

Poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu, autotalli

Kunnanhallitus 19.09.2022
714/10.03.00.02/2022

Valmistelija: kaavasuunnittelija Outi Toikkanen, puh 050 568 7206

Rakennuspaikka

Kiinteistö: [REDACTED]
Pinta-ala: 2,04 ha (pinta-alatieto ktj)
Osoite: [REDACTED]

Kaavat, ympäristöarvot, aiemmat päätökset ja vesihuolto

Alueella on voimassa Keski-Laukaan pohjoisosan yleiskaava, osa-alue II Leppävesi-Vihtasilta. Yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.5.2014 §89. Kiinteistölle sijoittuu yleiskaavan mukainen rakennuspaikka erillispientalojen alueella kyläalueella (AO). AO-alue on tarkoitettu pääasiassa erillispientaloasumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään II -kerroksisen asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennusten enimmäismäärä rakennuspaikalla on 5. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 350 k-m². Asuinrakennuksen etäisyys yleisestä tiestä tulee olla vähintään 20 metriä. Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläympäristöön ottaen huomioon paikallinen rakentamisen perinne. Rakennettaessa avoimeen maisemaan tai ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriykseen. Muilta osin kiinteistö on maa- ja metsätalousaluetta (M). Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen metsänkäsittelyä ohjaa metsälaki (1093/1996) ja sen talousmetsien käyttöä koskevat säännökset. Alueella ei vaadita MRL 128 §:ssä tarkoitettua maisematyölupaa. MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Rakennuksia ei saa sijoittaa 150 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Alueen muu rakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle AO, AO-1, AM tai RA –alueelle.

Lupalautakunta on myöntänyt kiinteistölle poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun 8.11.2017 §37 omakotitalon sijoittamiseksi yleiskaavan M – alueelle.

Kiinteistö sijaitsee vahvistetulla vesi- ja viemärihuollon toiminta-alueella. Alueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöarvoja.

Rakennushankkeen tiedot

- Autotalli. Kerrosten lukumäärä I. Rakennuksen kerrosala 240 m².
- Pihasauna. Rakennuksen kerrosala 10 m².

Kiinteistöllä on tähän mennessä käytettyä rakennusoikeutta 141 k-m². Hankkeen toteuduttua kiinteistöllä on käytettyä rakennusoikeutta yhteensä 391 k-m².

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu, eikä heillä ole huomauttamista hankkeeseen.

Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan

Hanke poikkeaa Keski-Laukaan pohjoisosan yleiskaavassa kiinteistölle osoitetusta käyttötarkoituksesta hakemuksen mukaisten rakennusten sijoituessa yleiskaavan maa- ja metsätalousalueelle (M), kaavassa osoitetun AO –alueen viereen. Hanke poikkeaa lisäksi yleiskaavassa määrätystä AO –rakennuspaikalle rakennettavaksi sallitusta enimmäiskerrosalasta.

Hakemuksessa esitetyt perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista

Pulpettikattoinen (talon kanssa samansuuntaisesti) puurunkoinen tai teräsrunkoinen sandwich-elementtinen tumma autotalli. Kolme nosto-ovea korkeamman seinän puolella, päätyyn kaksi käyntiovea. Sisälle varasto- ja yrityksen toimistotilaa. Pienimuotoisen yrityksen kasvaessa yhdelläkään työntekijällä, on tallissa oltava työläinsäädännön mukaiset taukotilat, joille myös tilat. Yrityksen oletetaan kasvavan muutamalla työntekijällä, mutta sen suurempitoimiseksi yritystä ei olla laajentamassa. Pihaan suunnitellaan rakennettavan myös kevytrakenteinen ulkosauna pienellä pukeutumistilalla. Saunalle tehdään oma saunakaivo. Tämä toteutuessaan sijoittuisi talon takapihalle.

M-alueelle sijoittumisen sekä hallin koon johdosta haetaan poikkeamislupaa. Uusi hallirakennus sijoittuu nykyisen pihapiirin läheisyyteen ja isompana rakennusmassana jää asuinrakennuksen taakse Ala-Kuukkalantieltä päin katsottuna. Nykyinen asuinrakennus on luvitettu poikkeamisluvalla yleiskaavan M-alueelle. Hallirakennus on hyvin sijoitettavissa ajatelemallemme kohdalle ilman, että se häiritsee yleisilmettä. Jotta rakennuksesta saadaan pienyritykselle riittävät toimija säilytystilat, on anottava myös rakennusoikeusmäärän suurentamista. Yrityksen lakisääteiset taukotilat rakentuvat autotalliin. Sijoittuminen tarkentuu rakennuslupahakuun mennessä. Rakennus on kuitenkin reilusti yli 5m päässä vesijohtoputkesta sekä tontin rajoista. Paikka korkeuserojen suhteen pysyy tasaisella osuudella. Lisäksi ajatuksena on rakentaa pieni, maksimissaan 10m² ulkosauna. Tälle jätetään tässä kohtaa varaus kokonaisrakennusoikeuden määrässä.

Esityslistan oheisaineistona jaetaan sijaintikartta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen ja päättää, että hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää rakentamiselle MRL 137 §:ssä asetetut erityiset edellytykset. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta lukien, jonka aikana rakennuslupaa on haettava.

Perustelut: Rakennuspaikan halki kulkee vesi- ja viemärilinjat, jotka rajoittavat rakennusten sijoittelua yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle. Asuinrakennus on luvitettu poikkeamisluvalla vuonna 2017 AO -alueen pohjoispuolella olevalle M-alueelle. Autotallin sijoittaminen M -alueelle voidaan suostua, koska autotalli asuinrakennusta kookkaampana rakennusmassana sijoittuu tulosuunnasta katsottuna asuinrakennuksen taakse. Myös maastomuodot puoltavat autotallin sijoittamista hakemuksessa esitettyyn paikkaan. Rakennusoikeuden ylityksen ei katsota olevan merkittävä, koska ko. rakentaminen edistää maaseutumaisen alueen elinkeinotoiminnan edellytyksiä.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä

vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Päätös

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.