

Poikkeamispäätös tilalle 562-446-1-224

Ympäristölautakunta 07.02.2023 § 9
78/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Kaivola 562-446-1-224, pinta-ala 4179 m²

Rakennushanke:

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Lupaa haetaan lomarakennuksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Samalla nykyisen rantasaunan tupa muutetaan verstaalaksi. Naapurissa ja ympärillä on olemassa olevaa omakoti asutusta. Rakennuspaikka kuuluu edullisuus alueeseen ja vakituisen asumisen erityisvyöhykkeeseen. Rantasaunarakennuksen osittainen purkaminen tuntuu kohtuuttomalta. Ympärillä on rantamaisemissa useita rakennuksia ja rakennelmia. Rakennus on ollut paikalla yli 60 vuotta ja siihen sisältyy myös tunnearvoa eikä rakennuksen olemassa olo ole koskaan häirinnyt ketään. Rakennus on peruskorjauksilla kunnostettu siten, että rakennuksen käyttöikä on runsaasti jäljellä. Rakennuksen tupaosuus(vanha osa) muutetaan askartelu- ja verstaaliksi . Sauna osuus säilyy entisellään."

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Hankkeessa poiketaan rantaosayleiskaavan käyttötarkoituksesta.

Lähtökohdat:

Poikkeamista haetaan loma-asunnon (98 k-m²) muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Rakennuspaikalla on lisäksi vanha loma-asunto, joka muutetaan saunaksi ja verstaalaksi (rakennuslupapiirustuksen mukaan 36 m²) ja varasto. ~~Rakennukset on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.~~ Rakennukset on liitetty vesijohtoverkkoon ja liitetään viemäriverkostoon. (kokouksessa tehty korjaus)

Uuden loma-asunnon rakentamiseen on saatu poikkeamislupa vuonna 2016. Luvan ehtona on ollut vanhan lomarakennuksen pienentäminen enintään 25 k-m²:n suuruisiksi ja muuttaminen saunarakennukseksi sekä uuden lomarakennuksen rakentaminen vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuslupa on annettu 2018 ja lupaehtona on ollut poikkeusluvan lupaehtojen noudattaminen. Lupa on voimassa 5.2.2023 asti eli rakennustyö on saatettava loppuun siihen mennessä tai lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä. Uusi loma-asunto ei ole vielä valmistunut eikä vanhaa loma-asuntoa ole pienennetty.

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 16.2.2022) rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA. Kiinteistöllä olevan kaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on noin 4000 m² ja sillä on rakennusoikeutta noin 280 m². Rakennuspaikka on kaavassa osaksi maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema - aluerajauksen alueella sekä kokonaan maakunnallisesti arvokas maisema-alue -aluerajauksen alueella. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät, ja avointen maisematilojen säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Oriveden rantaosayleiskaavan 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 vakituisen asumiseen.

Pirkanmaan maakuntakaavassa Pitkäjärven-Päilahden kulttuurimaisema on merkitty maakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena. Oriveden rantaosayleiskaavan aluetta koskeva suunnittelumääräys on maakuntakaavan määräyksen kanssa yhtenevä.

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

Vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen ehdolla, että vanha loma-asunto muutetaan sauna- ja talousrakennukseksi.

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka soveltuu vakituisen asumiseen ja joka 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. Poikkeamisella ei ole vaikutusta maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

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

Päätösehdotus hyväksyttiin.
