

Poikkeamispäätös tilalle 562-468-5-30

Ympäristölautakunta 22.08.2023 § 70
443/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Kaava-suunnittelija Tea Jylhä, kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Määräala tilasta Koivula 562-468-5-30, määräalan pinta-ala noin 2800 m².

Rakennushanke:

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Rakenteilla olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen. Kohteella on 23.06.2015 myönnetty rakennuslupa, lupanumero 2015-0068. Rakentaminen on sisävalmistusvaihetta vaille valmis. Rakennukseen on toteutettu 2-vesijärjestelmällä toteutettu määräysten mukainen jätevesien käsittely, omalla panospuhdistamolla varustettu puhdas käyttövesi sekä koneellinen tulo-poisto ilmanvaihto, joka on varustettu lämmön talteenotolla. Rakennuksen eristykset toteutettu omakotitalon tasoa ja tiiviysmittaus on suoritettu, saavutettu tulos 0,8 => B-luokka. Jokisuuntien yllä- ja kunnossa pito on hoidettu toimivan tieosuuskunnan kautta ja ko. yksityistien osakkaat ovat tehneet Pirkanmaan jätehuollon kanssa sopimuksen yhteisestä jätehuollosta.

Rakennus on suunniteltu ja toteutettu omakotiloille asetettujen määräysten ja rakenteiden mukaisesti, sekä täyttää muut ympärivuotisen asumisen edellytysten. Näitä ovat mm. lainmukainen jätevesien käsittelyjärjestelmä, oma puhdas käyttövesi, yksityistien ympärivuotinen ylläpito ja huolto, omakotiasumiseen verrattavissa oleva muu rakennuspaikka ja jätehuolto erillisellä sopimuksella. Rakennuspaikka ei sijaitse rantaosayleiskaavan mukaisella vakituiseen asumiseen edullisuusvyöhykkeellä, mutta siihen alueeseen on etäisyyttä tietä pitkin ajamalla vain noin 2500 m. Rakennuspaikalle johtaa hyväkuntoinen oma tie (Jokisuuntie), joka haaraantuu edullisuusvyöhykkeellä olevalta / sen ulkopuolelle jatkuvalta Löytäneentietä. Löytäneentiellä on olemassa olevaa vakituista asutusta ennen ja jälkeen Jokisuuntien risteyksen. Jokisuuntie on hyväkuntoinen ja leveä yksityistie, joka mahdollistaa kaikkien pelastusajoneuvojen pääsyn perille asti. Jokisuuntiellä on ympärivuotinen talvikunnossapito, josta vastaa ko. yksityistien tiehoitokunta. Lisäksi saman rantaosayleiskaavan alueella, Vähä-Löytäneen rannalla on useampia ympärivuotisen asumisen paikkoja jo ennestään, lähimmät muutaman sadan metrin etäisyydellä samalla rannalla, molemmin puolin rakennuspaikka sekä vastarannalla."

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia, eikä heillä ollut 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 (119 k-m²) muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Rakennuspaikka sijaitsee Vähä-Löytäneen rannalla ja sinne on tieyhteys Löytäneentielle Jokisuuntie-nimisen tien kautta. Rakennuspaikalla on oma harmaiden vesien hiekkasuodatusjärjestelmä ja wc:n käyttövesille umpisäiliö.

Hankkeelle on haettu poikkeamislupaa vuonna 2020, jolloin ympäristölautakunta on antanut 25.8.2020 § 79 kielteisen poikkeamispäätöksen. Päätöstä on perusteltu mm. rantaosayleiskaavaehdotuksella, rakennuspaikan sijainnilla, maanomistajien tasapuolisella kohtelulla sekä maankäytöllisten erityisten syiden puuttumisella.

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 16.2.2022) rakennuspaikkana oleva määräala on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA. Määräalalla on kaavan mukaan rakennusoikeutta 196 k-m².

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 1,3 km etäisyydellä edullisuusvyöhykkeen reunasta ja tietä pitkin noin 2,5 km etäisyydellä. Eräjärven kylän palveluihin on matkaa tietä pitkin noin 17 km ja Längelmäen kirkonkylälle 9,2 km. Uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja ei ole osoitettu lähialueelle. Rantaosayleiskaavassa Vähä-Löytäneellä on viisi olemassa olevaa vakituisen asumisen rakennuspaikkaa ja Västilässä noin 2 km etäisyydellä on kaavassa osoitettuja pientalovaltaisia asuntoalueita, joille on mahdollista muodostaa uusia rakennuspaikkoja.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on maaseutualuetta. Kesällä 2023 nähtävillä olleessa vaihemaakuntakaavan luonnoksessa ei ole esitetty muutoksia alueen kaavamerkintöihin tai -määräyksiin.

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 rantaosayleiskaavasta.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää hylätä haetun poikkeamisen loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseen asumiseen.

Perustelut

Rakennuspaikka täyttää vakituiseen asumiseen soveltuvan paikan vaatimukset muuten paitsi sijainnin osalta. Rakennuspaikka sijaitsee selvästi vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeen ulkopuolella, etäällä palveluista, vesihuollon toiminta-alueista ja kylämaisesta asutuksesta. Ottaen huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle. Poikkeamisen myöntämiseen ei ole erityistä syytä.

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.

Käsittely	Keskustelun aikana ympäristölautakunnan jäsen Sari Simontaival teki kaavoituspäällikön päätösehdotuksesta poikkeavan seuraavan ehdotuksen:
-----------	--

"Västilä on perinteistä suomalaista asuttua maaseutua. Viime vuosikymmenien maaltamuutto ei ole Västilää autioittanut, vaan siellä asuu uusia sukupolvia vanhoilla ja uusilla asuinpaikoilla ja kylä elää. Uudisrakentaminen vahvistaa kylää edelleen ja on positiivista Oriveden kaupungin strategian mukaista kehitystä. Myös vanhat perinteiset pientilat ja asuinpaikat ovat houkuttelleet uusia perheitä ja asukkaita. Tämä suuntaus oli jo olemassa ennen koronapandemiaa. Etätyö ja maaseudulla tehtävä yritystoiminta on lisääntynyt ja tulee lisääntymään edelleen.

Nyt on tärkeätä antaa myös Västilän kylälle edelleen elämisen mahdollisuudet ja sallia ihmisten asuttaa sitä. Uudet asukkaat luovat elinvoimaa ja kauan kaivattua kasvua Orivedelle.

Oriveden rantaosayleiskaavan yhteydessä tehdyssä edullisuusvyöhyketarkastelussa kyseessä oleva alue ei sisällynyt vyöhykkeelle, olen edullisuusvyöhykkeestä 1,3km päässä. Västilässä harjoitetaan monipuolista elinkeinotoimintaa; maatalouden elinkeinotoimintaa sekä siihen liittyvää tuotantotarvikkeiden valtakunnallista

kaupankäyntiä, hierojan vastaanotto, pitopalvelua, B & B-toimintaa, kesäisin kioskki sekä pizzeria. Urheiluseura Västilän Voiman toiminta on useaan kertaan todettu aktiivisuudessaan EU-hanketukikelpoiseksi (mm. frisbeegolf-rata, urheiluseuran talon kunnostukset). Västilässä on kaupungin ylläpitämä ja kunnostama uimapaikka. Västilän urheilukentän kunnostus kuuluu Oriveden kaupungin talousarvion investointeihin. Oriveden Seudun Kansalaisopiston kurssitarjonta Västilän ja Leväslahden alueella on vakiintunutta.

Taustatietoa nykyisestä asuinpaikasta:

Rakennuspaikka sijoittuu Oriveden strategisen yleiskaavan Västilän kylähelmen välittömään läheisyyteen. Rakennuspaikalle Koivula kuljetaan valtion ylläpitämän Löytäneentietä nro 14231 pitkin 2,2 km ja Jokisuuntietä 0,5km. Eräjärvenseudun vesiosuuskunnan vesijohto on noin 1,3km etäisyydellä. Vähä-Löytäneeseen on Orivedenkaupungin rantaosayleiskaavassa osoitettu 5kpl vakituiseen asumiseen oikeuttavaa rakennuspaikkaa. Lähin vakituisen asumisen oikeuden omaava rakennuspaikka on 500m Jokisuuntienhaarassa. Rantaosayleiskaavassa on osoitettu vakitukselle asumiselle soveltuvaksi rakennuspaikkoja myös 11,5km Jokisuuntienhaara etäämmälle Löytäneentietä.

Hakijan omistaman loma-asunnon tekniset edellytykset täyttävät kaikki vaatimukset vakitukselle asunnolle.

Edellä mainituin perustein esitän että ympäristölautakunta hyväksyy hakijan poikkeamishakemuksen."

Ympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Pekka Tuhkanen ja ympäristölautakunnan puheenjohtaja Manu Salomaa kannattivat Sari Simontaipaleen tekemää ehdotusta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu kaavoituspäällikön päätösehdotuksesta poikkeava ehdotus, asiasta oli äänestettävä. Puheenjohtajan ehdotuksesta äänestystavaksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys ja äänestysjärjestyksestä seuraavaa:

"Ne jäsenet, jotka ovat kaavoituspäällikön päätösehdotuksen kannalla, äänestävät JAA ja ne jäsenet, jotka ovat Sari Simontaipaleen ehdotuksen kannalla, äänestävät EI."

Äänestyksessä annettiin 2 JAA-ääntä (Minna Juuti ja Minna Knuuttila) ja 5 EI-ääntä (Valtteri Keronen, Matti Loponen, Sari Simontaival, Manu Salomaa ja Pekka Tuhkanen).

Äänestyksen tuloksena puheenjohtaja totesi Sari Simontaipaleen ehdotuksen tulleen hyväksytyksi ympäristölautakunnan päätökseksi äänin 5-2.

Päätös

Ympäristölautakunta hyväksyi hakijan poikkeamishakemuksen.

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.

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen, joka on liitteenä.
