

Poikkeamispäätös tilalle 562-449-1-142

Ympäristölautakunta 29.11.2022 § 94
569/10.03.00.01/2022

Valmistelija Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Mäkitorppa 562-449-1-142, pinta-ala 4588 m²

Rakennushanke:

Vakituisen asuinrakennuksen (150 m²) rakentaminen loma-asuntojen korttelialueelle.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Vanha 75 m²:n lomarakennus puretaan ja tilalle rakennetaan n. 150 m²:n suuruinen vakituisen asumisen rakennus. Nykyinen rakennus on rakennettu vuonna 2002 ja on tehty ympärivuotiseen käyttöön.

Rakennuksessa on mm. sisä-wc, astianpesukone, pyykinpesukone ja poreallas. Wc:tä varten on n. 5 kuution umpisäiliö. Harmaita vesiä varten on erillinen harmaavesikaivo ja imeytysputki.

Kiinteistö on liitetty Eräjärven vesiosuuskunnan verkkoon. Ranta on ruopattu ja vesijätö on lunastettu muutama vuosi sitten.

Kiinteistöjätteet viedään Eräjärven jätepiesteelle ja biojätteet kompostoidaan omassa kompostorissa.

Nurmelantiellä on useita muita vakiasuntoja (lähin noin 300 metrin päässä), joten tiellä on ympärivuotinen kunnossapito."

"Sitoudumme muuttamaan nykyisen rakennuksen nykyvaatimusten mukaiseen kuntoon (energiatalous) tai vaihtoehtoisesti purkamaan nykyisen ja rakennuttamaan tilalle uuden omakotitalon."

Naapurien kuuleminen:

Oriveden kaupunki on kuullut naapurimaanomistajia eikä heillä ole ollut hankkeeseen huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Hankkeessa poiketaan rantakaavan käyttötarkoituksesta sekä rakennusoikeudesta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla Eräpyhä-Eräsalo rantakaavan (hyväksytty 29.4.1996) alueella. Ranta-asetuksessa rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialuetta. Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 k-m²:n suuruisen yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen sekä kaksi muuta talousrakennusta. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Kaavan mukaan rakennuksen sijainnin tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Alueelle rakennettavien rakennusten tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta ja kattomuotona tulee käyttää harjakattoa.

Rakennuspaikalla on asemapiirroksen mukaan loma-asuinrakennus (75 k-m²), talousrakennus (31 k-m²) sekä sauna (22 k-m²). Käytetty kokonaiskerrosala on 128 k-m². Talousrakennuksen laajennuksen osalta on rakennusluvassa jo aiemmin myönnetty pieni poikkeus ranta-
asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (30.3.2012 §45).

Vanhan loma-asuinrakennuksen purkaminen ja uuden vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuksen (n. 150 k-m²) rakentaminen lisää kerrosneliöiden määrää niin, että käytetty kokonaiskerrosala on muutoksen jälkeen noin 203 k-m². Rantakaavan mukainen tehokkuusluku rakennuspaikalla on 0,026 ja suunnitellun laajennuksen jälkeinen tehokkuus 0,044. Eräpyhä-Eräsalo rantakaavassa erillispientalojen korttelialueella enimmäiskerrosala on 250 k-m².

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla korkeintaan 7 % (tehokkuuslukuna 0,07) rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Uusi asuinrakennus on asemapiirroksessa sijoitettu 42 metrin päähän rannasta. Rakennusjärjestyksen 26 §:n mukaan yli 80 m²:n, mutta alle 200 m²:n suuruisten rakennusten on oltava vähintään 30 m rantaviivasta.

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.

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.

Esittelijä

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen rantakaavan käyttötarkoituksesta sekä rakennusoikeuden ylityksen ehdolla, että
1) uuden asuinrakennuksen rakentamisessa tulee noudattaa myös

rakennusjärjestyksen 26 §:ä koskien rakennusten sijoittamista ja etäisyyttä rantaviivasta.

2) Hankkeen maisemavaikutusten vähentämiseksi rakennusten ja rannan välillä on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä tai istutettava suojapuustoa.

Perustelut

Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Rakennusoikeuden ylitys ei ole merkittävä ottaen huomioon rakentamisen vähäisen tehokkuuden sekä rakennusjärjestyksen rakentamisen määrää koskevan määräyksen. Poikkeaminen ei siis aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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.
