

## Poikkeamispäätös käyttötarkoituksen muutoksesta rantayleiskaavan alueella

Kunnanhallitus 05.02.2024 § 20  
75/10.03.00.02/2024

### Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisen

- rantayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta siten, että yleiskaavassa osoitettu lomarakennuspaikka (RA) muuttuu käyttötarkoituksestaan vakituiseen asumisen sallivaksi rakennuspaikaksi.
- rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikalla olevien rakennusten ja rakennelmien enimmäismäärästä.
- rakennusjärjestyksessä määrätystä talousrakennuksen vähimmäisetäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Ennen uuden asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee loma-asunto muuttaa rakennusluvalla talousrakennukseksi. 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.

Rakennuspaikka sijoittuu Leppävesi –järven rantayleiskaavan pysyvän asumisen vyöhykkeelle (A) ja täyttää kaavamääräyksissä annetut edellytykset rakennuspaikan osalta. Rakennusten/rakennelmien lukumäärän ylittäminen ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai vaikuta merkittävästi esim. vesistömaisemaan.

### Päätös

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

### Selostus

#### **Rakennuspaikka**

Kiinteistö: 410-406-9-77 Majanen

Pinta-ala: 15730 m<sup>2</sup> (pinta-alatieto ktj)

Osoite: Suppaantie 199, Vihtavuori

#### **Kaavat, ympäristöarvot, aiemmat päätökset ja vesihuolto**

Kiinteistön alueella on voimassa kunnanvaltuuston kokouksessaan 13.11.2023 §52 hyväksymä Leppävesijärven rantayleiskaava, jossa kiinteistön rantaan rajautuva osa on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennuspaikan rakennusten yhtenlaskettukerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m<sup>2</sup>. Talousrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 60 m<sup>2</sup>. Itäinen osa kiinteistöstä on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kiinteistö sijoittuu yleiskaavan pysyvän asumisen vyöhykkeelle (A), jossa voidaan sallia nykyisten lomarakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen sekä uuden vakituiseen asuinrakennuksen rakentaminen. Rakentamisessa noudatetaan rakennuspaikan kaavan mukaisen käyttötarkoituksen mukaisia kaavamääräyksiä. Käyttötarkoitus vakituiseen asumiseen sallitaan, mikäli seuraavat rakennuspaikkaa koskevat edellytykset täyttyvät:

- Rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 60 metriä.
- Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Jos rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen verkostoon, pinta-ala tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>.
- Rakennuspaikalla olevan asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Rakentamisen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset.
- Loma-asunnon tulee täyttää vakitukselle asuinrakennukselle asetetut rakennustekniset vaatimukset.
- Rakennuspaikan tulee sijaita ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajattavan tien varrella.

Kiinteistöllä on rakennettu 60 m<sup>2</sup> suuruinen loma-asunto (lupanumero 179/1960). Talousrakennuksia ja -rakennelmia kiinteistöllä on viisi ja ne käyttävät rakennusoikeutta yhteensä 65 m<sup>2</sup>.

Kiinteistölle ei sijoitu erityisiä ympäristöarvoja eikä se sijaitse vahvistetulla vesihuollon toiminta-alueella. Kiinteistö on liitetty vesihuolto-osuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

#### **Rakennushankkeen tiedot**

- Omakotitalo. Rakennuksen kerrosala 64 m<sup>2</sup>, kerrosten lukumäärä 1 ja asuntojen lukumäärä 1
- 60 m<sup>2</sup> suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos talousrakennukseksi (majoitustila)

Kiinteistöllä on hankkeen toteuduttua käytettyä rakennusoikeutta 189 m<sup>2</sup>.

#### **Naapureiden kuuleminen**

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

#### **Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan**

Hanke poikkeaa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta.

Lisäksi hanke poikkeaa rakennusjärjestyksessä määräyksestä talousrakennusten etäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (30 m) sekä määräyksestä rakennuspaikalla olevien rakennusten ja rakennelmien enimmäismäärästä. Rakennuksia ja rakennelmia saa rakennuspaikalla olla yhteensä enintään viisi. Rakennuspaikalla on hankkeen toteuduttua seitsemän (7) rakennusta /rakennelmaa.

#### **Hakijan hakemuksessa esittämät tiedot**

Nykyisen 1960-luvulla rakennetun vapaa-ajan rakennuksen lisärakennuksineen pihapiiriin rakennetaan uusi omakotitalo. Lvis liitokset nykyiseen infraan, ei uusia liittymiä.

Nykyin lainvoimainen kaava sallii alueelle vakituksen asumisen.

Kiinteistölle johtava Suppaantie pidetään läpi vuoden ajettavassa kunnossa tiekunnan toimesta. Nykyinen vapaa-ajan kiinteistö on liitetty Vihtasillan Vesiosuuskunnan verkostoon ja olen osuuskunnan jäsen. Vapaa-ajan kiinteistö on liitetty Elenian sähkövekkoon. Uusi omakotitalo liitetään nykyisiin verkostoihin.

Nykyinen vapaa-ajan asunto muutetaan talousrakennukseksi (majoitusrakennus).

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt p. 0400 317 759