

Poikkeamispäätös tilalle 562-427-1-249

Ympäristölautakunta 07.02.2023 § 8
77/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Kinner 562-427-1-249, pinta-ala 4740 m²

Rakennushanke:

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Hakija ei ole antanut lisätietoja.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut toisen naapurimaanomistajan ja kaupunki toisen. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §: Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Hankkeessa poiketaan rantakaavan käyttötarkoituksesta.

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-m²:n suuruisen yksiasuntoisen loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m² ja erillisten rakennusten enimmäislukumäärä rakennuspaikalla on kolme.

Rakennuspaikalla on hakemuksen mukaan vapaa-ajan asuinrakennus (98 k-m²), talousrakennus sekä sauna. Käytetty kokonaiskerrosala on 127 k-m² eli kaavan mukainen rakennusoikeus on kokonaan käytetty. Rakennus on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.

Saman rantakaavan alueella kahdelle kiinteistölle on myönnetty poikkeamislupa loma-asunnon muuttamisesta vakituiseksi (ympäristölautakunta 15.3.2022 § 22 ja 29.11.2022 § 95).

Oriveden rantaosayleiskaavan (tullut voimaan 16.2.2022) laadinnan yhteydessä on tehty vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu ja sen mukaan rakennuspaikka sijaitsee vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Edullisuusvyöhyketarkastelu perustuu koulujen ja kauppojen sijaintiin, liikenneyhteyksiin (yleiset tiet, julkinen liikenne, koulukyydit), vakituisesti asuttujen rakennuspaikkojen sijaintiin sekä vesihuollon toiminta-alueisiin.

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 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

Vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

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

Perustelut

Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään 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 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

Päätösehdotus hyväksyttiin.
