

Poikkeamispäätös tilalle 562-479-1-194

Ympäristölautakunta 19.03.2024 § 22
145/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaava-suunnittelija Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Viuhkoranta 562-479-1-194, maapinta-ala noin 6 100 m²
ja vesipinta-ala noin 2 600 m²

Rakennushanke:

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Hakemuksen mukaan:

”Halutaan muuttaa lomarakennus vakituiseksi asunnoksi. Käyttövesi tulee omasta porakaivosta ja jätevedet käsitellään Wavin-Labkon Biokem pienpuhdistamossa.

Rakennukset ovat jo olemassa. Talo on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön sopivaksi. Rakennuksessa on wc ja saunatilat. Jätehuolto on aluejätepisteellä. Tontille kulkee hyväkuntoinen tie. Rakennuspaikka sijaitsee Oriveden rantaosayleiskaavan yhteydessä laaditulla vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä.”

Naapurien kuuleminen:

Oriveden kaupunki on kuullut naapurimaanomistajia, eikä heillä ollut hankkeesta huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 § mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa eikä asemakaava-alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetuille muiden alueiden käytölle.

Hankkeessa poiketaan ranta-asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Lähtökohdat:

Poikkeamista haetaan loma-asunnon (106 k-m²) muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkostoa. Rakennuksen käyttövesi tulee kiinteistön omasta porakaivosta ja jätevedet käsitellään pienpuhdistamossa. Loma-asunto sijaitsee Längelmäveden Vilkinniemen rannalla ja sinne on hyvä tieyhteys Uuhiniementieltä Vilkinniementie-nimisen tien kautta.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on maaseutualuetta. Alueen käyttöä ohjaa Vilkinniemen ranta-asemakaava (Längelmäen kunnanvaltuusto 16.10.2006 37 §). Ranta-asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Lomarakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus

on 150 k-m². Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja erillisen saunarakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 125 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksen ja erillisen käymälän. Erillisen saunan ja talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 k-m².

Rakennuspaikan naapurikiinteistöt koostuvat ranta-asemakaavan mukaisista loma-asuntojen korttelialueista (RA) sekä maa ja metsätalousvaltaisesta alueesta (M), jolle saa rakentaa maataloutta palvelevia rakennuksia. Rakennuspaikka rajautuu myös rantaosayleiskaavan määräysten alaisiin kiinteistöihin, jotka ovat osayleiskaavassa merkitty loma-asuntojen alueeksi (RA).

Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa ympäröivien alueiden käytölle. Poikkeamisluvan myöntäminen ei johda uusien rakennusten rakentamiseen. Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ei vaadi mittavia rakennustöitä. Mikäli rakennuslupavaiheessa ilmenee tarve rakennustöitä vaativille toimenpiteille loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi, tulee niiden suunnittelussa ja toteutuksessa huomioida ranta-asemakaavan yleismääräykset.

Oriveden rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty vakituiseen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu ja sen mukaan rakennuspaikka sijaitsee vakituiseen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Edullisuusvyöhyketarkastelu perustuu koulujen ja kauppojen sijaintiin, liikenneyhteyksiin (yleiset tiet, julkinen liikenne, koulukyydit), vakituisesti asuttujen rakennuspaikkojen sijaintiin sekä vesihuollon toiminta-alueisiin.

Oriveden voimassa olevan rakennusjärjestyksen 27 § 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 2 000 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. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka soveltuu vakituiseen asumiseen.

Vilkinniemen ranta-asemakaavan alueella on myönnetty vastaavanlaisia poikkeamislupia käyttötarkoituksen muutoksille. Vakituiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia Vilkinniemen ranta-asemakaavan RA-alueilta löytyy kiinteistöiltä 562-479-1-3, 562-479-1-207 ja 562-479-1-199.

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.

Hakemuksen mukainen hanke ei johda MRL § 171 kaltaisiin vaikutuksiin, jotka olisivat esteenä poikkeamisluvan myöntämiseen.

Liitteenä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote ranta-asemakaavasta.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Päätösehdotus

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

Perustelut

Rakennuspaikka soveltuu vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. 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.
