

## Poikkeamispäätös tilalle 562-427-1-245

Ympäristölautakunta 29.11.2022 § 95  
567/10.03.00.01/2022

Valmistelija Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

### Poikkeamishakemus

**Rakennuspaikka:** Satula 562-427-1-245, pinta-ala 4120 m<sup>2</sup>

#### **Rakennushanke:**

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ja varastokatoksen rakentaminen.

#### **Hakijan ilmoittamat lisätiedot:**

"Rakennus sijaitsee ranta-alueella, jolle kaupunki on katsonut käyttötarkoituksen muuttamisen olevan kaupungin kannalta soveltuvaa. Rakennus on tehty vuonna 2005 sen aikaisten omakotitalomääräysten mukaisesti. Alueella on kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, johon olemme liittyneet."

#### **Naapurien kuuleminen:**

Hakija 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 Kellosalmen rantakaavan (hyväksytty 14.6.1995) alueella. Ranta-asemakaavassa rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialuetta. Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksiasuntoisen loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup> ja erillisten rakennusten enimmäislukumäärä rakennuspaikalla on kolme.

Rakennuspaikalla on rakennusvalvonnan lupatietojen mukaan asuinrakennus (80 k-m<sup>2</sup>), varastorakennelma (20 k-m<sup>2</sup>) sekä sauna (20 k-m<sup>2</sup>). Käytetty kokonaiskerrosala on 120 k-m<sup>2</sup> eli kaavan mukainen rakennusoikeus on kokonaan käytetty.

Hakemuksen mukaan rakennuspaikalle aiotaan rakentaa lisäksi 28 k-m<sup>2</sup> suuruisen varastorakennus, jolloin kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy ollen yhteensä 148 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa määritellyn rakennusoikeuden mukaan rakennuspaikan tehokkuusluku on 0,029 ja suunnitellun ylityksen jälkeen se olisi 0,036. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla korkeintaan 7 % (tehokkuusluku 0,07) rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

Juoksijankujalla myös kiinteistölle 562-427-1-248 on myönnetty poikkeamislupa loma-asunnon muuttamisesta vakituiseksi (ympäristölautakunta 15.3.2022 § 22).

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 m<sup>2</sup>
- 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 vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi sekä rakennusoikeuden ylityksen ehdolla, että rakentamisessa tulee muutoin noudattaa rantakaavan määräyksiä mm. rakennusten soveltuvuudesta ympäristöön sekä puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä.

Perustelut

Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään uuteen rakentamiseen. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jossa on valmiina vakituiseksi asunnoksi muutettava rakennus. Rakennuspaikka täyttää vakitukselle asumiselle sopivan rakennuspaikan vaatimukset ja se 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.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 17.22.

-----