

Poikkeamispäätös tilalle 562-419-9-118

Ympäristölautakunta 27.09.2022 § 80
481/10.03.00.01/2022

Valmistelija Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Tila Tuomisenrinne 562-419-9-118, pinta-ala 0,5030 ha

Rakennushanke:

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Poikkeusta haetaan lomarakennuksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Aikaisempi omakotitalo myyty ja haluaisimme muuttaa nykyisen vapaa-ajan asunnon vakituiseksi asunnoksi sekä muuttaa asukkaiksi Orivedelle. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakennuksen olemassaolo ei johda merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä ympärisövaikutuksia tai muita vaikutuksia."

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §: Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Hankkeessa on kyse rantakaavan käyttötarkoituksesta poikkeamisesta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Kylänlahden rannalla Pitkäjärven kylässä. Rakennuspaikalla on loma-asunto (81 m²), sauna (17 m²) sekä kaksi varastoa (40 + 20 m²) ja sinne on tieyhteys Kortmanintieltä. Alueella on vesijohto- ja viemäriverkostoa, mutta kiinteistöllä on oma porakaivo ja jätevesille on rakennettu umpisäiliöt.

Rakennuspaikalla on voimassa Natukan-Lepolan rantakaava (vahvistettu 6.6.1996). Kaavassa rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialuetta. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisen loma-asunnon, erillisen saunarakennuksen ja makuuaitan, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksen ja erillisen käymälän. Erillisen saunan, makuuaitan ja talousrakennuksen kunkin kerrosala saa olla enintään 20 m². Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennuksen sijainnin tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennusta ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa lukuun ottamatta erillistä saunaa, jonka saa rakentaa 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennuspaikalle on myönnetty poikkeamislupa kaavassa sallitun kokonaisrakennusoikeuden ylittämiseen (ympäristölautakunta 21.1.2020 § 6). Myös kiinteistön 562-419-9-116 omistaja on hakenut poikkeamista

loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Näiden kiinteistöjen viereiselle rakennuspaikalle 562-419-9-117 on myönnetty käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi (ympäristölautakunta 29.1.2019 § 9). Kylänlahden rannalla sekä Pitkäjärven kyläalueella rakennuspaikan läheisyydessä on vakituista asutusta ja rantaosayleiskaavassa kyläalueelle on osoitettu lisää vakituiseen asumiseen soveltuvia pientalovaltaisia asuntoalueita.

Oriveden rantaosayleiskaavan (tullut voimaan 16.2.2022) laadinnan yhteydessä on tehty vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu ja sen mukaan rakennuspaikka sijaitsee vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä.

Rakennusjärjestyksen mukaan tietyillä kaavoittamattomilla alueilla (perustuu rantaosayleiskaavan edullisuusvyöhyketarkasteluun) voi vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m²
- rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
- rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Kaavoittamattomille alueille laadittujen ehtojen täyttymistä voidaan tarkastella myös, kun harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia kaavoitetuilla alueilla. Poikkeamishakemuksen käsittelyssä huomioidaan rakennuspaikan soveltuvuus vakituiseen asumiseen.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Pitkäjärven-Päilahden kulttuurimaisema). Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maakuntakaavassa alue on myös maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

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

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantakaavasta.

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen vakituisen asuinrakennuksen rakentamiseen ehdolla, että rakentamisessa tulee muutoin noudattaa rantakaavan määräyksiä mm. rakennuksista, rakennusten etäisyyksistä rantaan sekä puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä.

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka soveltuu vakituisen asumiseen ja joka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Poikkeaminen ei siis aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava rakennuslupaa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla valitusosoituksen mukaisesti Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.
