



40 § Poikkeamislupahakemus

Tekninen jaosto 17.9.2024 § 40

Asemakaava-arkkitehdin päätösehdotus

Tekninen jaosto myöntää anotun luvan. Rakennuslupakäsittelyssä tulee huomioida uudisrakentamisen sovittaminen osaksi tontin maanpinnan korkeustasoja.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Perustelut

Rakentamisen ei havaita

- 1) aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 4) johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksessa on huomioitu riittävä suojaetäisyys vesi- ja jätevesilinjoihin. Poikkeaminen rakennusoikeuden ylityksen osalta on vähäinen alueen toteutuneeseen rakentamistapaan nähden. Uudisrakennus on korkeudeltaan maltillinen ja tukeutuu vesistömaiseman suunnasta tontilla jo toteutuneisiin rakennuksiin.

Luvan voimassaolo

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki § 58 1. mom. ,§ 171, § 174

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 § ja 86 §

Päätös

Hyväksyttiin.



Valmistelu

asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori, p. 040 830 2783

Hakija XXXXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXX

Rakennuspaikka sijaitsee Kivirannan asuinalueella, osoitteessa
XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

Hakemus

Hakemuksen mukaan kyseessä on uuden saunarakennuksen rakentaminen. Hakija perustelee hakemusta seuraavasti: Kaavassa erilliselle saunarakennukselle osoitettu rakennusoikeus 20m², ylittyy 10m². Ylitys varsin pieni tontin kokoon nähden (2541 m²), lisäksi kokonaisrakennusoikeutta käyttämättä 1 m². Alueella osalla tonteista rakennusoikeutta enemmän (340...520 m²) tällä tontilla 320 m². Nykyinen kerrosala rakennettu 1998. Rakennus sijoittuu n. 15m:n päähän päärakennuksesta, palon leviämisen vaara pieni. Tuleva rakennus kapearunkoinen ja väriltään tumman harmaa, alistuu päärakennukseen hyvin. Järveltä katsottuna tuleva rakennus jää arvopuiden taakse, eikä nykyinen näkymä muutu juuri lainkaan. Tontilla kulkee maanalaisille johdoille varattu alue. Suojaetäisyys johdoista on 4m, tämä määrittää rakennuksen paikan. Rakennuksen sijoittaminen lähemmäksi naapurin XXXXXXXXXXXX rajaa edellyttäisi säilyvien arvopuiden juurien katkomista. Juurien katkominen lisäisi oleellisesti puiden kaatumisen riskiä. Rakennuksen rannan puolella olevat arvopuut säilyvät. Rakennus pyritään sijoittamaan niin, että se nousisi mahdollisimman vähän olevasta oleskelualueesta, tämä edellyttää olevan kumpareen leikkaamista.

Rakentamisen laatu

Saunallinen talousrakennus. Hakemuksen asemapiirroksen mukaan kerrosala on 30m² ja rakennus on 9,8 m pitkä ja leveydeltään 2,45m - 3,8m. Hakemukseen liitetyn julkisivupiirroksen mukaan rakennuksessa on loiva pulpetikatto ja rakennus on väriykseltään tumma. Rakennuksen räystäkorkeus on noin 3-3,5 m.

Toimivalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom. mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Kaavallinen tilanne ja poikkeaminen

Alueella on voimassa AK 373, vuodelta 2019. Tontti on erillispientalojen



korttelialueella, rakennusoikeus on 320 k-m², jonka lisäksi tonteille saa rakentaa kokonaisrakennusoikeuden lisäksi erillisen saunarakennuksen, jonka kokonaispinta-ala (sisältää katetut terassit) on enintään 20 k-m², tontin käytön ja ominaisuuksien niin salliessa. Sauna tulee sijoittaa asuinrakennuksen ja istutettavan alueen osan väliselle alueelle. Niillä tonteilla, joilla johtoaluevaraukset estävät saunan sijoittamisen edellä mainitusti, saunarakennuksen saa rakentaa istutettavalle alueen osalle mahdollisimman lähelle rakennusalan rajaa. Erilliset saunarakennukset on suunniteltava ja toteutettava ympäristöön soveltuen. Kaavassa on määritelty lisäksi alin rakentamiskorkeus ja edellytetty, että istutettavalla alueen osalla säilytetään suuria vanhoja puita ja pensastoa.

Tontin käytetty rakennusoikeus on 319 m². Hakemuksen mukainen rakentaminen ylittää kaavassa sallitun rakentamisen määrän 9 m²:llä. Hakemuksen mukainen rakentaminen poikkeaa MRL 58 § 1. mom. määräyksestä Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Rakennusjärjestys

Hankkeen ei ole havaittu olevan ristiriidassa rakennusjärjestyksen kanssa.

Hankkeen vaikutukset

Hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu istutettavalle alueen osalle, mutta kyseisellä tontilla tulee sovellettavaksi kaavan määräys johtoaluevarauksen huomioimisesta. Etäisyys vesi- ja jätevesilinjoin on huomioitu. Poikkeaminen koskee rakennusoikeuden ylitystä 9m². Tätä voidaan pitää vähäisenä alueen toteutuneeseen rakentamistapaan nähden. Uudisrakennus on korkeudeltaan maltillinen. Rakennus on pitkä, mutta sijoittuu vesistömaisemasta katsottaessa niin, että se tukeutuu maisemallisesti tontilla jo toteutuneisiin rakennuksiin. Sijoittamisella ei nähdä myöskään olevan merkittäviä vaikutuksia naapureiden tontin käyttöön. Asemapiirroksessa on esitetty suluissa maanpinnan korkolukema (90.301) ja säilyvää puustoa tontin istuttavalla alueen osalla. Korkeusasema on soveltuva tontin nykyiset maanpinnan korkeusasemat huomioiden.

Kuuleminen

Naapureita on kuultu ja heillä ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Lausunnot

Iisalmen Vesi on lausunut seuraavaa: Rakennusta rakennettaessa on huomioitava etäisyydestä Iisalmen veden vesi- ja jätevesilinjoin minimi



etäisyys 4m. Muutoin asiassa ei huomautettavaa.

Muutoksenhaku

10. Hallintovalitus, poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

julkipanoilmoitus
Pohjois-Savon ELY-keskus
hakija
kaavoitus
rakennusvalvonta
kaupungininsinööri

Liitteet

Asemapiirros, ei verkkojulkinen

Oheisaineisto

Sijaintikartta, ei verkkojulkinen
Julkisivut, ei verkkojulkinen
Iisalmen Veden lausunto, ei verkkojulkinen