

Poikkeamispäätös tilalle 562-427-1-247

Ympäristölautakunta 06.02.2024 § 8
51/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko (1.2.2024 alkaen maankäyttöpäällikkö)

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: tila Sila 562-427-1-247, pinta-ala 3630 m²

Rakennushanke:

Loma-asunnon muuttaminen vakituisesti asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Rakennukset ovat jo olemassa, joten hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista. Talo on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön sopivaksi ja se on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuksessa on wc ja saunatilat. Jätehuolto aluejätepisteillä. Hyväkuntoinen tie tontille Kellosalmentieltä ja iso piha kääntyä isommankin auton/koneen. Rakennuspaikka sijaitsee Oriveden rantaosayleiskaavan yhteydessä laaditulla vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä."

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia, eikä heillä ollut hankkeesta huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Hankkeessa poiketaan ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta.

Lähtökohdat:

Poikkeamista haetaan loma-asunnon (107 k-m²) muuttamiseksi vakituisesti asunnoksi. Rakennus on liitetty yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Asemapiirroksen mukaan rakennuspaikalla sijaitsee lisäksi varasto ja huvimaja. Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla ja sinne on tieyhteys Juoksijankujalta Kellosalmentien kautta.

Kellosalmen ranta-asemakaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.6.1995, vahvistettu Hämeen ympäristökeskuksen toimesta 14.6.1996) rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA). Kiinteistöllä olevan kaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on 3630 m² ja sillä on rakennusoikeutta 120 k-m².

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.

Rakennuspaikka sijaitsee myös rakennusjärjestyksessä osoitetulla vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Rakennusjärjestyksen mukaan tietyillä kaavoittamattomilla alueilla 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.

Rakennuspaikalle on ensimmäisen kerran haettu vastaavanlaista poikkeamislupaa vuonna 2004, mutta silloin lupapäätös on ollut kielteinen. Alueelle on sittemmin rakennettu vesi- ja viemäriverkosto, johon rakennuspaikan asuinrakennus on liitetty.

Rakennuspaikalle on haettu toiseen kertaan vastaavanlaista poikkeamislupaa, ja ympäristölautakunta on silloin antanut myönteisen päätöksen (ympäristölautakunta 30.8.2016 § 102). Poikkeamispäätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi ympäristölautakunnan päätöksen ja hylkäsi poikkeamishakemuksen 14.12.2017. Hallinto-oikeuden päätöksen perusteluina ja johtopäätöksinä todetaan mm., että ”sillä seikalla, että tila Sila sijaitsee valmisteltavana olevan rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä määritellyllä pinta-alaltaan laajalla vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä, taikka tilan kunnallistekniikan sopivuudella vakituisen asumisen tarpeisiin ei ole ratkaisevaa oikeudellista merkitystä poikkeamisluvan myöntämisedellytyksiä harkitessa.” Hallinto-oikeuden johtopäätösten mukaan vakituisen asumisen poikkeamisluvan myöntämisestä olisi aiheutunut suunnittelematonta pysyvän asutuksen lisääntymistä alueella ja asian ratkaiseminen olisi edellyttänyt poikkeamislupaa laajempaa edellytysten kaavallista tarkastelua. Tuolloin hallinto-oikeus totesi myös, että vakituista asumista koskevan laajemman kaavallisen tarkastelun puuttuminen heikentäisi maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Edullisuusvyöhyketarkastelua pidettiin riittämättömänä perusteena, koska poikkeamisluvan myöntämisen hetkellä rantaosayleiskaava oli vireillä, mutta ei vielä voimassa. Toisin sanoen hallinto-oikeuden ratkaisun mukaan vireillä olevaa rantaosayleiskaavaa ja sen yhteydessä laadittua edullisuusvyöhyketarkastelua ei voitu pitää riittävänä kaavallisena edellytysten tarkasteluna. Käytännössä tämä johtuu siitä, että rantaosayleiskaavaa ei tuolloin ollut vielä hyväksytty, eikä se ollut lainvoimaisesti voimassa, joten suuretkin muutokset kaavaratkaisuun tai jopa koko kaavan kumoaminen taikka kesken jääminen kaavaproessin aikana olisi ollut täysin mahdollista. Näin ollen vireillä oleva kaavahanke tai sen yhteydessä suoritettu tarkastelu ei voinut toimia ohjeena ja perusteena poikkeamisluvan käsittelyssä, sillä olisi ollut täysin mahdollista, että rantaosayleiskaava ei lopulta tulekaan voimaan kyseisessä muodossa.

Lupahakemuksen kohteena olevan alueen kaavallinen tilanne on muuttunut vuoden 2017 lupakäsittelyn ja hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen. Oriveden rantaosayleiskaava on tullut voimaan rakennuspaikan osalta 16.2.2022 ja kokonaisuutena 25.1.2023. Kyseessä on oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava, joka ohjaa kaavallisesti laajan

alueen maankäytön kehittymistä rantavyöhykkeillä. Kaavan yhteydessä on laadittu ja hyväksytty vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu. Laadittua tarkastelua on perusteltua käyttää myös nyt haettavan poikkeamisluvan edellytysten arvioinnissa. Kyseinen edullisuusvyöhyketarkastelu osaltaan ohjaa vakituisen asumisen sijoittumisen mahdollisuuksia rantavyöhykkeillä. Edullisuusvyöhyketarkastelua käytetään kaikkien kaupungille osoitettujen ranta-alueiden vakituisen asumisen poikkeamishakemusten lupakäsittelyssä. Näin rantaosayleiskaava ja sen yhteydessä laadittu edullisuusvyöhyketarkastelu muodostavat kaupungin vakiintuneen toimintatavan ja tulkintalinjan poikkeamishakemusten käsittelyyn.

Lupahakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijoittuu ranta-
asemakaavan alueelle. Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelua on perusteltua käyttää poikkeamisen edellytyksiä tarkasteltaessa myös ranta-asemakaavojen kohdalla. Edullisuusvyöhyketarkastelu osoittaa eri tekijöiden kannalta arvioiden parhaiten soveltuvat alueet vakituisen asumisen käyttöön. Vyöhykkeelle sijoittuva rakennuspaikka on siten eri tekijöiden kannalta arvioiden sijaintinsa puolesta lähtökohtaisesti vakituisen asumiseen sopiva, riippumatta siitä, onko alueella voimassa rantaosayleiskaava vai ranta-asemakaava.

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

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 ranta-asemakaavasta.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

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

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka soveltuu vakituisen asumiseen ja joka sijaitsee oikeusvaikutteisen ja voimassa olevan rantaosayleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen 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.

- - - - -