

POIKKEAMISLUPA, SOININTIE

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 Katajamäki-nimistä tilaa. Rakennuspaikka rajoittuu lounaasta Soinintiehen, lännestä asuinkiinteistöön ja pohjoisesta ja lännestä maa- ja metsätalousmaahan. Rakennuspaikalle kuljetaan Soinintieltä.

Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 2007 valmistuneet omakotitalo 198 k-m² sekä varistorakennus 79 k-m². Tilan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1600 m².

Rakennuspaikalla ovat sähkö- ja vesi- ja viemäriliittymät.

Rakennuspaikka on haja-asutusalueella, mutta asutustiheyden kautta suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennuspaikalla tulee olla yli 5000 m² pinta-alaa, että alueelle jää riittävästi suunnitteluvaraa kaavoituksen 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 kaksiasuntoista, mikäli rakennuspaikan koko ylittää 4000 m². Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta."

Tässä tapauksessa rakennusoikeus on 1600 m² X 15 % = 240 k-m².

Rakennushanke

Hakijoiden aikomuksena on rakentaa noin 17 k-m²:n pihasauna. Rakennukseen tulee kantovesi, vedet johdetaan rakennettavaan saunakaivoon.

Rakennushankkeen toteuduttua rakennuspaikan kokonaiskerrosala on 294 k-m².

Kuuleminen, RakL 64 §

Hakijat ovat kuulleet rajanaapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksen johdosta. Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa rakennushankkeesta.

Hakemuksen perustelut

Hakijat perustelevat seuraavasti hakemustaan:

”Rakentaminen ei haittaa kaavoitusta ja ympäristöä sekä rakennuspaikka on olemassa oleva. Rakentaminen ei vaikuta myöskään maankäyttöön.”

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 ja rakennusoikeudesta.

Soinintien varsi Pynttärissä on suhteellisen tiiviisti rakennettua nauhamaista asutusta, 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 rakentaminen tulee perustua kaavoitukseen.

Alueelle on vireillä osayleiskaava, jossa hakemuspaikalle ja sen ympäristöön on suunniteltu asuinrakentamista.

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

Oheismateriaali:

- Oheismateriaalikartta, Soinintie
- Asemapiirustus, Soinintie

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

Kj

Kaupunginhallitus suostuu hakemukseen. Hakemusalueen suunnitteluvara on käytetty ja jatkossa rakentaminen vaatii kaavoittamista. 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 hyväksytyyn taksan mukainen 750 euron maksu.

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

Khall

Hyväksyttiin.
