

Poikkeamispäätös tilalle 562-446-1-180

Ympäristölautakunta 26.04.2022 § 35
263/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Vs. kaavoituspäälikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Kotiranta 562-446-1-180, pinta-ala 9329 m²

Rakennushanke:

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Rakennamme Oriveden tulevalle rantaosayleiskaava-alueelle taloa ja sen on ollut tarkoitus tulla loma-asuntokäyttöön esim. Lomarenkaan kautta. Nyt ilmeni, että Eräjärvellä on aktiivinen asukashankintaprosessi meneillään ja nimenomaan lapsiperheille haetaan vuokrataloja. Mietimme, että vakituinen vuokralainen voisi olla yksinkertaisempi ratkaisu. Talo valmistuu noin toukokuussa 2022 ja se täyttää kaikki uuden omakotitalon kriteerit, jätevesien käsittely on viimeisimmän säädösten mukaista (jätevesien käsittelyyn on rakennettu kaksoisviemärinti: wc-vedet menevät 6 m³ säiliöön ja harmaiden vesien käsittely on imeytyskentällä) ja talousvesi tulee Eräjärven vesiosuuskunnalta. Talon paikalla oli ennestään satavuotias talo vakituksessa asumiskäytössä, mutta jouduimme purkamaan sen huonon kunnon vuoksi. Välittömässä läheisyydessä on myös muuta vakituista asumista.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia eikä heillä ole ollut hankkeeseen huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §: Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

Suunniteltu käyttötarkoitus poikkeaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan käyttötarkoituksesta.

Lähtökohdat:

Oriveden rantaosayleiskaava on tullut voimaan 16.2.2022. Kaavassa hakemuksen mukainen rakennuspaikka on loma-asuntojen aluetta ja sinne on merkitty yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m².

Rakenteilla oleva loma-asunto on kerrosaltaan 135 k-m² ja sen lisäksi rakennuspaikalla on varasto (30 k-m²) ja sauna (20 k-m²).

Oriveden rantaosayleiskaavan 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 vakituisen 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 rantaosayleiskaavasta.

Esittelijä

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

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

Perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä, se on pinta-alaltaan suuri, sinne on olemassa tieyhteys ja siellä on mahdollista järjestää jätevesien käsittely säädösten vaatimalla tavalla. Poikkeaminen ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole tiedossa erityisiä luonnon- tai rakennetun ympäristön arvoja, joten poikkeaminen ei vaikeuta suojelutavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään aiheuta muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Käynnissä olevaan rakennushankkeeseen ei ole tiedossa muutoksia poikkeamisen johdosta.

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.

