

Poikkeamispäätös käyttötarkoituksen muutoksesta ja rakennusoikeuden määrästä rantayleiskaavan alueella

Kunnanhallitus 31.03.2025 § 86
236/10.03.00.02/2025

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisen rantayleiskaavassa osoitetusta

- rakennuspaikan käyttötarkoituksesta siten, että yleiskaavassa osoitettu lomarakennuspaikka (RA) muuttuu käyttötarkoitukseltaan vakituisen asumisen sallivaksi rakennuspaikaksi.
- rakennuspaikan rakennusoikeudesta
- talousrakennukselle määrätystä enimmäiskerrosalasta
- asuinrakennuksen asuntojen lukumäärästä.

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

Perustelu:

Perustelu: Ottaen huomioon suunnitellun rakentamishankkeen luonne suhteessa alueella voimassa olevan rantayleiskaavan sisältöön ja määräyksiin sekä hankkeen arvioitavissa olevat vaikutukset, ei hanke aiheuta rakentamislain 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle: Rakennushanke sijoittuu rantayleiskaavassa osoitetulle A-vyöhykkeelle, jossa lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseseen on mahdollinen. Rakennuspaikka täyttää kaikki yleiskaavassa määrätty edellytykset käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Rakennusoikeuden määrä ei ylitä yleiskaavassa vakituiselle asuinrakennuspaikalle osoitettua rakennusoikeutta (350m²).
- Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista: Kiinteistöltä tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tehty havaintoja luonnonsuojelun kannalta merkittävistä kohteista.
- Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista: Hankealueella ei tiedetä olevan muinaisjäännöksiä eikä alueella ole suojeltavaa rakennuskantaa.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia: Hankeessa toteutetaan voimassa olevan rantayleiskaavan mukaista rakennuspaikka ja rakennetaan asuinrakennus sekä siihen liittyvät talousrakennukset. Hanke ei ole merkittävää rakentamista eikä aiheuta ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennushankkeelle on esitetty rakentamislainsa 57 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisuutensa perustuen.

Sovelletut säännökset: RakL 57§, RakL 64§, RakL 79§, RakL 185§, RakL 187§, MRA 86§, hallintosääntö 22§

Päätös

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

Selostus

Rakennuspaikka

Kiinteistö: 410-406-9-145 Koivikko

Pinta-ala: 6788 m² (pinta-alatieto ktj)

Osoite: Suppaantie, Vihtavuori

Kaavat, ympäristöarvot, aiemmat päätökset ja vesihuolto

Kiinteistön alueella on voimassa kunnanvaltuuston kokouksessaan 13.11.2023 §52 hyväksymä Leppävesijärven rantayleiskaava, jossa kiinteistö on pääosin 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. Pieni osa kiinteistön lounaiskulmasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

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 vakitukselle asuinrakennukselle asetetut rakennustekniset vaatimukset.
- Rakennuspaikan tulee sijaita ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajattavan tien varrella.

Kiinteistö on rakentamaton.

Kiinteistöllä ei sijoitu erityisiä ympäristöarvoja eikä se sijaitse vahvistetulla vesihuollon toiminta-alueella.

Rakennushankkeen tiedot

- Omakotitalo. Rakennuksen kerrosala 200 m², kerrosten lukumäärä 1 ja asuntojen lukumäärä 2.
- Autotalli /-katos. Rakennuksen kerrosala 100 m², kerrosten lukumäärä 1.
- Sauna. Rakennuksen kerrosala 25 m², kerrosten lukumäärä 1.
- Kasvihuoneet. Rakennusten kerrosala yht. 25 m².

Kiinteistöllä on hankkeen toteuduttua käytettyä rakennusoikeutta 350 m².

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan

Hanke poikkeaa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa

- kiinteistöllä osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta
- RA-rakennuspaikan rakennusoikeudesta
- talousrakennukselle määrätystä enimmäiskerrosalasta ja
- asuinrakennuksen asuntojen lukumäärästä.

Hanke edellyttää RakL §57 mukaista poikkeamispäätöstä.

Hakijan hakemuksessa esittämät tiedot

Rakennuspaikalle tulisi omakotitalo/paritalo, Autotalli/autokatos, kasvihuone ja rantasauna. Ajatuksena olisi paritalo, jossa olisi pieni asunto-osa perheemme [REDACTED]
[REDACTED]

Poikkeus voimassaolevaan kaavaan: Rakennus olisi ympärivuotiseen käyttöön tuleva vakituisen asumisen asunto. Rakennusoikeus tontille kasvaisi ranta-kaavassa olevasta rakennusoikeudesta 250m²:sta 350 m²:seen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 040 031 7759