

Poikkeamispäätös käyttötarkoituksen muutoksesta rantayleiskaavan alueella

Kunnanhallitus 05.02.2024 § 22
74/10.03.00.02/2024

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisen

- rantayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta siten, että yleiskaavassa osoitettu lomarakennuspaikka (RA) muuttuu käyttötarkoituksestaan vakituiseen asumisen sallivaksi rakennuspaikaksi.
 - rantayleiskaavassa osoitetusta enimmäisrakennusoikeudesta.
 - rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikalla olevien rakennusten ja rakennelmien enimmäismäärästä.
- Kiinteistöllä olevat, rakennuslupamenettelyä vaativat rakennukset ja rakennelmat tulee luvittaa. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta lukien, jonka aikana käyttötarkoituksen muutoksen 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. Lomarakennuksen rakennusteknisten ominaisuuksien riittävyys vakituiseen asumiseen ratkaistaan lopullisesti rakennusluvassa.

Kiinteistöllä olevat talousrakennukset ovat rakentuneet usean vuosikymmenen aikana. Talousrakennukset sijoittuvat rantayleiskaavassa määrätuille etäisyyksille rantaviivasta muodostaen asuinrakennuksen ympärille vakiintuneen pihapiirin. Rakennusoikeuden vähäinen ylittäminen tai rakennusten/rakennelmien lukumäärän ylittäminen ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai vaikuta merkittävästi esim. vesistömaisemaan.

Päätös

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

Selostus

Rakennuspaikka

Kiinteistö: 410-406-9-135 Pikku-Majanen

Pinta-ala: 15730 m² (pinta-alatieto ktj)

Osoite: Suppaantie 197, 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 m². Talousrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 60 m². 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 m². Jos rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen verkostoon, pinta-ala tulee olla vähintään 3000 m².
- 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 74 m² suuruinen loma-asunto (lupanumero 336/2005) sekä siihen liittyviä talousrakennuksia tai –rakennelmia seitsemän, joiden käytetty rakennusoikeus on yhteensä 193 m².

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

Asuinrakennuksen osalta rakennustarkastaja on tarkastellut rakennusteknisiä ominaisuuksia ja todennut, että rakennus on pienin muutoksin mahdollisuus muuttaa täyttämään vakitukselle asunnolle asetetut edellytykset. Rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä rakennusvalvonta määrittelee tarkemmin tarvittavat muutostoimenpiteet.

Rakennushankkeen tiedot

- Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos. Rakennuksen kerrosala 74 m², kerrosten lukumäärä I ja asuntojen lukumäärä I
- Kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeutta 267 m².

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan

Hanke poikkeaa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta sekä yleiskaavassa RA-paikalle osoitetusta enimmäisrakennusoikeudesta. Lisäksi hanke poikkeaa rakennusjärjestyksessä määräyksestä rakennuspaikalla olevien rakennusten ja rakennelmien enimmäismäärästä. Rakennuksia ja rakennelmia saa rakennuspaikalla olla yhteensä enintään viisi. Rakennuspaikalla on seitsemän (7) rakennusta /rakennelmaa.

Hakijan hakemuksessa esittämät tiedot

Haetaan vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

valmistelija: kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, p. 0400 317 759

