

Lupa- ja valvontalautakunta

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2019-350
Päätöspäivämäärä 25.09.2019

Pykälä 61 Juha Mara

Rakennuspaikka

111-407-3-136
Pinta-ala 11470.0

Piltintie 336
19210 LUSI

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Loma-asuntoalue RA
Kaavanmukainen rakennusoikeus	250.0 k-m ²

Hakija

Toimenpide

Loma-asunnon muutos vakituiseksi asunnoksi.

Lausunnot

Kaavoitusarkkitehti Juha Poskela	28.08.2019	Mahdollistava
----------------------------------	------------	---------------

Hakemuksen liitteet

Selvitys naapureille tiedottamisesta 4 kpl
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi Lusin osayleiskaava-alueella. Hanke sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle lomarakennusten korttelialueelle (RA).

Lusin osayleiskaavan mukaan loma-asuntojen korttelialue on varattu loma-asuntokäyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa lomarakennuksia ja niitä palvelevia talousrakennuksia. Alueen rakentaminen tulee toteuttaa siten, etteivät luonto- ja maisema-arvot vaarannu. Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0.05. Maksimirakennusoikeus on kuitenkin 250 k-m².

Rakennuspaikka on tarkoitus jatkossa tulkita asuinrakennuspaikkana (AP). Alueelle voidaan rakentaa asuinrakennuksia ja niitä palvelevia talousrakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0,05. Maksimi rakennusoikeus on kuitenkin 300 k-m².

Lusin osayleiskaavan yleismääräyksenä, rakentaminen rantavyöhykkeellä:

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota riittävän suojapuuston jättämiseen rakennusten ja rannan väliin. Rakennusten muodon ja värin tulee soveltua ympäristöön.

Rakentamisen määrä ja etäisyydet: Loma- tai asuinrakennusten minimietäisyydet rantaviivasta alle 50 k-m² 20 m yli 50 k-m² 30 m Rakennuksen alimman lattiatason on oltava 1,5 m keskimääräistä vedenkorkeutta ylempänä.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 20 k-m² voi sijoittaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Etäisyyden tulee kuitenkin olla vähintään 10 m. Kerrosalaltaan 20-25 k-m²:n suuruinen sauna tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle.

Osayleiskaava vahvistuu oikeusvaikutteisena koko kaava-alueella. Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rantavyöhykkeellä sijaitsevilla AP-, AM-, RA-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena. (MRL 72 §).

Uusille rakennuspaikoille kulkemiseen tulee käyttää olemassa olevia teitä ja liittymiä yleisille teille. Jos uusia liittymiä ja liittymäjärjestelyjä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon.

Kiinteistökohtainen jätevesien käsittely tulee järjestää lainsäädännön ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten edellyttämällä tavalla. Osayleiskaava tulee toteuttaa siten, ettei maaperän ja pohjaveden terveydellinen laatu vaarannu. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava joka rakennushankkeen yhteydessä erikseen.

Rakennuspaikalla on olemassa loma-asunto 60 k-m², saunarakennus 20 k-m² ja kolme talusrakennusta, joiden koot ovat 15 k-m², 15 k-m² sekä 17 k-m². Rakennusoikeutta rakennuspaikalla on käytetty yhteensä 127 k-m². Kaavan mukainen rakennusoikeus rakennuspaikalla on 250 k-m².

Rakennuspaikka tukeutuu Lusin kylärakenteeseen. Piltintien varressa on jo olemassa useita vakituisen asumisen paikkoja ja kiinteistön etäisyys yleisestä tiestä on noin 3.3 kilometriä. Rakennuspaikalta on etäisyys lähimpään kouluun 3,5 km (Lusin koulu) ja lähimmät palvelut ovat kirkonkylässä 13 km:n päässä. Kaupungin keskustaan matkaa rakennuspaikalta on noin 18 km.

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

Maankäyttöosaston lausunto 28.8.2019: Rakennuspaikka sijaitsee alle 1,5 km etäisyydellä olemassa olevasta kyläalueesta ja yhteydet rakennuspaikalle ovat riittävät: mm. riittävän tasoinen tieyhteys ja rakennuspaikan etäisyys alle 200 m kyseisestä tieyhteydestä.

Mikäli muut vakituisen asuinrakennuspaikan vaatimukset täytyvät, voidaan hakemusta puoltaa. Ei huomautettavaa naapurina.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennustarkastaja

Lupa esitetään hyväksyttäväksi seuraavin ehdoin

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hakijan haettava ja saatava rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle.

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:

Kun huomioidaan rakennuspaikan sijainti sekä jo olemassa olevat asuinrakennuspaikat kiinteistön läheisyydessä, niin poikkeamisesta ei ole haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden muulle järjestäytymiselle eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuspaikka tukeutuu Lusin kyläalueeseen. Palvelujen saatavuus ei myöskään vaarannu. Rakennuspaikka täyttää Lusin osayleiskaavan mukaisen erillispientalojen (AP) pienvaltaiselle asuntoalueelle asetetut vaatimukset.

Maankäyttöosasto on lausunnossaan 28.8.2019 puoltanut hanketta.

Päätös

Hyväksyty

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 58, 133, 171, 172, 173, 174 §:t
MRA 85, 86 ja 88 §:t

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

VALITUSOSOITUS Tähän päätökseen tyytymättömällä on oikeus tehdä valitus Hämeenlinnan Hallinto-oikeudelle.

Päätöksen antopäivä 02.10.2019

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon sen antopäivänä.

Valitusaika on 30 (kolmekymmentä) päivää yllä mainitusta antopäivästä luettuna, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta.

Kirjallinen valitus tulee osoittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksen voi toimittaa perille henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen tai lähetin välityksellä tai postitse. Valituksen tulee olla perillä hallinto-oikeudessa viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä hallinto-oikeuden aukioloaikana.

Mikäli valitusajan viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto, valituksen voi toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä

Valittajan tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa valituskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi, miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella. Kirjelmään on liitettävä mukaan:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä ja
- muu mahdollinen selvitys, johon halutaan vedota, mikäli sitä ei ole jo aikaisemmin esitetty.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden postiosoite Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi, vaihe 029 5642200, asiakaspalvelu 029 5642210, fax 029 5642269