

Poikkeamispäätös tilalle 562-412-24-2

Ympäristölautakunta 09.11.2023 § 97
528/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Kaavoituspäälikkö Antti Kivikko, Tekninen avustaja Essi Höysniemi

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Määräala tilasta Järvenpään niitty 562-412-24-2, pinta-ala noin 8060 m²

Rakennushanke:

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Haetaan poikkeusta lomarakennuksen muuttamista vakituiseksi asunnoksi." Rakennus on liitetty kaupungin vesijohtoverkoston. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen:

Osin hakija ja osin kaupunki 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 (70 k-m²) muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Rakennus on liitetty kunnan vesiverkoston. Rakennuspaikka sijaitsee Myllyjärven rannalla ja sinne on tieyhteys Enokunnantien kautta.

Kiinteistölle johtaa loma-asuinkäyttöön tarkoitettu liittymä maantieltä 3381. ELY-keskus on antanut lausunnon poikkeamishakemuksesta ja lausunut, että hakijan on haettava kiinteistölle johtavalle liittymälle Pirkanmaan ELY-keskuksesta käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuksen liittymäksi. Käyttötarkoituksen muutoksessa on huomioitava maantieverkon mahdolliset puutteet, mm. jalankulku- ja pyöräilyväylän puuttuminen.

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 16.2.2022) rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA. Kiinteistöllä olevan kaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on noin 8060 m² ja sillä on rakennusoikeutta 300 m².

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 vakituiseen asumiseen.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on maaseutualuetta sekä osin Lyytikälän-Hirsilän kulttuurimaisemaa, joka on maakunnallisesti arvokas maisema-alue, ja jota koskee seuraava suunnittelumääräys: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota."

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 myöntää haetun poikkeamisen loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Hakijan on haettava kiinteistölle johtavalle liittymälle Pirkanmaan ELY-keskuksesta käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuksen liittymäksi.

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka soveltuu vakituiseen asumiseen ja joka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Poikkeaminen ei siten 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.
