

Poikkeamispäätös käyttötarkoituksen muutoksesta, Saraavesi

Kunnanhallitus 28.04.2025 § 107
291/10.03.00.02/2025

Päätösehdotus

Kunnanhallitus ei myönnä poikkeamista rantaosayleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

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

- Aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Kun otetaan huomioon rantaosayleiskaavan sisältö ja tarkoitus pääasiassa loma-asutusta järjestävänä kaavana (AKL §73), ranta-alueisiin kohdistuva rakentamis- ja muutospaine, vakituisen asumisen vaikutukset sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, haetusta poikkeamisesta aiheutuu RakL §57:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Vakituisen asutuksen sijoittaminen rantaosayleiskaavan alueelle tulee perustua kaavalliseen tarkasteluun ja ratkaista yleiskaavan muutoksella. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä ei ollut tehty pysyvän asutuksen vaatimaa tarkastelua. Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve muun ohella jätevesihuollon, palveluiden sekä maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Vakituisen asumisen tarkastelun ja kaavamuutoksen avulla voidaan osoittaa vakitukselle asumiselle soveltuvat alueet ja turvataan toimiva yhdyskuntarakenne (mm. infran ja palvelut).

Kanavareitin rantaosayleiskaavan emä- eli kantatilamitoituksen periaatteena on ollut, että asuinrakennuksen rakennuspaikka vastaa 1½ loma-asunnon rakennuspaikkaa. Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asuinrakennuspaikaksi yksittäisellä lupapäätöksellä saattaa vääristää emätilamitoitusta ja varrantaa siten maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen.

- 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: Kiinteistön alueella ei tiedetä olevan muinaisjäännöksiä eikä alueella ole suojeltavaa rakennuskantaa.

- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia:
Hanke ei yksinään johda merkittävään rakentamiseen, mutta sillä on vaikutusta maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksiin, joka edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös ranta-alueiden muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tämä johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisäämiseen rannoilla, jolla voi olla merkittäviä vaikutuksia.

Rakennushankkeelle ei ole esitetty rakentamislain 57 §:ssä poikkeamiselle säädettyjä oikeudellisia edellytyksiä. Kokonaisharkintaan perustuen poikkeamiselle ei ole erityistä syytä.

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

Päätös

Keskustelun kuluessa Anna-Mari Pylkäs esitti, että kunnanhallitus myöntää poikkeamispäätöksen rantaosayleiskaavassa osoitetussa rakennuspaikan käyttötarkoituksessa. Tero Savonen ja Ilkka Tiihonen kannattivat esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tullut kannatettu muutosesitys ja teki seuraavan äänestusehdotuksen: Suoritetaan sähköinen äänestys siten, että ne jotka kannattavat kunnanjohtajan esitystä äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Anna-Mari Pylkäksen esitystä äänestävät "EI". Äänestystapa hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 6 "JAA" ääntä ja 5 "EI" ääntä. Puheenjohtaja totesi kunnanjohtajan esityksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Selostus

Rakennuspaikka

Kiinteistö: 410-405-1-183 Mäntylä

Pinta-ala: 9453 m² (pinta-alatieto ktj)

Osoite: Ketveleentie, Laukkavirta

Kaavat, ympäristöarvot, aiemmat päätökset ja vesihuolto

Kiinteistön alueella on voimassa lääninhallituksen 19.1.1995 vahvistama Kanavareitin rantaosayleiskaava (osa-alue I), jossa osa kiinteistöä on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), jossa on yksi loma-asunnon rakennuspaikka.

Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat kaavamääräykset:

- Vesistön rannalla olevan (tai vesijättöön rajoittuvan) rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40m. AP-1 ja RA-1 alueilla rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000m² ja muilla alueilla vähintään 2000m².
- RA-alueille rakennuspaikalle saa rakentaa enintään viisi erillistä rakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m².
- Ranta-alueella erillisen saunarakennuksen pinta-ala saa olla enintään 25 m² ja se tulee sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Muiden rakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m.

Osa kiinteistöstä on osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Kiinteistö ei sijoitu vuonna 2024 hyväksytyssä rakennemalli Liekissä osoitetulle rantarakentamisen edullisuusvyöhykkeelle.

Rakennus ja huoneistorekisterin ja asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä on tähän mennessä käytetty rakennusoikeutta 129 k-m².

- osavuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus, (pysyvä rakennustunnus 102188598C), 69 m²
- sauna (pysyvä rakennustunnus 103642941N, lupanro 237-2022), 25 m²
- talousrakennus (ei lupanumeroa eikä rakennustunnus), 12 m²
- varasto (pysyvä rakennustunnus 102188599D), 23 m²

Kiinteistölle ei sijoitu erityisiä ympäristöarvoja (laji.fi viranomaisporttaali) eikä muinaisjäännöksiä (kyppi.fi). Kiinteistö ei sijaitse vahvistetulla vesihuollon toiminta-alueella.

Rakennushankkeen tiedot

Asuinrakennus, kerrosala 100 m², kerrosluku I, asuntoja 1
Hankkeen toteutuessa kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeutta 229 m²

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan

Hanke poikkeaa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa kiinteistölle osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta sekä käyttötarkoitukselle osoitetusta rakennusoikeudesta.

Hanke edellyttää RakL §57 mukaista poikkeamispäätöstä.

Hakijan hakemuksessa esittämät tiedot

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus).

Lomarakennuspaikan (RA) käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen asumisen sallivaksi rakennuspaikaksi. Uuden rakennuksen koko maksimissaan 100 m².

Huvilan käyttötarkoituksen muutos talousrakennukseksi.

Poikkeukset:

Voimassa olevassa kaavassa on vanhentuneisuutta.

Poikkeamisella on vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haittoja ympäristölle.

Kiinteistö sijaitsee vakituisen asutuksen ympäröimänä.

Kiinteistö tulee tukemaan Tarvaalankylän elinvoimaisuutta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

Valmistelija: kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 040 031 7759

Äänestystiedot

Jaa / Ei / Tyhjä