

## Poikkeamispäätös tilalle 562-427-1-248

Ympäristölautakunta 15.03.2022 § 22  
180/10.03.00.01/2022

Valmistelija Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

### Poikkeamishakemus

**Rakennuspaikka:** Riimu 562-427-1-248, pinta-ala 4120 m<sup>2</sup>

#### Rakennushanke:

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

#### Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Rakennukset ovat jo olemassa, joten hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

Talo on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön sopivaksi ja liitetty sähköverkkoon.

Rakennuksessa on wc ja saunatilat.

Tontilla on vaadittava kunnallistekniikka, vesijohto ja viemäri.

Jätehuolto aluejätepisteillä.

Hyväkuntoinen tie tontille Kellosalmentieltä ja iso piha kääntyä isommankin auton/koneen.

Talossa on asuttu jo vuodesta 2004.

#### 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 on kyse ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeamisesta.

#### 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 talourakennuksineen. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup> ja erillisten rakennusten enimmäislukumäärä rakennuspaikalla on kolme.

Rakennuspaikalla on asuinrakennus (100 k-m<sup>2</sup>), autokatos/varasto sekä pieni puuvaja ja grillikatos. Käytetty kokonaiskerrosala on 120 k-m<sup>2</sup>.

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.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantakaavasta.

Esittelijä

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Perustelut

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.

Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda uuteen rakentamiseen. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jossa on valmiit rakennukset. Rakennuspaikka täyttää vakitukselle asumiselle sopivan rakennuspaikan vaatimukset ja se sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. 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.

**Käsittely:** Ympäristölautakunta määrää hallintosäännön 4 §:n perusteella asian esittelijäksi rakennustarkastajan vs. kaavoituspäällikön ollessa estynyt osallistumasta kokoukseen.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

## Päätösehdotus

Rakennustarkastajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:  
Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

## Perustelut

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.

Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda uuteen rakentamiseen. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jossa on valmiit rakennukset. Rakennuspaikka täyttää vakituiselle asumiselle sopivan rakennuspaikan vaatimukset ja se sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. 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 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.

Merkittiin, että II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn ajan.

-----