

Lunkinjärven rannalla sijaitsevan loma-asunnon laajennusta varten myönnettävä poikkeamislupa

KH 10.08.2020 § 191
388/10.03.00.01/2020

Valmistelija Kaupunginarkkitehti ja ympäristöpäällikkö

Lunkinjärven rannalla sijaitsevalla Kokon kylän tilalla 61-404-12-59 on sauna, huvila ja halkovaja. Sauna on vuodelta 1968 ja pinta-alaltaan 20 neliometriä. Huvilalle on haettu lupa vuonna 1990, ja rakennuksen pinta-ala on 36 neliometriä. Halkovaja on pinta-alaltaan 10 neliometriä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Pykälän 3 momentin 5) kohdan mukaan 1 momentissa säädetty rajoitus ei koske olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Rakennusjärjestyksen mukaan kaupunki voi myöntää olemassa olevaa rakennuspaikkaa koskevan poikkeamisen. Kaupunginhallitus voi ratkaista kyseessä olevan asian, eikä se vaadi ely-keskuksen päätöstä.

Tilan omistajat hakevat lupaa laajentaakseen vanhaa huvilarakennusta. Heidän tarkoituksensa on lisätä huvilarakennukseen nykyistä rakennusta merkittävästi suurempi 60 neliömetrin laajennusosa, joka kuitenkin pysyy rakennusjärjestyksen sallimissa rajoissa. Muutos tarvitsee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitetun poikkeamisluvan.

Alueen kartta on liitteenä. Kaikki asiakirjat ovat nähtävinä kokouksessa.

Tilan pinta-ala on 2.460 hehtaaria. Kyseessä on vanha rakennuspaikka, joka alittaa rakennusjärjestyksessä määritellyn rakennuspaikan 3.000 neliömetrin vähimmäiskoon.

Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sijaitsevalla rakennuspaikalla saa olla yksiasuntainen enintään 180 neliömetrin suuruinen asuinrakennus. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 neliometriä ja talousrakennusten yhteinen kerrosala enintään 80 neliometriä. Rakentamisen määrä ei kuitenkaan saa ylittää 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Hakijoiden asiamiehen mukaan poikkeamislupaa haetaan piirustussarjalla, jossa on asemapiirros päivätty 6.6.2020 sekä piirros nro 002, päivätty 3.6.2020, josta näkyy rakennuksen pohjapiirros ja rakenteet. Julkisivukuvat on korvattu 23.6.2020 päivätyllä piirustuksella.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Laajennuksen korkeusasemaa on sovitettu maastoon laskemalla sen lattiakorkeaa vanhaa osaa alemmas, mikä näkyy 23.6.2020 päivätyissä piirustuksissa. Rakennuskokonaisuus katkaisee harjumuodostelman, jonka molemmin puolin on kaivettu tiet. Maasto laskee rakennuksen molempien päätyjen edestä, joten tätä sijoitusta on päädytty pitämään mahdollisena.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus pääosin säilyttää, ja vain harventaminen on sallittua. Luvan hakijat säilyttävät rantakasvillisuuden. Mökki on riittävän kaukana rannasta, ja välimaastoon mahtuu riittävästi puustoa. Näiden seikkojen perusteella voidaan todeta rakennusjärjestyksen määräyksen täyttyvän, vaikka sauna on ihan rannassa.

Ranta-alueella saa rakennuspaikalla olla enintään yksiasuntoinen asuinrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 180 neliometriä. Hakemuksen julkisivukuvista käy ilmi, että katos liittyy laajennuksen vanhaan osaan. Pohjapiirustuksesta ilmenee, että uudella puolella on tupa ja keittiö ja että lisäksi vanhalla puolella on tupa ja keittiö, vaikka varsinaisia kalusteita ei ole osoitettu. Vanhan osan pohjaa tulee rakennusluvan yhteydessä muuttaa siten, ettei rakennuksen pohjasta muodostu kaksiasuntoista rakennusta.

Lunkinjärven veden laatu on ollut erinomainen. Kiinteistölle on johdettu vesi ja viemäri, jotka tulevat käyttöön laajennuksen yhteydessä. Laajennus voidaan tältä osin hyväksyä.

Hakijat ovat kuulleet naapureita. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa asiasta.

(SK, NS-Å MP)

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

1. myöntää yllä selostetuin perustein kaupungin rakennusjärjestyksestä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitetun kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien voimassa olevan poikkeamisluvan Kokon kylän tilalla 61-404-12-59 sijaitsevan loma-asunnon laajentamiseksi poikkeamislupahakemuksen mukaisesti.

2. edellyttää poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa haettavan kahden vuoden kuluessa poikkeamislupapäätöksen antamispäivästä ja rakennuslupa-asiakirjoihin tehtävän edellä selvitettyt muutokset

3. määrää, että tämä päätös pannaan julki 13.8.2020 ja annetaan 14.8.2020.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.