

Poikkeamispäätös tilalle 562-404-1-89

Ympäristölautakunta 31.05.2022 § 47
314/10.03.00.01/2022

Valmistelija Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Erottamaton määräala tilasta Tanhuanpää 562-404-1-89

Rakennushanke:

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituisesti asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Rakennus on 2009 valmistunut hirsirakenteinen vapaa-ajan asunto.

Rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan vapaa-ajan asunnosta vakituisen asuinkäyttöön.

Rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan lisäeristämällä ja lisäämällä rakennukseen koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto.

Rakennus on liitetty valmiiksi kunnalliseen käyttö- ja jätevesiverkostoon sekä sähköverkkoon. Rakennuksen välittömässä läheisyydessä on vakituista asutusta ja kiinteistö rajoittuu tiehen.

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.

Hankkeessa on kyse rantaosayleiskaavan käyttötarkoituksesta poikkeamisesta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla Hirviniemen yksityistien varrella. Rakennuspaikalla on olemassa oleva loma-asunto (77 k-m²).

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 16.2.2022) rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA. Kaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on noin 4500 m² ja sillä on rakennusoikeutta 300 m². Kaavassa rakennuspaikka rajoittuu erillispientalojen alueeseen eli vakituisen asumisen alueeseen, jolla on yksi rakennuspaikka.

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 vakituisesti 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 rantaosayleiskaavasta.

Esittelijä

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

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

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka 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. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

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.
