

Poikkeamispäätös tiloille 562-444-2-91 ja 562-444-2-138

Ympäristölautakunta 01.02.2022 § 9
70/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Kiinteistöt 562-444-2-91 ja 562-444-2-138, pinta-ala yhteensä 3560 m².

Rakennushanke:

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Poikkeusta haetaan lomarakennuksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakennuksen olemassaolo ei johda merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapuritilojen omistajia eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Rakentamisrajoitus /selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 mom. / MRL 43 §

Lähtökohdat:

Hankkeessa on kyse maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 mom tarkoitetusta rakentamisesta ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa koskevasta rajoituksesta.

Poikkeamista haetaan loma-asunnon (103 k-m²) muuttamiseksi vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikalla on lisäksi sauna (13 k-m²) ja varasto (25 k-m²). Rakennuspaikka sijaitsee Eräjärven ranta-alueella ja sinne on kulku Tervaniitty-tieltä.

Rakennuspaikka on valtuuston 14.9.2020 hyväksymässä, muttei lainvoimaisessa, Oriveden rantaosayleiskaavaehdotuksessa osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA. Hallinto-oikeus päätöksellään 22.12.2021 hylkäsi kaavaa koskevat valitukset lukuun ottamatta yhtä tiettyä rakennuspaikkaa koskevaa valitusta. Päätöksen valitusaika on loppunut eikä valituksia ole tullut, joten rantaosayleiskaava voidaan kuuluttaa lainvoimaiseksi tulemaan voimaan (kokouksessa tehty korjaus). Kaavan tullessa lainvoimaiseksi hankkeessa on kyse maankäyttö- ja rakennuslain 43 § mukaisesta yleiskaavasta poikkeamisesta.

Rantaosayleiskaavatyön yhteydessä laadittiin vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu, jonka perusteella voidaan arvioida eri ranta-alueiden sopivuutta vakituiseen asumiseen. Tarkastelun perusteella kaavaan on merkitty ohjeellinen vakituisen asumisen edullisuusvyöhyke, jolla on osoitettu vakituiseen asumiseen soveltuvat ranta-alueet. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee tällaisella alueella.

Rakennusjärjestyksen mukaan kaavoittamattomilla erikseen osoitetuilla (rantaosayleiskaavan edullisuusvyöhyketarkastelun mukaisilla) alueilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen voi muuttaa vakituiseksi, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

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

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen ja hyväksytyn rantaosayleiskaavaehdotuksen määräysten mukaan ranta-alueella yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m².

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantaosayleiskaavaehdotuksesta.

Esittelijä

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseen asumiseen.

Perustelut

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta myöskään luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka sijaitsee vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Rakennuspaikan pinta-ala on riittävä ja sinne on tieyhteys. Rakennusjärjestyksen mukaisten ehtojen täyttyminen tutkitaan tarkemmin rakennusluvan yhteydessä.

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

Tämä päätös annetaan julkisanon 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.
