

Suunnittelutarveratkaisu, 402-2021-227

YMPLTK 29.09.2021 § 50

507/10.03.00.01/2021

Valmistelija

Rakennustarkastaja Raimo Haverinen, 040 488 3751,
raimo.haverinen@lapinlahti.fi

Hakija

[REDACTED]
73100 Lapinlahti

Rakennuspaikka

Kunta	Lapinlahti
Kylä	Ollikkala
Rno	402-412-[REDACTED]
Pinta-ala	2,131 ha
Tilan nimi	[REDACTED]
Rak.paikan osoite	[REDACTED] 73100 Lapinlahti

Rakennustoimenpide

Hevostallin rakentaminen vanhan navetan yhteyteen

Toimenpide eriteltynä rakennuksittain:

Käyttötarkoitus	Kerrosala m ²	Kerrosluku
Vanhanavetta	n.120 m ²	1
Navetan laajennus	42 m ²	1

Lähtötilanne

Rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa 28.1.2020, luvasta jätettiin oikaisuvaatimus ympäristölautakunnalle, joka piti voimassa rakennustarkastajan lupapäätöksen. Ympäristölautakunnan päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen, joka sitten kumosi rakennustarkastajan - ja ympäristölautakunnan päätökset.

Selostus rakennushankkeesta

Rakennuspaikka sijaitsee Lapinlahden kirkonkylän yleiskaava-alueella, alueen kaavamerkintä on (AP) Pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääosin tiiviiseen pientaloasutukseen.

Suunniteltu rakennushanke on olemassa olevan rakennuksen laajentamista. Vanhanavetta (pinta-ala on n. 120 m²) on rakennettu aikoinaan eläinsuojaksi. Hakijan tarkoituksen ottaa navetta uudelleen käyttöön rakentamalla sen eteläpäätyyn pihatto (42 m²) 1 hevoselle ja pienponille sekä kunnostaa vanhaosa hevosharrastukseen sopivaksi.

MRL 137: n perusteella rakennushanke ei ole kokonsa puolesta merkittävää rakentamista. Pihaton rakentaminen sijoittuu lämmin naapurin rajasta n. 8 m etäisyydelle. Pihatto sijaitsee n. 40 m etäisyydellä naapurikiinteistön (402-412-24-259) rajasta ja sitä palveleva tarha sijoittuvat lähimmästä naapurin talosta n. 50 etäisyydelle.

Rakennuspaikkaa koskevat MRL116 §:n vaatimukset on käsitelty jo rakennuspaikkaa rakennettaessa. Rakentaminen täyttää myös MRL 117 §:n rakentamiselle asetettavat vaatimukset. Rakennushanketta pidetään laajennushankkeena.

Suunniteltu rakennuspaikka on Lapinlahden kirkonkylän osayleiskaavan perusteella suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueen (MRL 16 §) rakennusluvan erityisiä edellytyksiä säädetään MRL 137 §:ssä. Rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa edellyttää lähtökohtaisesti muun muassa sitä, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle.

Lapinlahden kunnalla ei ole lähitulevaisuudessa suunnitelmia laatia alueelle asemakaavaa, koska kunta pyrkii pääsääntöisesti asemakaavoittamaan omistamiaan maa-alueita.

Rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys Pitkämäentie kautta sekä rakennuspaikalle on rakennettu kunnallinen viemäri- ja vesijohtoverkosto.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

Hevospihaton rakentaminen vanhan navettarakennuksen yhteyteen. Rakennus on tarkoitus maalata koko navetan kanssa yhdenmukaiseksi viihtyvyyden ja komean pihapiirin edistämiseksi. Pihatto tulisi vanhan lantalan perustuksien päälle

Kaavoitustilanne

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Savon maakuntakaava (vahvistettu 2011, muutokset 2014, 2016 ja 2018) Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 (vahvistettu 2016, muutokset 2018), Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava (vahvistettu 2014, muutokset 2018). Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1. vaihe (hyväksytty 2018). Kirkonkylän osayleiskaava 2030, hyväksytty 16.6.2018.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 2.vaiheen laatiminen on käynnissä ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 2019, ja on uudelleen laitettu nähtävillä tulleilla täydennyksillä, jotka koskevat mm. Joroisten kuntaa ja 5-tietä.

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

Ei ole ristiriidassa rakennusjärjestyksen kanssa. Rakennusjärjestyksen perusteella rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Rakennuspaikan käytetty kerrosala ylittää rakennuspaikan sallistun kerrosalan.

Suunnittelutarpeen peruste ja toimivaltaisuus

Haettu rakennuspaikka sijoittuu yleiskaavan perusteella suunnittelutarvealueelle (MRL:n 16.3 §). Toimivalta on Lapinlahden kunnan hallintosäännön perusteella ympäristölautakunnalla.

Kaavoittajan lausunto, maanmittausinsinööri Päivi Silsten

██████ hakee suunnittelutarveratkaisua rakentaakseen hevospihaton 37 m² Lapinlahden Savonjärven pohjoispuolella sijaitsevalle 21310 m² suuruiselle kiinteistölle Pitkämäentie läheisyyteen.

Alueella on voimassa Pohjois-Savon Maakuntakaava, jossa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, viitostien kehittämisvyöhykkeeksi, virkistys- ja matkailuvyöhykkeeksi.

Kirkonkylän osayleiskaavassa 2030 alue on AP-merkinnällä (pientalovaltainen asuntoalue), sekä uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet merkinnällä. Savonjärven pohjoispuoli on määritetty yleiskaavassa suunnittelutarveratkaisualueeksi.

Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa, tuulivoimamaakuntakaavassa ja Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaiheessa ei kiinteistön alueelle ole

merkitty kaavamerkintöjä ja määräyksiä. 2.vaiheen laatimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole kiinteistölle esitetty muutoksia.

Hevospihatto rakennetaan alueelle, jossa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakennuspaikka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetun ehdon rakennuspaikan koosta.

Kyseessä oleva hevospihaton rakennuspaikka sijaitsee Lapinlahdella taajaman lievealueella Pitkämäentie läheisyydessä. Haetun rakennuspaikan pihapiiri on osaksi muodostunut noin 50-luvulla rakennetuista rakennuksista.

Tuleva pihatto sijoittuu pihapiirissä olemassa olevan navetan yhteyteen. Pihapiiriin kuuluva navetta, jonka yhteyteen pihatto sijoittuu on idässä kiinteistön Nurkkalan 402-412-██ kiinteistörajan läheisyydessä. Naapurikiinteistön alue (402-412-██) on puustoista aluetta. Etelässä rakennuspaikka rajautuu peltoalueelle, ja lännessä sekä pohjoisessa olemassa olevan navetan pihapiiriin. Pihatto sijoittuu noin 151 metrin etäisyydelle Savonjärvestä.

Haetulle rakennuspaikalle kulkuyhteys on asemapiirroksessa osoitettu jo olemassa olevan liittymän ja tien kautta.

Kiinteistön Pajuranta 402-412-██ alueella kulkee vesi- ja viemäriinaja.

Katson, että haettu rakennushanke on MRL 137 §:n mukainen ja haettu rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä: ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistys tarpeiden turvaamista.

Ympäristösihteerin lausunto

Kiinteistölle rakennetaan pihattotalli yhdelle hevoselle ja kahdelle pienponille. Talliin ei tule vesi- tai viemäriinajaa. Hakemuksessa on esitetty, että eläimet laiduntavat 4 kk vuodessa.

Hevospihatto sijoittuu yleiskaavassa AP – alueeksi (pientalovaltainen asuntoalue) merkityllä alueella. Alueelle on kehittynyt tiivistä asutusta, koska se sijaitsee ihan Lapinlahden kirkonkylän asemakaava-alueen läheisyydessä. Pihattotallista on lähimpään naapurin asuinrakennukseen matkaa n. 60 metriä.

Pihattotalliin rakenteet tulee rakentaa vesitiiviiksi ja reunakorokkeelliseksi niin, että valumia ympäristöön ei tule. Lanta tulee varastoida tiiviissä ja katetussa lantalassa tai jos lantaa varastoidaan tilalla kerrallaan vähemmän kuin 25 m³, se tulee varastoida esim. tiiviissä kontissa tai siirtolavalla, joka on katettu

Lausunnot ja naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu (3 kpl) MRA:n 86:n 2 momentin mukaisesti.

Kaikki naapurit vastustivat hanketta samoilla periaatteilla;

heidän vastineissa vedotaan MRL:n 137 §:n vaatimuksiin

sekä hevosten aiheuttamiin haittoihin sekä tarhauksesta syntyviin ongelmiin.

Lisäksi vastineissa tuodaan esille alueen tiivis rakentaminen sekä syntyvät jätteet.

Lisätietoja asiasta antaa rakennustarkastaja Raimo Haverinen, puh. 040 4883751 tai raimo.haverinen(at)lapinlahti.fi.

Oheismateriaalina on hallinto-oikeuden päätös rakennusluvasta, sijaintikartta ja asemapiirros sekä naapureiden mielipiteet hankkeesta.

Esittelijä

Rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun seuraavin perustein ja ehdoin:

Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lapinlahden kunnan näkemys on, ettei alueelle ole tulossa lähitulevaisuudessa asemakaavaa, kunnan kaavoitustarpeet kohdistuvat lähinnä omille maa-alueille. Rakentamisen ei katsota yksittäistapauksena aiheuttavan haitallista vaikutusta alueen yhdyskuntakehitykselle, rakennuspaikan ympäristö säilyy edelleen samankaltaisena .

Luvanhakijan tulee hakea rakennusoikeuden ylitykselle poikkeuslupaa, ennen kuin hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa.

MRL:n 43 §:n mukainen rakentamisrajoitus ei koske tätä hanketta, koska rakennushanketta on pidettävä olemassa olevan rakennuksen laajenuksena. Naapureilla on ollut tiedossa, että rakennuspaikalla on ollut aiemminkin maatalouteen liittyvää toimintaa.

Rakennuspaikan suurehkon pinta-alan johdosta hakijan esittämälle pienimuotoiselle hevosharrastukselle on tilaa rakennuspaikalla.

Alueella oleva yleiskaava sallii tämä kaltaiset rakennushankkeet eikä hanke haittaa yleiskaavan toteutumista.

Rakennushanke täyttää MRL:n 137 §:n erityiset vaatimukset. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen”

Rakennus on liitettävissä alueella toimivaan vesi- ja viemäriverkostoon. Kaavoittajan lausunnon perustelut.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta päätöksenantopäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädettyssä järjestyksessä haettava rakennuslupaa.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 §, 43 §, 136 § ja 137 § Lapinlahden kunnan rakennusjärjestys.

Päätös

Ympäristölautakunta päätti myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun seuraavin perustein ja ehdoin:

Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lapinlahden kunnan näkemys on, ettei alueelle ole tulossa lähitulevaisuudessa asemakaavaa, kunnan kaavoitustarpeet kohdistuvat lähinnä omille maa-alueille. Rakentamisen ei katsota yksittäistapauksena aiheuttavan haitallista vaikutusta alueen yhdyskuntakehitykselle, rakennuspaikan ympäristö säilyy edelleen samankaltaisena .

Luvanhakijan tulee hakea rakennusoikeuden ylitykselle poikkeuslupaa, ennen kuin hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa.

MRL:n 43 §:n mukainen rakentamisrajoitus ei koske tätä hanketta, koska rakennushanketta on pidettävä olemassa olevan rakennuksen laajenuksena. Naapureilla on ollut tiedossa, että rakennuspaikalla on ollut aiemminkin maatalouteen liittyvää toimintaa.

Rakennuspaikan suurehkon pinta-alan johdosta hakijan esittämälle pienimuotoiselle hevosharrastukselle on tilaa rakennuspaikalla.

Alueella oleva yleiskaava sallii tämä kaltaiset rakennushankkeet eikä hanke haittaa yleiskaavan toteutumista.

Rakennushanke täyttää MRL:n 137 §:n erityiset vaatimukset. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen”

Rakennus on liitettävissä alueella toimivaan vesi- ja viemäriverkostoon. Kaavoittajan lausunnon perustelut.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta päätöksenantopäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädettyssä järjestyksessä haettava rakennuslupaa.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 §, 43 §, 136 § ja 137 § Lapinlahden kunnan rakennusjärjestys

