

Poikkeamispäätös käyttötarkoituksen muutoksesta rantayleiskaavan alueella

Kunnanhallitus 18.09.2023 § 228
686/10.03.00.02/2023

Valmistelija: kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, p.400 317 759

Rakennuspaikka

Kiinteistöt: [REDACTED] ja [REDACTED]
Pinta-ala: [REDACTED] 0,365 ha ja [REDACTED] 0,5 ha (pinta-ala tieto ktj)
Osoite: [REDACTED]

Kaavat, ympäristöarvot, aiemmat päätökset ja vesihuolto

Alueella on voimassa Kanavareitin rantayleiskaava osa-alue II (Vatianjärvi), joka on vahvistettu Keski-Suomen ympäristökeskuksen päätöksellä 13.3.1997. Yleiskaavassa molemmille kiinteistöille on osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikat (RA). Yleiskaavan määräysten mukaan rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3000 m² ja rantaviivaa 50 m. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 170 k-m². Erillisen saunarakennuksen pinta-ala saa olla 25 m². Saunan etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m ja muiden rakennusten vähintään 30 m.

Alueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöarvoja. Kiinteistöt eivät sijaitsee vahvistetulla vesihuollon toiminta-alueella, mutta ne on liitetty vesihuolto-osuuskunnan verkostoon.

Rakennushankkeen tiedot

- Uusi omakotitalo, kerrosala 180 m², kerrosluku 1
 - Uusi varastorakennus, kerrosala 200 m²
 - 58 m² suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos saunaksi.
- Hankkeiden toteutuksessa kiinteistöillä on yhteensä käytettyä rakennusoikeutta 608 m².

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan

Hanke poikkeaa Kanavareitin rantaosayleiskaavassa kiinteistöille osoitetusta käyttötarkoituksesta. Kiinteistöjen alueelle sijoittuu kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA), jotka halutaan yhdistää yhdeksi pientalon rakennuspaikaksi (AP).

Hanke / rakennuspaikalla ilman lupaa toteutettu rakentaminen poikkeaa myös

- kaavassa osoitetusta rakennusoikeuden määrästä. Kahdelle loma-asunnolle on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 340 m², joten poikkeama rakennusoikeudesta on kokonaisuudessaan 268 m².
- rakennusjärjestyksessä määrätystä pinta-alaltaan enintään 10 m² suuruisen huvimajan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan rakennelman etäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyyden tulee olla vähintään 15 metriä. Kiinteistölle Mäntyrinta on toteutettu ilman lupaa 9m² suuruisen kesäkeittiö 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- rakennusjärjestyksessä määräyksestä rakennuspaikalla olevien rakennusten ja rakennelmien enimmäismäärästä. Rakennuksia ja rakennelmia saa

rakennuspaikalla olla yhteensä enintään viisi. Hankkeiden toteutuessa kiinteistöjen alueella on yhteensä yhdeksä rakennusta /rakennelmaa.

Hakijan hakemuksessa esittämät perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista

Kahden loma-asunto tontin yhdistäminen yhdeksi pysyvään asuinkäyttöön olevaksi tontiksi. Tontille ■■■ tulee omakotitalo ja tontille ■■■ varasto rakennus. Tontilla ■■■ sijaitseva loma-asunnon käyttötarkoitus muutetaan rantasaunaksi.

Hakijan arvio poikkeamista koskevan hakemuksen keskeisistä vaikutuksista ovat vähäiset eikä niistä ole ympäristölle tai maisemalle haittaa. Hakijalle tällä rakennushankkeella on suuri merkitys sillä palaahan hakija takaisin kotikuntaansa. Kiinteistö ■■■ on ollut hakijan omistuksessa vuodesta 2006 ja tarkoitus on alusta asti omakotitalon rakennus pysyvään asuinkäyttöön, lisäksi kiinteistö ■■■ on ollut pysyvässä asuinkäytössä ennen hakijan omistukseen siirtymistä. Molemmat kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Kiinteistöt kuuluvat Wanhan sotatien yksityistiekuntaan.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisen

- käyttötarkoituksen muutoksesta rantaosayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta siten, että yleiskaavassa osoitetut kaksi lomarakennuspaikkaa (RA) muuttuu yhdeksi pientalon rakennuspaikaksi (AP). Ennen uuden asuinrakennuksen käyttööottoa tulee loma-asunto muuttaa rakennusluvalla sauna-/talousrakennukseksi.
- rantaosayleiskaavassa osoitetusta rakennusoikeuden määrästä.
- rakennusjärjestyksessä määrätystä alle 10 m² suuruisen rakennelman etäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.
- rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikalla olevien rakennusten ja rakennelmien enimmäismäärästä.

Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta lukien, jonka aikana rakennuslupaa on haettava.

Perustelu:

Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos:

Kanavareitin rantayleiskaavan osa-alueella II on käytetty kiinteistökohtaisen rantarakennusoikeuden määrittämiseen emä- eli kantatilamitoitusta (leikkausajankohta 1.7.1959). Mitoituksessa loma-asunnon rakennuspaikka (RA) käyttää rakennusoikeutta yhden rakennuspaikan verran. Pientalon rakennuspaikka (AP) käyttää rakennusoikeutta 1,5 rakennuspaikan verran. Kahden vierekkäisen RA-rakennuspaikan yhdistäminen yhdeksi AP-paikaksi ei siten muuta emätilatarkastelun myötä syntyneiden rakennuspaikkojen määrää eikä vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Rakennuspaikka sijoittuu kyläalueelle, jossa on olemassa olevaa vakituista asumista. Alueella on toimiva tieverkko ja st 647 on matkaa noin 400m. Rakennukset liitetään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkkoon. Lisäksi kiinteistöllä 410-401-4-70 on sijainnut aiemmin vakituksessa käytössä ollut asuinrakennus

(poistettu käytöstä 1998).

Rakennusoikeus ja rakennusten lukumäärä:

Käyttötarkoituksen muutoksen myötä rakennuspaikat muodostavat yhdessä uuden pientalon rakennuspaikan (AP). Rantayleiskaavamääräyksissä AP-paikan rakennusoikeus on 10% rakennuspaikan pinta-alasta. Kiinteistöjen pinta-alaksi muodostuu yhteensä 0,865 ha ja laskettaessa AP-kaavamääräyksen mukaisesti, muodostuu rakennusoikeutta 865 m². Rakennusoikeuden määrän laskeminen AP-kaavamääräyksen mukaisesti on perusteltua käyttötarkoituksen muuttuessa loma-asunnon rakennuspaikasta vakituiseksi.

Päätös

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.