

Poikkeamispäätös käyttötarkoituksen muutoksesta, Leppävesi -järvi

Kunnanhallitus 22.04.2025

261/10.03.00.02/2025

Päätösehdotus

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

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

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 vakituisen 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: Kiinteistön alueella ei tiedetä olevan muinaisjäännöksiä eikä alueella ole suojeltavaa rakennuskantaa.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheutta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia: Hanke on voimassa olevan yleiskaavaratkaisun mukainen. Hanke ei ole merkittävää rakentamista eikä aiheuta ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

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

Päätös

Selostus

Rakennuspaikka

Kiinteistö: 410-406-8-326 Koivuniemi

Pinta-ala: 3833 m² (pinta-alatieto ktj)

Osoite: Laviantie 33, Leppävesi

Kaavat, ympäristöarvot, aiemmat päätökset ja vesihuolto

Kiinteistön alueella on voimassa kunnanvaltuuston kokouksessaan 13.11.2023 §52 hyväksymä Leppävesijärven rantayleiskaava, jossa kiinteistö on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettukerrosala 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 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.

Rakennus ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on tähän mennessä käytetty rakennusoikeutta 262 k-m².

- ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan rakennus (lupanro 393-2021), 164 m²
- sauna (lupanro 237-2022), 38 m²
- talousrakennus (lupanro 246-1996, 237-2022), 60 m²

Kiinteistön käytetty rakennusoikeus ylittää yleiskaavassa lomarakennuspaikalle sallitun rakennusoikeuden 12m²:lla. Rakennusoikeuden ylitys on käsitelty talousrakennuksen luvassa 237-2022 vähäisenä poikkeamisena.

Kiinteistölle ei sijoitu erityisiä ympäristöarvoja (laji.fi viranomaisporttaali). Kiinteistö sijaitsee vahvistetulla vesihuollon toiminta-alueella ja se on liitetty verkostoon.

Asuinrakennuksen osalta rakennustarkastaja on tarkastellut ja katselmoinnut rakennusteknisiä ominaisuuksia ja todennut, että rakennus täyttää vakituiselle asunnolle asetetut edellytykset. Rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä rakennusvalvonta määrittelee tarkemmin tarvittavat muutostoimenpiteet.

Rakennushankkeen tiedot

164 m² suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi.

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan

Hanke poikkeaa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa kiinteistölle osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

Hanke edellyttää RakL §57 mukaista poikkeamispäätöstä.

Hakijan hakemuksessa esittämät tiedot

Muutos vapaa-ajan asunnosta ympärivuotiseen käyttöön.

Poikkeukset: Nykyinen pysyvä asuinkunta on Laukaa

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

Valmistelija: kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 040 031 7759