähkölinjan siirtämisen, mikä on kohtuutonta hakijaa kohtaan. Myös rantapuustoa voidaan paremmin jättää paikoilleen idän puoleiselle sivustalle, mikä suojaa loma-asunto paremmin järveltä päin.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 133, 171, 172 ja 173 §:t
MRA 65, 85, 86 ja 88 §:t
Rakennusjärjestys

Päätös

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa. Rakennuslupaa on haettava vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.