

Poikkeamispäätös käyttötarkoituksen muutoksesta rantayleiskaavan alueella

Kunnanhallitus 03.02.2025
643/10.03.00.02/2024

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisen rantayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta siten, että yleiskaavassa osoitettu lomarakennuspaikan (RA) käyttötarkoitus muuttuu vakituisen asumisen sallivaksi rakennuspaikaksi.

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

Perustelu: Ottaen huomioon suunnitellun rakentamishankkeen luonne suhteessa voimassa olevan rantayleiskaavan sisältöön, alueen aikaisempi rakentaminen ja hankkeen arvioitavissa olevat vaikutukset, ei hanke aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle: Rakennuspaikka sijoittuu Leppävesi –järven rantayleiskaavan pysyvän asumisen vyöhykkeelle (A) ja täyttää kaavamääräyksissä annetut edellytykset, jolloin rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen.
- Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista: Rantayleiskaavassa ei kiinteistölle tai sen välittömään läheisyyteen ole osoitettu luonnonsuojelun kannalta merkittäviä kohteita.
- Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista: Kiinteistön alueella ei tiedetä olevan muinaisjäännöksiä eikä alueella ole suojeltavaa rakennuskantaa.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia: Kyseessä on olemassa olevan, jo rakennetun rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos. Kiinteistö sijaitsee vesihuollon toiminta-alueelle.

Rakennushankkeelle on esitetty MRL 171 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen. Hanke sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle A-vyöhykkeelle ja täyttää kaavamääräyksissä annetut edellytykset, jolloin rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen.

Koska lupahakemus on jätetty 18.4.2024, sovelletaan sen ratkaisemisessa maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen säädöksiä: MRL 42§, MRL 171§, MRL 173§, MRL 174§, MRL 145§, MRA 86§, hallintosääntö 22§

Päätös

Selostus

Rakennuspaikka

Kiinteistö: 410-411-3-156 Taivaanranta

Pinta-ala: 5230 m² (pinta-alatieto ktj)

Osoite: Luulunmäentie, Vihtavuori

Kaavat, ympäristöarvot, aiemmat päätökset ja vesihuolto

Kiinteistön alueella on voimassa kunnanvaltuuston kokouksessaan 13.11.2023 §52 hyväksymä Leppävesijärven rantayleiskaava, jossa koko kiinteistö on osoitettu

loma-asuntoalueeksi (RA), jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennuspaikan rakennusten yhtenlaskettu kerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m². Talousrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 60 m².

Kiinteistö sijoittuu yleiskaavan pysyvän asumisen vyöhykkeelle (A), jossa voidaan sallia nykyisten lomarakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen sekä uuden vakituisen 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 vakituiselle asuinrakennukselle asetetut rakennustekniset vaatimukset.
- Rakennuspaikan tulee sijaita ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajattavan tien varrella.

Kiinteistöllä on rakennettu 172 m² suuruinen loma-asunto (lupanro 136/2006), autotalli 61 m² (lupanro 137/2006) ja sauna 17 m² (lupanro 138/2006). Kiinteistöllä on siten käytetty rakennusoikeutta yhteensä 250 m².

Rakennustarkastaja on tehnyt vapaa-ajan asuinrakennukselle rakennusteknisen tarkastelun ja katselmuksen rakennuksen soveltuvuudesta vakituiseen asumiseen, ja antanut siitä lausuntonsa 15.11.2024. Kiinteistölle on jätetty rakennuslupahakemus 11.4.2024 vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseen asumiseen.

Kiinteistölle ei sijoitu erityisiä ympäristöarvoja. Kiinteistö sijaitsee vahvistetulla vesihuollon toiminta-alueella, mutta se ei ole liittynyt vesihuolto-osuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Rakennushankkeen tiedot

172 m² suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan

Hanke poikkeaa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa kiinteistölle osoitetusta käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeuden enimmäismäärästä.

Hakijan hakemuksessa esittämät tiedot

Ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettun vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituisen asumisen asunnoksi.

Valmistelija

Valmistelija: kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 040 031 7759

1 Asemapiirros, käyttötarkoituksen muutos