

POIKKEAMISLUPA, VEIKKOLANKUJA

Hakemus

Asianosaiset hakevat lupaa poiketa Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestyksestä. Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan päätöksen teko em. asiassa kuuluu kunnalle.

Rakennuspaikka

Hakemus koskee Alajärven kaupungin Alajärven kylässä Nurkkala-nimistä tilaa. Rakennuspaikka rajoittuu lännestä naapurikiinteistöön, idästä Välvai-niontie- nimiseen yksityistiehen, johon hakijatilalla ei ole tieoikeutta, eteläs-sä metsätalousmaahan ja pohjoisessa vakituisen asunnon rakennuspaik-kaan.

Rakennuspaikalla kuljetaan Veikkolankuja-nimistä yksityistietä pitkin, johon on vahvistettu tieoikeus.

Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 2018 valmistunut omakotitalo 135,5 k-m² sekä rakenteilla oleva varastorakennus 104 k-m². Tilan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1900 m².

Rakennuspaikalla ovat sähkö- ja vesi- ja viemäri-liittymät.

Rakennuspaikka on haja-asutusalueella, mutta asutustiheyden kautta suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennuspaikalla tulee olla yli 5000 m² pinta-alaa, että alueelle jää riittävästi suunnitteluvaraa kaa-voituksen suunnitteluun ja toteutukseen. Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa, alueelle on vireillä osayleiskaava.

Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestyksen 4.2-kohdassa on mm. seuraavat määräykset rakentamisen määrästä asemakaava-alueen ulkopuolella:

"Muilla alueilla (3) sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m² tai enintään kaksi kaksia-sun-toista, mikäli rakennuspaikan koko ylittää 4000 m².

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta."

Tässä tapauksessa rakennusoikeus on 1900 m² X 15 % = 285 k-m².

Rakennushanke

Hakijoiden aikomuksena on muuttaa rakenteilla oleva talousrakennus asuinrakennukseksi. Olemassa oleva asuinrakennus ja rakenteilla oleva asuinrakennus yhdistetään toisiinsa autokatoksella, jolloin tilalla sijaitsevat rakennukset voidaan katsoa yhdeksi rakennukseksi, paritalo.

Rakennushankkeen toteuduttua rakennuspaikan kokonaiskerrosala on 239,5 k-m².

Kuuleminen, RakL 64 §

Hakijat ovat kuulleet rajanaapurit.

Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksen johdosta.

Hakemuksen perustelut

Hakijat perustelevat seuraavasti hakemustaan:

”Rakentaminen ei haittaa kaavoitusta ja ympäristöä ja rakennuspaikka on olemassa oleva. Rakentaminen ei vaikuta myöskään maankäyttöön, rakennusoikeus ei ylitä, poiketaan vain tontin minimipinta-alasta vähäisessä määrin.

Rakennus on liitettävissä kunnallisiin verkostoihin. Naapurissa on myös vastaavankokoinen asuinrakennus ja mikäli huomioidaan naapurin talousrakennukset, on siihen rakennettu enemmän.”

Päätöksen perustelut

Rakennushankkeessa alueelle ei synny uutta rakennuspaikkaa. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan minimikoko haja-asutusalueella on 2000 m², mutta suunnittelutarvealueella rakennuspaikalla tulisi olla yli 5000 m² pinta-alaa, että alueelle jää riittävästi suunnitteluvaraa kaavoituksen suunnitteluun ja toteutukseen. Rakennushankkeessa poiketaan rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asettamasta minimikoosta vähäisessä määrin. Rakennuspaikalla määrätty rakennusoikeus ei ylitä.

Rakennuspaikan läheisyydessä on muitakin vakituksessa asuinkäytössä olevia rakennuksia, joten rakentaminen ei aiheuta yhdyskuntarakenteen pirstaloitumista.

Tontilla olevan ja sitä ympäröivän puuston vuoksi rakennukset sulautuvat maisemaan. AKL:n ja RakL:n mukaiset rakentamisluvan erityiset edellytykset täyttyvät suunnittelutarvealueella koska hanke ei aiheuta huomattavaa haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen yhteydessä suunnittelutarvealueelle todetaan, että mahdollisen asemakaavoituksen yhteydessä kyseiselle tilalle myönnettyjä liittymiä ja tonteille ajoja on oltava mahdollista hyödyntää myös muille mahdollisille tonteille, jotka määräytyvät myöhemmin asemakaavan laatimisen yhteydessä. Alueella on myös varauduttava siihen, että kiinteistöjen osia voidaan kaavoituksen yhteydessä tarvittaessa osoittaa esimerkiksi katualueeksi samoin kuin muillakin suunnitteluvaraa vaativilla alueilla. Hakijan tilalle ei voida jatkossa myöntää poikkeamisilla lisärakennuspaikkoja vaan jatkossa mahdollinen rakentamisen tulee perustua kaavoitukseen.

Mikäli asemapiirroksessa kuvattu ajoyhteys järjestetään Välivainiontien kautta, on siitä sovittava Välivainion tiekunnan kanssa. Em. tiekunta voi antaa käyttöoikeuden tai ottaa Nurkkala-tilan osakkaaksi tiekunnan yleisessä kokouksessa.

Hakemuksessa esitetyt poikkeamiset eivät tuota haittaa ympäristölle ja kaavoitukselle, joten RakL 57 §:n tarkoittamat edellytykset ovat olemassa.

Oheismateriaali:

- Oheismateriaalikartta, Veikkolankuja
- Asemapiirustus, Veikkolankuja

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Kirsi Haapa-aho, 044 2970 264,
kirsi.haapaaho(at)alajarvi.fi

Kj

Kaupunginhallitus suostuu hakemukseen ehdolla, että rakennukset ovat yhteen kytketty autokatoksella ja että rakennuspiirustukset on päivitettävä rakentamislupaa haettaessa. Hakemusalueen suunnitteluvara on käytetty ja jatkossa rakentaminen vaatii kaavoittamista. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennuslupaviranomaiselta rakentamislupa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Sovelletut lainkohdat: RakL 57 § ja 64 §, AKL 72 §, RakL 67 §, MRA 86-90 §, RakL 180 §, RakL 185–188 §.

Myönteisestä päätöksestä peritään hyväksytyn taksan mukainen 750 euron maksu.

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle, Alajärven kaupungin rakennusvalvonnalle ja hakijalle.

Khall

Hyväksyttiin.
