

Poikkeamispäätös tilalle 562-440-4-19

Ympäristölautakunta 13.06.2023 § 57
346/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Kaava-suunnittelija Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Määräala tilasta Perälä 562-440-4-19, määräalan pinta-ala 5700 m².

Rakennushanke:

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Lomarakennus on aikoinaan rakennettu sillä periaatteella, että sitä voidaan myöhemmin hakea vakituiseksi asunnoksi. Rakenteet ovat energiataloudellisesti suunniteltu asuinrakennuksen määräykset täyttäviksi. Rakennuksessa on mm. maalämpö sekä koneellinen ilmanvaihto varustettuna lämmöntalteenotolla."

"Rakennus on liitetty vesiosuuskunnan vesijohtoverkostoon.

Rakennuspaikka ei sijaitse rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä, mutta siihen alueeseen on etäisyyttä vain noin 800 m. Rakennuspaikalle johtaa hyväkuntoinen oma tie, joka haaraantuu edullisuusvyöhykkeellä olevalta Haukilahdentieltä. Haukilahdentiellä on olemassa olevaa vakituista asutusta. Poikkeaminen ei siten aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeutta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheutta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Naapurien kuuleminen:

Oriveden kaupunki on kuullut naapurimaanomistajia. Yksi maanomistajista huomauttaa, että myös naapureilla on oltava yhteneväinen mahdollisuus saada poikkeamislupa edullisuusvyöhykkeen ulkopuolella, mikäli muut luvan ehdot täyttyvät.

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 (83 k-m²) muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Rakennus on liitetty vesiosuuskunnan vesijohtoverkostoon. Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden Enonselän rannalla ja sinne on tieyhteys Haukisuontieltä Majala-nimisen tien kautta.

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 16.2.2022) rakennuspaikkana oleva määräala on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA. Määräalalla on kaavan mukaan rakennusoikeutta 300 m². Samalla kiinteistöllä on toinen RA-rakennuspaikka määräalan vieressä.

Oriveden rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu, jossa on tarkasteltu koulujen ja kauppojen sijainteja, liikenneyhteyksiä (yleiset tiet, julkinen liikenne, koulukyydit), vakituisesti asuttujen rakennuspaikkojen sijainteja sekä vesihuollon toiminta-alueita. Paikkatietoanalyysin perusteella rantaosayleiskaavaan on merkitty ohjeellinen vakituisen asumisen edullisuusvyöhyke. Rakennuspaikka sijaitsee lähimmillään noin 350 m etäisyydellä edullisuusvyöhykkeen reunasta ja tietä pitkin alle 700 m etäisyydellä. Eräjärven kylän palveluihin on matkaa noin 4 km.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on maaseutualuetta. Nähtävillä olevassa vaihemaakuntakaavan luonnoksessa ei ole esitetty muutoksia alueelle.

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

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee vain noin 350 m päässä vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeestä ja Eräjärven kylän palvelut ovat noin neljän kilometrin päässä. Kylän elinvoimaisuuden kannalta vakituisen asumisen salliminen kylän lähialueella on perusteltua. Rakennuspaikka on kooltaan ja tieyhteyksiltään soveltuva vakituisen asumiseen ja se on jo liitetty vesijohtoverkostoon. Poikkeaminen ei 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

Päätösehdotus hyväksyttiin.
